

Gemeinde Brixen

Provinz Bozen



Comune di Bressanone

Provincia di Bolzano

Abfassung des Schätzungsberichtes

GEGENSTAND:
OGGETTO:

zur Feststellung der Angemessenheit zum geplanten Raumordnungsvertrag im Sinne des Artikels 40/bis L.G. Nr. 13 vom 11.08.1997, i.g.F. zwischen den Gemeinden Brixen, Vahrn und Lüsen und den Privatparteien, Klarissenklosters zur Hl. Elisabeth in Brixen, Seminar Vinzentinum und Priesterseminar Brixen, für den Erwerb von Flächen, die für die Realisierung einer Zone für öffentliche Einrichtungen / Verwaltung – öffentliche Dienste, dienen werden.

Determinazione del valore di congruità della progettata convenzione urbanistica ai sensi dell'Art. 40/bis L.P. Nr. 13 del 11.08.1997, t.v. tra i Comuni di Bressanone, Varna, Luson e privati, Convento delle Suore Clarisse di Santa Elisabetta in Bressanone, Seminario minore Vinzentinum e Seminario maggiore Bressanone, per l'acquisto di aree destinate alla realizzazione di una Zona per attrezzature collettive – Amministrazione – Servizi pubblici).

Datum: 16.01.2020
Data:

VERFASST VON: SINISCALCHI p.a. Roberto

REDATTO DA:

Redazione della relazione di stima

Il tecnico incaricato

- Dopo aver effettuato il sopralluogo delle aree interessate
- Presa visione nei vigenti piani urbanistici e le relative norme di attuazione del Comune di Bressanone e del Comune di Varna
- Dopo aver valutato l'oggetto della prevista convenzione urbanistica (bozza della convenzione urbanistica)
- Dopo aver preso visione della documentazione tecnica che forma gli allegati della prevista convenzione urbanistica
- Analizzati i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione della congruità della prevista convenzione urbanistica

Redige il seguente parere:

1. Premesse:

Viene premesso che,

- I Comuni di Bressanone, Varna e Luson (denominati insieme anche come Comuni), hanno intenzione di realizzare nel pubblico interesse, su una parte delle P.f. 1278, P.f. 1279 e P.f. 1281/1 nel C.C. di Varna I, un centro intercomunale per anziani.
- La particella fondiaria P.f. 1278 in proprietà del Convento delle Suore Clarisse di Santa Elisabetta in Bressanone, la P.f. 1279 in proprietà del Seminario minore Vincentinum e la P.f. 1281/1 in proprietà del Seminario maggiore Bressanone (insieme anche chiamate parti private). Parti di queste particelle fondiarie dovranno essere cedute ai Comuni.
- Come contropartita sulle particelle fondiarie 43/1 e 44 nel C.C. Elvas (Zona Landwirt III) di proprietà del Comune di Bressanone, le quali sono al momento destinate come Zona per Attrezzature collettive – Amministrazione e Servizi pubblici, verrà destinata una nuova Zona di espansione con una cubatura realizzabile complessiva di 12.130 m³ e ceduta ai privati.

Dal momento che le sopracitate particelle fondiarie 1278, 1279 e 1281/1, tutte nel C.C. Varna I, sono previste nel Piano urbanistico del Comune di Varna come Zona per attrezzature pubbliche intercomunali (Centro anziani villaggio Elisabetta), e che dal momento, prossimamente non sarà più necessario destinare una Zona per attrezzature collettive – Amministrazione / Centro anziani sulle particelle fondiarie 43/1 e 44 nel C.C. di Elvas, sono assolte tutte le condizioni previste dalla legge per

la stipula di una convenzione urbanistica.

Per questo motivo il Comune ha incaricato il tecnico sottoscritto alla redazione di un parere di stima per stabilire l'indennità di esproprio ed il valore di mercato della cubatura della nuova zona di espansione, al fine di vagliare, se le prestazioni e condizioni generali siano congrue e non possano arrecare uno svantaggio per la pubblica Amministrazione.

2. Fondamenti giuridici

La Legge urbanistica provinciale del 11 Agosto 1997, prevede ai sensi dell'Art. 40/bis quanto segue: Il Comune può stipulare convenzioni urbanistiche con privati od enti pubblici, per facilitare l'attuazione, nel pubblico interesse, di progetti, che sono previsti nel piano urbanistico oppure in un piano di attuazione.

In conformità al Comma 2, le convenzioni urbanistiche servono tra l'altro a coprire il fabbisogno abitativo. In base al Comma 3 di questo articolo le convenzioni urbanistiche possono, tra l'altro, prevedere l'acquisto di immobili tramite dei contraenti, una delle possibili contropartite è la creazione di diritti di edificazione mediante modifiche al piano urbanistico, al piano di attuazione oppure al piano di recupero.

In conformità al Comma 5, è possibile derogare le normative dell'art 37 per le zone edificabili o i diritti di edificazione, che vengono destinati o motivati al fine di realizzare i contratti ai sensi di quest'articolo. Ma nel caso sia prevista l'edificazione di appartamenti, questi devono essere, in base all'art 79, convenzionati al 100%. L'art.40/bis, Comma 6, cita inoltre, che le prestazioni del contraente, oggetto del contratto, stiano in causale legame indiretto e sotto la considerazione di diversi fattori devono risultare congrui. Ai sensi dell'art. 40/bis della Legge urbanistica provinciale è pertanto compito di questo parere di stima, valutare gli oggetti del contratto sotto un profilo economico, con il quale, tra l'altro, si conferma, che le contropartite sono ponderate e non vanno a svantaggio della pubblica Amministrazione.

3. Oggetto della convenzione urbanistica

Con la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 40/bis L.P. Nr. 13 del 11.08.1997 si desidera acquisire un'area di ca. 14.110 m², nel Comune di Varna nei pressi del „Villaggio Elisabetta“, formata da una parte della P.f. 1278 in P.T. 59/II, della P.f. 1279 in P.T. 834/II come anche dalla P.f. 1281/1 in P.T. 696/II, tutte nel C.C. di Varna I, di proprietà del Convento delle Suore Clarisse di Santa Elisabetta in Bressanone, Seminario minore Vinzentinum, Seminario maggiore Bressanone. La destinazione di queste aree in Zona per attrezzature pubbliche intercomunali (Centro anziani “Villaggio Elisabetta”), è già avvenuta nel piano urbanistico mediante un cambio di destinazione (Delibera del Consiglio comunale del Comune di Varna Nr. 14 del 06.03.2018 e Delibera della Provincia Nr. 274 del 27.03.2018).

Il Convento delle Suore Clarisse di Santa Elisabetta in Bressanone, Seminario minore Vinzentinum come anche il Seminario maggiore Bressanone sono d'accordo alla cessione delle aree alle seguenti condizioni: Destinazione di una Zona di espansione e creazione di un diritto di superficie per una cubatura di 12.130 m³ su parte della superficie delle P.f. 43/1 e P.f. 44 in P.T. 735/II del C.C. di Elvas, con esenzione dell'obbligo di realizzare edilizia abitativa agevolata in base all'art. 37 LUP, e che ai sensi dell'art. 40/bis, Comma 5 LUP l'intero volume edificabile della zona deve essere, in base all'art. 79 LUP, convenzionato.

4. Obblighi dei rispettivi contraenti della convenzione urbanistica

4.1.1. Obblighi del contraente privato Convento delle Suore Clarisse di Santa Elisabetta in Bressanone in favore dei Comuni di Bressanone, Varna e Luson:

La cessione a titolo gratuito ed esente da aggravii di una parte della P.f. 1278 (2.665 m²) in P.T. 59/II del C.C. Varna I, (Zona per attrezzature pubbliche intercomunali – Centro anziani “Villaggio Elisabetta”) in base agli allegati grafici dei punti 6,7 ed 8.

4.1.2. Obblighi del contraente privato Seminario minore Vinzentinum in favore del Comune di Bressanone in favore dei Comuni di Bressanone, Varna e Luson:

La cessione a titolo gratuito ed esente da aggravii di una parte della P.f. 1279 (3.696 m²) in P.T. 834/II del C.C. Varna I, (Zona per attrezzature pubbliche intercomunali – Centro anziani “Villaggio Elisabetta”) in base agli allegati grafici dei punti 6,7 ed 8.

4.1.3. Obblighi del contraente privato Seminario maggiore Bressanone in favore del Comune di Bressanone in favore dei Comuni di Bressanone, Varna e Luson:

La cessione a titolo gratuito ed esente da aggravii di una parte della P.f. 1281/1 (7.749 m²) in P.T. 696/II del C.C. Varna I, (Zona per attrezzature pubbliche intercomunali – Centro anziani “Villaggio Elisabetta”) in base agli allegati grafici dei punti 6,7 ed 8.

4.2. Obblighi del Comune di Bressanone in favore dei contraenti privati, Convento delle Suore Clarisse di Santa Elisabetta in Bressanone, Seminario minore Vinzentinum, Seminario maggiore Bressanone :

La modifica al vigente piano urbanistico, citata nelle premesse, del Comune di Bressanone, mediante la destinazione di una nuova Zona di espansione C4X „Landwirt III“ sulle P.f. 43/1 e P.f. 44 in P.T. 735/II del C.C. Elvas su una superficie di 4.989 m² dove la cubatura realizzabile viene limitata a 12.130 m³. La variazione al piano urbanistico comunale avviene in conformità alla planimetria della bozza della Convenzione urbanistica. Nella suddetta Zona di espansione, in accordo tra i contraenti privati ed il Comune ed in deroga alle vigenti normative dell’art. 37 LUP ai sensi dell’art. 40/bis, Comma 5, LUP, tutta la superficie viene riservata all’edilizia abitativa privata, di cui il 100% del volume edificabile soggiace all’obbligo di convenzionamento in base all’art. 79, L.P. Nr. 13/1997.

4.3. Obblighi dei Comuni di Varna e Luson in favore del Comune di Bressanone:

I valori esposti delle superfici acquisite dai Comuni di Varna e Luson, vengono inoltre calcolati e suddivisi in base alla quota dei costi di costruzione per il Centro anziani, e messi in conto in favore del Comune di Bressanone.

5. Descrizione degli immobili / Rilevazioni effettuate:

Le presenti particelle sulle quali si trova la Zona per attrezzature pubbliche intercomunali – Centro anziani “Villaggio Elisabetta” sono registrate al Catasto fondiario rispettivamente edificale come segue:

P.f. 1278, C.C. Varna I – Frutteto (Classe 1) Superficie 5.481 m²

P.f. 1279, C.C. Varna I - Frutteto (Classe 1) Superficie 5.129 m²

P.f. 1281/1, C.C. Varna I - Frutteto (Classe 1) Superficie 10.439 m²

Le presenti particelle sono registrate al Ufficio Tavolare del Mandamento come segue:

P.f. 1278, C.C. Varna I, P.T. 59/II – proprietario Convento delle Suore Clarisse di Santa Elisabetta in Bressanone, nel foglio C non sono presenti iscrizioni

P.f. 1279, C.C. Varna I, P.T. 834/II – proprietario Seminario minore Vinzentinum, nel foglio C non sono presenti iscrizioni.

P.f. 1281/1, C.C. Varna I, P.T. 696/II – proprietario Seminario Maggiore Bressanone, nel foglio C non sono presenti iscrizioni.

Le particelle che verranno destinate alla nuova Zona di espansione “C4X Landwirt III” sono registrate al Catasto terreni rispettivamente Catasto edilizio urbano come segue:

P.f. 43/1 C.C. Elvas P.T. 735/II – Frutteto (Classe II), superficie 2.527 m²

P.f. 44 C.C. Elvas P.T. 735/II - Frutteto (Classe II), superficie 4.421 m²

Le particelle in oggetto sono registrate all’Ufficio del Tavolare come segue:

P.f. 43/1 C.C. Elvas P.T. 735/II proprietario Comune di Bressanone, nel foglio C è gravata da un intavolazione diritto di servitù di tollerare la costruzione di edifici senza osservanza delle prescritte distanze dal confine, a carico della p.f. 43/1 ed in favore della P.ed. 80.

P.f. 44 C.C. Elvas P.T. 735/II proprietario Comune di Bressanone, nel foglio C non sono presenti iscrizioni.

6. Orthofoto

7. Piano urbanistico

8. Estratto mappa catastale

9. Sopralluogo – Descrizione degli immobili

Il giorno 14 Ottobre 2019 è stato effettuato un sopralluogo su tutte le superfici interessate da questa convenzione urbanistica. In merito a questo sopralluogo si è constatato quanto segue:

9.1. Il terreno composto dalle particelle P.f. 1278, P.f. 1279 e P.f. 1281/1, tutte nel C.C. di Varna I, che è stato destinato per la realizzazione di una Zona per attrezzature pubbliche intercomunali (Centro anziani “Villaggio Elisabetta”), confina a nordovest con un frutteto coltivato dai proprietari, verso est con una zona residenziale – zona di completamento B6 come anche con una zona di espansione C6X, che è stata realizzata tramite una convenzione urbanistica stipolata nel 2015 tra il Comune di Varna ed il Convento delle Clarisse della Santa Elisabetta a Bressanone, verso sud confina con una zona residenziale - zona di completamento B6 come anche con un frutteto che si trova adiacente ad una zona residenziale rurale. Sono presenti sia urbanizzazione come anche l’allacciamento delle superfici.

9.2. Le parti delle particelle P.f. 43/1 e p.f. 44, tutte nel C.C. Elvas, P.T. 735/II, le quali devono essere destinate come Zona di espansione CX4 “Landwirt III” si trovano al limite del confine cittadino, del Comune di Bressanone e collegate alla frazione “Costa d’Elvas” e

confinano ad est, sud e sudovest a zone residenziali. L'urbanizzazione / l'allacciamento delle superfici è presente. A nord e nordovest la zona confina con superfici prative. La zona si trova nelle vicinanze del fiume Isarco ed in passato è stata già oggetto come destinata a zona abitativa residenziale.

10. Verifica del probabile valore di mercato

Dopo aver esaminato l'oggetto della presente Convenzione urbanistica

Presa visione degli allegati tecnici per la Convenzione urbanistica

Presa visione della bozza della Convenzione urbanistica

Considerando le limitazioni in merito alle direttive ai fini di una Convenzione urbanistica

In considerazione dei risultati del sopralluogo

Tenuto conto della posizione delle superfici

Presa visione nel vigente Piano urbanistico del Comune di Varna

Presa visione nel vigente Piano urbanistico del Comune di Bressanone

Sotto l'ottemperanza delle normative per la redazione di un parere di congruità per una convenzione urbanistica ai sensi della delibera dell'Amministrazione provinciale Nr. 108/2014

Presa visione nei valori di riferimento fissati dall' ufficio estimo, atti a stabilire le indennità di esproprio

L'attuale valore di mercato per l'acquisizione / cessione di immobili simili

Presa visione dei Valori unitari per l'acquisizione / cessione di immobili simili di contratti recentemente stipulati

Considerando i fattori positivi e negativi

Redige il seguente parere di congruità

10.1. Dati di base per la valutazione della Zona per attrezzature pubbliche intercomunali "Centro anziani – Villaggio Elisabetta":

Le superfici descritte al punto 9.1., confinanti con la Zona per attrezzature pubbliche intercomunali "Centro anziani – Villaggio Elisabetta", valgono ai sensi della LP 10/1991, Art. 7/ter Comma 2, in parte come edificabili (Zone residenziali / Zone residenziali rurali), ed in parte come non edificabili (Zona di verde agricolo). Per questo viene individuato un valore medio per le zone edificabili, ricavato dalla valutazione in base all'Art. 7/quinquies Comma 4 (Indennità di esproprio equivale al valore di mercato), ed in base all'Art. 7/quater (Indennità di esproprio corrisponde il valore agricolo x 3), per le aree non edificabili.

Per le singole Zone è stata adottata la seguente valutazione:

Verde agricolo - Frutteto: € 75,00/m²

Il valore è stato individuato in applicazione dei valori agricoli minimi e massimi della Commissione estimatrice provinciale, nello specifico si tratto di un frutteto posti in ottima posizione.

Area edificabile: € 550,00/m²

Il valore è stato individuato in base ad una stima per una convenzione urbanistica del Comune di Varna ed il Convento delle Suore Clarisse di Santa Elisabetta in Bressanone

per la Zona residenziale "Zona di espansione C6X".

Zona residenziale rurale: € 215,00/m²

Il valore della Zona residenziale rurale è stato determinato dal valore medio delle due aree precedenti.

Pertanto come probabile valore commerciale della Zona per attrezzature pubbliche intercomunali – Centro anziani "Villaggio Elisabetta", può essere preso il valore medio delle valutazioni sopra citate (€ 75,00 + € 550,00 + € 215,00) /3 = € 280,00/m²

Da questo si deduce la seguente valutazione dell'area quale Zona per attrezzature pubbliche intercomunali – Centro anziani "Villaggio Elisabetta":

€ 280,00/m²

Con un espansione della zona di 14.110 m² si ottiene un valore complessivo di **€ 3.950.800,00.**

10.2. Dati per la valutazione della destinazione e cessione della Zona di espansione C4X "Landwirt III":

Il valore è stato individuato in base ai valori di riferimento stabiliti dalla Commissione estimativa provinciale al Comma 2, Art. 1bis della L.P. 15.04.1991, Nr. 10, per la valutazione delle indennità di esproprio. I valori di riferimento sono indicati e vanno per i centri edificati e zone abitate da € 750,00/m² a € 1.100,00/m² e per le Zone periferiche e località minori da € 300,00/m² a € 700,00/m².

Per il previsto uso terziario della convenzione urbanistica rispettivamente vendita al dettaglio ai fini di un approvvigionamento locale, vengono presi in considerazione i medesimi valori, come per un uso residenziale, tanto più che l'utilizzo terziario rispettivamente la vendita al dettaglio vengono inseriti negli edifici residenziali costituendo un uso integrativo nell'ambito dell'intera struttura.

Dato che la zona nel C.C. di Elvas, è situata al margine estremo del confine cittadino del Comune di Bressanone e confina con la frazione di "Costa d'Elvas", dove recenti indennità di esproprio per zone residenziali nella medesima zona con un indice di edificabilità di 1,6 m³ al m², è stato calcolato un probabile valore commerciale di € 760,00/m², pertanto per il calcolo di un probabile valore commerciale si è partiti da un importo compreso tra € 760,00/m² ed € 475,00/m². Resta inteso trattasi di un valore medio, composto da un terreno edificabile formato per 40% da edilizia libera ed un 60% da quella con obbligo di convenzione.

Concordato che, la differenza di valore tra una pregiata zona edificabile privata (X) ed una di minor valore con obbligo di convenzionamento della cubatura (Y) si attesta al 20%, da cui si ricava il seguente calcolo:

$$Y = 0,8 * X$$

$$Y = 60\% \text{ Cubatura convenzionata}$$

$$€ 475,00/m^3 = 0,4 * X + 0,6 * 0,8 * X = 0,4 * X + 0,48 * X = 0,88 * X$$

$$\Rightarrow X = € 475,00 / 0,88 = € 539,77/m^3 \text{ Edilizia privata}$$

$$Y = € 539,77 * 0,8 = € 431,81/m^3 \text{ edilizia convenzionata}$$

Tramite l'obbligo di convenzione dell'intera zona da destinarsi con un indice di edificabilità di 1,6 m³/m², si ottiene un valore di € 431,81/m².

Con l'aumento della cubatura della zona da 1,6 m³/m² a 2,1 m³/m², si ha un decremento

della qualità abitativa, e di conseguenza una riduzione del valore al m³. Per cui l'incremento della cubatura del 31,25% viene confrontato da una riduzione del valore per m³ del 24,58%. Da questo si ottiene un probabile valor commerciale di € 325,70/m³. Questo valore moltiplicato per l'indice di edificabilità di 2,1/m³/m² da un valore di € 684,00/m².

In conclusione si ottiene la seguente valutazione del terreno destinato a Zona di espansione C4X "Landwirt III":

€ 684,00/m²

Con l'ampliamento della Zona a **5.776 m²** si ottiene un valore complessivo di € 3.950.784,00.

10.3.Dati per la valutazione degli impegni dei Comuni tra di loro:

I terreni che verranno ceduti dai privati per la Zona per attrezzature pubbliche intercomunali – Centro anziani "Villaggio Elisabetta", devono essere ascritti per 470/1000 delle quote indivise nella proprietà del Comune di Bressanone, per 450/1000 delle quote indivise iscritte nella proprietà del Comune di Varna e per le quote indivise di 80/1000 iscritte nella proprietà del Comune di Luson.

Con un valore complessivo dell'area di € 3.950.800,00 la proprietà del Comune di Bressanone viene indicata con un importo di € 1.856.876,00, la proprietà del Comune di Varna viene indicata con un importo di € 1.777.860,00 e la proprietà del Comune di Luson viene indicata con un importo di € 316.064,00.

Dal momento che la contropartita in favore delle parti private viene sostenuta unicamente dal Comune di Bressanone, i valori indicati per i Comuni di Varna e Luson sono da accreditarsi al Comune di Bressanone ed in proporzione nell'ambito della divisione dei costi per l'edificazione per l'erezione di un centro per anziani, da mettere in conto a carico dei rispettivi comuni ed in favore del Comune di Bressanone

10.4.Riepilogo

10.4.1.Prestazioni privati	€ 3.980.800,00
10.4.2. Prestazione Comune di Bressanone	€ 3.980.784,00
Differenza	€ 16,00
10.4.3.Ripartizione dei valori tra Comuni	€ 2.093.924,00
10.4.4.Comune di Bressanone	€ 1.856.876,00
10.4.5.Comune di Varna	€ 1.777.860,00
10.4.6.Comune di Luson	€ 316.064,00

Somma **€ 3.950.800,00**

Considerazioni finali

Il sottoscritto perito, prese in considerazione le prestazioni e le contropartite della presente circostanza e ritenute quali congrue ed in ogni caso non a sfavore della pubblica

Amministrazione. I propositi e rispettivamente, le necessità del Comune di Bressanone possono essere pertanto soddisfatti.

Bressanone, li 14 Ottobre 2019

Il tecnico comunale

Roberto p.a. Siniscalchi