

COMUNE

SAN GIOVANNI DI FASSA – SÈN JAN DI FASSA

PROVINCIA

AUTONOMA DI TRENTO

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

Accordo urbanistico tra soggetti pubblici e privati
ai sensi dell'art. 25 della L.P. n. 15/2015
nell'ambito della riqualificazione urbanistica e paesaggistica della porta
di accesso di San Giovanni di Fassa

Proponente:
CARPANO SPECK SRL

Progetto

arch. Damiano Gross



San Giovanni di Fassa, 01 febbraio 2022

Sommario

1.	Premessa.....	2
2.	Generalità	2
3.	Oggetto della stima.....	3
4.	Considerazioni sui vantaggi collettivi ottenuti con la realizzazione dell'opera.....	4
5.	Considerazioni economiche sul costo dell'opera.....	5
6.	Considerazioni specifiche sul reperimento dei dati economici.....	7
7.	Criterio di stima	7
8.	Stima dei valori	8
9.	Determinazione variazioni di valore a seguito dell'attuazione delle previsioni dell'accordo	8
10.	Determinazione quantità degli immobili oggetto di stima.....	8
11.	Stima del vantaggio privato ottenuto con l'attuazione dell'accordo.....	9
12.	Stima del vantaggio pubblico ottenuto con l'attuazione dell'accordo..	9
13.	Vendita a titolo gratuito	9



1. Premessa

Con la presente, il sottoscritto arch. Damiano Gross iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Trento al n. 764, con studio a San Giovanni di Fassa in Strada di Bagnes n. 17, per incarico ricevuto dal sig. Alessandro Carpano, nato a Trento il 20 dicembre 1973 e residente a San Giovanni di Fassa - Sèn Jan in Strada de la Veisc n. 57 frazione di Pozza, codice fiscale CRPLSN73T20L378M, in qualità di legale rappresentante della Soc. Carpano Speck SRL, con sede in Strada de Meida n. 15, San Giovanni di Fassa - Sèn Jan (TN) 38036, P.I. 00988900254 formula la seguente relazione di stima delle Particelle Fondiarie (p.f.) 819/6 e 819/5 a seguito del cambio di destinazione urbanistica oggetto dell'accordo urbanistico tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 25 della L.P. 15/2015 e ss. mm. ni.

La perizia stima viene redatta per la definizione e valutazione degli aspetti economici dell'accordo pubblico privato nell'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato N7 ex Hotel Bologna che riguarda la riqualificazione urbanistica e paesaggistica della porta di accesso di San Giovanni di Fassa.

Il sottoscritto accetta l'incarico dopo aver visitato scrupolosamente la realtà in oggetto e assunte le debite informazioni.

2. Generalità

Le Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Vigo di Fassa (Variante 2014) all'art. 11 prevedono per quest'ambito una Concessione Convenzionata N7. L'ambito d'intervento consiste in un progetto di riqualificazione urbanistica e paesaggistica della porta di accesso di Vigo. La superficie d'intervento è di circa 1590 mq. Previa la totale demolizione dell'edificio esistente è ammessa la realizzazione di una SUN di 682 mq.

Le Norme tecniche di attuazione del PRG vigente stabiliscono inoltre che una quota di almeno il 50% dello standard dei parcheggi dovrà essere realizzata nell'interrato.

Dal momento che si è scoperto che la rete fognaria intercomunale proveniente dalla frazione di Vigo, attraversa le proprietà di pertinenza dell'ex Hotel Bologna (fatto che impedisce la realizzazione dei parcheggi interrati sulla p.ed. 522), è stato necessario ricercare delle soluzioni alternative per l'ubicazione dei parcheggi interrati. Il progetto originario è stato modificato ed è stata proposta una nuova soluzione che prevede la realizzazione di 10 parcheggi interrati sulla p.f. 819/5 invocando la deroga prevista per gli immobili esistenti antecedenti alla data di entrata in vigore della legge 122/89. Tale soluzione ha permesso l'ottenimento del permesso di costruire n. 13/2021 di data 28/03/2021. Nonostante vi sia il rispetto degli standard urbanistici, il numero di posti auto risulta essere ampiamente insufficiente alla reale necessità

dell'attività commerciale anche in considerazione del fatto che si trova sulla Strada Statale 48 delle Dolomiti, a margine dell'abitato ed in un posto in cui non vi sono parcheggi pubblici alternativi. La società Carpano Speck ha così provveduto ad acquisire il terreno a fianco all'edificio in progetto e ha promosso il presente accordo pubblico privato con l'intenzione di dotare l'intervento in costruzione dei posti auto realmente necessari al corretto funzionamento dell'attività, giovando all'intera comunità.

La soluzione progettuale proposta nell'accordo urbanistico prevede la realizzazione di un nuovo garage interrato in adiacenza a quello già autorizzato e con capacità di ulteriori 30 posti macchina.

I nuovi posti macchina interrati previsti sulla p.f. 819/6 consentono di aumentare la dotazione di parcheggi di pertinenza dell'immobile in costruzione sulla p.ed. 522, e contemporaneamente di spostare i posti macchina previsti in superficie eliminando la presenza di automobili in sosta davanti all'edificio migliorando ulteriormente il decoro dell'area. Al di là del beneficio per il soggetto privato che di seguito si andrà a stimare, si tratta indubbiamente di un vantaggio per la collettività.

3. Oggetto della stima

Localizzazione

Gli immobili si trovano in un'area in lieve declivio coltivata a prato, a monte rispetto all'edificio demolito dell'ex Hotel Bologna, identificato dalla p.ed. 522 e situato all'incrocio tra la Strada Statale delle Dolomiti SS48 e la Strada Statale di Val d'Ega e Passo Costalunga SS241.

Descrizione e destinazione urbanistica attuale e di progetto degli immobili

L'intervento oggetto dell'accordo pubblico privato finalizzato al cambio di destinazione d'uso che permette la realizzazione di un garage interrato di pertinenza della p.ed. 522 interessa la quasi totalità della p.f. 819/6 e marginalmente anche le pp. ff. 819/5 e 2120/1 del C.C. di Vigo di Fassa- Vich.

La p.f. 819/5 è interessata per una minima superficie (circa 12 mq). Questo cambio di destinazione permette di unire il garage già autorizzato sulla p.f. 819/5 e quello in previsione sulla confinante p.f. 819/6 in maniera che i due garage (quello autorizzato e quello in previsione) possano unirsi in un unico intervento avente le stesse caratteristiche e la stessa finalità.

La p.f. 2120/1 è interessata per una superficie di circa 6 mq. Il cambio di destinazione su tale particella è finalizzato alla realizzazione delle opere di accesso al garage insistente sulla p.f. 819/6 in maniera più razionale.

Le pp.ffa. 819/5 e 819/6 ricadono per l'intero in area verde privato, disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan.

La p.f. 2120/1 ricade in parte in area verde privato ed in parte in area verde attrezzato di progetto, aree disciplinate rispettivamente dagli art. 45 e 60 delle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di San Giovanni di Fassa - Sèn Jan.

Nello stato previsionale dell'Accordo urbanistico, le realtà saranno, limitatamente per la quota parte interessata dalla realizzazione del garage interrato, oggetto di cambio di destinazione d'uso, con destinazione finale area di parcheggio interrato di progetto, normata dall'art. 62 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Dati catastali e tavolari

Gli immobili interessati dal cambio di destinazione oggetto dell'accordo pubblico privato sono:

- 
- a) p.f. 819/5 in C.C. Vigo di Fassa - Vich, qualità prato, classe 4, superficie 650 mq, R.D. €. 1,34, R.A. €. 1,01
Iscritta in P.T. 1557 di proprietà di Gross Damiano nato a Cavalese l'11/12/1965 C. F. GRSDMN65T11C372E con la quota di 1/1;
 - b) p.f. 819/6 in C.C. Vigo di Fassa - Vich, qualità prato, classe 4, superficie 1217 mq, R.D. €. 2,51, R.A. €. 1,89
iscritta in P.T. 1414 di proprietà della Società Carpano Speck SRL con sede a San Giovanni di Fassa C.F. e P.I 00988900254 con la quota di 1/1;
 - c) p.f. 2120/1 in C.C. Vigo di Fassa - Vich, qualità strada, classe 0, superficie 933, R.D. -, R.A. -
iscritta in P.T. 25 di proprietà del Comune di San Giovanni di Fassa con la quota di 1/1.

4. Considerazioni sui vantaggi collettivi ottenuti con la realizzazione dell'opera

In sintesi si può affermare che dalla realizzazione dell'opera la collettività ottiene i seguenti benefici:

- a) Lo spostamento dei posti auto nell'interrato della p.f. 819/6 permette di non dover spostare il collettore fognario intercomunale che grava sulla p.ed. 522. Il collettore fognario esistente ha limitato lo sfruttamento privato del terreno senza che vi sia mai stata richiesta e rilasciata alcuna autorizzazione (né tantomeno servitù) neanche dalle precedenti proprietà. Infatti, il collettore intercomunale non può essere

spostato a causa della mancanza delle pendenze necessarie al suo funzionamento. Il fatto di aver tollerato la presenza del collettore fognario "abusivamente" realizzato ha causato: a) l'impossibilità di realizzare la rampa al garage interrato; b) lo spostamento a spese della Carpano Speck del collettore fognario per la parte strettamente compatibile con le pendenze al fine permettere almeno la realizzazione della sagoma dell'edificio in progetto. Tali lavori sono eseguiti dalla ditta STE di Moena per una spesa pari ad € 30.000,00 sostenuta dalla ditta Carpano Speck Srl. Spesa che in linea teorica avrebbe dovuto essere sostenuta dal Comune di San Giovanni di Fassa.

- b) I nuovi posti auto interrati permettono di soddisfare il reale fabbisogno della costruzione in progetto e consentono di evitare il rallentamento della viabilità pubblica nel caso, non remoto, in cui i clienti cerchino di parcheggiare nelle vicinanze su altri (assenti) spazi pubblici. Questo vantaggio pubblico non è oggettivamente quantificabile.
- c) La creazione di un nuovo garage interrato permette di eliminare gli attuali parcheggi di superficie posti davanti all'ingresso dell'immobile (per questioni di "civiltà" verranno mantenuti solo quattro parcheggi riservati alle persone con ridotta capacità motoria). La riduzione dell'impatto visivo dovuto allo spostamento nel garage interrato dei parcheggi di superficie permette di ottenere un maggior decoro della zona considerata "la porta di accesso all'abitato di San Giovanni di Fassa". Il mancato utilizzo dei parcheggi di superficie non viene considerato un vantaggio economico per il Comune di San Giovanni di Fassa ma rappresenta anch'esso una miglioria per la collettività.

5. Considerazioni economiche sul costo dell'opera

Di seguito vengono computati i costi che la società Carpano Speck Srl dovrà sostenere per la realizzazione dell'opera. Dal costo complessivo dell'opera si può facilmente risalire al costo unitario di un posto auto. Il costo di un posto auto è il parametro unitario che permette di:

- trovare il giusto accordo di compensazione tra la società Carpano Speck srl ed il Comune di San Giovanni di Fassa e determinare i "vantaggi privati" ed i "vantaggi pubblici" conseguenti al cambio di destinazione oggetto del presente accordo pubblico privato;
- stabilire che il costo di costruzione per la realizzazione del garage interrato non rappresenta in alcun modo un beneficio economico diretto ma un'opera funzionale allo svolgimento dell'attività. (il costo di realizzazione dell'opera copre appena il teorico valore commerciale della stessa, senza l'ulteriore considerazione che per consentire il

cambio di destinazione deve essere corrisposto anche il consistente vantaggio pubblico che per la società Carpano Speck costituisce un rilevante costo).

a) Costo del terreno

In data 11 maggio 2021 L'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero ha trasferito alla società Carpano Speck srl la p.f. 819/6 con la seguente operazione:

In c.c. di Vigo di Fassa - Vich P:T. 1337

lo stacco di mq 1217 dalla p.f. 819/1 (che da originari mq 2402 diviene di mq 1185) e la formazione con gli stessi della nuova p.f. 819/6 di mq 1217 per un valore di € 152.000,00.

Dal costo sostenuto si può stabilire che, al netto di ogni altro costo (tasse costi notarili etc.) il terreno allo stato attuale ha un valore pari a: 125,00€/mq.

b) Costo di costruzione

Dal computo metrico estimativo eseguito sulla base degli esecutivi statici a firma dell'ing. Martina Menegoni si estrapolano i seguenti dati:

Opere di scavo (da preventivo)	€ 63.090,00
Costi di costruzione strutture	€ 270.476,34
Costi di completamento	€ 205.571,68
Impianto elettrico (escluso locale generatore)	€ 31.760,76
Impianto idraulico/antincendio	€ 10.000,00
Serramenti	€ 9.000,00
Costi della sicurezza	€ 6.000,00
Imprevisti 5%	€ 29.794,94
Spese tecniche 8%	€ 50.055,50
Tasse e spese notarili per l'acquisto della p.f. 816/5	€ 18.000,00
Oneri finanziari	€ 24.000,00
<u>Servitù di passo concessa dalla p.ed. 695/1</u>	<u>€ 20.000,00</u>
TOTALE IVA ESCLUSA	€ 737.749,20

c) Costo a posto auto

Il costo complessivo del garage interrato oggetto di accordo pubblico privato risulta essere al netto dell'IVA e di altri costi accessori (che si presumono detraibili) pari a: €152.000,00 + € 737.749,20 = € 889.749,22.

Il nuovo garage realizzato avrà una capienza di 30 autovetture per un costo a posto auto pari a € 889.749,22/30 = € 29.658,31 + IVA 10%

d) Valore dell'opera fine lavori

Dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si ricava che il valore commerciale di un box auto nel Comune di San Giovanni di Fassa frazione Vigo è compreso tra i 2.000,00 e 2.500,00 €/mq.

Considerando che il progetto prevede posti auto interrati e non box chiusi si considera un teorico valore massimo di vendita pari a 2.250,00 €/mq. Il valore commerciale dell'opera finita sarà quindi pari a: $(5m \times 2,7m) = 13,5mq \times 2.250,00 \text{ €/mq} \times 30 \text{ posti auto} = \text{€ } 911.250,00$, dato pressoché identico al costo di costruzione.

Questo dato consente di stabilire che la società Carpano Speck srl anche nell'ipotesi dovesse commercializzare l'opera (cosa per altro impossibile visto il vincolo di pertinenzialità), dall'operazione non ne trarrebbe un diretto beneficio economico ma esclusivamente un vantaggio indiretto sul funzionamento dell'opera già concessionata e già dotata degli standard parcheggio necessari.

6. Considerazioni specifiche sul reperimento dei dati economici

Dai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate confermati dai dati in possesso del sottoscritto e dalla propria ventennale esperienza estimativa si può stabilire una connessione diretta tra il valore di un manufatto a destinazione commerciale ed i suoi spazi di pertinenza destinati a garage. Tale rapporto è praticamente di 2/1 per cui se un immobile a destinazione Residenziale-Commerciale nel Comune di San Giovanni Frazione di Vigo vale € 4.500,00/mq i suoi garage di pertinenza (calcolati ad esclusione degli spazi manovra) valgono esattamente la metà (€ 2.250,00/mq). Alla stessa maniera conoscendo il dato di valore di un terreno fabbricabile in questa zona (confermato esattamente dal prezzo di acquisto della p.ed. 522 avvenuto nel 2019) che risulta essere pari a 450,00€/mq si può stabilire che un terreno nella stessa zona a destinazione garage interrato vale $450,00\text{€/mq} / 2 = \text{€ } 225,00 \text{ €/mq}$.

7. Criterio di stima

Il metodo con cui verrà effettuata la stima, nel caso specifico, è quello cosiddetto comparativo che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nel terreno in oggetto.

Alla luce di quanto espresso nelle considerazioni generali il prezzo dei terreni in oggetto suscettibili ad una edificazione viene reperito come dato dal mercato dei terreni che si relazionano al valore di mercato degli immobili.

Il criterio che si ritiene di utilizzare nella redazione della presente perizia consiste nella valutazione degli immobili ante e post cambio di destinazione, ovvero la valutazione degli immobili allo stato di fatto alla data odierna e la valutazione degli immobili nello stato di previsione a seguito dell'attuazione delle previsioni del citato accordo urbanistico.

8. Stima dei valori

Sulla base di un'indagine condotta in zona su terreni offerti in vendita nelle vicinanze, della propria esperienza estimativa, del proprio archivio e dei dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si stabiliscono dei valori medi unitari di mercato a metro quadro pari a:

- terreno di pertinenza destinato ad area verde privato 125,00,00 €/mq;
- terreno a destinazione di parcheggio interrato di progetto 225,00 €/mq;
- Valore unitario di un parcheggio interrato 30.000,00 € cad.

9. Determinazione variazioni di valore a seguito dell'attuazione delle previsioni dell'accordo

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente perizia tecnico estimativa si può ragionevolmente affermare che il più probabile valore di mercato dato dal cambio di destinazione da area a verde privato a parcheggio interrato di progetto è pari a $(225,00\text{€/mq} - 125,00\text{€/mq}) = 100,00\text{€/mq}$.

10. Determinazione quantità degli immobili oggetto di stima

Al fine di quantificare la superficie del cambio di destinazione da verde privato ad area di parcheggio interrato di progetto è necessario definire la quota parte delle p.f. oggetto di stima facendo la proporzione tra la superficie mappale e la superficie catastale

a) CALCOLO p.f. 819/5



superficie mappale	646,33 mq
quota parte superficie mappale	12,30 mq
superficie catastale	650 mq
calcolo quota parte superficie catastale	
$646,33:12,23=650:x$	$x=12,30\text{ mq}$

b) CALCOLO p.f. 819/6

superficie mappale	1205,58 mq
quota parte superficie mappale	954,14 mq
superficie catastale	1217 mq
calcolo quota parte superficie catastale	
$1205,58:954,14=1217:x$	$x=963,18\text{ mq}$

11. *Stima del vantaggio privato ottenuto con l'attuazione dell'accordo*

Moltiplicando il valore a seguito dell'attuazione delle previsioni dell'accordo determinato al punto 9) con la quantità determinata al punto 10) otteniamo che il seguente vantaggio privato

Particella fondiaria p.f.	mq	€/mq	valore
819/5	12,30	100,00	€ 1.230,00
819/6	963,18	100,00	€ 96.318,00
2120/1	6,00	100,00	€ 600,00
TOTALE			€ 98.148,00

12. *Stima del vantaggio pubblico ottenuto con l'attuazione dell'accordo*

L'attuazione dell'Accordo Pubblico privato presuppone che vi sia un prevalente interesse pubblico che giustifichi il cambio di destinazione.

Il Comune di San Giovanni di Fassa pur valutando positivamente le considerazioni espresse al punto 4) ha espresso il parere che nella realizzazione dell'opera vengano riservati all'uso pubblico un numero di parcheggi tale da superare il vantaggio economico del privato, cedendo in proprietà un numero adeguato di posti auto.

La prevalenza dell'interesse pubblico è data dall'insieme delle considerazioni espresse al punto 4) della presente perizia di stima a cui vanno aggiunti dei corrispettivi economici che dovranno essere maggiori al vantaggio privato stimato pari a: 98.148,00. €

13. *Vendita a titolo gratuito*

Come abbiamo visto nel corso della presente perizia tecnico estimativa il valore unitario di un parcheggio interrato corrisponde a 30.000,00 €.

Il corrispettivo vantaggio pubblico è quindi corrispondente alla vendita a titolo gratuito di un numero adeguato di posti auto, al fine di rendere migliore "il rilevante interesse pubblico" verranno ceduti in proprietà 6 posti auto, numero che determina la prevalenza dell'interesse pubblico rispetto a quello privato:

$$30.000,00€ \cdot 6 \text{ posti auto} = € 180.000,00$$

Tanto giudica il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

San Giovanni di Fassa, 01 febbraio 2022



N. 19/2022 Ruolo Generale degli Affari Amministrativi

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Il giorno 08/02/2022, avanti il sottoscritto Funzionario di Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cavalese, è comparso personalmente il Signor Gross Damiano nato Cavalese il 11/12/1965 residente a San Giovanni in Strada de Col n.10, identificato a mezzo Carta d'Identità n. CA99611IV, rilasciato da Comune di San Giovanni di Fassa il 21/05/2021, il quale mi chiede di asseverare, mediante giuramento, la su estesa ☒ perizia ☐ traduzione. Ammonito ai sensi di legge, il richiedente presta giuramento di rito, pronunciando la formula qui di seguito riportata:

“Consapevole delle responsabilità che con il giuramento assumo, giuro di aver svolto l'incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere la verità”.

Del che, si è redatto il presente verbale, che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come appresso.

Il Funzionario di Cancelleria

Il Richiedente

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

Dott. Silvano Longo

