



**PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA ANTISTANTE L'EDIFICIO HOTEL ROSA
P.ED. 2 C.C. VIGO DI FASSA
Progetto di riqualificazione dell'ambito centrale di Vigo di Fassa RU.02**

VALORE ECONOMICI E CREDITI EDILIZI

Introduzione

La presente relazione è finalizzata a supportare, dal punto di vista economico, la proposta di Accordo Urbanistico presentata dal Sig. Federico Detomas e relativa alla cessione gratuita al Comune di Sen Jan :

1. della p.f. 368/1 (di Mq. 1.327 catastali Mq. 1.522 mappali) e della p.f. 415/1 (Mq. 681 catastali Mq. 634 mappali) per una superficie complessiva di Mq. 2008 catastali Mq. 2.156 mappali
2. della superficie di circa Mq. 550 da destinare a spazio pubblico nell'ambito compreso tra il Municipio di Vigo di Fassa e l'Hotel Rosa
3. del locale a piano terra della superfice complessiva di mq. 190 con accesso diretto da Strada de la Piazedela

a fronte del riconoscimento di una volumetria complessiva di Mc. 8.000 di cui

1. **Mc. 4750** con destinazione **Alberghiera**;
2. **Mc. 1200** con destinazione **Commerciale**;
3. **Mc. 2050** con destinazione **Residenziale** di cui **Mc. 400** da destinare ad alloggi per il tempo libero e le vacanze.

Scopo della valutazione economica è quello di quantificare il vantaggio privato derivante dalla Variante al PRG, conseguente alla sottoscrizione dell'accordo urbanistico, e il vantaggio pubblico derivante dall'acquisizione gratuita di aree per le attrezzature pubbliche (in questo caso da destinare a parcheggio) intesa come strumento alternativo alla procedura espropriativa a carattere oneroso.

Destinazioni urbanistiche previste nel Progetto di riqualificazione dell'ambito centrale

Lo stato attuale del comparto immobiliare sul quale insiste l'Hotel Rosa è costituito da un ambito interno al centro storico sul quale sorge parte della struttura alberghiera e l'ambito attiguo classificato nel PRG attuale come alberghiero dove insiste la rimanente parte della struttura ricettiva dell'Hotel Rosa, un'area a parcheggio ed un'area a verde.

L'attuale albergo ha un Volume pari a Mc. 6028.

Per la parte che insiste in centro storico è ammesso un ampliamento del 10% ai sensi dell'art. 34 delle Nta.

L'area di pertinenza con destinazione alberghiera nel PRG in vigore - Art. 49 Zone G Aree alberghiere di tipo tradizionale consente l'edificazione di ulteriori Mc. 1038 per l'ampliamento della struttura alberghiera esistente o per la realizzazione di un volume autonomo.

- Superficie Mq. 2354 - Indice 2 mc./mq. = Mc. 4708
- Volume attuale Mc. 3670
- **Volume a disposizione Mc. 1038 Mc.**

Volume ammesso PRG in vigore Mc. 4708 Mc. (Alberghiero) Volume residuo nel PRG in vigore (Alberghiero) - Mc. 1038 Mc.
--

Nel progetto di riqualificazione urbanistica dell'ambito centrale (indicato con la sigla RU.02 nel documento di indirizzo del Comune di Vigo) viene prevista la realizzazione di **Volumi fuori terra per complessivi Mc. 8.000** così suddivisi:

Mc. 4750 con destinazione Alberghiera

- Mc. 4206,99 (alberghiero vero e proprio) – arrotondato Mc. 4210
- Mc. 523,65 (garage) – arrotondato Mc. 530;

Mc. 1200 con destinazione Commerciale

Mc. 2050 con destinazione Residenziale di cui **Mc. 400 destinati alla realizzazione di alloggi per il tempo libero e le vacanze.**

Il Volume a destinazione alberghiera previsto nel progetto di riqualificazione dell'ambito centrale di Vigo di Fassa è pari a Mc. 4740 (Alberghiero e Autorimessa) di cui Mc. 4206,99 con destinazione alberghiera vera e propria (e pertanto nei limiti dell'indice attualmente previsto dal PRG) mentre gli ulteriori Mc. 523,65 derivano unicamente da una scelta progettuale che prevede di mantenere fuori terra una parte dell'edificio che, tecnicamente, potrebbe anche essere realizzata come interrata. Si evidenzia, in ogni caso, che il tipo di intervento (volume fuori terra per l'autorimessa) sarebbe comunque ammesso in quanto l'attività alberghiera è soggetta a deroga urbanistica.

Oltre alla volumetria alberghiera ammessa nel PRG vigente il progetto prevede una ulteriore edificazione di Mc. 3250 - (Commerciale e Residenziale).

La volumetria totale prevista nel progetto di riqualificazione dell'ambito centrale di Vigo di Fassa è pari a **Mc. 8.000 – Indice 3.39 mc./mq.**, un indice assolutamente compatibile con la densità fondiaria del centro storico e degli ambiti urbani di più recente formazione e attestati attorno al centro storico.

VOLUMETRIA TOTALE

prevista nel progetto di riqualificazioni dell'ambito centrale di Vigo di Fassa

Mc. 8.000

Indice 3.39 mc./mq.,

La stima deve determinare il valore economico delle volumetrie aggiuntive previste del progetto di riqualificazione dell'ambito centrale di Vigo di Fassa:

Valori economici dei crediti edilizi

Per la determinazione dei valori commerciali attuali nella stima si può fare riferimento:

- al valore attribuito a Vigo di Fassa dal Servizio Espropri per le aree residenziali €/mq. 500 (non si distingue tra residenza ordinaria e TLV);
- agli atti di compravendita recenti;
- ai Borsini immobiliari.

In base alle considerazioni svolte Il Valore commerciale residenziale ordinario medio a Vigo di Fassa può essere fissato in **€/mq. 3.500**, mentre Il Valore commerciale degli alloggi destinati al tempo libero e le vacanze può essere fissato in **€/mq. 4.900**

Sulla scorta dei valori così individuati è possibile determinare il valore del solo credito edilizio e cioè il valore economico del diritto di costruzione che viene riconosciuto al privato a fronte della cessione delle aree e dei beni proposti nell'accordo urbanistico.

Valore del credito edilizio per la residenza ordinaria

Il Valore commerciale residenziale ordinario medio = **€/mq. 3.500**

Incidenza del terreno 30% = €. 1.000*

Costo medio di costruzione €/mq. 1.400

Utile di impresa/intermediazione 18% €. 630

Valore del solo Diritto di costruire €/mq. 470

Residenziale previsto Mq. 590* €/mq. 470 = €. 277.300= €. 277.300 solo ordinario

Nota *

Verifica dell'incidenza del terreno. Esempio: Lotto minimo 600 mq. per indice 1.0 mc./mq. determina una volumetria di Mc. 600. Superficie convenzionale $Mc.600/h\ 2,80 = 215\ mq.$
 Valore del lotto edificabile = Incidenza del Terreno €/mq. 1.000 x Mq. 215 x = €. 215.000 che diviso per i Mc. 600 determina un valore unitario del terreno pari a 358 €/mq. (Valore dell'area edificabile per la residenza ordinaria a Vigo di Fassa = €/mq. 360)

Totale Valore del Credito Edilizio solo ordinario = €.277.300
--

Valore del credito edilizio comprensivo della quota relativa alla residenza destinata al tempo libero e le vacanze

Valore commerciale residenziale per tempo libero e vacanze **€/mq. 4.900** medio
 incidenza del terreno 35% = €. 1.700*
 Costo medio di costruzione €/mq. 1.400
 Utile di impresa/intermediazione circa 18% €. 880
 Valore del Diritto di costruire TLV €/mq. 920

*Tale valore è applicabile unicamente ai 400 mc. di TLV ammessi dal PRG di Vigo di Fassa e che vengono assegnati al progetto di riqualificazione urbana

Residenziale TLV (Mc. 400 /h 2.8) Mq. 143 * €/mq. 920 = €.131.560 = €.131.560
 Residenziale ordinario Mq. 733 complessivi – Mq. 143 TLV = Mq. 447 di ordinario
 Mq. 590* 470 = €. 277.300 = €. 277.300

* Verifica dell'incidenza del terreno. Esempio: Lotto minimo 600 mq. per indice 1.0 mc./mq. determina una volumetria di Mc. 600. Superficie convenzionale $Mc.600/h\ 2,80 = 215\ mq.$
 Valore del lotto edificabile = Incidenza del Terreno €/mq. 1.700 x Mq. 215 x = €. 365.000 che diviso per i Mc. 600 determina un valore unitario del terreno pari a 608 €/mq. (Valore dell'area edificabile per la residenza per il tempo libero e le vacanze a Vigo di Fassa = €/mq. 600)

Totale Valore del Credito Edilizio con quota TLV = €. 408.860
--

Valore del credito edilizio per le superfici commerciali

Valore commerciale Negozi €/mq. 3.700 medio
 incidenza del terreno 30% = €. 1.100
 Costo di costruzione €/mq. 1.000
 Utile di impresa/intermediazione 18% €. 670
 Valore del solo Diritto di costruire €/mq. 930

Commerciale 440 * 930 = €. 409.200 = 410.000

Totale Valore del Credito Edilizio Commerciale = €. 410.000

Riepilogo:

In base alle considerazioni svolte è possibile stimare i valori del credito edilizio riconosciuto ai privati nell'accordo urbanistico proposto

VALORE TOTALE CREDITO EDILIZIO CON TEMPO LIBERO E VACANZE (Mc. 400)
€. 408.860 + €. 410.000 = €. 818.860

VALORE ECONOMICO DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE DI VIGO DI FASSA.

Nella stima viene proposta la Determinazione del:

- il Valore dei Diritto di superficie per la cessione della area centrale;
- il Valore delle aree per parcheggio pubblico e privato secondo le possibili utilizzazioni dell'area da prevedere nella Variante al PRG
- il Valore del locale commerciale su Strada della Piazedela di mq. 190 di Superficie

Diritto di superficie per la cessione della piazza centrale

Per l'area centrale prospiciente il Municipio si ipotizza la cessione del diritto di uso pubblico. La sua superficie è di circa 550 MQ. (spazi aperti porticati) di cui una parte (circa 150 mq.) è vincolata da un diritto di passo per l'autorimessa dell'albergo.

Per la stima si è fatto riferimento al valore di esproprio (determina 1111 del 2017) pari a €/mq. 300 (valore delle aree di pertinenza in una struttura alberghiera esistente). Attualmente i valori di

mercato utilizzati dal servizio espropriazioni della PAT sono pari a €/mq. 450 per le Aree alberghiere non sature. Tali valori sono applicabili unicamente per la cessione di aree che consentono ancora una edificazione a destinazione alberghiera.

L'area in cessione deve essere considerata satura (in quanto nel progetto si prevede, comunque, la realizzazione di volumi urbanistici per un indice pari a 3.25 mc./mq. La stima, in questo caso, dovrebbe determinare il deprezzamento della struttura alberghiera in seguito allo stralcio delle sue aree di pertinenza e/o i maggiori costi sostenuti, per esempio, per la realizzazione dei posti macchina interrati che sarebbe stato possibile realizzare nell'area ceduta.

Si ritiene congruo, nel caso in esame, determinare il valore commerciale dell'area mediante la capitalizzazione del reddito, applicando le tariffe per l'occupazione annuale del suolo pubblico

(€/mq. 14,42 per i plateatici e €/mq. 27,39 per altre attività) per la parte che, ragionevolmente, si potrebbe ipotizzare come utilizzabile a tale scopo:

mq. 100 x €/mq. 14,42 + mq. 100 x €/mq. 27,39 per un redditi annuo pari a €/anno 4.000

Tasso di capitalizzazione 2,5% = €. 160.000 (€/mq. 228)

Deprezzamento dovuto all'onere della servitù di passo e quindi della limitazione d'uso da parte del Comune di Vigo (- 40% del valore).*

€. 160.000 – 40% = €. 96.000

Totale Valore Area Centrale - Piazza = €. 100.000
--

Valore commerciale dei locali a piano terra su Strada della Piazedela

Superficie negozi/area commerciale servizi – mostre, altro a disposizione del comune = mq. 190.

Valore commerciale €/mq. 3.500 *

Mq. 190 x €/mq. 3.500 = €. 703.000 = €. 665.000

Al valore così determinato si intende applicare una Riduzione del 20% per la mancanza di parcheggi pertinenziali in proprietà = €. 532.000

Totale Valore Commerciale su Strada della Piazedela = €. 530.000

Valore di esproprio delle p.f. 415/1 e 368/1

Il calcolo dell'indennità per le aree destinate a servizi e impianti di interesse generale, come per esempio i parcheggi pubblici e zone verdi, considera tali aree come “edificabili”, deve considerare il loro valore venale. Per la determinazione del valore venale si devono considerare le caratteristiche del terreno, l'inserimento nel tessuto urbanistico nonché la destinazione urbanistica dei terreni circostanti. Anche la posizione dell'area oggetto della stima, il suo inserimento nel territorio così come le destinazioni urbanistiche delle zone circostanti, devono essere adeguatamente soppesate nella quantificazione del valore ai fini di una corretta determinazione del valore venale.

Nella nostra proposta ipotizziamo che su parte della superficie, quella più prossima all'attuale parcheggio e pari a Mq. 1355, si possa realizzare un parcheggio pubblico in superficie (ed eventualmente anche interrato).

Inserimento dell'area nel contesto urbanistico (Area residenziale €/mq. 500 – Area agricola lavorabile meccanicamente €/mq. 25 – Area a parcheggio pubblico €/mq. 190)

P.f. 415/1 mq. 635 (per l'intero)

Valore di esproprio

€/mq. 185 x 1.355 = €. 250.675 = €. 250.000

Totale Valore di esproprio parcheggi = €. 250.000
--

Valore commerciale della superficie di Mq. 16.50 della p.f. P.f. 2007/1

Nella stima viene determinati anche il valore della superficie di Mq. 16.50 della p.f. 2007/1 che il Comune permuta con i privati al fine di realizzare un intervento unitario lungo il fronte strada. In questo caso si ritiene di applicare, data l'esigua superfice, il valore delle aree edificabili determinato dal servizio espropri che è pari a €/mq. 500.

$$\text{Mq. 16.50} \times \text{€/mq. 500} = \text{€. 703.000} = \text{€. 8.250} = \text{€. 9.000}$$

RIEPILOGO

VANTAGGIO PRIVATO

VALORE TOTALE CREDITO EDILIZIO CON TEMPO LIBERO E VACANZE (Mc. 400)
€. 408.860 + €. 410.000 = €. 818.860

VANTAGGIO PUBBLICO

TOTALE VALORE AREA CENTRALE - PIAZZA = €. 100.000
TOTALE VALORE COMMERCIALE SU STRADA DELLA PIAZEDELA = €. 530.000
TOTALE VALORE DI ESPROPRIO PARCHEGGI = €. 250.000
TOTALE VALORE AREA DA CEDERE = - €. 9000

TOTALE VANTAGGIO PRIVATO CON 400 mc TLV = €. 818.860
TOTALE VANTAGGIO PUBBLICO = €. 871.000
(€. 52.140 a favore del Comune di Sen Jan)

Maggio 2018

il tecnico architetto Morandini Luigi