



COMUNE DI BELLUNO
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno
C.F. 00132550252 - P.IVA 00132550252

SETTORE TECNICO MANUTENTIVO
SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO

Via Mezzaterra, 45 – patrimonio@comune.belluno.it
tel. 0437/913471 – fax 0437/913407
PEC: belluno.bl@cert.ip-veneto.net

Belluno, 06 novembre 2014

EX CASERMA PIAVE
Stima canoni annui relativi agli immobili

La presente relazione ha per scopo il calcolo di un canone annuo relativo alla concessione dei fabbricati presenti nell'area della ex Caserma Piave, nell'ambito del progetto redatto dal Servizio Opere Pubbliche / Espropri del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio ed Attività Socio-culturali e denominato: "Ex Caserma Piave – Analisi dello stato di fatto e prospettive di valorizzazione".

Con deliberazione di Giunta comunale n. 43 del 21/03/2014 sono stati approvati il suddetto studio e il bando per la presentazione di manifestazioni d'interesse alla realizzazione di progetti nell'ambito dell'area della ex Caserma Piave.

Fra le prime 16 manifestazioni di interesse pervenute entro il termine previsto dal bando in data 31/05/2014, con deliberazione di Giunta comunale n. 145 del 28/08/2014 erano stati individuati i primi quattro soggetti, selezionati per la realizzazione di progetti per il recupero degli immobili nell'ambito dell'area, in attuazione del principio di sussidiarietà ed ai sensi dell'art. 7 NN.TT.A. P.R.G. vigente. Con la deliberazione di Giunta comunale **n. 159 del 19/09/2014** e l'apertura di tavoli di confronto fra i soggetti che avevano manifestato interesse per gli stessi edifici o porzioni di essi, sono stati individuati altri sette soggetti assegnatari degli immobili:

- A) **Club Subacqueo Belluno A.S.D.** – Edificio n. 4 (piano terra) e porzione aperta della tettoia n. 1, rispettivamente destinati alla realizzazione della sede per l'associazione (completa di segreteria, aule per la didattica, uffici, magazzino e accessori e ricovero dell'attrezzatura subacquea) e all'attività di ricarica delle bombole in acciaio (fruibile separatamente anche dalla squadra di protezione civile, senza interferenze con le altre attività);
- B) **TIB Teatro soc. coop.** – Edificio n. 5 (porzione residua) ed hangar n. 10 (con garitta n. 22), destinati rispettivamente a sede (con spazio biblioteca/medioteca, aperto al pubblico) ed allo svolgimento delle attività della "Casa delle Arti" e della "Officina delle Arti" (scuola di teatro per bambini e giovani, laboratori per insegnanti ed educatori, corsi di teatro per adulti e anziani, corsi di danza, laboratori di scrittura, arti visive e video-arte, incontri con artisti, master e workshop di teatro e danza, laboratori illuminotecnici, scenotecnici, di costruzione scenografie, sartoria teatrale, di arti visive e tecniche multimediali);
- C) **Associazione Slowmachine** – hangar n. 11 per la realizzazione di un "Teatro Hangar", spazio artistico destinato ad ospitare laboratori, spettacoli, piccoli concerti ed una sala prove autonoma per il teatro contemporaneo (con palco, gradinata e postazione regia e spazi accessori) e corpi minori adiacenti n. 23-24-29 (da utilizzare come biglietteria, bacheca, rimessa materiale pubblicitario);



- **D) Associazione Radio Club Belluno N.O.R.E.** (Nucleo Operativo Radio Emergenze) – hangar n. 13, da destinare al ricovero dei 5 automezzi, delle apparecchiature e dei materiali dell'associazione, ed alla manutenzione degli stessi, necessaria per ottimizzare lo svolgimento delle attività, con particolare riferimento a quelle di protezione civile;
- **E) Associazione Radioamatori - Gruppo Val Belluna** – Tettoia n. 1 porzione con tamponamento, per il ricovero e la manutenzione degli automezzi di proprietà e, delle apparecchiature e dei materiali dell'associazione;
- **F) A.S.D. Broomball Club Belluno** – edificio n. 15 - porzione ovest, da destinare alla realizzazione di un polo aggregativo per attività sportive e ludiche, privo di barriere architettoniche, con zona gioco (con campo da gioco multifunzionale già in possesso dell'associazione), zona ludica polifunzionale per attività al coperto, area ristoro, spogliatoio, magazzino;
- **G) Associazione culturale - Compagnia Teatrale Bretelle Lasche** – edificio n. 15 - porzione est, da destinare alla realizzazione di una sede per le attività dell'associazione (completa di magazzino per apparecchi, impianti illuminotecnici e del suono, costumi e scenografie e di una sala prove) e porzione ovest della tettoia n. 17, per il ricovero del furgone utilizzato per gli spostamenti del gruppo.

Per l'approvazione degli schemi di convenzione è necessario definire il valore del canone del bene, nello stato in cui si trova attualmente. A tal scopo si riporta integralmente il calcolo già eseguito nella mia precedente relazione del 19/09/2014.

Per la stima di un canone locativo di mercato, partiamo da una valutazione complessiva dei singoli immobili su cui applicare un opportuno saggio di interesse. I dati utilizzati sono quelli pubblicati dal Consulente Immobiliare. L'importo unitario base per le zone periferiche di Belluno ammonta ad €/mq 1500.

Nelle valutazioni degli immobili è necessario tener conto anche dell'attuale crisi del mercato immobiliare, che ha registrato una notevole contrazione, sia nei prezzi che nel volume d'affari, con diminuzioni nell'ordine di circa il 20-25%, oltre allo stato di degrado in cui versa l'area dell'ex Caserma Piave e tutte le strutture presenti.

Al valore unitario di partenza è necessario applicare dei coefficienti di differenziazione che tengano conto delle caratteristiche delle costruzioni. Quello che a noi interessa riguarda l'età, qualità e stato degli immobili: si tratta di beni che hanno oltre 60 anni, con caratteristiche costruttive che potremmo definire ultra-popolari e di qualità pessima, in quanto necessitano di pesanti interventi di sistemazione ed adeguamento, dovuti principalmente ai lunghi anni di completo abbandono.

Abbiamo quindi un coefficiente correttivo pari a 0,35:

$€/mq\ 1500 \times 0,35 = €/mq\ 525$ arrotondati ad **€/mq 500** per i motivi più sopra accennati.

Questo vale per le strutture principali in muratura. Poiché vi sono diverse tipologie di edifici applichiamo dei coefficienti correttivi per differenziare il valore unitario di stima: 0,90 per le autorimesse e i magazzini, 0,70 per i prefabbricati, 0,60 per gli hangar metallici, 0,40 per le tettoie.



Riepilogo dei valori unitari per le diverse tipologie individuate:

- 1) edifici in muratura€/mq 500
- 2) autorimesse e/o magazzini in muratura €/mq $500 \times 0,90 =$ €/mq 450
- 3) edifici prefabbricati €/mq $500 \times 0,70 =$ €/mq 350
- 4) hangar metallici €/mq $500 \times 0,60 =$ €/mq 300
- 5) tettoie €/mq $500 \times 0,40 =$ €/mq 200

Per il calcolo di un canone locativo annuo di mercato, si ritiene congruo usare un saggio di interesse pari al 4% del valore di stima degli immobili concessi.

Riportiamo ora, per ognuno dei quattro soggetti selezionati, il valore di stima degli immobili concessi (allo stato attuale), oltre all'importo annuo del canone locativo di mercato.

A) **Club Subacqueo Belluno A.S.D.** - assegnati porzione edificio n. 4 e porzione tettoia n. 1.

- A.1) Parte edificio n. 4 (in muratura)
sup. lorda mq $308,70 \times$ €/mq 500 = € 154.350,00
 - A.2) Parte tettoia n. 1
sup. lorda mq $164,51 \times$ €/mq 200 = € 32.902,00
- valore totale immobili € **187.252,00**

Canone annuo: € $187.252,00 \times 4\% =$ € **7.490,08**

B) **TIB Teatro soc. coop.** - assegnati porzione edificio n. 5 (con garitta n. 22) e hangar n. 10 (il sottotetto dell'edificio 5 è calcolato come tettoia per le capriate che ostacolano il passaggio).

- B.1) Parte edificio n. 5 (in muratura)
sup. lorda mq $146,32 \times$ €/mq 500 = € 73.160,00
 - B.2) Sottotetto edificio n. 5 (come tettoia)
sup. lorda mq $190,32 \times$ €/mq 200 = € 38.064,00
 - B.3) Garitta n. 22 (come tettoia)
sup. lorda mq $1,38 \times$ €/mq 200 = € 276,00
 - B.4) Hangar metallico n. 18
sup. lorda mq $330,00 \times$ €/mq 300 = € 99.000,00
- valore totale immobili € **210.500,00**

Canone annuo: € $210.500,00 \times 4\% =$ € **8.420,00**



C) **Associazione Slowmachine** - assegnati hangar n. 11 e corpi minori n. 23 - 24 - 29 calcolati tutti come tettoie.

C.1) Hangar metallico n. 11

$$\text{sup. lorda mq } 330,00 \times \text{€/mq } 300 = \text{€ } 99.000,00$$

C.2) Corpi minori n. 23-24-29 (come tettoie)

$$\text{sup. lorda mq } 26,32 \times \text{€/mq } 200 = \text{€ } 5.264,00$$

$$\text{valore totale immobili } \text{€ } \mathbf{104.264,00}$$

$$\text{Canone annuo: } \text{€ } 104.264,00 \times 4\% = \text{€ } \mathbf{4.170,56}$$

D) **Associazione Radio Club Belluno N.O.R.E.** - assegnato hangar n. 13.

D.1) Hangar metallico n. 13

$$\text{sup. lorda mq } 330,00 \times \text{€/mq } 300 = \text{€ } 99.000,00$$

$$\text{valore totale immobili } \text{€ } \mathbf{99.000,00}$$

$$\text{Canone annuo: } \text{€ } 99.000,00 \times 4\% = \text{€ } \mathbf{3.960,00}$$

E) **Associazione Radioamatori - Gruppo Val Belluna** - assegnata porzione tettoia n. 1.

E.1) Parte tettoia n. 1

$$\text{sup. lorda mq } 124,03 \times \text{€/mq } 200 = \text{€ } 24.806,00$$

$$\text{valore totale immobili } \text{€ } \mathbf{24.806,00}$$

$$\text{Canone annuo: } \text{€ } 24.806,00 \times 4\% = \text{€ } \mathbf{992,24}$$

F) **A.S.D. Broomball Club Belluno** - assegnata porzione dell'autorimessa n. 15 più il soppalco, calcolato come tettoia (caso analogo all'edificio n. 15 del TIB Teatro).

F.1) Parte autorimessa n. 15

$$\text{sup. lorda mq } 768,60 \times \text{€/mq } 450 = \text{€ } 345.870,00$$

F.2) Soppalco autorimessa n. 15 (come tettoia)

$$\text{sup. lorda mq } 37,06 \times \text{€/mq } 200 = \text{€ } 7.412,00$$

$$\text{valore totale immobili } \text{€ } \mathbf{353.282,00}$$

$$\text{Canone annuo: } \text{€ } 353.282,00 \times 4\% = \text{€ } \mathbf{14.131,28}$$



COMUNE DI BELLUNO
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno
C.F. 00132550252 - P.IVA 00132550252

G) **Associazione culturale - Compagnia Teatrale Bretelle Lasche** - assegnata porzione dell'autorimessa n. 15 e porzione della tettoia n. 17.

G.1) Parte autorimessa n. 15

sup. lorda mq 196,09 × €/mq 450 = € 88.240,50

G.2) Parte tettoia n. 17

sup. lorda mq 82,13 × €/mq 200 = € 16.426,00

valore totale immobili € **104.666,50**

Canone annuo: € 104.666,50 × 4% = € **4.186,66**

Il Tecnico Comunale
geom. Stefano Reolon

Stefano Reolon
tel. 0437/913448 – sreolon@comune.belluno.it
Via Mezzaterra, 45 - 32100 Belluno

SR/sr