



**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](mailto:patrimonio@comune.belluno.it)  
tel. 0437/913471 – fax 0437/913407  
PEC: [belluno.bl@cert.ip-veneto.net](mailto:belluno.bl@cert.ip-veneto.net)

Belluno, 19 settembre 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 sono 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:

- Proposta C) **Val Belluna Emergenza Onlus** – realizzazione della sede (con magazzino per il ricovero e la manutenzione delle ambulanze di proprietà, segreteria e servizi accessori) nella porzione autorimessa con adiacente blocco uffici dell'**edificio n. 5**;
- Proposta E) **Gruppo Alpini Cavarzano Oltrardo** – realizzazione della sede (con sala assemblee, riunioni, eventi culturali e locali di servizio e supporto) nell'**edificio n. 6** e del magazzino per il ricovero delle attrezzature del Gruppo Alpini e della Protezione Civile nell'**immobile n. 7**;
- Proposta G) **Associazione di Promozione Sociale "Casa dei Beni Comuni"** – realizzazione di sala polifunzionale per incontri, eventi, assemblee, area studio e co-working nell'**edificio n. 8** ed utilizzo per altre attività associative dell'**hangar n. 12**;
- Proposta L) **Bim Gestione Servizi Pubblici S.p.A.** - utilizzo dell'**hangar n. 14** per il ricovero di mezzi speciali di proprietà e dell'adiacente area esterna per il deposito temporaneo di materiali.

Negli schemi di convenzione approvati con la D.G.C. n. 145 del 28/08/2014 è necessario definire il valore del canone del bene, nello stato in cui si trova attualmente.

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.



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

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:

$\text{€}/\text{mq } 1500 \times 0,35 = \text{€}/\text{mq } 525$  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 .....  $\text{€}/\text{mq } 500$
- 2) autorimesse e/o magazzini in muratura .....  $\text{€}/\text{mq } 500 \times 0,90 = \text{€}/\text{mq } 450$
- 3) edifici prefabbricati .....  $\text{€}/\text{mq } 500 \times 0,70 = \text{€}/\text{mq } 350$
- 4) hangar metallici .....  $\text{€}/\text{mq } 500 \times 0,60 = \text{€}/\text{mq } 300$
- 5) tettoie .....  $\text{€}/\text{mq } 500 \times 0,40 = \text{€}/\text{mq } 200$

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) Gruppo Alpini Cavarzano Oltrardo - assegnati edifici n. 6 e n. 7

A.1) Edificio n. 6 (in muratura)

sup. lorda mq  $205,03 \times \text{€}/\text{mq } 500 = \text{€ } 102.515,00$

A.2) Edificio n. 7 (prefabbricato)

sup. lorda mq  $106,08 \times \text{€}/\text{mq } 350 = \text{€ } 37.128,00$

valore totale immobili **€ 139.643,00**

Canone annuo:  $\text{€ } 139.643,00 \times 4\% = \text{€ } 5.585,72$



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

**B) Bim Gestione Servizi Pubblici S.p.A.** - assegnato hangar n. 14

B.1) Hangar metallico n. 14

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

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

**C) Associazione di Promozione Sociale "Casa dei Beni Comuni"** - assegnati edificio n. 8 e hangar n. 12

C.1) Edificio n. 8 (in muratura)

sup. lorda mq  $197,45 \times \text{€/mq } 500 = \text{€ } 98.725,00$

C.2) Hangar metallico n. 12

sup. lorda mq  $330,00 \times \text{€/mq } 300 = \text{€ } 99.000,00$   
valore totale immobili **€ 197.725,00**

Canone annuo:  $\text{€ } 197.725,00 \times 4\% = \text{€ } 7.909,00$

**D) Val Belluna Emergenza Onlus** - assegnato edificio n. 5

D.1) Edificio n. 5 (in muratura) - parte

sup. lorda mq  $251,71 \times \text{€/mq } 500 = \text{€ } 125.855,00$

D.2) Edificio n. 5 (in muratura) - autorimessa

sup. lorda mq  $538,63 \times \text{€/mq } 450 = \text{€ } 242.383,50$   
valore totale immobili **€ 368.238,50**

Canone annuo:  $\text{€ } 368.238,50 \times 4\% = \text{€ } 14.729,54$

Il Tecnico Comunale  
*geom. Stefano Reolon*

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

SR/sr