



COMUNE DI BOLZANO

PIANO RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (P.R.U.)
VIE GARIBALDI, ALTO ADIGE, PERATHONER, STAZIONE

RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA ALLE ATTIVITÀ ESTIMATIVE SVOLTE



BOZEN, 09/03/2015
BOLZANO,

DIE SACHBEARBEITER
GLI INCARICATI

Geom. Paolo Bega

Dr.ssa Elisabeth Mair

C/008/583/2014

DER STELLVERTRETENDE AMTSDIREKTOR
IL DIRETTORE D'UFFICIO SOSTITUTO

Geom. Paolo Bega

**COMUNE DI BOLZANO - PIANO RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA (P.R.U.)
VIE GARIBALDI, ALTO ADIGE, PERATHONER, STAZIONE**

RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA ALLE ATTIVITÀ ESTIMATIVE SVOLTE

PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

Il dettato normativo su cui è basato il lavoro è in particolare l'art. 55/quinquies comma 6 della L.P. 13/97, Legge Urbanistica, e più in generale l'intero impianto disciplinante i Piani di Riqualificazione Urbanistica, a partire dall'art. 55/bis fino al complesso articolato dell'art. 55/quinquies.

Ai fini della stima sono di particolare interesse le seguenti disposizioni:

Art. 55/ter (Proponenti e contenuto del piano di riqualificazione urbanistica)

(1) Il piano di riqualificazione urbanistica (PRU) è predisposto dal comune ovvero presentato al comune da soggetti pubblici o privati, singolarmente o associati tra loro, che, nel caso di proposte avanzate solo da soggetti privati, abbiano la disponibilità di almeno due terzi degli immobili di proprietà privata che siano da sottoporre ad interventi o siano oggetto di modifiche della disciplina urbanistica ed edilizia previste dal PRU.

(4) Per le aree interessate dal Piano di Riqualificazione Urbana il comune stabilisce criteri di perequazione urbanistica che tengono conto dei valori iniziali degli immobili compresi nell'area interessata dal piano al momento di presentazione della proposta di piano di riqualificazione urbana. A tali fini possono essere computate tutte le prestazioni e controprestazioni previste dal PRU, anche tenendo conto dei tempi della sua attuazione e degli oneri finanziari da essi dipendenti. Tali valori e prestazioni vengono determinati dall'ufficio estimo provinciale con riferimento alla data di adozione del PRU ovvero, se in presenza di proposte di privati, alla data della loro presentazione. Qualora il comune partecipi al PRU con suoi immobili, nell'ambito della perequazione non si tiene conto nei suoi confronti degli oneri e contributi ad esso dovuti per legge o delle opere previste a scapito di essi.

(5) Le prestazioni e controprestazioni previste nel PRU possono prevedere anche:
esecuzione di misure compensative di risanamento o di compensazione di danni all'ambiente o al paesaggio;
realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, a carico del privato, necessarie alla sostenibilità dell'intervento proposto;
cessione e/o permuta di immobili e/o diritti reali oppure cessione di diritti edificatori, eventualmente anche compensati da pagamenti in denaro;
indennizzo in denaro;
rinuncia agli oneri di concessione.

Art. 55/quinquies comma 6:

(6) Per poter determinare la percentuale con la quale gli enti pubblici ed i privati eventualmente coinvolti partecipano ai nuovi diritti ed oneri che derivano dall'accordo di programma per la riqualificazione urbana, il valore delle aree interessate nonché la congruità delle eventuali prestazioni reciproche viene determinato durante la conferenza dei rappresentanti dall'ufficio estimo provinciale con riferimento alla data di proposta. Nell'accordo di programma si possono prevedere prestazioni e controprestazioni indicate nel comma 5 dell'articolo 55/ter.

Delibera del Comune.

Con propria Delibera n. 417 del 25.06.2014 il Comune di Bolzano ha individuato il percorso amministrativo del PRU in oggetto e con l'allegato 3 sono stati fissati i criteri di valutazione delle nuove cubature. Cita il suddetto allegato:

Criterio 6.1 il valore economico, quale compensazione a favore del Comune, derivante dalla nuova cubatura prevista nella perimetrazione di cui all'allegato 1 e le eventuali prestazioni di cui all'art. 55/ter, comma 5, lettere a), b), c) e d) della L.P. 13/1997 e ss.mm., sarà stimato dall'Ufficio Estimo della Provincia Autonoma di Bolzano. Oggetto della valutazione saranno: le nuove cubature realizzande dal proponente tenuto conto delle relative destinazioni urbanistiche e le prestazioni indicate in ciascuna proposta, così come risulteranno in seguito alla loro trattazione da parte della Conferenza dei servizi [...].

Ai sensi delle disposizioni normative sopra citate e in ragione di quanto concordato con il Comune di Bolzano, la presente valutazione interviene per valutare il valore da attribuirsi all'area di proprietà comunale inclusa nel costituendo PRU in ragione dell'esplicita proposta tecnica presentata da KHB.

Il quesito estimativo è quindi quello di esprimere una valutazione del terreno di proprietà del Comune in ragione dell'edificazione prevista dal progetto di PRU e in considerazione della peculiare destinazione immobiliare che andrà a svilupparsi. Il valore dell'area, determinato con il metodo del valore di trasformazione, tiene conto delle entità di superficie suddivise per destinazione d'uso così come previste dai documenti programmatici elaborati dal comune e sulla base di questi sviluppate nel progetto KHB.

A questo proposito è importante rilevare che il valore del terreno è fortemente condizionato dalle potenzialità economiche che scaturiscono dalle specifiche destinazioni d'uso imposte dal PRU, che comprendono tipologie più premianti dal punto di vista economico, come il commerciale e il residenziale, e altre meno apprezzabili economicamente, quali il ricettivo - alberghiero e i servizi pubblici.

La valutazione è quindi "vestita" sul progetto presentato in ragione delle destinazioni d'uso previste.

Viene altresì individuato con separato elaborato estimativo anche il valore di tutte le proprietà private comprese nel perimetro urbano così come è stato delineato negli allegati tecnici alla Delibera 417.

La presente relazione accompagnatoria include anche le valutazioni che il Comune ha richiesto nell'ottica dell'intera operazione:

- Stima delle proprietà della Provincia Autonoma di Bolzano
- Stima della proprietà ASSB nell'edificio Trade Center
- Stima dell'areale pubblico Autocorriere e Parco di proprietà del Comune di Bolzano in condizione pre PRU
- Congruità delle opere infrastrutturali.

In funzione dell'incarico conferito sono state quindi espletate le seguenti valutazioni relative alla proposta KHB.

1. CONGRUITÀ DEL VALORE DELL'AREA – Congruità delle prestazioni previste dal PRU in relazione ai diritti ed oneri che derivano dall'intervento di riqualificazione.

Le aree di proprietà del Comune di Bolzano esprimono una potenzialità edificatoria di circa 197.000 m³ urbanistici, oltre alle cubature interrato previste dal progetto.

L'intero lotto rientrante nella perimetrazione del progetto include una superficie di 17.781 m², dei quali 11.297 m² sono di proprietà del Comune di Bolzano e 6.484 m² di proprietà KHB.

Le entità di superficie indicate sono dedotte dal progetto di Area 17 – architetti associati, per conto dello studio David Chipperfield Architects. La tavola nr. PRU 07 datata 23.11.2014 e fornita dai tecnici di KHB fissa le superfici sopra indicate quali componenti del lotto edificabile.

Le particelle interessate dall'intervento sono le seguenti:

Catasto fondiario

Cespite	CC	PT	coltura	superficie interessata m ²
p.ed. 1004	Bolzano	1175/II	edificio	398
p.f. 107/1	Bolzano	830/II	improduttivo	159
p.f. 107/3	Bolzano	827/II	improduttivo	192
p.f. 335	Bolzano	827/II	strada	1.375
p.f. 237/1	Dodiciville	2155/II	improduttivo	2.753
p.f. 237/3	Dodiciville	220/II	improduttivo	400
p.ed. 510/9	Dodiciville	1175/II		48
p.ed. 601/2	Dodiciville	1175/II		1.212
p.ed. 681	Bolzano	245/II		4.760

Catasto fabbricati

Cespite	Sub.	categoria	consistenza	superficie
p.ed. 1004		F/1 – area urbana	-	-
p.ed. 510/9		E/3 – costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	-	-
p.ed. 601/2			-	-
p.ed. 681			-	-

L'allegato 2 della Delibera del Comune di Bolzano nr. 417 del 25.06.2014 prevede la distribuzione delle diverse destinazioni d'uso all'interno del comparto: commerciale, residenziale, terziario, turistico, servizi pubblici e per la collettività.

Si è pertanto proceduto all'elaborazione di schemi di suddivisione delle varie destinazioni d'uso e delle relative entità, con le difficoltà derivanti dal fatto che si sono dovute ricavare le superfici commerciali (lorde), partendo da un'indicazione di volume urbanistico e dalla tabella superfici previste per destinazione d'uso che è stata pubblicata nell'allegato 2 alla Delibera 417 e che prevede entità minime e massime.

È inoltre emersa la necessità di quantificare anche le entità edificabili ai piani interrati, che secondo il progetto presentato comprendono parte delle superfici commerciali oltre alle pertinenze interrato (posti auto, magazzini, ecc.).

In questo contesto è stato necessario quantificare e ripartire con giusti criteri di perequazione tra le varie destinazioni d'uso anche le superfici connettive, che di per sé non sono vendibili, quindi non producono reddito, ma rientrano nella quantificazione dei costi di trasformazione.

Questo lavoro di ricerca e assemblaggio ha richiesto molto tempo ed è stato continuamente implementato, verificato e condiviso con il Comune e con i tecnici di KHB che hanno fornito le informazioni richieste. Assume particolare rilevanza il fatto che l'ultima tabella di ripartizione delle entità suddivise per destinazione d'uso che è stata condivisa con il Comune e con i tecnici di KHB è pervenuta in data 07.01.2015.

Ai fini dell'individuazione del criterio di perequazione di cui all'Art. 55/quinquies, considerate le volumetrie complessivamente confluenti nel PRU (197.096 m³ espressi dall'area di proprietà comunale e 62.289 m³ costituenti le volumetrie esistenti di proprietà privata, per un totale di 259.385 m³), emerge che il valore attribuibile alla potenzialità edificatoria di competenza comunale corrisponde al 75,99% della complessiva volumetria realizzabile nell'ambito dell'attuale perimetrazione di piano.

Tale proporzione esprime quindi il 75,99% di tutte le destinazioni d'uso potenzialmente realizzabili sul quadrilatero in esame, indipendentemente dalla loro localizzazione.

Per quanto riguarda la volumetria prevista nell'interrato, gli uffici comunali e lo scrivente ufficio hanno ritenuto congrua una suddivisione tenendo conto delle entità di superficie apportate al lotto edificatorio dal Comune e dal privato.

Il futuro lotto edificatorio comprende una superficie totale di 17.781 m², di cui attualmente 11.297 m² di proprietà del Comune di Bolzano, che corrisponde al 63,53%.

Di conseguenza di tutte le superfici interrato indicate nel calcolo delle superfici realizzande, agli effetti della presente valutazione il 63,53% è attribuito alla proprietà comunale.

Un'ampia sezione della stima è dedicata all'individuazione del "rating immobiliare", cioè del grado di attendibilità dell'operazione nel suo complesso e quindi delle sue reali potenzialità. Il concetto di rating nasce e si sviluppa prioritariamente nel contesto bancario-finanziario, e tende sostanzialmente ad offrire uno studio approfondito sul grado di affidabilità di un prodotto.

La procedura di rating oltre che necessaria in caso di cartolarizzazione o alienazione di grandi complessi immobiliari diventa sempre più importante in funzione di una corretta programmazione patrimoniale.

Il percorso ha quindi consentito di individuare tutte le problematiche che potrebbero inficiare o condizionare la trasformazione dell'areale in esame.

I dati accuratamente esaminati hanno evidenziato un settore immobiliare e un settore delle costruzioni fortemente condizionato dalla crisi congiunturale in atto.

Bolzano, al pari dell'intero panorama nazionale, registra valori progressivamente negativi (importo delle costruzioni realizzate, compimento dei progetti autorizzati, ritiro dei permessi a costruire, finanziamento delle opere sempre più critico, ecc...).

I dati ampiamente dibattuti nel contesto di rating ora trasmesso, in condizioni normali, avrebbero determinato la sicura insorgenza di un'utilità marginale negativa capace di pesare profondamente sul valore di vendita.

Tuttavia, il percorso in itinere e la medesima presenza di una proposta operativa (KHB s.r.l.) hanno consentito di produrre una valutazione complessivamente avulsa da tali considerazioni.

Quanto sopra ha quindi consentito di determinare un valore dell'area di proprietà comunale complessivamente più alto e maggiormente svincolato dalle attuali criticità del mercato.

L'esito del processo di rating applicato al caso in esame evidenzia dunque aree di criticità dovute sostanzialmente alle dimensioni dell'intera operazione, che presenta rischi di default e che verosimilmente potrà confrontarsi con un mercato forse non in grado di assorbire volumetrie così consistenti al massimo valore conseguibile, e che potrà pertanto comportare in corso d'opera una ricontrattazione delle volumetrie in fase di realizzazione.

Nell'insieme la valutazione di rating è comunque positiva in relazione all'aspetto particolarmente premiante dell'intero progetto, il quale consentirà una generale e sostanziale rivalutazione dell'intero tessuto urbanistico interessato.

Va anche detto, come evidenziato nella stima, che il proprietario del terreno è il soggetto meno esposto ai rischi di default, che ricadono quasi esclusivamente sull'operatore economico.

Globalmente, trattasi quindi di un valore ampiamente congruo e sicuramente più alto di quello che si sarebbe potuto ottenere nel contesto di un processo di vendita legato dal procedimento di PRU in esame.

In condizioni diverse, la straordinarietà della volumetria in gioco (circa 197.000 m³), la determinante utilità marginale incidente e la generale stagnazione dell'economia avrebbero generato una compressione dei prezzi verso il basso di una percentuale non inferiore al 15%.

Nell'insieme, le riflessioni compiute hanno quindi consentito di elaborare un valore di stima assolutamente solido e scevro da qualsiasi sottovalutazione e/o sottodimensionamento.

L'individuazione e il calcolo delle superfici del costruendo edificio rispettano tutte le informazioni emerse negli incontri intercorsi ed ottemperano pienamente a tutte le indicazioni fornite da codesto Ente.

La valutazione è stata pertanto effettuata secondo il metodo del "valore di trasformazione", per cui a fronte di una redditività complessiva conseguibile del prodotto finito, vengono portati in detrazione tutti i costi incidenti. Attraverso tale percorso si evitano difficili paragoni sintetico comparativi con altre aree nude eventualmente disponibili in luogo (peraltro non reperibili per il caso in esame).

Dovendo valutare la trasformazione dell'area si è inizialmente proceduto ad individuare i cosiddetti "*valori unitari delle tipologie d'uso realizzabili*" all'interno del costruendo PRU.

Tutti i prezzi di vendita inseriti nella presente valutazione coincidono con valori oggettivi direttamente desunti dalle principali riviste scientifiche in materia o egualmente tratti dalle quotazioni immobiliari più accreditate.

L'oggettività dei valori può essere desunta dagli estratti documentali inseriti in stima.

Il processo estimativo ha inoltre curato la creazione di un "panel" di dati particolarmente ampio, tale da sopperire ad eventuali caratterizzazioni del singolo dato.

Le quotazioni finali sono quindi il frutto della ponderazione delle seguenti sorgenti dottrinali:

- Agenzia delle Entrate, Osservatorio del mercato immobiliare
- Real Value edizioni Scenari Immobiliari
- Il Consulente Immobiliare, edizioni Il Sole 24 Ore
- Borsino Immobiliare edizioni Borsino Immobiliare
- FIAIP
- Immobiliare.it

In questo contesto preme evidenziare che tutti i parametri utilizzati ai fini del calcolo tengono conto dell'aspetto particolarmente premiante sotto il profilo economico dell'operazione immobiliare in itinere, fatto questo che va in direzione della massima valorizzazione degli immobili nell'ottica della concretizzazione del PRU tramite bando di gara. Si realizza pertanto quel grado di maturazione urbanistica che fa sì che gli immobili possano conseguire un sostanziale beneficio che consiste nel loro apprezzamento economico. Sotto questo profilo la valorizzazione del terreno di proprietà del Comune è massima, tenuto conto delle superfici e delle destinazioni d'uso realizzabili in base a quanto disposto dagli atti programmatici (Delibera 417 e allegati).

I valori del "panel" sono stati successivamente ragguagliati mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio, capaci, nel loro insieme di recepire perfettamente la condizione di "primo operatore" e di forte oligopolio che contraddistingue l'operazione immobiliare in corso.

Per tutte le tipologie d'uso oggetto di valutazione i coefficienti di ragguaglio hanno evidenziato incrementi percentuali positivi del 5% (anche tale percorso ha generato un ulteriore rafforzamento del valore della proprietà comunale).

Altro aspetto importante da sottolineare è che l'intero percorso di valutazione è stato ampiamente oggettivizzato attraverso l'applicazione di parametri e valori di riferimento ricavati da diversi borsini immobiliari tra loro raffrontati e opportunamente ragguagliati, e che ogni parametro di confronto adottato nella stima è stato ampiamente motivato sotto il profilo tecnico-economico.

A titolo sempre prudenziale non si è voluto applicare alcun valore negativo in merito all'incidenza estimativa dell'art. 79 della L.P. 13/97.

La necessità di valutare il valore dell'area comunale al momento "zero" (coincidente con quanto stabilito dal disposto deliberativo) ha imposto la scelta tecnica di individuare un adeguato coefficiente di attualizzazione.

Come meglio precisato nel paragrafo appropriato, a fronte di una generale dottrina finanziaria ed estimativa che tende a spingere tale coefficiente oltre la soglia dell'8%, nel caso in esame a titolo puramente prudenziale (ma egualmente suffragato da apposito calcolo analitico) è stato adottato un saggio di attualizzazione pari al 7,50 %.

Tale percentuale protegge l'Amministrazione Comunale da una, ancorché non probabile, compressione delle tempistiche di ultimazione del cantiere. Trattasi quindi di percorso capace di salvaguardare gli interessi economici dell'Amministrazione.

Come già accennato, le dimensioni dell'intervento sono così estese da comportare, con ogni probabilità, il mancato assorbimento dei beni sul mercato entro la concreta realizzazione del cantiere. Di regola, il sovradimensionamento del prodotto impone l'applicazione al valore del terreno [potenzialità edificatoria] di un coefficiente negativo capace di calmierare l'incidenza dell'utilità marginale sfavorevole.

Nel caso in esame, prudenzialmente, non è stato applicato nessun valore.

In merito ai costi di realizzazione, così come per i valori di mercato, si è proceduto nell'applicare dati e rendicontazioni assolutamente oggettive.

Nel caso in esame si è ritenuto di dover fare ricorso al campionamento dei costi di realizzazione offerti annualmente dal "Prezziario delle tipologie Edilizie" redatto dalla DEI Poligrafico dello Stato.

Trattasi del più completo e analitico prezziario attualmente in commercio. I valori adottati sono stati altresì confrontati, trovando buona rispondenza, con i dati pubblicati dall'Amministrazione Provinciale.

Quindi, anche in questo caso, trattasi di percorso assolutamente oggettivo e immediatamente verificabile mediante confronto con il medesimo prezziario.

Il percorso per Valore di trasformazione ha in ultimo evidenziato un valore di incidenza area al momento "zero" per l'Amministrazione Comunale pari al 35,71% del valore di vendita.

Trattasi di percentuale "generosa" leggermente superiore ai dati consuetudinari (generalmente contenuti tra il 20 e il 30%). Con tale scelta si è voluto difendere e premiare la posizione di preminenza del tassello pubblico, determinante e fondamentale per il buon esito dell'intera operazione.

Ne esce un valore complessivo di **94 milioni di euro** che, con un'adeguata alea di tolleranza estimale, anch'essa circostanziata e motivata in base alla dottrina estimativa e calata nel contesto specifico di questa operazione immobiliare, estende la sua congruità ad ogni importo compreso tra gli 87 e i 103 milioni di euro. La forbice appare piuttosto ampia con un'estensione verso il basso leggermente compressa ad una percentuale del 7,5%, mediata tra il 5 e il 10%; mentre verso l'alto si è voluto mantenere il 10% classicamente ammesso in dottrina. Parimenti non ancora completamente definita la condizione tributaria del percorso in esame. In questo senso appare ancora da accertare l'assoggettabilità o meno di quanto periziato all'imposta di registro. Appare evidente come una diversa e opposta configurazione del quadro tributario possa modificare anche sostanzialmente il valore sopra individuato.

Al Comune di Bolzano, committente della stima, spetta la contrattazione con la controparte al fine di addivenire ad un importo condiviso rientrante in tale alea e che quindi sarà comunque congruo, importo che sarà posto a base d'asta e comunemente sottoscritto in sede di stipula dell'accordo di programma.

Il nostro lavoro è stato caratterizzato da un continuo aggiornamento dei dati e degli elaborati planimetrici che ha comportato, più volte, il riallineamento dei percorsi compiuti. Tuttavia, le amplissime riflessioni economiche che caratterizzano la prima parte dell'elaborato consentono di certificare la congruità del valore medio ora proposto anche a fronte di lievi modifiche superficiali o a fronte di lievi cambiamenti di destinazione d'uso.

Il testo ora rassegnato deve infatti essere recepito come valutazione a corpo e non a misura; ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

Impossibile quindi l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci.

Anche eventuali minimi aggiustamenti nelle entità fornite non cambiano la valutazione complessiva.

2. CONGRUITÀ DEL VALORE DEI BENI DI PROPRIETÀ PRIVATA

KHB, il soggetto proponente il PRU, ha potuto presentare la sua proposta alla condizione, stabilita dalla norma, di essere proprietario di almeno 2/3 dell'intera volumetria presente nel quadrilatero in oggetto (art. 55/ter – comma 1). Il proponente ha quindi proceduto all'acquisizione diretta degli immobili di proprietà privata facenti parte dell'ipotizzato PRU. La norma stabilisce all'art. 55/quinquies comma 6, che l'Ufficio Estimo deve valutare la congruità delle prestazioni reciproche, "[...] con riferimento alla data di proposta".

La stima pertanto, come da normativa e così come è stato espressamente richiesto negli incontri congiunti svolti nelle fasi iniziali, ha individuato il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà privata al momento della proposta.

Trattasi degli edifici ex Hotel Alpi, condominio Garibaldi 20, immobile ex Telecom, tre uffici nell'edificio Trade Center ed autosilo City Parking nell'edificio Trade Center.

Conformemente al disposto normativo e all'incarico conferito, il tecnico incaricato ha provveduto ad effettuare la stima del valore oggettivo degli immobili al momento della proposta, cioè in un momento storico antecedente la ratifica del PRU tramite bando di gara, quindi ancora in assenza della certezza di far parte del progettato PRU.

Il concetto è molto importante in quanto individua un momento preciso, nel quale il processo di maturazione urbanistica è ancora in una fase preliminare e non offre alcuna certezza di realizzabilità del PRU. La valutazione ha dovuto pertanto riferirsi al valore di mercato che quei beni avevano al momento della proposta, quando cioè non vi era alcuna certezza del PRU, ma essi comunque beneficiavano dei "rumors". Per quel quadrilatero della città era da tempo previsto un processo di valorizzazione e riqualificazione anche in ottica del previsto trasferimento della stazione delle autocorriere, già ratificato nel Masterplan del Comune di Bolzano. Cioè gli immobili, al momento della presentazione di proposta del PRU, beneficiavano di una "rendita di posizione" che, seppure caratterizzata da una maturazione urbanistica ancora in itinere, ne condizionava beneficamente l'intero valore ma non poteva ancora, a quel momento, esprimere tutta la sua potenzialità economica.

Quindi la stima qui esposta si riferisce come richiesto e come espressamente emerso nel corso dei diversi incontri intercorsi al più probabile valore di mercato che gli immobili avevano al momento della proposta del PRU. Ma non può esimersi dall'effettuare ulteriori considerazioni in merito al fatto che detti immobili sono già stati compravenduti in epoca immediatamente antecedente la proposta, e quindi possiedono di fatto un loro "prezzo". Prezzo che in funzione delle specifiche spinte motivazionali dell'imprenditore acquirente ha assunto connotazioni di forte soggettività e di proiezione al momento futuro in cui il PRU sarà certo e non più aleatorio come al momento della proposta. In questo caso si parla di stima a valore soggettivo.

In appendice si è proceduto all'analisi del valore effettivamente pagato per gli immobili del quale se ne prenderà atto in quanto costituente dato storico. Il prezzo pagato diventerà quindi espressione del valore soggettivo che l'imprenditore è stato disposto a sostenere al fine di poter diventare proprietario dei 2/3 delle superfici rientranti nella delimitazione del PRU.

Pertanto, ai fini dell'evasione dell'incarico conferito conformemente al dettato legislativo, sono state individuate le corrette metodologie di stima, di seguito esplicitate.

Condominio Garibaldi.

Si identifica nella p.ed. 601/4 c.c. Dodiciville. Superficie catastale: 421 m².

Categorie catasto urbano: A/2 – abitazioni di tipo civile; A/10 – uffici e studi privati; C/1 – negozi e botteghe; C/2 magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa.

La stima è stata effettuata secondo il metodo prossimo al "valore di ricostruzione deprezzato", cioè dal valore conseguibile a nuovo per identiche volumetrie destinabili ad attività residenziali e commerciali vengono detratti i costi di riqualificazione necessari per il riallineamento al valore intrinseco espresso dai cespiti in esame.

Per lo stesso immobile è stato inoltre seguito il processo estimativo per valore di trasformazione, cioè ipotizzando un totale recupero dell'immobile attraverso una sua trasformazione, considerando tutti gli oneri incidenti, compreso il fattore tempo che implica oneri finanziari (esposizione anticipata dei costi per "n" anni prima di vedere conseguito un reddito).

I due valori risultanti sono stati quindi mediati.

Edificio ex Hotel Alpi.

Si identifica nella p.ed. 880 e annessa p.ed. 1128 c.c. Bolzano. Superficie catastale: 763 m².

Categoria catasto urbano: D/1 – opifici.

È stato valutato in base al principio "highest and best use", per cui si è ipotizzata una sua trasformazione in residenziale e commerciale. Tale teoria risulta avvalorata dal fatto che già in epoca precedente alla proposta di PRU la proprietà aveva inoltrato richiesta di variazione di destinazione d'uso in residenziale, domanda repertoriata agli atti del Comune di Bolzano.

Trade Center (uffici con superfici accessorie).

Trattasi della p.ed. 2777 c.c. Dodiciville. Superficie catastale: 3.860 m².

p.m. 5,6,7 (categoria catasto urbano: A/10 – uffici e studi privati); Uffici.

p.m. 21 (categoria catasto urbano C/6 – stalle, scuderie, rimesse e autorimesse).

Le unità immobiliari all'interno dell'edificio sono state valutate con il metodo sintetico-comparativo apportando i più opportuni ragguagli parametrici in ordine allo stato conservativo dei cespiti.

La stima si riferisce unicamente alle unità immobiliari di proprietà privata, cioè quelle porzioni materiali acquisite da KHB: tre uffici (due al 4° piano e uno al 5° piano), un magazzino al piano interrato, una cantina al piano interrato e un posto auto sito nel primo piano interrato.

All'interno del Trade Center sono presenti diverse unità ufficio e annessi di proprietà provinciale. Detti immobili vengono valutati in un documento a sé stante, utile alla formalizzazione dell'accordo di programma.

Immobile ex Telecom.

Costituito dalla p.ed. 510/2 c.c. Dodiciville. Superficie catastale: 763 m².

Categoria catasto urbano: D/1 – opifici.

È stato valutato in funzione del "costo di costruzione deprezzato" tenuto conto del suo attuale stato conservativo e della prevalente destinazione d'uso a terziario. Al teorico valore a nuovo sono stati detratti gli oneri necessari al riallineamento dell'immobile per il raggiungimento dello standard ipotizzato a nuovo.

Parcheggio City Parking.

Ubicato all'interrato della p.ed. 2777 c.c. Dodiciville.

p.m. 15, 16, 17 (categoria catasto urbano: D/8 – fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni); Garage City Parking.

P.ed. 2136 c.c. Dodiciville.

p.m. 71,75,76 (categoria catasto urbano D/8 – fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni); Garage City Parking.

Per il parcheggio, situato sotto al palazzo Trade Center, la valutazione ha tenuto conto di parametri di confronto quali il riscontro dei valori di mercato dei posti auto riscontrabili sui borsini immobiliari di riferimento; inoltre è stato confrontato il bilancio di un parcheggio dalle analoghe caratteristiche sito nelle immediate vicinanze (il Central Parking sotto il palazzo provinciale 2).

È quindi stato calcolato un bilancio di redditività attraverso la ricerca del cosiddetto "indice di occupazione".

Attraverso l'analisi quotidiana delle occupazioni dei posti auto si perviene ad una redditività annua che viene poi capitalizzata all'adeguato tasso di rendimento. Inoltre, a maggiore ed ulteriore riscontro, si è potuto attingere a un estratto dei dati di bilancio, nella parte "conto economico", da cui si è potuto ricavare l'andamento delle entrate lorde degli anni precedenti, che da un lato hanno evidenziato una redditività piuttosto bassa ma che nel corso degli ultimi anni ha registrato un trend in aumento, il che fa ben sperare per il futuro. L'analisi reddituale e il campionamento degli indici di copertura degli stalli hanno pertanto consentito una valutazione perfettamente in linea con il trend manifestato dai dati di bilancio.

Nell'insieme il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà privata è risultato essere di **39,5 milioni di euro**, che con l'applicazione dell'alea di tolleranza estimale che la dottrina dell'estimo considera, porta ad una congruità in una forbice di valori compresa tra i 37,4 e i 45,3 milioni di euro.

È risultato evidente che il valore oggettivo degli immobili al momento della proposta del PRU non avrebbe potuto coincidere con la somma complessivamente pagata dal proponente per l'acquisto dell'intero pacchetto di immobili. L'importo effettivamente pagato da KHB alla data del 15 gennaio 2015 (dati forniti da KHB) e risultante da regolari contratti depositati, ammonta a 50.990.714,00 €.

In questo importo non sono incluse sei porzioni materiali del condominio Garibaldi. Trattasi di un negozio, tre appartamenti, un magazzino e una cantina.

Un'approfondita riflessione che ha avuto la sua origine già nelle fasi iniziali del lavoro ha posto il problema della necessità di procedere anche ad una presa d'atto che l'importo complessivamente pagato costituisce comunque un dato storico, non più una previsione di un potenziale prezzo futuro, che è lo scopo di ogni stima. La particolarità che ha contraddistinto questa proposta di PRU risiede nel fatto che il proponente è risultato proprietario di almeno i 2/3 degli immobili in quanto ha proceduto al loro acquisto in tempi immediatamente precedenti alla formulazione della suddetta proposta.

Pertanto, la stima degli immobili privati, che in condizioni ordinarie individua il più probabile valore oggettivo degli immobili in un confronto diretto sintetico-comparativo con dati di mercato noti, nel caso in esame si configura in un giudizio di congruità del prezzo effettivamente pagato sugli stessi immobili facenti parte del proposto PRU.

Poiché la norma prevede che l'importo costituente il valore degli immobili privati sarà posto a base d'asta nel bando di gara, potrebbe verificarsi il caso che un terzo partecipante si aggiudichi la gara a condizioni più vantaggiose di quelle che lo stesso proponente iniziale ha dovuto sostenere per divenire proprietario dei 2/3 degli immobili. Questo aspetto ha fatto emergere la particolarità del caso in esame, per cui è stato chiesto al Comune di Bolzano (con mail del 30.01.15) un parere condiviso circa la necessità di considerare congruo ai fini della gara l'importo effettivamente pagato per l'acquisizione degli immobili, prendendo atto dell'esistenza di contratti che ad oggi fino a prova contraria possono solo essere considerati regolari e non viziati, frutto di trattative di libero mercato e in assenza di possibili comportamenti non trasparenti.

Il parere ricevuto in risposta in data 04.02.15 conferma tale necessità.

Cita la risposta del Comune: "Ne consegue che la stima della congruità di tali beni nella prospettiva di un'eventuale loro cessione al promotore attuatore diverso dal proponente, deve essere congrua non solo nel senso che deve essere oggettiva, ma anche nel senso che rispetto al caso della prelazione (parte ordinaria del procedimento) non deve dar luogo ad un indiretto o occulto trasferimento di valore sulla parte dell'apporto pubblico o perdita di valore per il proponente che non risulti attuatore".

Tutto ciò premesso e considerato, si sostiene la tesi della necessità di esprimere un giudizio anche in merito al costo complessivamente sostenuto da KHB ed è ampiamente argomentato il valore soggettivo

che il proponente il PRU è stato in grado di pagare al fine di poter raggiungere il requisito necessario per legge di essere proprietario di almeno 2/3 degli immobili.

L'importo complessivamente sostenuto è stato maggiore rispetto al valore di mercato oggettivamente attribuibile agli immobili al momento della proposta del PRU. Dall'analisi estimativa prodotta, è emerso che per gli immobili ex Hotel Alpi, condominio Garibaldi ed edificio Telecom, il prezzo pagato è stato corrispondente al valore di mercato oggettivamente determinato in stima (o comunque rientrante nell'ordinaria alea di tolleranza estimale), mentre si può affermare che per l'immobile City Parking e per le tre unità ad uso ufficio ubicate nell'edificio Trade Center, è stato pagato un prezzo superiore rispetto alle ordinarie condizioni di mercato.

Le motivazioni che hanno spinto l'imprenditore ad acquistare tali immobili a prezzi superiori all'ordinarietà sono chiaramente riconducibili al suo interesse soggettivo, per cui al fine di soddisfare la *conditio sine qua non* della piena disponibilità dei 2/3 degli immobili lo ha indotto, in fase di trattativa, a pattuire prezzi fortemente condizionati dall'elevato potere contrattuale dei proprietari degli immobili.

La forte spinta motivazionale dell'imprenditore ha dunque fatto sì che i prezzi contrattati e regolarmente pagati costituiscano di fatto all'incirca lo stesso importo che qualunque altro imprenditore avrebbe dovuto sostenere intraprendendo la stessa iniziativa.

Sostanzialmente, il proponente ha acquisito gli immobili proiettato al momento "n" dell'operazione, cioè il momento di messa in gara del progetto di PRU, quindi non più in una situazione di aleatorietà e sostanziale mancanza di maturazione urbanistica come al momento della proposta, bensì con la certezza del PRU, quindi a maturazione urbanistica avvenuta.

Tale circostanza di primo operatore ha messo il proponente nella condizione di operare in funzione di un "valore soggettivo", cioè un valore che un singolo operatore ritiene di poter attribuire a un bene in funzione di sue specifiche condizioni, opportunità e benefici. Il valore soggettivo pertanto non corrisponde al valore di mercato ordinariamente determinabile, ma piuttosto al prezzo che può essere attribuito al bene in ragione di proprie ed esclusive aspettative.

Oltre a queste considerazioni, si deve anche tenere conto del fatto che tutti gli sforzi sostenuti dal primo operatore nell'acquisizione degli immobili (trattative, buonuscite, gestioni provvisorie condominiali, oneri finanziari passivi dal momento dell'acquisto, ecc.), gravano essenzialmente su di lui, e qualora la gara dovesse essere aggiudicata a un terzo partecipante, questi si troverebbe il campo "spianato" dagli sforzi notevoli effettuati dal primo proponente.

Si cita dal testo della stima: "[...]In tutto questo trova ampia giustificazione la divergenza tra i valori oggi stimati e i contratti di acquisto sottoscritti da KHB. La motivazione assolutamente strategica per KHB di acquisire tutte le volumetrie in esame ha spinto il soggetto acquirente ad attribuire alle volumetrie oggetto di acquisizione un valore che, sganciato dalla realtà immobiliare in allora possibile, tendeva ad abbracciare i valori direttamente connessi alla futura configurazione del cespite".

KHB quindi ha acquisito gli immobili considerando non tanto l'incertezza della realizzabilità del PRU al momento della proposta, quanto la certezza della sua realizzabilità al momento della gara, quindi a maturazione urbanistica avvenuta e a quel punto ormai riconosciuta dall'Amministrazione Comunale e ratificata dall'accordo di programma. Pertanto, il valore attribuito da KHB agli immobili tende a coincidere non al momento "zero" della proposta, bensì al momento "n" della gara.

Ancora dalla stima: "Benchè fortemente soggettiva, la cifra di circa 52.000.000,00 di euro corrisponde all'ammontare di denaro versato da KHB per ottenere la disponibilità dei 2/3 delle aree, degli immobili sui quali la proposta di PRU viene sviluppata".

Nel percorso estimativo di cui all'appendice citata, viene valutato in modo analitico tramite l'attribuzione di coefficienti derivanti dal metodo di calcolo "Capital Asset Rating" il discostamento tra il valore di mercato oggettivamente determinato e il valore soggettivo attribuito dall'imprenditore che ha operato acquistando gli immobili. Risulta evidente come tale percentuale di discostamento, pari a circa il 35%, rappresenti lo scostamento tra il momento "zero" e il momento "n". Il processo di calcolo rappresenta virtualmente l'incremento di valore che gli immobili potranno registrare all'atto del compimento amministrativo e urbanistico.

Cita la stima: "Il valore di detti cespiti, in considerazione di tutte le riflessioni sopra accennate, all'atto della gara avrà recuperato buona parte delle discrepanze economiche che in oggi contraddistinguono la differenza tra valore stimato e contratti depositati".

Si ritiene pertanto che l'importo di **50.990.714,00 di euro** (o comunque l'importo che risulterà al termine delle contrattazioni ancora in corso), costituente di fatto l'ammontare degli importi già pagati da KHB (alla data odierna l'acquisizione delle ultime unità immobiliari non è ancora perfezionata e non si conosce quindi l'esatto importo complessivo che risulterà al termine dell'acquisizione), corrisponde al valore soggettivo attribuito da KHB agli immobili in funzione del momento della gara.

Sulla base delle ampie riflessioni enunciate e condivise con i rappresentanti del Comune di Bolzano, si conviene che detto importo sarà posto a base della gara pubblica per quanto attiene l'acquisizione degli immobili già di proprietà privata.

Esso rappresenta l'importo che qualunque imprenditore avrebbe molto verosimilmente dovuto sostenere in funzione dei propri specifici interessi soggettivi per poter diventare proprietario di almeno i 2/3 degli immobili compresi nel progetto. In caso di partecipazione alla gara di un soggetto terzo diverso dal proponente, qualora questo dovesse risultare aggiudicatario della gara, dovrà quindi versare a KHB lo stesso importo già erogato per l'acquisto degli immobili suddetti.

La presente valutazione non tiene conto né degli aspetti fiscali, né degli eventuali oneri aggiuntivi sostenuti da KHB per l'acquisizione degli immobili. Si prende atto che il Comune intende regolamentare questi aspetti in sede di accordo di programma.

3. STIMA DELLE PROPRIETÀ DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO NELL'EDIFICIO TRADE CENTER

L'Ufficio Estimo provinciale è stato incaricato dal Comune di Bolzano di individuare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare del TRADE CENTER di proprietà della Provincia Autonoma di Bolzano. Tutto l'edificio rientra nel lotto soggetto alla proposta del piano di riqualificazione urbanistica (PRU) – zona via Perathoner – Alto Adige.

Le unità immobiliari di proprietà della Provincia Autonoma di Bolzano saranno oggetto di permuta con superfici di analoga dimensione da destinare ad uso uffici pubblici e spazi accessori di nuova realizzazione all'interno del lotto 1 del PRU ovvero in altra zona del centro cittadino adeguatamente servita.

Il Trade Center è contraddistinto dalla particella p.ed. 2777, c.c. Dodiciville e da alcune porzioni materiali della p.ed 2136, c.c. Dodiciville (Condominio Centrale). La Provincia Autonoma di Bolzano è proprietaria delle seguenti porzioni materiali:

p.ed. 2777: p.m. 1 e una quota di 6588/10000 della p.m. 14

p.ed. 2136: p.m. 1, p.m. 65 e p.m. 72

Di seguito sono riportati i dati tratti dal catasto fondiario e dal catasto fabbricati:

Catasto fondiario

particella	c.c.	p.t.	coltura	superficie catastale [m ²]
p.ed. 2777	Dodiciville	2423/II	edificio	3.860
p.ed. 2136	Dodiciville	1630/II	edificio	984

Catasto fabbricati

particella	sub.	p.m.	categoria	consistenza	superficie	indirizzo
p.ed. 2777	8	1	B/4 – uffici pubblici	2.621 m ³	695 m ²	VIA DR. JULIUS PERATHONER n. 10; Piani: S1-5-6-7
p.ed. 2777	10	1	B/4 – uffici pubblici	332 m ³	84 m ²	VIA DR. JULIUS PERATHONER n. 10; Piano: 6
p.ed. 2777	14	14 (quota 6588/10000)	D/1 – opifici	-	-	VIA DR. JULIUS PERATHONER n. 10; Piano: S1
p.ed. 2777 p.ed. 2136	22 76	1. 65	B/4 – uffici pubblici	2.370 m ³	594 m ²	VIA DR. JULIUS PERATHONER n. 10 n. 8A; Piani: S3-S1-T
p.ed. 2777	23	1	B/4 – uffici pubblici	4.869 m ³	1.404 m ²	VIA DR. JULIUS PERATHONER n. 10; Piani: S3-S1-T-2
p.ed. 2777	24	1	B/4 – uffici pubblici	5.761 m ³	1.186 m ²	PASSAGGIO ANTICO TEATRO n. 16; Piani: S1-T
p.ed. 2777	25	1	B/4 – uffici pubblici	6.081 m ³	1.706 m ²	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 2; Piani: T-1
p.ed. 2777 p.ed. 2136	26 75	1 65	B/4 – uffici pubblici	2.123 m ³	539 m ²	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 4; Piani: S1-T
p.ed. 2777	27	1	B/4 – uffici pubblici	318 m ³	72 m ²	VIA DR. JULIUS PERATHONER n. 10; Piano: T
p.ed. 2777	28	1	B/4 – uffici pubblici	2.972 m ³	714 m ²	VIA DR. JULIUS PERATHONER n. 10; Piano: S1
p.ed. 2777	29	1	B/4 – uffici pubblici	1.590 m ³	505 m ²	VIA DR. JULIUS PERATHONER n. 10; Piano: 3
p.ed. 2777	30	1	C/6 – stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	305 m ²	311 m ²	VIA DR. JULIUS PERATHONER n. 10; Piano: S1
p.ed. 2136	66	1,72	D/8 – fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	-	-	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 6; Piani: S1-T

È proprietà della Provincia di Bolzano l'intero palazzo ad eccezione del quarto piano, di una parte del quinto piano e del piano terra sul lato di via Garibaldi (Binario 7) e del garage del secondo, terzo e quarto piano interrato.

La proprietà della Provincia Autonoma di Bolzano comprende al primo interrato 6 archivi, un magazzino, spazi accessori, servizi igienici e diversi locali tecnici. Il primo interrato comprende anche 34 posti macchina (di cui 27 posti sotto il Condominio Centrale sulla p.ed. 2136), accessibili tramite la rampa d'accesso al City

Parking. Al piano terra si trovano due mense con le rispettive superfici necessarie per svolgere il servizio (cucina, dispensa, locale lavaggio, ecc.), diverse sale riunioni, uffici e superfici accessorie. Al primo, secondo, terzo, parte del quinto e al sesto piano sono collocati uffici con i rispettivi vani accessori (come sale riunioni, biblioteca, archivi, locale attesa, locale copie, wc, locale pulizie, ...). Il primo piano è dotato di una terrazza e di una loggia. Sul lato sud a livello del primo piano è aggregato un ampio giardino pensile, interrotto da parecchi lucernari e torrette porta impianti. Anche sul terzo piano si trova un giardino pensile.

Dall'analisi planimetrica dell'immobile è emerso che la superficie commerciale ragguagliata, adeguatamente parametrata con coefficienti di destinazione d'uso pari a complessivi 7.257 m².

Al primo interrato nell'ambito della p.ed. 2777 si trovano 7 posti macchina e nell'ambito della p.ed. 2136 si trovano 27 posti macchina di proprietà provinciale. [Nel 2011 sono stati acquistati 29 posti macchina, di cui uno venduto di seguito. L'aggregazione di diverse porzioni materiali divenute proprietà della Provincia ha permesso la definizione di ulteriori posti macchina]. I posti macchina sotto il Condominio Centrale (p.ed. 2136) rimarranno utilizzabili anche a completamento del nuovo Kaufhaus Bozen con accesso tramite rampa dal parcheggio previsto al secondo interrato del nuovo complesso. Considerati gli esiti del sopralluogo effettuato ed analizzate le planimetrie del progetto Kaufhaus Bozen si può desumere la perdita di 10 posti macchina. La presente stima tiene conto quindi solo di questi 10 posti macchina.

L'aspetto economico da individuare con la stima in base alla richiesta inoltrata dal Comune di Bolzano è quello del più probabile valore di mercato (valore venale) con riferimento all'attuale stato di fatto, destinazione d'uso e urbanistica.

La procedura estimativa come definita nel Codice delle Valutazioni Immobiliari e applicata nella stima dell'unità immobiliare di proprietà della Provincia Autonoma di Bolzano è il metodo del confronto di mercato. Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima, che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Vista la destinazione prevalentemente terziaria dell'intero edificio, e la destinazione delle unità in oggetto si ritiene congruo fare riferimento al mercato terziario.

Individuando le peculiarità intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, quindi le caratteristiche proprie dell'immobile, facendo riferimento ai prezzi d'acquisto, aggiornati con l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale per il rispettivo periodo di riferimento e ragguagliati dove opportuno con un coefficiente di vetustà, e ai costi di risanamento come comunicati dall'Ufficio Edilizia Est 11.1, tenendo conto che la manutenzione straordinaria che la Provincia ha eseguito all'interno dell'immobile ha consentito di raggiungere un'ottimale certificazione normativa, l'Ufficio Estimo ritiene congruo individuare il valore delle unità immobiliari nel Trade Center di proprietà della Provincia Autonoma di Bolzano escluso i posti macchina in 31.730.000,00 €.

Ai dieci posti macchina al primo interrato viene attribuito un valore complessivo di 400.000,00 €.

CONCLUSIONE

L'Ufficio Estimo individua il più probabile valore venale dell'unità immobiliare all'interno del Trade Center di proprietà della Provincia Autonoma di Bolzano, composto dalle porzioni materiali 1 e 14 della p.ed. 2777, c.c. Dodiciville e dalle porzioni materiali 1, 65 e 72 della p.ed. 2136, c.c. Dodiciville in un valore arrotondato di **32.130.000,00 €**.

Si evidenzia che questo valore si riferisce all'immobile non arredato e non considerando i parcheggi esistenti al primo piano interrato sotto il Condominio Centrale. Qualora in sede di permuta si verificasse che beni mobili non potranno essere trasferiti, questo sarà da considerare in un secondo momento. Ugualmente anche la perdita di ulteriori parcheggi sarà da considerare in un secondo momento.

4. STIMA DELLA PROPRIETÀ DELL'AZIENDA SERVIZI SOCIALI DI BOLZANO ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO TRADE CENTER

L'Ufficio Estimo provinciale è stato incaricato dal Comune di Bolzano di individuare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare del TRADE CENTER di proprietà dell'Azienda Servizi Sociali di Bolzano (ASSB). Tutto l'edificio rientra nel lotto soggetto alla proposta del piano di riqualificazione urbanistica (PRU) – zona via Perathoner – Alto Adige.

L'unità immobiliare di proprietà dell'Azienda Servizi Sociali di Bolzano sarà ceduto dal Comune di Bolzano, il quale è munito di apposita procura speciale rilasciata da ASSB, assieme agli immobili di proprietà del Comune di Bolzano inclusi nel lotto 1 del PRU.

Il Trade Center è contraddistinto dalla particella p.ed. 2777, c.c. Dodiciville e da alcune porzioni materiali della p.ed 2136, c.c. Dodiciville (Condominio Centrale). L'Azienda Servizi Sociali di Bolzano è proprietaria delle seguenti porzioni materiali:

p.ed. 2777: p.m. 4 e una quota di 322/10000 della p.m. 14

p.ed. 2136: p.m. 66

Di seguito sono riportati i dati tratti dal catasto fondiario e dal catasto fabbricati:

Catasto fondiario

particella	c.c.	p.t.	coltura	superficie catastale [m²]
p.ed. 2777	Dodiciville	2423/II	edificio	3.860
p.ed. 2136	Dodiciville	1630/II	edificio	984

Catasto fabbricati

particella	sub.	p.m.	categoria	consistenza	superficie	indirizzo
p.ed. 2777	4	4	B/2 – case di cura ed ospedali senza fini di lucro	2.621 m ³	695 m ²	PASSAGGIO ANTICO TEATRO n. 16; Piano: T
p.ed. 2777	14	14 (quota 322/10000)	D/1 – opifici	-	-	VIA DR. JULIUS PERATHONER n. 10; Piano: S1

La ASSB è proprietaria dei locali occupati dal servizio "drop-in Binario 7" al piano terra sul lato di via Garibaldi (Binario 7).

Dall'analisi planimetrica dell'immobile è emerso che la superficie commerciale ragguagliata, adeguatamente parametrata con coefficienti di destinazione d'uso pari a complessivi 280 m².

L'aspetto economico da individuare con la presente stima in base alla richiesta inoltrata dal Comune di Bolzano è quello del più probabile valore di mercato (valore venale) con riferimento all'attuale stato di fatto, destinazione d'uso e urbanistica.

La procedura estimativa come definita nel Codice delle Valutazioni Immobiliari e applicata nella stima dell'unità immobiliare di proprietà di ASSB è il metodo del confronto di mercato. Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima, che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Vista la destinazione prevalentemente terziaria dell'intero edificio, e la destinazione dell'attuale servizio pubblico si ritiene congruo fare riferimento al mercato terziario.

L'Ufficio Estimo individua il più probabile valore venale dell'immobile di proprietà dell'ASSB nel Trade Center, composto dalle porzioni materiali 4 e 14 della p.ed. 2777, c.c. Dodiciville e dalla porzione materiale 66 della p.ed. 2136, c.c. Dodiciville in **1.050.000,00 €**.

5. STIMA DELL'AREALE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI BOLZANO COMPRESO NEL LOTTO EDIFICABILE PREVISTO DALLA PROPOSTA DI PRU – AREALE AUTOCORRIERE E TERRENI PUBBLICI CIRCOSTANTI

Lo scrivente ufficio è stato incaricato di stimare il più probabile valore attuale (ante PRU) del compendio di immobili di proprietà del Comune che rientrano nella perimetrazione del lotto soggetto alla proposta PRU nel comparto via Alto Adige, Perathoner, Stazione e Garibaldi.

Scopo della stima è l'individuazione del valore venale dell'area pubblica determinabile oggi ai sensi della normativa vigente al momento storico precedente l'ipotesi di formazione del Piano di Riqualficazione Urbanistica, quindi senza la componente edificatoria che va a delinarsi in funzione del possibile futuro PRU.

La stima deve pertanto considerare i valori intrinsecamente espressi dagli immobili in funzione della loro messa a reddito (parte commerciale) e dell'area pubblica destinata a parco e viabilità.

Strade e parco pubblico sono attualmente classificate come beni demaniali, pertanto la loro valutazione viene effettuata in analogia con quanto previsto dalla L.P. 10/91, per quanto attiene l'esproprio di tali fattispecie di beni, fermo restando la premessa della loro piena disponibilità al patrimonio pubblico.

La presente valutazione viene richiesta a margine del più complesso incarico tendente alla determinazione della congruità delle prestazioni previste dal PRU in relazione ai diritti ed oneri che derivano dall'intervento di riqualficazione, e deve intendersi unicamente quale determinazione utile alla conoscenza del valore della proprietà comunale ante operazioni PRU.

Di seguito sono riportati i dati tratti dal catasto fondiario e dal catasto fabbricati:

Areale della stazione autocorriere:

situato in via Dr. Julius Perathoner

Catasto fondiario

particella	c.c.	p.t.	superficie catastale [m ²]
p.ed. 510/9	Dodiciville	1175/II	48
p.ed. 601/2	Dodiciville	1175/II	1.212
p.ed. 681	Bolzano	245/II	4.835
TOTALE			6.095

Catasto fabbricati

particella	sub.	categoria	consistenza	superficie	indirizzo
p.ed. 681	3	C/1 – negozi e botteghe	41 m ²	49 m ²	via Perathoner n. 4 piano: T
p.ed. 681	6	A/10 – uffici e studi privati	1 vani	31 m ²	piano: 1
p.ed. 681 p.ed. 510/9 p.ed.	9 1 1	E/3 – costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche			piani: S1-T-1

p.ed. 681	10	D/1 – opifici			piano: T
p.ed. 681	11	C/1 – negozi e botteghe	486 m ²	556 m ²	piani: S1-T-1
p.ed. 681	12	C/1 – negozi e botteghe	429 m ²	473 m ²	piano: S1
p.ed. 681 p.ed. 510/9 p.ed. 601/2	13 2 2	D/8 – fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni			piani: S1-T
p.ed. 681	14	E/3 – costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche			piano: T
p.ed. 681 p.ed. 510/9	15 3	C/1 – negozi e botteghe	21 m ²	24 m ²	piano: T

Terreni pubblici: parco pubblico, viabilità di via Perathoner, piazzale accanto Hotel Alpi:

Catasto fondiario

particella	c.c.	p.f.	coltura	destinazione	superficie catastale	porzione interessata
p.ed. 1004	Bolzano	461/II	edificio	area pertinenza	398	398,00
p.f. 107/1	Bolzano	830/II	improduttivo	parco	458	141,24
p.f. 107/3	Bolzano	827/II	improduttivo	parco/strada	209	188,46
p.f. 335	Bolzano	827/II	strada	strada	2.495	1.342,04
p.f. 237/1	Dodiville	2155/II	improduttivo	parco	5.653	2.760,44
p.f. 237/3	Dodiville	220/II	improduttivo	strada/parco	400	400,00
TOTALE						5.230,18

Catasto fabbricati

particella	sub.	categoria	consistenza	superficie	indirizzo
p.ed. 1004		F/1 – area urbana	-	-	Via Alto Adige, P.T.

L'aspetto economico da individuare con la presente stima in base alla richiesta inoltrata dal Comune di Bolzano è quello del più probabile valore di mercato (valore venale) al momento ante PRU.

La valutazione deve pertanto fare riferimento ad un momento storico precedente all'ipotesi di proposta del PRU che oggi si sta concretizzando. I valori derivanti servono quindi unitamente ad individuare il più probabile valore di questi beni in una situazione di mercato e normativa che non contempli le possibilità di evoluzione urbanistica date dagli art. 55/bis e seguenti e quindi anche in assenza dei cosiddetti "rumors" circa la "percezione" di futuri possibili evoluzioni urbanistiche. Si tratta pertanto della valutazione degli immobili così come stavano e giacevano (stato di fatto, destinazioni d'uso e urbanistiche) al momento precedente l'ipotesi di riqualificazione urbanistica.

Areale della stazione autocorriere:

Le procedure estimative come definite nel Codice delle Valutazioni Immobiliari e applicate nella stima dell'areale della stazione autocorriere sono il metodo del confronto di mercato e il metodo finanziario. Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima, che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili, trasformando il reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.

Per tutte le attività terziarie e commerciali presenti nell'ambito dell'areale della stazione autocorriere sono in corso (o lo erano fino a poco tempo fa) dei contratti di concessione stipulati tra il comune di Bolzano e terzi. I relativi dati sono stati forniti dal Servizio Estimo del Comune di Bolzano e di seguito elencati.

Il valore venale di questi subalterni viene individuato con il metodo finanziario, capitalizzando il reddito con apposito saggio di capitalizzazione.

Per la valutazione dell'autorimessa, dei servizi WC e la cabina elettrica si è ritenuto congruo di procedere con il metodo del confronto di mercato.

Il valore complessivo dell'areale della stazione autocorriere risulta quindi di 11.554.992,14, arrotondato a 11.555.000,00 €.

Terreni pubblici: parco pubblico, viabilità e piazzale accanto Hotel Alpi

Vista la destinazione urbanistica, nella stima dei terreni pubblici in oggetto si possono applicare le disposizioni della L.P. 10/91 sulle espropriazioni per causa di pubblica utilità. L'art. 7/quinquies di questa legge riporta i criteri di determinazione dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili. L'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata in misura pari al valore venale; per le aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale il valore venale è determinato tenendo conto delle caratteristiche dei terreni, del loro inserimento nel tessuto urbanistico e della destinazione urbanistica dei terreni circostanti.

Le aree in oggetto si trovano immerse tra il centro storico di Bolzano e l'areale ferroviario. Sono inseriti in una fascia estesa di servizi/destinazioni pubbliche tra piazza Verdi e via Renon. Si tratta di aree urbanizzate con un utilizzo che, in virtù della stretta connessione rispetto alle aree edificate circostanti, può essere definito prettamente pertinenziale rispetto al contesto territoriale.

Per ulteriore confronto si è ricorso al metodo finanziario anche per questi terreni pubblici, facendo riferimento al regolamento comunale C.O.S.A.P. (Canone Occupazione Spazi Aree Pubbliche).

Il valore complessivo dei suddetti terreni pubblici circostanti l'areale della stazione autocorriere e rientranti nel lotto soggetto alla proposta PRU viene individuato nella media dei valori ottenuti con i due metodi di stima sopra applicati e risulta di arrotondati 1.912.000,00 €.

CONCLUSIONE

L'Ufficio Estimo individua il più probabile valore venale degli immobili di proprietà comunale che rientrano nel lotto soggetto alla proposta PRU – Zona compresa tra le vie Perathoner, Alto Adige, Stazione, Garibaldi, al momento ante PRU e quindi in assenza della prospettata riqualificazione urbanistica, tenendo conto della destinazione urbanistica e d'uso vigente al momento precedente l'ipotesi di PRU in **13.467.000,00 €**.

6. PARERE DI CONGRUITÀ IN MERITO AI COSTI COMPLESSIVI PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE NELL'AMBITO DEL PROGETTO DI PRU COME DA OFFERTA KHB

Nell'ambito dell'ipotesi di PRU sviluppatasi con la presentazione della proposta di progetto di riqualificazione da parte di KHB, tra le prestazioni di cui al comma 5 dell'art. 55/ter – L.P. 13/97, sono incluse le opere di urbanizzazione che il Comune ha considerato complementari all'intervento progettuale proposto.

Il Comune di Bolzano ha incaricato l'Ing. Julius Mühlögger dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bolzano di effettuare una valutazione di congruità delle prestazioni preventivate tramite CME (computo metrico estimativo).

Nelle considerazioni che seguono si è attinto al testo della relazione del Tecnico incaricato, in quanto si ritiene che la sua competenza specifica in materia sia così autorevole da meritare citazioni testuali.

Trattasi nel dettaglio della realizzazione di opere che sono parte integrante degli obiettivi di riqualificazione urbana:

- nuova viabilità interrata per l'accesso ai parcheggi di Piazza Walther, nuovo centro commerciale realizzando e dei parcheggi esistenti di via Alto Adige;
- sistemazione della viabilità di superficie, con annesso opere di arredo urbano;
- completamento dei collegamenti ciclopedonali;
- spostamento della stazione autocorriere;
- parco pubblico.

L'ammontare complessivo dei costi di costruzione rappresenterà l'importo che sarà inserito nel previsto Accordo di Programma che sarà sottoscritto tra le parti.

L'Ufficio Estimo è stato incaricato in base alla norma vigente, di esprimersi in merito alla congruità di tali prestazioni, che sono costituite dai prezzi preventivati per la costruzione delle opere.

Vista la mole della documentazione da analizzare e il tempo limitato avuto a disposizione, il Tecnico ha optato per un'indagine a campionamento, analizzando quindi le 323 voci di capitolato che da sole costituiscono il 54,70% del costo totale dell'opera. La parte rimanente delle opere non analizzate, pari al 45,30%, è costituita da voci con importi più modesti. Il Tecnico incaricato ha ritenuto che, sulla scorta della significativa percentuale di controllo, pari al 54,70% e in considerazione delle previsioni di progetto, si può ragionevolmente ipotizzare che la congruenza degli importi indagati sia assimilabile anche al rimanente 45,30%.

I campioni controllati, 54,70%, rappresentano un costo complessivo di 13.734.920,00 euro su un totale preventivato di 25.107.800,00 €. Il tecnico ritiene che questa incidenza possa ritenersi rappresentativa dell'intera opera e quindi la considerazione di congruità può essere estesa anche alla rimanente percentuale delle voci non controllate.

Il processo di verifica si è concretizzato attraverso lo sviluppo delle seguenti fasi:

- consegna documentazione in formato digitale e cartaceo (dal 04 al 13 febbraio 2015);
- metodologia di controllo attraverso l'individuazione del campione significativo di voci di costo;
- riscontro negli elaborati grafici: le quantità indicate nel CME sono state verificate sul progetto;
- riscontro nell'elaborato Elenco Prezzi: attività di istruttoria per verifica su prezzario provinciale e altri;
- riscontro nell'elaborato Analisi Prezzi, in sostituzione delle voci non riscontrabili sugli altri prezzari.

Il Tecnico evidenzia che, laddove sono emersi dubbi interpretativi negli elaborati, i tecnici di KHB interpellati hanno sempre risposto esaustivamente alle richieste di chiarimenti formulate.

Dalla tabella 1 della Relazione Tecnica di Controllo elaborata dall'Ing. Mühlögger si evidenzia come, a fronte di un importo complessivo del CME pari a 25.107.800,02 €, la sommatoria degli importi soggetti a controllo e verifica ammonta a 13.734.919,62 €, rappresentando così il 54,70% di incidenza sui costi complessivamente previsti.

Al termine del processo di controllo e verifica, nonché a seguito delle informazioni e dei chiarimenti ottenuti dai tecnici di KHB che hanno prodotto il CME, il Tecnico incaricato ha rilevato che le quantità indicate nel CME risultano in linea di massima conformi agli elaborati grafici, nonostante alcune voci non siano di immediato e facile riscontro negli elaborati grafici.

RINCARI

Vista la durata prevista delle opere (circa 4 anni) e considerati i prezzi di mercato oggi vigenti, è ragionevole aspettarsi un rincaro dei prezzi nell'arco dei tempi contrattuali. In funzione di ciò il Tecnico ritiene congrua la percentuale del 6% sul totale (pari a 1.506.468,00 €) a fronte di adeguata garanzia di importo contrattuale prefissato.

RIBASSO

Il proponente, KHB, ha proposto un ribasso di 3.628.569,86 €, corrispondente al 13,00% circa dell'importo dei costi complessivamente preventivato. Il Tecnico incaricato ha giudicato l'entità di tale ribasso come una consueta e quindi condivisibile percentuale in relazione alla complessità, all'ubicazione e all'organizzazione dell'intera opera.

AUMENTO PREZZO FISSO

Secondo l'Ing. Mühlögger l'aumento proposto, di circa il 5% per un importo di circa 1.330.713,40 € può ritenersi giustificabile in relazione alla mole di competenze e rischi alla quale è sottoposto l'operatore economico proponente.

Rischi e competenze quali:

- coordinamento delle diverse imprese appaltanti e subappaltanti,
- gestione delle responsabilità scaturenti dal rispetto dei termini contrattuali,
- gestione delle incognite legate ad opere in adiacenza ad edifici privati e/o di terzi,
- gestione delle interfacce tecniche, organizzative e legali,

giustificano l'entità richiesta e la rendono congrua.

Il Tecnico evidenzia inoltre come riconoscimenti di questo tipo nella prassi consolidata a livello internazionale individua percentuali prossime al 10%.

SPESE TECNICHE

Trattasi di spese legate alle seguenti voci:

- project management
- progettazione
- coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione
- verifica progettuale ai sensi DPR 207/2010
- direzione lavori

- contabilità
- assistenza geologica per le lavorazioni specialistiche
- collaudi
- rilievi, accatastamenti, stati di consistenza
- altri

L'importo previsto, pari a 2.966.620,21 € viene ritenuto congruo dall'Ing. Mühlögger sulla scorta della verifica di calcolo fatta ai sensi del D.M. n. 143 del 31.10.2013.

SINTESI

- lavori	25.107.800,02 €
- rincari	1.506.468,00 €
- aumento prezzo fisso	1.330.713,40 €
- ribasso	-3.628.569,86 €
- spese tecniche	<u>2.966.620,21 €</u>
TOTALE	27.283.031,77 €

Il **Totale IVA 10% inclusa ammonta a 30.011.315,15 €** come da quadro riassuntivo alla relazione dell'Ing. Mühlögger.

CONCLUSIONE

L'Ing. Mühlögger rileva che a seguito di comparazione con progetti infrastrutturali simili a quello in oggetto, l'importo previsto pari a 25.107.800,02 € risulta essere congruo.

Analogamente sostiene che i campioni controllati sono considerati rappresentativi dell'intera opera, quindi la considerazione di congruità può essere estesa anche alla parte di opere non assoggettate a controllo (45,30%, pari a 11.372.880,40 €).

Il lavoro svolto è da intendersi quale controllo della stima dei costi del progetto infrastrutturale KHB, datato 30.01.2015 e NON quale verifica di progetto eseguita ai sensi dell'art. 44 e succ. del D.P.R. 207/2010.

PARERE DI CONGRUITÀ IN MERITO ALL'AMMONTARE DEI COSTI PER INFRASTRUTTURE

L'Ufficio Estimo della Provincia Autonoma di Bolzano, incaricato ai sensi della norma citata in premessa di valutare la congruità delle prestazioni reciproche nell'ambito del prospettato PRU,

- vista la dettagliata relazione tecnica dell'Ing. Julius Mühlögger, Tecnico incaricato dal Comune di Bolzano di valutare la congruità della prestazione "Kaufhaus Bozen – Progetto infrastrutturale – Progetto definitivo del 30.01.2015";
- preso atto che attraverso la specifica competenza in materia edilizia del Tecnico incaricato, che mediante un accurato lavoro di analisi dei prezzi e delle prestazioni d'opera proposte da KHB nel progetto sopra specificato relativo alle opere infrastrutturali ha potuto verificare la rispondenza delle voci di capitolato rispetto agli elaborati progettuali presentati;
- preso atto che detta analisi si è potuta sviluppare su un campione assai rappresentativo di voci di capitolato, costituenti nell'insieme il 54,70% dell'intero ammontare preventivato; il limitato tempo a disposizione non ha consentito al Tecnico l'esame dell'intero CME; ciononostante l'attendibilità dei dati

di progetto unitamente alla veridicità delle voci di costo applicate in ottemperanza al prezzario provinciale o, quando non possibile, ad altri prezzari tecnicamente validi e riconosciuti, e la sostanziale rispondenza al progetto di tutte le singole voci esaminate, hanno consentito all'Ing. Mühlögger di esprimere un chiaro giudizio di congruità sui singoli importi e voci di costo, e quindi anche rispetto al valore complessivamente determinato, pari a 27.283.031,77 € inclusi oneri, spese accessorie e detratto lo sconto corrispondente ad un ordinario ribasso d'asta in una gara d'appalto;

- preso atto che l'intero lavoro si è sviluppato sia in fase progettuale che di successiva verifica e indagine, sull'elaborazione di prezzi dedotti dal Prezzario Provinciale – opere edili e opere non edili, oltre ai citati altri prezzari tecnici riconosciuti ("DBHBAU e DBTBAU", che restituiscono un corretto rimando ai listini prezzi CTP Roma 2102, PAT 2012 e Veneto Strade 2014;
- considerate le ampie riflessioni emerse nel corso dell'intera valutazione "Progetto KHB per il PRU di Bolzano" che hanno evidenziato la straordinarietà dell'operazione immobiliare in itinere; riflessioni che hanno permesso, nello sviluppo di questi circa 4 mesi di costante lavoro, di percepire gli aspetti prettamente economici e tecnici dell'intero intervento;
- considerati pertanto tutti i fattori concorrenti la valutazione,

nel prendere atto delle accurate valutazioni effettuate dall'Ing. Mühlögger, ritiene di poter condividere il giudizio di congruità dell'importo complessivamente previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e infrastrutturali nell'ambito del progetto in esame.

In ragione della competenza espressa dal Tecnico incaricato e di quanto sopra esposto, **lo scrivente Ufficio conclude le proprie valutazioni dichiarando di condividere la congruità espressa dall'Ing. Mühlögger e pertanto di non avere nulla da eccepire rispetto al costo complessivamente determinato di 27.283.031,77 € + IVA 10% = 30.011.315,15 € relativo alle opere sopra citate e connessi oneri e sconti.**

Bolzano, 09/03/2015

Il direttore d'ufficio sostituto

Geom. Paolo Bega

