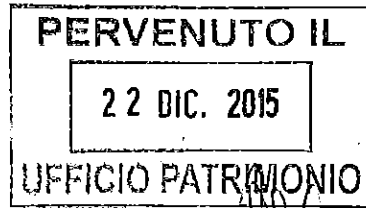


Com. Bolzano-Gem. Bozen
N. 0121955 22/12/2015
Tit.: 4.8 E

Prot. 712032

Bolzano, 22.12.15

Redatto da:

Dr. Elisabeth Mair
Tel. 0471-412527
elisabeth.mair@provincia.bz.itCOMUNE DI BOLZANO
SEGRETERIA GENERALE - VICOLO
GUMER 7
39100 BOLZANO (BZ)Com. Bolzano-Gem. Bozen
N. 0122527 23/12/2015
Tit.: 6.1 I**Comune di Bolzano****Piano di riqualificazione urbanistica (PRU) vie Garibaldi, Alto Adige, Perathoner e Stazione. Parere di congruità relativo al prezzo di acquisto di immobili di terzi non oggetto di precedente stima.***pratica n. C/008/114/2015*

In rif. al Vs. incarico del 11.11.2015, n. 0105131/2015, si comunica quanto segue.

L'Ufficio Estimo con la stima "Congruità beni proprietà privata" di febbraio 2015 e con la "Relazione accompagnatoria alle attività estimative svolte" relativa al piano di riqualificazione urbanistica vie Garibaldi, Alto Adige, Perathoner e Stazione di data 09 marzo 2015 ha esaminato la congruità del valore dei beni di proprietà privata presenti nel quadraltero in oggetto. Si trattava degli edifici ex Hotel Alpi, condominio via Garibaldi n. 20, immobile ex Telecom, tre uffici nell'edificio Trade Center ed autosilo City Parking nell'edificio Trade Center.

Sulla base delle ampie riflessioni enunciate e condivise con i rappresentanti del Comune di Bolzano si conveniva che l'importo costituente di fatto l'ammontare degli importi già pagati dal proponente sarà posto a base della gara pubblica per quanto attiene l'acquisizione degli immobili già di proprietà privata.

L'importo effettivamente pagato dal soggetto proponente il PRU alla data del 15 gennaio 2015 e risultante da regolari contratti depositati, ammontava a 50.990.714,00 €. In questo importo non erano incluse sei porzioni materiali del condominio Garibaldi. Si trattava di un negozio, tre appartamenti, un magazzino e una cantina. Detto importo di 50.990.714,00 € è risultato corrispondente all'importo che il proponente ha ritenuto ammissibile nell'ottica della futura pubblicazione del bando di gara. Trattasi nel caso specifico di un valore soggettivo che, come ampiamente argomentato nella stima, si discosta dall'ordinarietà del mercato in prospettiva della realizzabilità della gara. Al momento della gara si ha la certezza della realizzabilità del PRU, quindi dell'avvenuta maturazione urbanistica.

La somma pagata 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. 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 è la condizione stabilita dalla norma (comma 1 dell'art. 55/ter della L.P. 13/1997) per la presentazione di una proposta di PRU da parte di un soggetto privato. In caso di partecipazione alla gara di un soggetto terzo diverso dal proponente, qualora questo dovesse risultare aggiudicatario della gara, dovrà quindi versare al proponente lo stesso importo già erogato per l'acquisto degli immobili suddetti.

Nel frattempo il proponente ha acquistato le seguenti ulteriori quattro porzioni materiali del condominio





Garibaldi:

- pp.mm. 3 e 55 della p.ed. 601/4, c.c. Dodiciville: consistenza catastale 61 m²; superficie catastale 74 m²; contratto dd 13.04.2015 sub GN 8083 dd 28.04.2015; prezzo di acquisto: 376.556,60 €.
- pp.mm. 25 e 68 della p.ed. 601/4 c.c. Dodiciville: consistenza catastale: 4 vani; superficie catastale 62 m²; contratto dd 30.04.2015 sub GN 8988 dd 11.05.2015; prezzo di acquisto: 290.000,00 €.

La porzione materiale 3 comprende al piano terra un negozio (con WC e retro) con una superficie lorda complessiva di 78 m² circa; la porzione materiale 55 comprende un magazzino con superficie lorda di ca. 25 m² al primo piano interrato.

La porzione materiale 25 comprende un appartamento al terzo piano, esposto verso via Garibaldi con una superficie lorda di ca. 56 m² con loggia di 3 m²; la porzione 68 comprende una cantina al primo piano interrato con superficie lorda di ca. 6 m².

Preso atto di tutte le riflessioni degli elaborati sopra citati e visto che queste porzioni materiali costituiscono alcune delle ultime porzioni non ancora in proprietà del proponente in tutto il condominio in via Garibaldi n. 20, l'Ufficio Estimo ritiene che l'importo pagato complessivo di 666.556,60 € corrisponde al valore soggettivo attribuito dal proponente agli immobili in funzione del momento della gara e potrà essere posto a base della gara pubblica.

Cordiali saluti

Il direttore d'ufficio reggente

Geom. Paolo Bega