

Allo Sportello Unico del Comune di Galliera Veneta

Oggetto: RELAZIONE TECNICA ED ECONOMICA INTERVENTI DI RIQUALIFICA DELL'AREA.
STIMA DEL VALORE FINALE E VALUTAZIONI CIRCA LA PEREQUAZIONE URBANISTICA (art 5.3 NTO)

Proponente SILAR IMMOBILIARE S.r.l.
Sede Rossano Veneto, via Ca' Vico n° 78
Rif. Toponomastico Galliera Veneta, via Mottinello nuovo n° 10
Rif. Urbanistico schede n° 2 e n° 3

L'area in oggetto, per la quale si propone variante urbanistica secondo le indicazioni e le possibilità degli articoli 35.4 e 37 delle NTO, individua un lotto di terreno di notevole dimensionamento mq 16.542 territoriali su cui insiste compendio produttivo dismesso con precedenti attività operanti nel ramo dei serramenti metallici (schede attività n° 2 e 3), avente superficie coperta indicativa autorizzata di mq 6.538.

Allo stato attuale i mappali su cui insistono i corpi di fabbrica sono in proprietà alle ditte, mentre i terreni pertinenziali e non sono in carico ai privati ex titolari delle attività. L'immobile più volte ampliato con pratiche di condono ancora aperte (n° 4/2004 e 5/2004) presenta elementi incongruenti (da rimuoversi), copertura prevalentemente in eternit (da bonificarsi) e carenza delle dotazioni a standard, pur individuati nei titoli abilitativi, e degli accessi in immissione su via Mottinello Nuovo.

La proposta di intervento prevede:

- la nuova definizione del perimetro di scheda, aggiornato sull'effettivo lotto di pertinenza dell'attività, con cessione ai privati ex titolari delle aree a giardino;
- la realizzazione di accesso a ovest (terreni oggetto di servitù privata) fronte accesso ditta esistente a nord in Comune di Rossano Veneto per cercare a regime di sgravare il passaggio veicolare sul fronte edificato a residenziale e per una movimentazione dei mezzi in sicurezza sull'ambito anche nell'ipotesi di differenziare gli accessi per tipologia (es. carico, scarico etc....) nella chiave di riqualifica complessiva dell'area;
- riorganizzazione funzionale dell'area con miglioramento dell'immissione esistente su via Mottinello Nuovo e corretta individuazione degli standard nella misura del 2.5% a parcheggio e 2.5% a verde. Monetizzazione dello standard residuo dovuto;
- rimozione degli elementi incongruenti con l'attività;
- bonifica da eternit: sostituzione integrale della copertura aggiornata agli standard attuali. Operazione doverosa per gli anni di abbandono e gli eventi calamitosi intercorsi. Il tutto sia per la salute dei lavoratori, sia a tutela del contesto edificato circostante. Interventi di ripristino altre porzioni danneggiate;
- revisione ed adeguamento impianti;
- possibilità di ampliamento, sagome al momento non individuabili, per 1.500 mq di superficie coperta aggiuntiva.

La quantificazione della perequazione urbanistica viene determinata in base a quanto indicato



FOGLIATO Alessandro

INGEGNERE

Via S. Chiara nr. 25/E Bassano del Grappa
c.f. FGLLSN79E16A703E p.i. 03847220245
tel: 0424 511572 fax: 0424 393457
cell: 333 4618249 e: studiozonta.fa@gmail.com
e-personale: alefogliato@yahoo.it
pec: alessandro.fogliato@ingpec.eu

nella tabella A dell'art. 5.3 delle NTO del P.I.

valore iniziale dell'immobile

- base d'asta
(valutazione sull'edificato esistente,
opere incongrue comprese) € 1.360.000,00

costi per la trasformazione urbanistica

(dettaglio interventi nella documentazione che accompagna l'istanza)

- 2.a) demolizione opere incongrue € 50.000,00
- 2.a.1) bonifica da eternit- ripristino danni € 315.000,00
- 2.a.2) sistemazione accesso ovest € 35.000,00
- 2.a.3) impianti € 13.000,00
- 2.b) costi urbanizzazione. € 18.000,00
- 2.c) spese tecniche € 49.000,00
- 2.d) oneri di urbanizzazione € /
- 2.e) oneri finanziari € /

totale spese € 480.000,00

stima valore finale di mercato del bene trasformato

Si stima il valore di mercato del manufatto riqualificato, in funzione della tipologia costruttiva, della vetustà delle strutture, del sedime, degli accessi e della possibilità di ampliamento, pari a **€ 1.900.000,00 (euro unmilionenovecentomila/00)**

plus-valore

€ 1.900.000,00 – 1.360.000,00 – 480.000,00 = € 60.000,00

quota plus-valore da corrispondere al Comune

€ 60.000,00 x 50% = € 30.000,00

Bassano del Grappa, 20.11.2015



FOGLIATO Alessandro

INGEGNERE

Via S. Chiara nr. 25/E Bassano del Grappa
c.f. FGLLSN79E16A703E p.i. 03847220245
tel: 0424 511572 fax: 0424 393457
cell: 333 4618249 e: studiozonta.fa@gmail.com
e-personale: alefogliato@yahoo.it
pec: alessandro.fogliato@ingpec.eu