

Rif. AFFIDAMENTO D'INCARICO PROFESSIONALE Cig ZIE387FE3E
DI CUI ALLA DETERMINA REG.DET.DIR. N.3470/2022 Prot.Corr. 10/2021-6/1-1/77 (3017)
DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO SERVIZIO
IMMOBILIARE - COMUNE DI TRIESTE

Studio Associato Geometri
ALBERTO PARENTIN E STEFANO DECOLLE
V.le Frausin n° 1 - 34015 Muggia - TS - Tel. 040 275097
C.F./P.IVA 01372820322 - Mail: info@studioparentindecolle.com

**SERVIZI TECNICI RELATIVI AGLI IMMOBILI
INSERTI NEL PIANO DELLE ALLIENAZIONI E DELLE
VALORIZZAZIONI DEL COMUNE DI TRIESTE :**

**TERRENO DI VIA FORLANINI P.C.N. 1994/14
DEL C.C. DI ROZZOL**

LA COMMITTENZA

COMUNE DI TRIESTE

IL TECNICO

Geom. DECOLLE Stefano
V.le Frausin, 1
34015 MUGGIA (Trieste) - Tel. 040 275097
Pec: stefano.decolle@geopec.it

IL TECNICO

Geom. PARENTIN Alberto
V.le Frausin, 1
34015 MUGGIA (Trieste) - Tel. 040 275097
Pec: alberto.parentin@geopec.it

TAVOLA

3

TITOLO

**RELAZIONE TECNICA DI ANALISI E
DETERMINAZIONE DEL VALORE**

DATA

21.12.22

Geom. Stefano DECOLLE

Iscr. n° 937

Collegio dei

Geometri di Trieste

Rif. AFFIDAMENTO D'INCARICO PROFESSIONALE Cig ZIE387FE3E

DI CUI ALLA DETERMINA

REG.DET.DIR. N.3470/2022 Prot.Corr. 10/2021-6/1-1/77 (3017)

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

SERVIZIO IMMOBILIARE - COMUNE DI TRIESTE

SERVIZI TECNICI RELATIVI AGLI IMMOBILI INSERTI NEL PIANO DELLE
ALLIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI DEL COMUNE DI TRIESTE :

“TERRENO DI VIA FORLANINI P.C.N. 1994/14 DEL C.C. DI ROZZOL”

**RELAZIONE TECNICA DI ANALISI E DETERMINAZIONE
DEL VALORE**

SITUAZIONE CATASTALE

Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Trieste – Servizi Catastali nella sezione di Rozzol nel Foglio 18 con numero di particella 1994/14, qualificato con la qualità di improduttivo con superficie pari a mq. 3.761. Intestato al Comune di Trieste e senza reddito, sia dominicale che agricolo, vista la sua classificazione come improduttivo.

SITUAZIONE TAVOLARE

La particella 1994/14 è censita nel C.T. 3 della P.T. 10241 e classificata come area di fabbrica, costituita con il piano di frazionamento della originaria particella 1994/6 trattenuto in atti tavolari al sub. G.N. 1773/1982, la proprietà è del Comune di Trieste come da Decreto del Giudice Tavolare press. 27 settembre 1982 G.N. 7127, non risultano aggravii sul bene.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla presa visione degli elaborati del nuovo e vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Trieste, si ricorda approvato con D.C. n. 48 dd. 21.12.2015, sul BUR n. 18, vigente dal giorno 05 maggio 2016, emerge che il fondo, particella 1994/14 del C.C. di Rozzol, è riconosciuto nella zona Bo2 – Città degli oggetti 2. In tale zona sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale, servizi, alberghiera, direzionale, commerciale al dettaglio, servizi e attrezzature collettive, parcheggi ed autorimesse collettive, attività connesse all'agricoltura con possibilità di realizzare agriturismi in edifici esistenti nella disponibilità dell'imprenditore agricolo.

In modo sintetico si identifica l' "if" (indice di fabbricabilità) pari ad un massimo di 4,50 mc/mq per interventi diretti ed un massimo di 6,00 mc/mq per piano attuativo con altezza massima degli edifici pari a 6,50 m.

Tutti gli indici e parametri preordinati per la zona potranno essere desunti dalle schede delle Norme d'Attuazione del su indicato strumento urbanistico.

SITUAZIONE VINCOLI

Visti gli elaborati grafici allegati al P.P.R. disponibili sui siti della Regione FVG e del Comune di Trieste (Eagle FVG) si nota che il terreno è interessato dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua, vista la presenza nelle vicinanze del torrente Sette Fontane.

Nella tavola PO7 dello strumento attuativo comunale la retinatura mostra che il terreno ricade nel perimetro dei centri abitati.

ANALISI DEL CONTESTO

Questa parte del territorio si situa nella periferia della città di Trieste, nella storica campagna di Melara, nelle vicinanze del borgo di Cattinara.

Storicamente il versante della collina era adibito a pascolo ed attività agricola con pochi edifici residenziale sparsi sul pendio, immobili dati anche ai mezzadri per la coltivazione dei campi presenti allora.

La collina, a suo tempo lontana dal centro, è stata radicalmente trasformata a partire dagli anni '60 del secolo scorso dove la prima espansione residenziale della città ha trasformato gli antichi borghi di Rozzol, San Luigi, Chiadino e del Cacciatore, in rioni popolosi, tale operazione di espansione della città ha continuato a modificare l'assetto

urbanistico e degli abitanti con la realizzazione del grande complesso immobiliare del cosiddetto quadrilatero di Melara e di tutte le altre costruzioni di edifici residenziali che hanno, di fatto, inglobato l'allora pendio collinare agreste nella città.

I collegamenti con la città sono rimasti quelli storici come la via De Marchesetti, potenziati ed adeguati alle moderne richieste di viabilità pubblica e privata, e come l'ampliata arteria, via Pasquale Revoltella, che dalla parte della via San Pasquale collega rapidamente la prima periferia di Trieste con l'ospedale di Cattinara.

Il sito oggi è conosciuto come Rozzol-Melara vista la continuità territoriale che non mostra confini se non quelli amministrativi e censuari.

Questa zona quasi esclusivamente a carattere residenziale, ad esclusione di piccolissimi appezzamenti di terreno ancora coltivati, giardini condominiali e corti di pertinenza delle residue casette residenziali, ha tutti i servizi oggi richiesti degli standard qualitativi, sono presenti supermercati, esercizi commerciali di piccole dimensioni, scuole, spazi per attività collettive ed alcuni giardinetti di proprietà comunale.

Le fermate dei trasporti pubblici sono presenti sulla pubblica via situata nelle immediate vicinanze della particella 1994/14 e la frequenza dei passaggi è buona, sulla stessa via è ancora possibile trovare spazi parcheggio liberi.

ANALISI DELL'IMMOBILE

Al fondo si accede da una stradina privata, insistente sulla particella 1994/6, che serve l'immobile plurifamiliare lì edificato fino a giungere ad uno spiazzo sterrato usato ora come parcheggio insistente già su parte della particella 1994/14 in oggetto.

Il fondo si inserisce tra la soprastante via Forlanini, i fondi distinti dalle particelle 1994/6, 1994/13 e 1994/15, su queste tre ultime realtà sono stati edificati complessi immobiliari, e la sottostante particella 1991/9, sempre di proprietà del Comune di Trieste.

Il lotto di terreno è caratterizzato da una differenza altimetrica che parte da quota maggiore sull'asse nord/est, strada pubblica, sud/ovest, fondo del Comune di Trieste, con una parte intermedia pianeggiante identificata con il piazzale sterrato.

Oltre al piazzale sterrato le altre zone, con fondo erboso, sono contraddistinte da alberature spontanee non curate con un fitto sottobosco in corrispondenza del crinale lato sud/ovest posto a confine con la particella 1991/9, non sono state rintracciate né costruzioni, né parti di esse.

Si precisa inoltre che, a seguito dell'esecuzione del rilievo e sopralluogo in natura, non sono state riscontrate evidenti tracce o segni di eventuali canalizzazioni, pozzi, condotte, etc., sia di proprietà pubblica che privata, nel sottosuolo del fondo oggetto della presente analisi.

ANALISI PROGETTUALE

Indispensabile è ottenere un accesso dalla pubblica via chiedendo la servitù di passaggio sulla stradina in asfalto oggi esistente è che viene già usata per accedere al fondo, come già sopra richiamato.

L'alto indice di volumetria destinato dal Piano Regolatore di Trieste alla zona Bo2 da la seguente potenzialità edificatoria.

con strumento diretto:

sup. reale in natura $3.675,00 \text{ mq} \times 4,50 \text{ mc/mq} = 16.537,50 \text{ mc}$ massimo volume

sup. reale in natura $3.675,00 \text{ mq} \times 45 \% = 1.653,75 \text{ mq}$ massima superficie coperta

con piano attuativo

sup. reale in natura $3.675,00 \text{ mq} \times 6,00 \text{ mc/mq} = 22.050,00 \text{ mc}$ per ipotetica edificazione

sup. reale in natura $3.675,00 \text{ mq} \times 40 \% = 1.470,00 \text{ mq}$ massima superficie coperta

Rapporto di permeabilità minimo con qualsiasi strumento

sup. reale in natura $3.675,00 \text{ mq} \times 35\% = 1.286,25 \text{ mq}$

Densità arborea minima con strumento attuativo

sup. reale in natura $3.675,00 \text{ mq} \times 40 \text{ alberi/h} = \text{n}^\circ 147 \text{ alberi}$

Densità arbusti minima con strumento attuativo

sup. reale in natura $3.675,00 \text{ mq} \times 70 \text{ arbusti/h} = \text{n}^\circ 257 \text{ arbusti}$

A riguardo delle superfici da destinare a parcheggio è indispensabile attendere la fase progettuale perché sarà da verificare la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari come disposto dall'art. 103 delle n.t.a. del P.R.G.C. del Comune di Trieste.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Al fine di determinare il valore della particella 1994/14 è stata fatta una ricerca atta a rintracciare atti di compravendita di terreni delle stesse caratteristiche nella zona di riferimento, questa ricerca non ha prodotto nessun risultato anche sondando studi Notarili

di Trieste, vista la scomparsa dal mercato di terreni con alta potenzialità edificatoria perciò la comparazione è risultata inattuabile.

Preso atto di quanto detto nel capoverso precedente è stata effettuata una ricerca sia sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed anche sui vari indicatori del mercato immobiliare (Borsino Immobiliare della F.I.A.P. Ed analoghi) ma anche questa ricerca non ha dato nessun risultato proprio per la mancanza di un numero consono di trattazioni commerciali di terreni con potenzialità edificatoria nella provincia di Trieste.

In ultima analisi sono state interpellati alcuni dei maggiori Agenti immobiliari presenti sulla piazza di Trieste e alcune imprese di costruzione per accertare la possibile incidenza del valore del terreno nel costo di costruzione di un ipotetico immobile che vada a saturare completamente la volumetria edificatoria possibile sulla particella 1994/14.

E' doveroso premettere che i costi di materiali e della manodopera nel settore dell'edilizia attualmente continuano ad essere in costante aumento a causa dei vari bonus fiscali per le ristrutturazioni ed efficientamento energetico di immobili esistenti.

Con la volumetria massima disponibile, vedi quanto previsto da un piano attuativo che ammetta 6,00 mc/mq e determina 22.050,00 mc di edificato frazionandolo per un'altezza di 3,15 m indicativa di un alloggio residenziale tipo si ricavano 7.000,00 mq di superficie. Determinato un valore di 200,00 €/mq di incidenza del costo del terreno sul costo di costruzione moltiplicato per i 7.000,00 mq di superficie si ipotizza una incidenza pari a € 1.400.000,00 che divisi ai 3.675,00 mq di superficie reale fondiaria determina un valore pari a 380,95 €/mq, proporzionalmente ciò incide per l'8%, in linea con le incidenze medie del costo del terreno sul costo di costruzione, prospettando un costo di costruzione pari a 2.500,00 €/mc.

Tutto ciò premesso il valore del terreno è pari a 380,95 €/mq x 3,675,00 mq 1.399.991,25, considerando che il fondo è libero da eventuali costruzioni da sgomberare ma è un fondo del tutto intercluso perciò sarà da ottenere una servitù di passaggio al fine di dotarlo della adeguata accessibilità, per questo onere si determina un deprezzamento del 10 %, pari a 139.999,13 €, che porta il valore a 1.259.999,12 € arrotondato a **1.260.000,00 €** (Euro Unmilione duecentosessanta,00).

Il tecnico

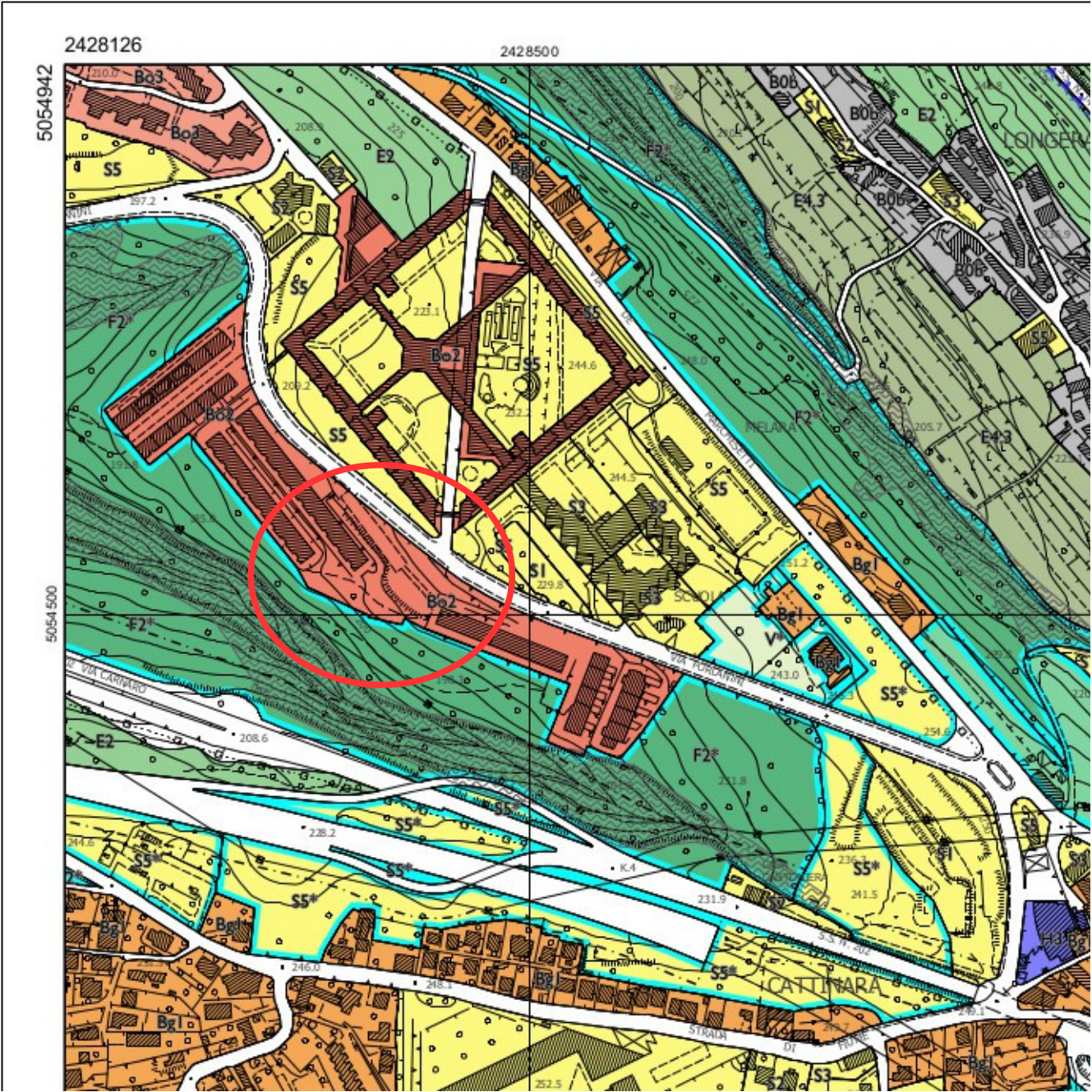
ALLEGATO - TAVOLE D'INQUADRAMENTO :

ESTRATTO TAVOLA ZONIZZAZIONE – P.R.G.C. DI TRIESTE

ESTRATTO TAVOLA SISTEMA DELLA MOBILITA' – P.R.G.C. DI TRIESTE

ESTRATTO TAVOLA AREE AMBITI – P.R.G.C. DI TRIESTE

ESTRATTO PIANO PARTICOLAREGGIATO REGIONALE FVG



Dettaglio Scheda

Bo2 - Citta' degli oggetti 2 :

ID : 998

Zona omogenea : B

Sottozona : Bo2

Descrizione : Citta' degli oggetti 2

Articoli delle NTA : 12/23/TITOLO

Note : n.d.

Riferimento : https://eaglefvg.regione.fvg.it//DOCPRGC/Trieste/NTA_VAR_9/AW_Bo2.htm



COMUNE DI TRIESTE

Art. 12 - Disposizioni generali

Siti riproduttivi e corridoi ecologici

Nei siti riproduttivi puntuali contrassegnati con il simbolo “★” e nelle zone contrassegnate con il simbolo “*”, individuati negli elaborati PO2 - zonizzazione, valgono le prescrizioni contenute nell’articolo 56.

Parcheggi

I parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d’uso previste e secondo le quantità stabilite dall’articolo 103.

Parametri di natura urbanistico - ecologica

I parametri di natura urbanistico - ecologica si applicano esclusivamente per le nuove costruzioni, intese come interventi rivolti alla trasformazione edilizia di aree libere, con riferimento alla superficie fondiaria di pertinenza della nuova edificazione.

Destinazioni commerciali

La superficie di vendita ammissibile nelle zone a destinazione commerciale deve essere coerente con la normativa di settore.

Art. 23 - Zone Bo2 - Città degli oggetti 2

Sono le zone caratterizzate da edifici pluripiano in serie semichiusa o aperta, che ripropongono, in alcuni casi, la tipologia dell’isolato della città storica, ma di recente formazione, con volumetrie elevate e densità edilizia media.

Destinazioni d’uso

- residenziale
- servizi
- alberghiera
- direzionale
- commerciale al dettaglio
- servizi e attrezzature collettive

- parcheggi e autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse
- attività connesse all'agricoltura, esercitate dall'imprenditore agricolo, limitatamente a quelle contenute nel terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, come modificato dal D.Lgs. 228/2001. Tali attività includono anche quelle svolte nell'ambito dell'agricoltura sociale sia dagli imprenditori agricoli, sia dalle cooperative sociali previste dalla L. 381/1991 e s.m.i., il cui fatturato prevalente derivi dall'esercizio delle attività agricole, ai sensi dell'articolo 2, commi 3 e 4, L. 141/2015 e s.m.i.
- agriturismo in edifici esistenti, o loro parti, nella disponibilità dell'imprenditore agricolo, per l'esercizio di attività di ricezione e/o ospitalità, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività principali dell'azienda agricola, in conformità alla normativa di settore prevista dalla L.R. 25/1996 e s.m.i.

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

È richiesto il Piano attuativo per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per ampliamenti e nuova edificazione di edifici con I_f complessivo maggiore di 4,50 mc/mq.

Gli altri interventi si attuano con strumento diretto

Interventi ammessi per ville e palazzi di pregio storico-architettonico e ville ed edifici di interesse storico-testimoniale

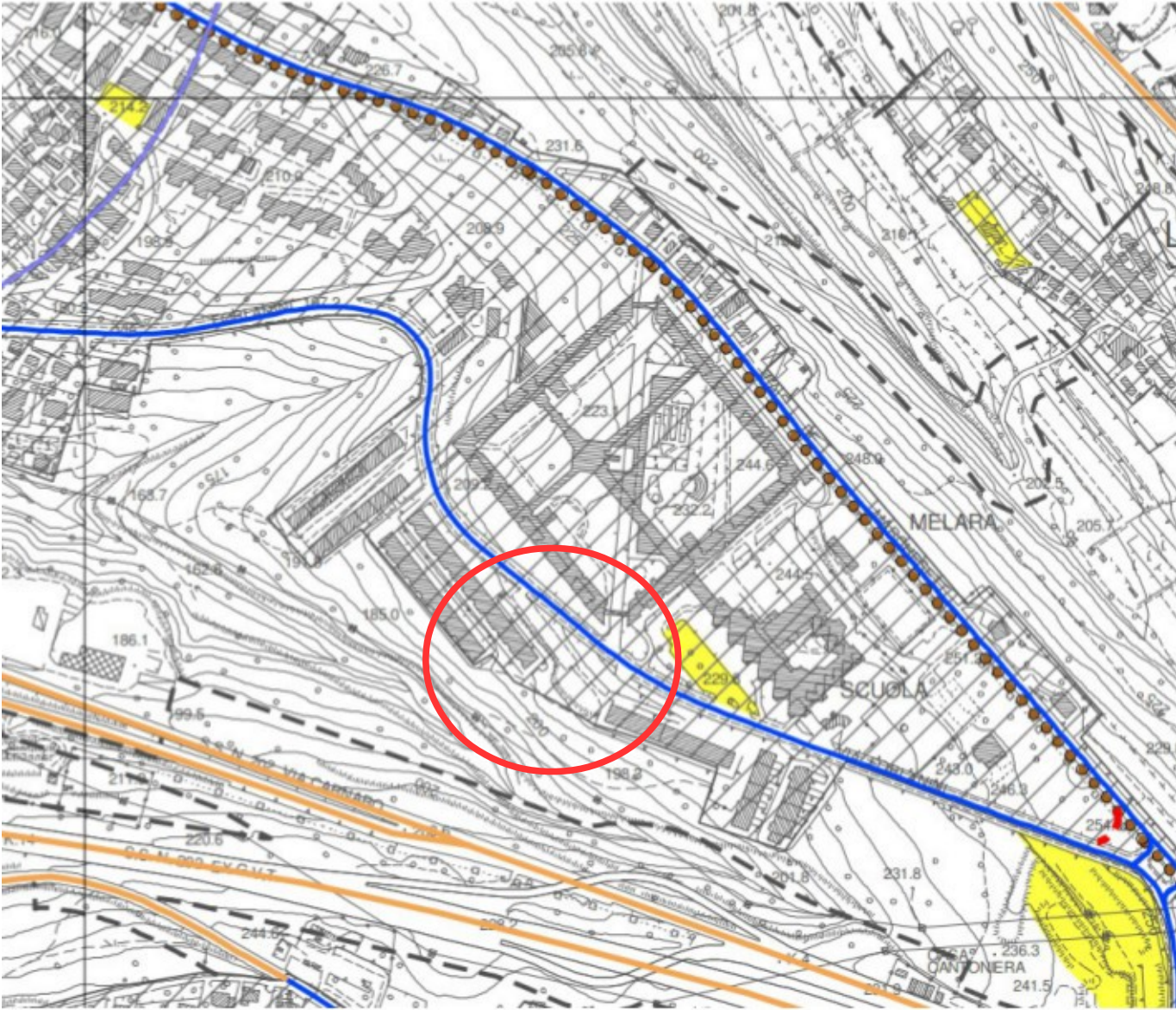
Gli interventi su tali edifici sono disciplinati dagli articoli 19, 20 e 21 delle presenti norme.

Indici e parametri

- I_f : massimo 4,50 mc/mq per interventi diretti;
massimo 6,00 mc/mq per piano attuativo;
- H : massimo 16,50 m;
- R_c : massimo 45% per interventi diretti;
massimo 40% per piano attuativo;
- D_{cc} : maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- D_f : minimo 10,00 m;
- D_c : minimo 5,00 m. È ammessa l'edificazione in aderenza a edifici o a confine;
- D_s : minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada. Obbligo del mantenimento del filo stradale per gli edifici compresi tra costruzioni già esistenti a filo strada. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica obbligo del mantenimento dell'allineamento dell'isolato dove esistente;
- R_p : minimo 35%;
- DA : minimo 40 alberi/ha per piano attuativo;
- DAR : minimo 70 arbusti/ha per piano attuativo;

Qualunque intervento realizzato in corrispondenza di aree sistemate a pastini deve rispettare le prescrizioni contenute nel Titolo III, Capo V - disciplina dei pastini.

Vedasi inoltre le disposizioni contenute nel Titolo II – Sistema Insediativo, Capo V – Incentivi per la riqualificazione energetica.



Sistema della mobilità: classificazione e fasce di rispetto

PO7

Maggio 2021

Scala 1:10000

TAVOLA 2

CTRN edizione 2003 aggiornata alla data 30.06.2019 a cura del Comune su autorizzazione regionale

LEGENDA



Confine comune



Centri abitati

Stade di progetto ed allargamenti



Allargamento sede stradale



Strada di progetto

Parcheggi



Parcheggi interrati



Parcheggi di superficie

Strade



Autostrada



Extraurbana



Locale interzonale



Fasce di rispetto stradali

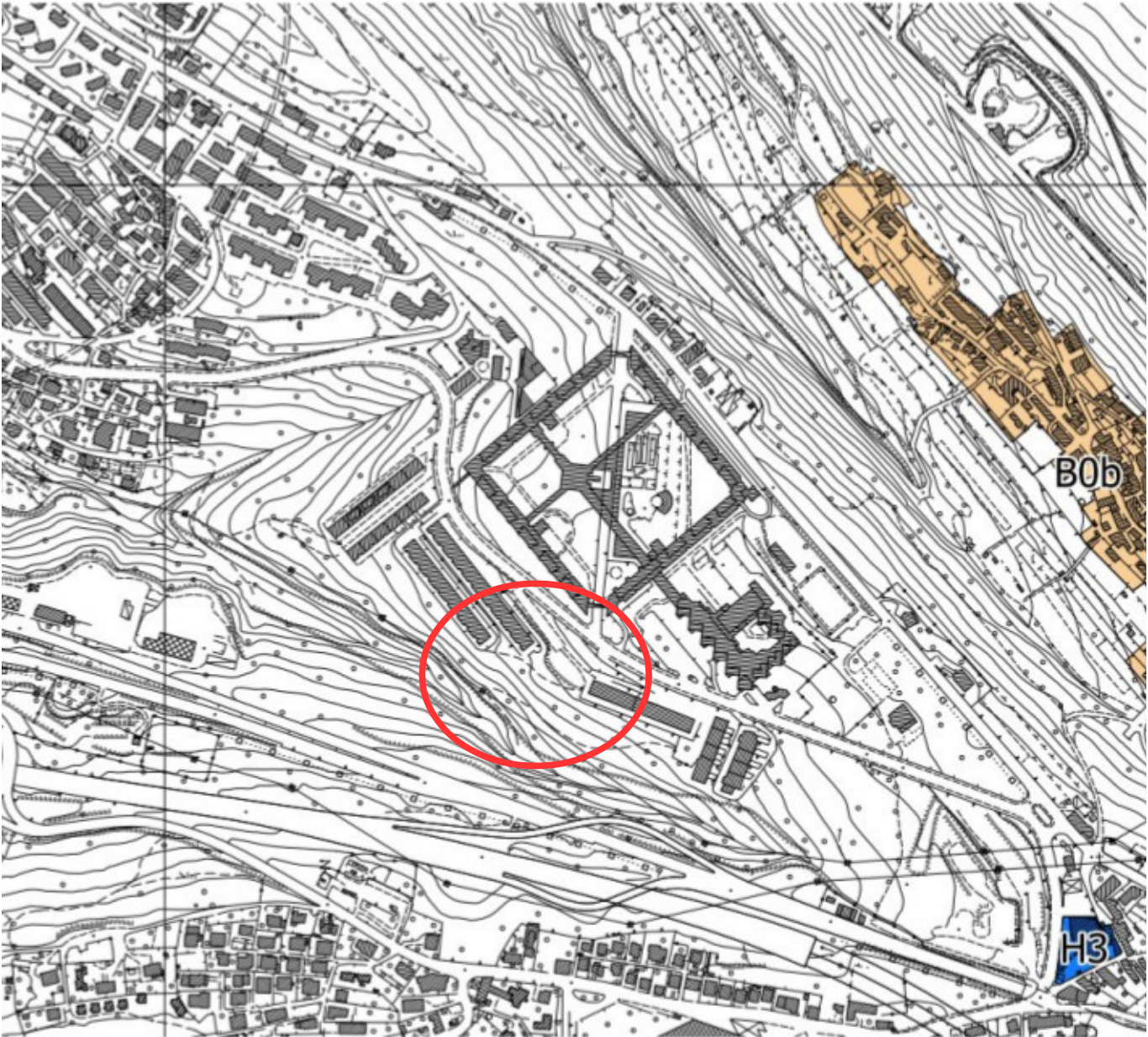
Ferrovie e collegamenti



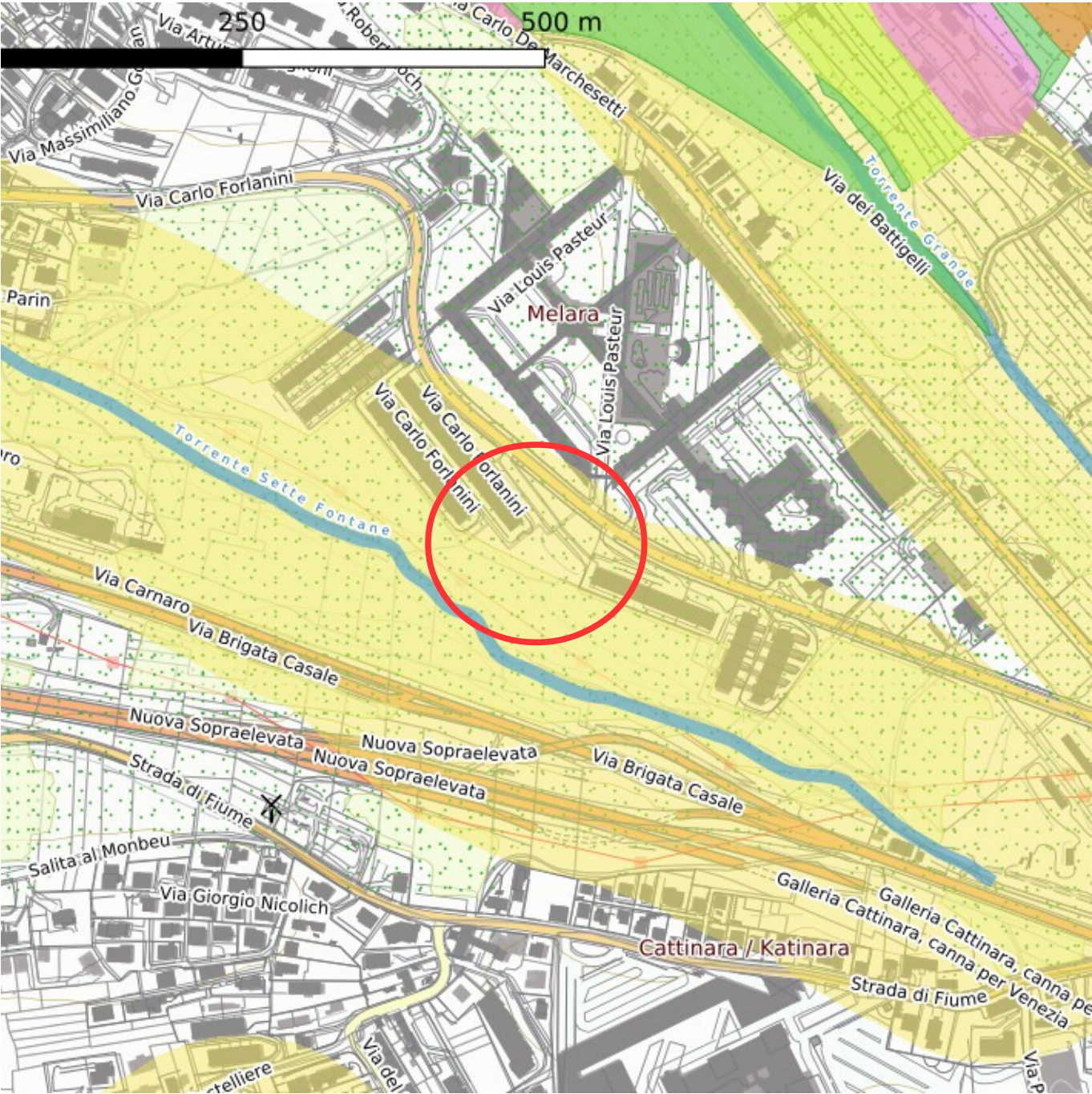
Collegamento a fune



Linea ferroviaria PV



ESTRATTO PIANO PARTICOLAREGGIATO REGIONALE FVG



Risultati

Corsi Acqua Fasce di rispetto (1)

id

gid_multi

n_ambito

15

11

11

id

15

gid_multi

11

n_ambito

11

comune

TRIESTE

superficie

641475.66

rif_rev

NULL

rif_canc

NULL

art_nta_ppr

Apri

Territori coperti da foreste e boschi (1)

id

codice_cat

nome_cat

13689

C

ROVERETI E C...

id

13689

codice_cat

C

nome_cat

ROVERETI E CASTAGNETI

rif_rev

NULL

rif_canc

NULL

art_nta_ppr

Apri