

COMUNE DI BOLZANO

PROVINCIA DI BOLZANO

RELAZIONE TECNICA

**RELATIVA ALLA MODIFICA ART. 6 DELLE NORME DI ATTUAZIONE
DELLA ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE "C2" IN LOCALITA'
"BIVIO KAISERAU" (CASANOVA) RIGUARDANTE LA P.Ed. 5111, IN
P.T. 6463/II C.C. GRIES**

IL TECNICO:

Dott. Arch. Maurizio GIULIANI

Firmato digitalmente da:

GIULIANI MAURIZIO

Firmato il 27/08/2025 11:47

Seriale Certificato: 2807504

Valido dal 10/10/2023 al 10/10/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



BOLZANO, 23 AGOSTO 2025

1. MOTIVAZIONI PER LA TRASFORMAZIONE DELLA CUBATURA.

Trattasi della richiesta di trasformazione di una porzione di cubatura attualmente vincolata a destinazione terziario, specificatamente ad uffici, che i proprietari delle 7 unità immobiliari interessate sono concordi a non aver più già da alcuni anni la possibilità di usufruirle come tali, né tanto meno di aver la possibilità di affittarle con tale destinazione, in quanto essendo la zona in cui esistono prettamente a carattere residenziale, esse si trovano completamente fuori dalla rete ed attività sia professionale che commerciale. Pertanto gli interessati si sono resi disponibili ed interessati affinché venga autorizzato il cambio di destinazione d'uso da terziario a residenziale come la gran parte della cubatura esistente.

2. UTILIZZO DEGLI SPAZI ADIBITI AD UFFICIO NELLA ZONA.

Come citato nel punto precedente, la zona in cui trovansi le unità interessate al cambio di destinazione d'uso, essendo prettamente occupata a destinazione residenziale quali edilizia sociale (IPES) e cooperativistica, centro diurno-alloggi protetti, asilo nido, scuola materna, centro polifunzionale di quartiere, attività commerciali ristorazione e servizi, impianti tecnologici e centro polifunzionale. Come risulta evidente dalla tipologia di attività e destinazioni d'uso, esistenti, la destinazione d'uso a terziario-uffici, è del tutto fuori luogo perché la zona stessa risultando essere decentralizzata da qualsivoglia tipo di attività imprenditoriale e/o commerciale non trova modo di esistere e funzionare come invece dovrebbe, per tale motivo molte di queste 7 unità immobiliari ad uso terziario sono chiuse da alcuni anni e senza alcuna possibilità di affittarle ad uso ufficio.

3. UTILIZZO FUTURO DELLE UNITA' INTERESSATE.

Tutte e 7 le unità immobiliari interessate, attualmente adibite ad ufficio, verranno in futuro, dopo la modifica dell'art. 6 delle norme di attuazione della zona residenziale di espansione "C2" in oggetto, trasformate in alloggi ai sensi dell'art.39 della legge provinciale n. 9/2018 (soggetti a obbligo di convenzionamento). Stante la domanda di appartamenti sempre in aumento è cosa gradita anche all'amministrazione comunale sempre alla ricerca di nuove aree per l'edificazione di nuovi alloggi, mentre in questo caso è necessario un semplice cambio di destinazione d'uso per creare in futuro almeno 7 nuove unità abitative senza utilizzo di nuove aree edificabili.

4. RISPETTO DELLA LEGGE IGIENICO SANITARIA DI CUI ALLA L.P. 17/93.

Tutte le unità interessate al cambio di destinazione d'uso rispetteranno le condizioni della legge igienico sanitaria di cui alla Legge Provinciale n. 17/93.

5. DOTAZIONE DI PARCHEGGI.

Secondo quanto previsto dalla Legge Provinciale in materia di pertinenza parcheggi in dotazioni ad unità immobiliari abitative in zone residenziali deve essere di un posto macchina ogni 200 mc. di cubatura residenziale, in questo caso essendo la richiesta di trasformazione da destinazione terziario a destinazione residenziale pari a mc. 1.100,00, la disponibilità sarà pari a sei posti macchina ubicati nell'edificio interessato. Le 7 unità immobiliari interessate dalla

modifica del cambio di destinazione d'uso, dispongono complessivamente in proprietà di almeno 9 posti macchina situati al piano interrato dell'edificio.

6. ELENCO DEI PROPRIETARI DELLE 7 UNITA' IMMOBILIARI INTERESSATE.

P.M. 27; Sub. 75;

VELIA Genti

Codice Fiscale VLE GNT 80S04 Z100L

P.M. 43; Sub. 29;

CRISTIANO Alex	per ¼	Codice Fiscale CRS LXA 79E27 A952Z
BADAN Marian	per ¼	Codice Fiscale BDN MRN 82P24 Z129J
PERRI Francesca	per ¼	Codice Fiscale PRR FNC 78P52 D086Q
CRISTEA Georgiana Madalina	per ¼	Codice Fiscale CRS GGN 86D54 Z129G

P.M. 44; Sub. 30;

BELLERI Paolo

Codice Fiscale BLL PLA 68H16 B157J

P.M. 45; Sub. 40;

FRAER LEASING S.p.A. - Bologna	Codice Fiscale / P.IVA 01826950402
CERVO Marco Locatario	Codice Fiscale CRV MRC 74°02 A952I

P.M. 46; Sub. 41;

SACCUMAN Michela	Proprietaria	Codice Fiscale SCC MHL 70S46 A952I
DAL SAVIO Dario	Usufruttuario	Codice Fiscale DLS DRA 68D21 A952A

P.M. 47; Sub. 42;

CRISTIANO Alex	per 1/6	Codice Fiscale CRS LXA 79E27 A952Z
PERRI Francesca	per 1/6	Codice Fiscale PRR FNC 78P52 D086Q
BADAN Marian	per 1/6	Codice Fiscale BDN MRN 82P24 Z129J
CRISTEA Georgiana Madalina	per 1/6	Codice Fiscale CRS GGN 86D54 Z129G
CRISTIANO Pasquale	per 1/6	Codice Fiscale CRS PQL 57C09 A253Z
SAJOVITZ Carmen	per 1/6	Codice Fiscale SJV CMN 59P58 A952O

P.M. 116; Sub. 74;

GARRITANO Jessica

Codice Fiscale GRR JSC 96B51 A952W

7. CALCOLO DELLA CUBATURA DELLE 7 SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI.

<u>P.M. 27; Sub. 75;</u>	superficie	mq. 75,00	volume	mc. 241,00
<u>P.M. 43; Sub. 29;</u>	superficie	mq. 38,00	volume	mc. 122,00
<u>P.M. 44; Sub. 30;</u>	superficie	mq. 28,00	volume	mc. 90,00
<u>P.M. 45; Sub. 40;</u>	superficie	mq. 33,00	volume	mc. 106,00
<u>P.M. 46; Sub. 41;</u>	superficie	mq. 34,00	volume	mc. 109,00
<u>P.M. 47; Sub. 42;</u>	superficie	mq. 79,00	volume	mc. 253,00
<u>P.M. 116; Sub. 74;</u>	superficie	mq. 54,00	volume	mc. 173,00
SOMMANO IN TOTALE		mq. 341,00		mc. 1.094,00

8. CALCOLO DEL PLUSVALORE DI PIANIFICAZIONE.

Per l'effettuazione del calcolo del plusvalore di pianificazione ai sensi dell'art. 19 -16 della L.P. 10 Luglio 2018, n. 9, derivante dal cambio di destinazione d'uso da terziario a residenziale si è fatto riferimento a quanto esposto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, alla Banca dati delle quotazioni immobiliari, alla posizione della Zona /Fascia D1/Periferica/ZONA PERIFERICA DI VIA RESIA ED EX SEMIRURALI, del Comune di Bolzano, il Valore Normale per **Abitazioni Civili** è stato valutato nel secondo semestre del 2024 tra € 3.700,00/mq.e € 4.000,00/mq. Per il quale si applica un Valore medio pari a € **3.850,00/mq.** (diconsi Euro Tremilaottocentocinquanta/00 al metro quadrato), mentre per la destinazione **Terziaria / Uffici** è stato valutato nel secondo semestre del 2024 tra € 2.600,00/mq.e € 3.200,00/mq. Per il quale si applica un Valore medio pari a € **2.900,00/mq.** (diconsi Euro Duemilanovecento/00 al metro quadrato).

Alla luce di quanto sopraesposto, il cambio di destinazione d'uso da terziario a residenziale può considerare un incremento di valore sul mercato immobiliare derivante dal Plusvalore di Pianificazione pari a € **950,00/mq.** (diconsi Euro Novecentocinquanta al metro quadrato).

TECHNISCHER BERICHT

**ZUR AENDERUNG VOM ART. 6 DER
DURCHFUEHRUNGSBESTIMMUNGEN FUEH DAS
WOHNUNGSERWEITERUNGSGEBIET "C2" IM STANDORT
"BIVIO KAISERAU" (CASANOVA) BETREFFEND B.P./P.ED. 5111,
IN G.E./P.T. 6463/II K.G./C.C. GRIES**

TECHNIKER:

Dr. Arch. Maurizio GIULIANI

Firmato digitalmente da:

GIULIANI MAURIZIO

Firmato il 27/08/2025 11:47

Seriale Certificato: 2807504

Valido dal 10/10/2023 al 10/10/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



BOZEN, 23 AUGUST 2025

1. BEGRUENDUNG FÜR DIE UMAENDERUNG DES BAUVOLUMENS.

Es handelt sich um den Antrag zur Umwandlung eines Teils des derzeit für Tertiaere/Büeroflächen reservierten Bauvolumens, wobei die Eigentümer der 7 betroffenen Immobilieneinheiten übereinstimmen, dass sie seit mehreren Jahren nicht mehr die Möglichkeit haben, diese als solche zu nutzen, noch in der Lage sind, sie mit dieser Nutzung zu vermieten, da sich das Gebiet, in dem sie sich befinden, hauptsächlich in einem Wohngebiet befindet und sich vollständig ausserhalb des professionellen und kommerziellen Netzwerks und der Aktivitäten befinden. Deswegen sind die Beteiligten bereit und interessiert, so dass die Genehmigung für die Umänderung der Nutzung von Tertiaere zu Wohnnutzung erteilt wird, so wie es der Grossteil des bestehenden Bauvolumens ist.

2. NUTZUNG DER BÜEROFLÄCHEN IN DER "ZONE".

Wie im vorherigen Punkt, befindet sich das Gebiet, in dem sich die Einheiten befinden, die von der Änderung der Nutzung betroffen sind, hauptsächlich in einer Wohngegend mit sozialem Wohnungsbau (WOBI – IPES) und Genossenschaften, Tagesstätten-Geschützte Unterkünfte, Kindertagesstätten, Vorschulen, ein multifunktionales Viertelzentrum, Gewerbe- und Dienstleistungsaktivitäten, technologische Anlagen und ein multifunktionales Zentrum. Wie aus der Art der bestehenden Aktivitäten und Nutzung zu Büro- und Dienstleistungszwecken völlig unpassend, da das Gebiet selbst nicht für irgendeine Art von unternehmerischer und/oder kommerzieller Tätigkeit geeignet ist und daher nicht so existieren und funktionieren kann, wie es sollte. Aus diesem Grund sind viele dieser 7 gewerblich genutzten Immobilien seit einigen Jahren geschlossen und es gibt keine Möglichkeit, sie als Büroräume zu vermieten.

3. ZUKÜNFTIGE NUTZUNG DER BETROFFENEN EINHEITEN.

Alle 7 betroffenen Immobilieneinheiten, die derzeit als Büros genutzt werden, werden in Zukunft, nach der Änderung von Art. 6 der Durchführungsbestimmungen zur Umsetzung des Wohngebietes der Erweiterung "C2" betreffend, gemäss Art. 39 des Landesgesetzes Nr. 9/2018 in Wohnräume umgewandelt (unterliegt der Verpflichtung zur Vereinbarung).

Angesichts der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnungen ist es auch für die Gemeindeverwaltung erfreulich, die ständig auf der Suche nach neuen Flächen für den Bau neuer Wohnungen ist. In diesem Fall ist jedoch lediglich eine einfache Umwidmung erforderlich, um in Zukunft mindestens 7 neue Wohneinheiten zu schaffen, ohne neue Bauflächen zu nutzen.

4. EINHALTUNG DES HYGIENISCHEN RECHTS, LAUT L.G./L.P. 17/93.

Alle Einheiten, die von der Nutzungsänderung betroffen sind, werden die Bedingungen des hygienischen Gesetzes gemäss dem Landesgesetz Nr. 17/93 einhalten.

5. PARKPLATZAUSTATTUNG.

Laut der Provinzgesetzgebung ueber Parkplatzverhaeltnisse in Wohngebieten muss der Parkplatzanteil fuer Wohnimmobilieneinheiten ein Stellplatz pro 200 K.M../mc.Wohnraum betragen. In diesem Fall, da der Antrag auf Unwandlung von gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung 1.100,00 K:M/mc. Betraegt, wird die Verfuegbarkeit sechs Stellplaetze in dem betroffenen Gebaude betrage. Die 7 von der Aenderung der Nutzunaenderung betroffenen Immobilieneinheiten verfuegen insgesamt ueber mindestens 9 Stellplaetze im Eigentum, die im Untergeschossa des Gebaudes liegen.

6. VERZEICHNIS DER EIGENTUEMER DER 7 BETROFFENEN EINHEITEN.

P.M. 27; Sub. 75;

VELIA Genti

Codice Fiscale VLE GNT 80S04 Z100L

P.M. 43; Sub. 29;

CRISTIANO Alex	per ¼	Codice Fiscale CRS LXA 79E27 A952Z
BADAN Marian	per ¼	Codice Fiscale BDN MRN 82P24 Z129J
PERRI Francesca	per ¼	Codice Fiscale PRR FNC 78P52 D086Q
CRISTEA Georgiana Madalina	per ¼	Codice Fiscale CRS GGN 86D54 Z129G

P.M. 44; Sub. 30;

BELLERI Paolo

Codice Fiscale BLL PLA 68H16 B157J

P.M. 45; Sub. 40;

FRAER LEASING S.p.A. - Bologna	Codice Fiscale / P.IVA 01826950402
CERVO Marco Locatario	Codice Fiscale CRV MRC 74°02 A952I

P.M. 46; Sub. 41;

SACCUMAN Michela Proprietaria	Codice Fiscale SCC MHL 70S46 A952I
DAL SAVIO Dario Usufruttuario	Codice Fiscale DLS DRA 68D21 A952A

P.M. 47; Sub. 42;

CRISTIANO Alex	per 1/6	Codice Fiscale CRS LXA 79E27 A952Z
PERRI Francesca	per 1/6	Codice Fiscale PRR FNC 78P52 D086Q
BADAN Marian	per 1/6	Codice Fiscale BDN MRN 82P24 Z129J
CRISTEA Georgiana Madalina	per 1/6	Codice Fiscale CRS GGN 86D54 Z129G
CRISTIANO Pasquale	per 1/6	Codice Fiscale CRS PQL 57C09 A253Z
SAJOVITZ Carmen	per 1/6	Codice Fiscale SJV CMN 59P58 A952O

P.M. 116; Sub. 74;

GARRITANO Jessica

Codice Fiscale GRR JSC 96B51 A952W

7. KUBATURBERECHNUNG DER 7 IMMOBILIENEINHEITEN.

<u>P.M. 27; Sub. 75;</u>	Flaeche	Q.M. 75,00	Kubatur	K.M. 241,00
<u>P.M. 43; Sub. 29;</u>	Flaeche	Q.M. 38,00	Kubatur	K.M.122,00
<u>P.M. 44; Sub. 30;</u>	Flaeche	Q.M. 28,00	Kubatur	K.M. 90,00
<u>P.M. 45; Sub. 40;</u>	Flaeche	Q.M. 33,00	Kubatur	K.M.106,00
<u>P.M. 46; Sub. 41;</u>	Flaeche	Q.M. 34,00	Kubatur	K.M.109,00
<u>P.M. 47; Sub. 42;</u>	Flaeche	Q.M. 79,00	Kubatur	K.M.253,00
<u>P.M. 116; Sub. 74;</u>	<u>Flaeche</u>	<u>Q.M..54,00</u>	<u>Kubatur</u>	<u>K.M.173,00</u>
I N S G E S A M T		Q.M. 341,00	K.M. 1.094,00	

8. BERECHNUNG DES PLANUNGS-MEHRWERTS.

Zur Berechnung des Planungs-Mehrwerts gamaess Art. 19 (16) des Landesgesetzes Nr. 9 vom 10.Juli 2018, der sich aus der Immobilienmarktbeobachtungsstelle (OMI) der Einnahmenagentur, die Immobilienpreisdatenbank und Lage der Zone/des Bandes D1/Randgebiet der Via Resia und des ehemaligen Semi-Rurali der Gemeinde Bozen herangezogen. Der Normalwert fuer Wohngebaude im zweiten Halbjahr 2024 wurde auf 3.700,00 €/Q.M. bis 4.000,00 €/Q.M. geschaetzt. Daher gilt ein Durchschnittswert von 3.850,00 €/Q.M. (d.h. dreitansendachthundertfuenfzig Euro pro Quadratmeter), waehrend fuer die Nutzung als Dienstleistungs/-Buerogebaude in der zweite Haelfte des Jahres 2024 ein Wert zwischen 2.600,00 €/Q.M. und 3.200,00 €/Q.M. veranschlagt wurde. Hierfuer gilt ein Durchschnittswert von 2.900,00 €/Q.M. (d.h. zweitausendneunhundert Euro pro Quadratmeter). Vor diesem Hintergrund kann bei der Nutzungsaenderung von Dientleistung – zu Wohngebauden eine Wertsteigerung auf del Immobilienmarkt beruecksichtigt werden, die sic aus dem Planungsmehrwert von 950,00 €/Q.M. (d.h. neunhundertfuenfzig Euro pro Quadratmeter) ergibt.