



Comune di Nole

Città Metropolitana di Torino

UFFICIO TECNICO - Via Devesi n. 14 – 10076 Nole (To)

C.F. – P.IVA 01282670015 – Tel.0119299711 – Fax.0119296129 – E-mail uff.tecnico@comune.nole.to.it

Sito web www.comune.nole.to.it

ALLEGATO 2

OGGETTO: Costituzione del diritto di superficie sull'area "Ss5" "Area per Verde Servizi Attrezzature" sita in Via Volontari del Sangue 4, da concedere per la realizzazione di impianti sportivi.

PERIZIA TECNICO DESCRITTIVA STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

PREMESSA

Oggetto della presente relazione è la stima del diritto di superficie di un'area di sedime di proprietà Comunale, sita in Via Volontari del Sangue 4, identificata catastalmente al foglio 8°, mappali 408 parte, 412 parte, 415 parte, 419 parte, 425 parte, in corso di aggiornamento catastale, per una superficie complessiva di mq. 6.208,00, per la quale l'Amministrazione ha espresso l'intenzione di concedere in diritto di superficie per gestione dell'impianto sportivo, con la possibilità di costruire impianti sportivi, in quanto intervento meritevole e di interesse pubblico.

Il diritto di superficie è disciplinato dagli artt. 952-953-954-955 e 956 del codice civile e la stima verrà condotta in base ai criteri definiti dalla disciplina dell'estimo e relativamente all'oggetto.

1. ZONA E INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area interessata dall'intervento ed in particolare quella soggetta alla presente stima è di proprietà dell'Ente, ed è classificata dal vigente P.R.G.C. come "Ss5" - "Area per Verde Servizi Attrezzature", regolamentata dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione (Nta).

Tale classificazione urbanistica è compatibile con la realizzazione di impianti sportivi. Dovranno inoltre essere rispettati tutti i restanti parametri urbanistici ed edilizi del P.R.G.C. vigente.

L'intervento è soggetto ad approvazione da della Giunta di apposito progetto alla scala preliminare corredato da planivolumetrico e da una convenzione nella quale vengono disciplinati i rapporti e gli obblighi nei confronti dell'Amministrazione Comunale. Pertanto la destinazione urbanistica è conforme all'uso con finalità di interesse pubblico descritto in premessa.

2. DATI CATASTALI

L'area per la quale si prevede il diritto di superficie riguarda la particella identificata catastalmente al foglio 8°, mappali 408 parte, 412 parte, 415 parte, 419 parte, 425 parte, in corso di aggiornamento catastale, con una superficie complessiva di mq 6.208.

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

L'area oggetto di stima per sua destinazione e connotazione non può essere ritenuta suscettibile di un mercato immobiliare ordinario. Pertanto non risulta possibile determinare il più probabile valore di mercato per comparazione. Il valore del diritto di superficie viene di conseguenza determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie.

La determinazione mediante la capitalizzazione del reddito del valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione:

$$Vds = R_n * \frac{(q^n - 1)}{(r * q^n)}$$

Vds = valore del diritto di superficie

R_n = reddito netto ricavabile dall'immobile;

r = tasso di capitalizzazione del reddito;

n = numero di anni di durata del diritto di superficario;

$q = 1 + r$;

In assenza di parametri estimativi diretti, per le ragioni sopra esposte, per determinare il reddito netto ricavabile dall'area (R_n) si procederà come segue:

- assumendo che il valore del diritto perpetuo (illimitato) di un'area corrisponde di fatto al valore dell'area in piena proprietà dell'area stessa;
- considerando che nella fattispecie pur non ricorrendo condizioni di mercato ordinarie il valore V dell'area di proprietà e quindi del diritto di superficie perpetuo risulta comunque determinabile come di seguito descritto con l'ausilio di parametri noti oggettivi ufficialmente pubblicati;
- considerando che il valore (V) di un immobile è determinato mediante la capitalizzazione illimitata del reddito netto (R_n) mediante la seguente relazione:

$$V = \frac{R_n}{r}$$

- considerando che noto "V" (valore dell'area in piena proprietà = valore diritto di superficie perpetuo) ed "r" (tasso di capitalizzazione del reddito), risulta possibile ricavare il reddito netto presunto in base al quale determinare il valore del diritto di superficie.
- Considerando che il tasso di capitalizzazione del reddito è attualmente ordinariamente di entità compresa tra l'2% e il 6% e che nella fattispecie non risulta possibile determinarlo analiticamente poiché non sussistono condizioni ordinarie di mercato per il bene oggetto di stima, pertanto, applicando una riduzione dovuta all'andamento corrente del mercato immobiliare, si ritiene congruo applicare un valore del tasso di capitalizzazione pari a **2,5%**;
- Rimane da determinare il valore "V" valore dell'area in piena proprietà, dal quale ricavarvi il reddito netto.

3.1 Determinazione del valore dell'area in piena proprietà e del reddito netto (R_n)

Dato che come si è già affermato, data la natura pubblica del bene e la finalità di interesse pubblico della struttura, non viene ritenuto possibile effettuare ipotesi plausibili del valore di mercato dell'area, ai fini dell'individuazione del valore dell'area in piena proprietà e del reddito netto (R_n) viene considerato il valore unitario delle aree fabbricabili per l'anno 2022 ai fini Imu stabiliti con la delibera di Giunta Comunale n. 70 del 20/06/2013, per le zone D (produttive direzionali e terziario non urbanizzate) di cui al DM 1444/68 individuate dal P.R.G.C. vigente, stabilito nella somma di 25,00 €/mq come valore più prossimo all'area in esame. Va però considerato che il valore dell'area in esame, non può corrispondere a quello stabilito per un'area con destinazione D (produttive direzionali e terziario non urbanizzate) in quanto l'area in esame risulta:

- 1) priva di effettiva potenzialità edificatoria se non connessa all'interesse pubblico;
- 2) priva di suscettibilità di mercato in condizioni ordinarie
- 3) priva di capacità di produrre reddito in condizioni ordinarie
- 4) di proprietà pubblica e destinata a interventi di interesse pubblico
- 5) vincolata a usi di funzione sociale
- 6) edificabile espressamente solo per motivi di pubblico interesse, restando il vincolo di in edificabilità per altri usi
- 7) si tratta attualmente di area priva di attrezzature di rilievo e bisognose di importanti interventi di manutenzione straordinaria.

Si ritiene congruo attribuire un valore unitario dell'area in piena proprietà pari a €/mq 25,00 e il Valore complessivo dell'area in piena proprietà pari quindi a € 155.200,00 (=25,00 €*6.208,00 mq) con Reddito netto (Rn) desumibile in funzione del valore dell'area pari a € 3.880,00 (= € 155.200,00 * 2,5%).

3.2 Determinazione del valore del diritto di superficie per 15 anni con esigibilità della costruzione

Per la costruzione della struttura, assumendo come parametri noti:

- n = durata del diritto di superficie pari a 15 anni;
- R_n = reddito netto desumibile in funzione del valore dell'area pari a € 3.880,00;
- r = tasso di capitalizzazione pari al 2,5%;
- $q = 1 + r$

$$Vds = R_n * \frac{(q^n - 1)}{(r * q^n)}$$

$$Vds = 3.880,00 * \frac{(1,44829817 - 1)}{(0,025 * 1,44829817)}$$

Pertanto, il valore del diritto di superficie della durata di 15 anni dell'area pubblica destinata alla realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico sita Via Volontari del Sangue 4, per una superficie complessiva di **mq 6.208,00** è pari ad un canone complessivo di **€ 48.039,75** ovvero un valore di concessione annuo pari a **3.202,65 € /anno**.

Il Tecnico Comunale
Arch. Marzia Loccisano



Marzia Loccisano

Visto: Il responsabile dell'Area tecnica
Arch. Fabrizio Rocchietti

Fabrizio Rocchietti