

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

SETTORE TECNICO

Servizio Patrimonio

CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

DEL FABBRICATO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN PIAZZA DELLA PACE

PER LA CREAZIONE DI UNO SPAZIO SOCIO-CULTURALE

E PRESERVAZIONE DEL CARATTERE COMMERCIALE

PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE



IL TECNICO REDATTORE

Geom. Ferrise Mattia

Orbassano, 21/03/2017

FERRISE MATTIA 2017.05.09
16:06:55 +02'00'

Geometra Mattia Ferrise

Via III Reggimento Alpini n. 9 – 10043 Orbassano (TO)

C.F. FRRMTT93M03L2190 - P.IVA 11237050015 – Iscrizione Albo Geometri Provincia di Torino n. 9768

Cell. 347/4093546 - Email geom.mferrise@libero.it

SOMMARIO

ARTICOLO		PAGINA
1	PREMESSA	3
2	ZONA E INQUADRAMENTO URBANISTICO	5
3	DATI CATASTALI	5
4	DESCRIZIONE DEI FABBRICATI E DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO	6
5	DETERMINAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	8

1- PREMESSA

Oggetto della presente relazione è la stima del diritto di superficie del fabbricato di proprietà del Comune di Rivalta di Torino, sito in Piazza della Pace n. 4 e del relativo magazzino esterno adiacente al corpo di fabbrica principale, per la quale l'Amministrazione, con Delibera di Giunta Comunale n. 174 del 20/10/2015 e n. 4 del 12/01/2016, ha espresso l'intenzione di procedere all'individuazione di soggetti idonei alla realizzazione di uno spazio socio-culturale all'interno dell'immobile di cui sopra. Inoltre, al fine di preservare il carattere commerciale di parte della struttura, l'Amministrazione prevede la possibilità di adibire una parte della medesima a locale commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande, in particolare, si prevede il mantenimento della destinazione di bar/gelateria.

Il fabbricato sarà oggetto di intervento edilizio a carico del cessionario il quale dovrà svolgere interventi di manutenzione straordinaria, ovviamente preservando la destinazione d'uso del piano terreno e, al piano primo destinare in parte a sala polifunzionale per attività socio-culturali ed in parte a spogliatoio di pertinenza all'attività commerciale del piano sottostante.

Per gli interventi edilizi è previsto l'obbligo della presentazione di un progetto definitivo, che dovrà essere presentato dal cessionario e valutato dall'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione prevede un contributo pari al 70% a fondo perduto, a copertura degli interventi opportunamente rendicontati e comunque fino a un massimo di € 60.000,00 e di un finanziamento di ulteriori € 10.000,00 vincolati a interventi di miglioramento dell'efficienza energetica, opportunamente certificati.

Il cessionario, ha la possibilità di dedurre l'importo relativo ai lavori di manutenzione straordinaria, nella parte eccedente al contributo comunale anzidetto dal canone offerto per il diritto di superficie.

Per procedere con la stima del diritto di superficie sarà necessario avere come dati la superficie commerciale dell'immobile e il reddito lordo annuo che l'immobile può produrre nonché il saggio di capitalizzazione da applicare. Al suddetto reddito lordo annuo, saranno dedotte le spese di gestione a carico della proprietà determinando così il reddito netto annuo prodotto dal fabbricato. Il reddito netto annuo è un dato fondamentale per la stima del diritto di superficie che sarà determinato rapportandolo al saggio di capitalizzazione calcolato e agli anni di durata di tale diritto.

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.

Geometra Mattia Ferrise

Via III Reggimento Alpini n. 9 – 10043 Orbassano (TO)

C.F. FRRMTT93M03L2190 - P.IVA 11237050015 – Iscrizione Albo Geometri Provincia di Torino n. 9768

Cell. 347/4093546 - Email geom.mferrise@libero.it



Fabbricato principale ogetto di stima



Maaazzino ogetto di stima

2- ZONA E INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area interessata dall'intervento e in particolare quella soggetta alla presente stima è di proprietà del Comune di Rivalta di Torino, e in base al PRGC vigente è individuata cartograficamente come aree "Tipologia edilizia 1" e "Tipologia edilizia 2", rispettivamente "NASTRI DI CASE RUSTICHE EDIFICATE SU CORTI INTERNE ALLA ANTICA FORTIFICAZIONE (FINO ALLA FINE DEL XVIII SEC.)" e "SPINE DI CASE IN LINEA LUNGO LE PRINCIPALI VIE DI ADDUZIONE URBANA (FINO AL TARDO OTTOCENTO)".

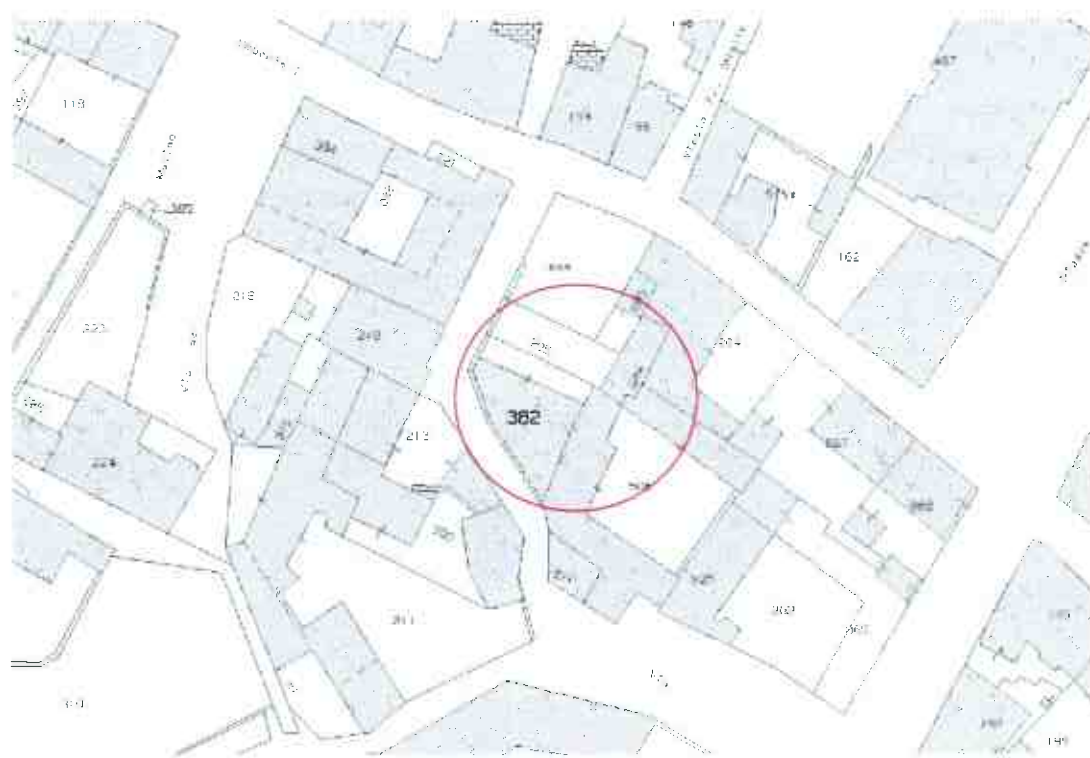


Estratto di P.R.G.C. Vaente – TAVOLA F

3- DATI CATASTALI

L'area per la quale si prevede il diritto di superficie riguarda le particelle in mappa al CT foglio n. 20 particelle 382 e 684 e censite al NCEU come segue:

- foglio 20 particella 382 sub. 101: Bene Comune non Censibile a tutti i subalterni
- foglio 20 particella 382 sub. 102: Bene Comune non Censibile a tutti i subalterni
- foglio 20 particella 382 sub. 103: Cat. C/1, Classe 1°, 86 mq, Rendita € 1.145,91
- foglio 20 particella 684: Cat. C/2, Classe U, 36 mq, Rendita € 92,96



4- DESCRIZIONE DEI FABBRICATI E DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO

L'edificio in esame in base alle caratteristiche architettoniche e funzionali, ben si inserisce nel contesto di zona ed è sito nel centro storico del comune.

La proprietà in esame è costituita da un fabbricato principale a due piani fuori terra, con corte esterna comune a tutti i subalterni presenti e da un corpo di fabbrica adiacente destinato a magazzino. Il bene confina a nord con Piazza della Pace, la quale risulta utilizzata sia per la viabilità ordinaria che per il parcheggio dei veicoli, a ovest e sud-ovest con la strada urbana Via Orsini ed a est con proprietà di terzi.

L'edificio è di edificazione antecedente al 1800 ed è stato utilizzato, fino a qualche anno fa, come bar al piano terreno e come abitazione al piano primo. Il fabbricato adiacente ha sempre mantenuto la sua destinazione d'uso di magazzino in quanto risultava pertinenza del locale commerciale.

L'attuale distribuzione degli spazi all'interno del fabbricato principale è così composta:

- piano terra: due locali adibiti a negozio, magazzino, ingresso e wc con accesso dall'esterno;
- primo piano: soggiorno, cucina, due camere, bagno e tre disimpegni;

Il fabbricato adiacente si sviluppa su un unico piano (rialzato dal piano stradale) ed è suddiviso in due locali entrambi con destinazione d'uso di magazzino.

Geometra Mattia Ferrise

Via III Reggimento Alpini n. 9 – 10043 Orbassano (TO)

C.F. FRRMTT93M03L2190 - P.IVA 11237050015 – Iscrizione Albo Geometri Provincia di Torino n. 9768

Cell. 347/4093546 - Email geom.mferrise@libero.it

Il livello delle finiture e degli impianti risulta scadente ed insufficiente, quindi è evidente la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Descritte le caratteristiche principali dell'immobile, si indica di seguito la consistenza in metri quadri di superficie commerciale, con acquisizione dei dati dalle planimetrie in possesso, calcolando la superficie al lordo delle murature come previsto dalla normativa.

Nel calcolo delle superfici, al piano primo è stata computata la sola area ceduta in diritto nella misura di 10 mq in quanto sarà assegnata al cessionario per adibirla a spogliatoio. L'area residua rimarrà in piena proprietà al Comune di Rivalta di Torino per lo svolgimento di attività socio-culturali come detto in premessa.

La scala interna e l'ingresso sono stati calcolati per il 50 per cento poiché, oltre che essere utilizzato dagli addetti dell'attività commerciale, sarà utilizzato anche da terzi su autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

La superficie commerciale del magazzino è computata nella misura del 25 per cento in quanto è pertinenza del locale commerciale oggetto di stima.

È riportato di seguito, il riepilogo delle superfici commerciali suddivise per piani:

- Piano terreno, fabbricato principale (compresi scala e ingresso): 123,00 mq;
- Piano terreno, scala e ingresso (-50%): $15,40 * (-50\%) = -7,70$ mq;
- Piano primo, spogliatoio: 10 mq;
- Magazzino di pertinenza (25%): $39,20 * 25\% = 9,80$ mq.

La sommatoria di tutte le superfici commerciali sopra elencate è **135,10 mq**.

Per la valutazione del fabbricato sono state utilizzate le fonti dell'Agenzia delle Entrate. I valori per le locazioni rilevati a metro quadrato, per il Comune di Rivalta di Torino, alla data del primo semestre 2016 (ultimo dato disponibile), risultano dal seguente prospetto:

Risultato **interrogazione**: Anno 2016 - **Semestre 1**

Provincia: TORINO

Comune: RIVALTA DI TORINO

Fascia/zona: Centrale/VIA DELLA VALLE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (I/N)	Valore Locazione (€/mq x anno)		Superficie (I/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	740	1250	L	4,1	7,4	L

Considerato che il fabbricato è posizionato in zona centrale e ha comunque particolari peculiarità come l'ottima posizione pianeggiante e soleggiata, oltre che non vi è rilevante presenza di attività simili nelle vicinanze, si ritiene che prevalga una valutazione superiore alla media.

Ne consegue che il valore di locazione preso come riferimento ammonta a € 7,00/mq x mese.

Si ritiene altresì che il valore sopra individuato per il centro possa essere confermato anche dal reale andamento del mercato attualmente riscontrabile nella realtà del Comune di Rivalta di Torino.

Si procede ora, alla formulazione del più probabile valore locativo annuo all'attualità, finalizzato alla formulazione del giudizio di stima dell'immobile in esame.

- Reddito mensile lordo dell'immobile = $135,10 \text{ mq} * 7,00 \text{ €/mq} = 945,70 \text{ €/mese}$
- Reddito annuo lordo dell'immobile = $945,70 \text{ €/mese} * 12 = 11.348,40 \text{ €/anno}$

Per la determinazione del reddito netto annuo dell'immobile è necessario detrarre dal reddito annuo lordo le spese di gestione che sono a carico del proprietario. Convenzionalmente, le spese di gestione vengono calcolate sul 20% del reddito lordo annuo ma, nel caso in esame, non sono da computare le spese dovute per le imposte fiscali sull'immobile poiché essendo la proprietà un ente pubblico è esente da tali adempimenti. Pertanto, si ritiene opportuno ridurre l'aliquota al 10% in quanto sono comunque presenti le spese di gestione come potrebbe essere un evidente esempio l'assicurazione del fabbricato.

Ne consegue che il reddito netto annuo è così calcolato:

- Reddito netto annuo dell'immobile = $11.348,40 \text{ €/anno} - 10\% = 10.213,56 \text{ €/anno}$

5- DETERMINAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Alla luce della valutazione sopra esposta si introduce nel presente processo di stima, la determinazione del valore relativo al diritto di superficie inerente al fabbricato comunale come previsto dall'atto d'indirizzo della Giunta Comunale.

Come detto in premessa, l'atto di indirizzo prevede che il cessionario effettui lavori di manutenzione straordinaria, sia edilizi che impiantistici oltre che finalizzati al risparmio energetico, i quali saranno incentivati dall'Amministrazione Comunale tramite un contributo.

Secondo la relazione illustrativa redatta dal Settore Tecnico del Comune di Rivalta di Torino, l'importo complessivo per l'intervento ammonta a € 150.000,00 ed è così composto:

- Lavori € 102.968,00 di cui:
 - opere edili € 52.130,00;
 - serramenti € 18.230,00;
 - impianti € 19.000,00;
 - decorazioni € 13.608,00

- Somme a disposizione € 47.032,00 di cui:
 - oneri per la sicurezza € 3.000,00
 - spese di progettazione € 10.000,00
 - IVA su lavori € 22.652,96
 - IVA e Contributi su professionisti € 2.688,00
 - Imprevisti ed arrotondamenti € 8.691,04

L'Amministrazione Comunale prevede di incentivare le opere fino al 70% del loro costo complessivo, ma comunque, non oltre € 70.000,00. Nel caso in esame la percentuale corrisponderebbe a € 72.077,60 quindi non è possibile contribuire per l'intera spesa. Nonostante che le spese superino il contributo comunale, è possibile portare in detrazione dal canone del diritto di superficie, la quota eccedente al contributo anzidetto opportunamente rivalutata secondo i coefficienti di vetustà.

Ne consegue che le spese per l'intervento di manutenzione straordinaria eccedenti, corrispondono alla differenza tra il costo complessivo dell'intervento e il contributo corrisposto dal Comune e per cui l'importo risultante è € 80.000,00.

Rimane inteso che il contributo corrisposto dal Comune sarà ammortizzato tramite il canone del diritto di superficie.

Ciò detto e premesso si passa pertanto ad esporre i criteri operativi per la determinazione del diritto di superficie.

Come ben noto il valore del diritto di superficie dipende dalle seguenti variabili:

- Reddito netto annuo del fabbricato oggetto di concessione che è stato determinato nell'importo di € 10.213,56 euro;
- valore degli interventi eccedenti al contributo che il concedente andrà a realizzare e che l'amministrazione riconoscerà nell'importo complessivo di € 80.000,00 euro
- tasso di capitalizzazione che si assume pari a 2,5%
- durata del diritto di superficie che viene stabilita in 16 anni.

Orbene, come già evidenziato, il valore del diritto di superficie è in buona sostanza desumibile quale differenza tra l'ammontare attualizzato dei redditi netti annui che il concedente sarebbe chiamato a corrispondere all'amministrazione ed il valore attualizzato delle opere realizzate con gli interventi di manutenzione straordinaria vetustati.

Specificatamente il riferimento proprio della matematica finanziaria è il seguente:

Attualizzazione annualità riferita ad un periodo di 16 anni:

$$\frac{Rn * (q^n - 1)}{r * q^n}$$

dove:

Rn= valore del Reddito netto annuo = € 10.213,56

r = tasso di capitalizzazione pari al 2,5%

n = durata diritto pari a 16 anni

q = 1 + r pari ad (1 + 2,5%)

$$\frac{10.213,56 * (1,025^{16} - 1)}{0,025 * 1,025^{16}} = 133.338,05 \text{ €}$$

Così facendo il valore del canone concessorio attualizzato corrisponde a € 133.338,05.

Accanto a ciò si pone la necessità di determinare il valore vetustato attualizzato delle opere realizzate con gli interventi di manutenzione straordinaria che il concedente dovrà effettuare.

TIPOLOGIA DI OPERE	INCIDENZA DELLE OPERE SU COSTO COMPLESSIVO	COSTO DELL'OPERA	VITA MEDIA (anni)	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DURATA CONC./VITA MEDIA	VALORE VETUSTATO
Opere edili ¹	50,63%	€ 52.130,00	30	53,33%	€ 24.327,33
Serramenti ²	17,70%	€ 18.230,00	25	64,00%	€ 6.562,80
Impianti ³	18,45%	€ 19.000,00	26	61,54%	€ 7.307,69
Decorazioni ⁴	13,22%	€ 13.608,00	27	59,26%	€ 5.544,00
	100,00%	€ 102.968,00			€ 43.741,83

Come risulta dalla tabella, il valore residuo delle opere al sedicesimo anno corrisponde a € 43.741,83.

Al valore vestustato delle opere è opportuno detrarre la differenza tra il valore complessivo delle opere e l'importo eccedente al contributo comunale determinato dalla seguente formula:

$$€ 43.741,83 - (€ 102.968,00 - € 80.000,00) = € 20.773,83$$

Si pone la necessità di attualizzare il valore sopra espresso applicando la relativa formula della matematica finanziaria di seguito indicata:

¹ Comprende rimozioni, demolizioni, trasporto materiale di risulta, fornitura e posa pavimenti e rivestimenti, realizzazione tramezzi e contropareti, rasatura, stuccatura.

² Comprende serramenti esterni, porte interne, portoncino d'ingresso.

³ Comprende impianto idrico per cucina, impianto idrico per bagni, fornitura e posa di sanitari ed accessori per conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche, impianto canna fumaria per cucina; fornitura e posa di condutture e terminali per il riscaldamento, fornitura e posa di caldaia a condensazione, installazione di canna fumaria per la caldaia; impianto FM e illuminazione (anche d'emergenza), quadro elettrico comprensivo di interruttori magnetotermici; fornitura e posa di impianto gas.

⁴ Comprende la tinteggiatura dei locali interni compresa la stuccatura, tinteggiatura del fronte esterno su Piazza della Pace, ritinteggiatura inferriate e ringhiere.

Geometra Mattia Ferrise

Via III Reggimento Alpini n. 9 - 10043 Orbassano (TO)

C.F. FRRMTT93M03L2190 - P.IVA 11237050015 - Iscrizione Albo Geometri Provincia di Torino n. 9768

Cell. 347/4093546 - Email geom.mferrise@libero.it

Attualizzazione valore residuo delle opere:

$$\frac{Vr}{(1+r)^n}$$

dove:

Vr = valore residuo delle opere pari ad € 20.773,83

r = tasso di capitalizzazione pari al 2,5%

n = durata diritto pari ad anni 16

$$\frac{20.773,83}{(1 + 0,025)^{16}} = 13.993,77 \text{ €}$$

Il valore vetustato e attualizzato degli approntamenti realizzati dal concessionario corrisponde pertanto a € 13.993,77.

Determinato il valore vetustato attualizzato ad oggi, si aggiungono le somme a disposizione precedentemente elencate in quanto anch'esse saranno detratte dal valore del diritto di superficie, portando infine ad avere un valore in detrazione complessivo di € 61.025,77.

Ciò evidenziato, il valore del diritto di superficie è dato dalla differenza tra l'importo di € 133.338,05 e l'importo di € 61.025,77 e quindi pari a **€ 72.312,28**.

FERRISE MATTIA 2017.05.09
16:08:39 +02'00'

