



CITTÀ DI CHIVASSO

RELAZIONE DI CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE DI BENE IMMOBILE DEL COMUNE DI CHIVASSO

TENSOSTRUTTURA
CAMPUS DELLE ASSOCIAZIONI

A CURA DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE



IL DIRIGENTE SETTORE
GOVERNO DEL TERRITORIO
Ing. Fabio MASCARA

INDICE

1	PREMESSE	PAG.3
2	DESCRIZIONE DEL BENE	PAG.3
3	VINCOLI ARCHITETTONICI ED URBANISTICI	PAG.6
4	REGOLARITÀ CATASTALE	PAG.7
5	CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE	PAG.7
6	CONCLUSIONI	PAG.9

1. PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Fabio MASCARA, dirigente del Settore Governo del Territorio del comune di Chivasso, redige la presente relazione di stima del più probabile valore di locazione della "TENSOTRUTTURA UBIcata PRESSO IL CAMPUS DELLE ASSOCIAZIONI", al fine di proseguire l'intenzione dell'Amministrazione Comunale di valorizzare un bene di proprietà comunale non utilizzato per finalità istituzionali al fine anche di garantire un utilizzo teso a favorire l'aggregazione sociale e giovanile.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

La tensostruttura è sita nell'area del Campus delle Associazioni – Area ex TAV con accesso da via Baragino sn a Chivasso, in provincia di Torino.

L'area del complesso del Campus delle Associazioni è identificata al C.T. al F.27 Num.784.

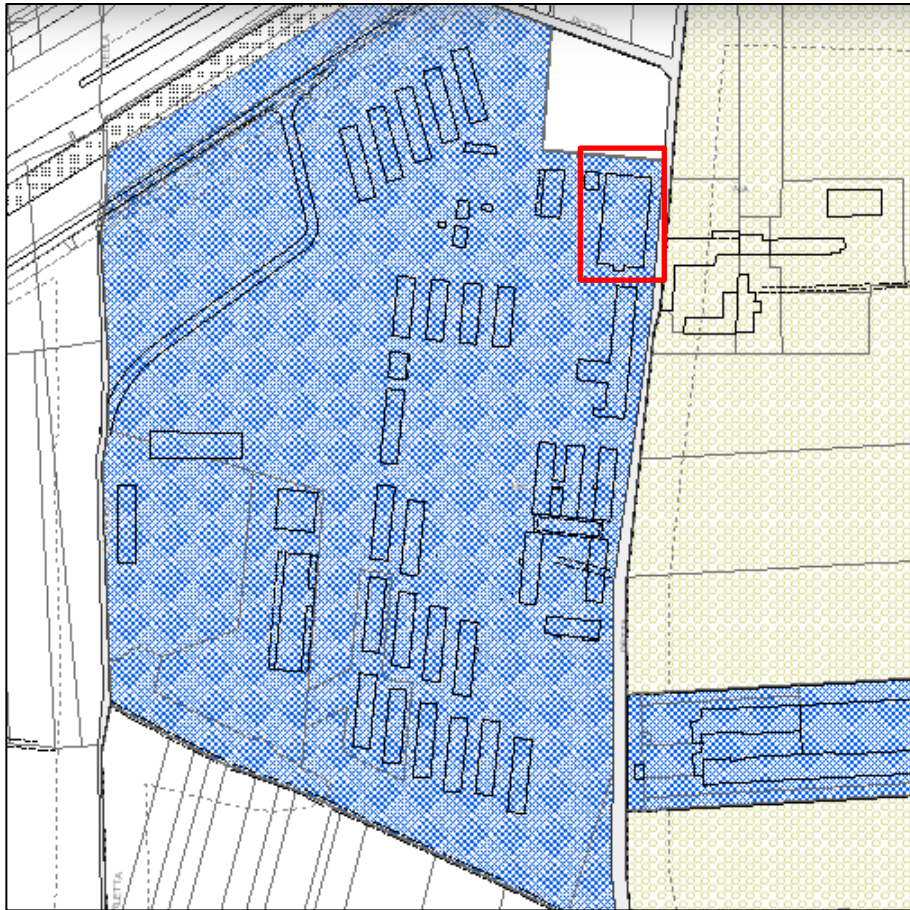
La tensostruttura al suo interno presenta uno spazio aperto con pavimentazione sintetica per attività sportiva, attiguo al fabbricato principale uno stabile con spogliatoi e bagni.

La tensostruttura e il fabbricato adibito a servizi non sono collegati, distano circa 3,00.

La natura della tensostruttura ne consente l'utilizzo per attività sportiva o ricreativa, che devono essere compatibili con la natura giuridica e le finalità statuarie del comune di Chivasso.



Ortofoto-Geoportale



Estratto geoportale

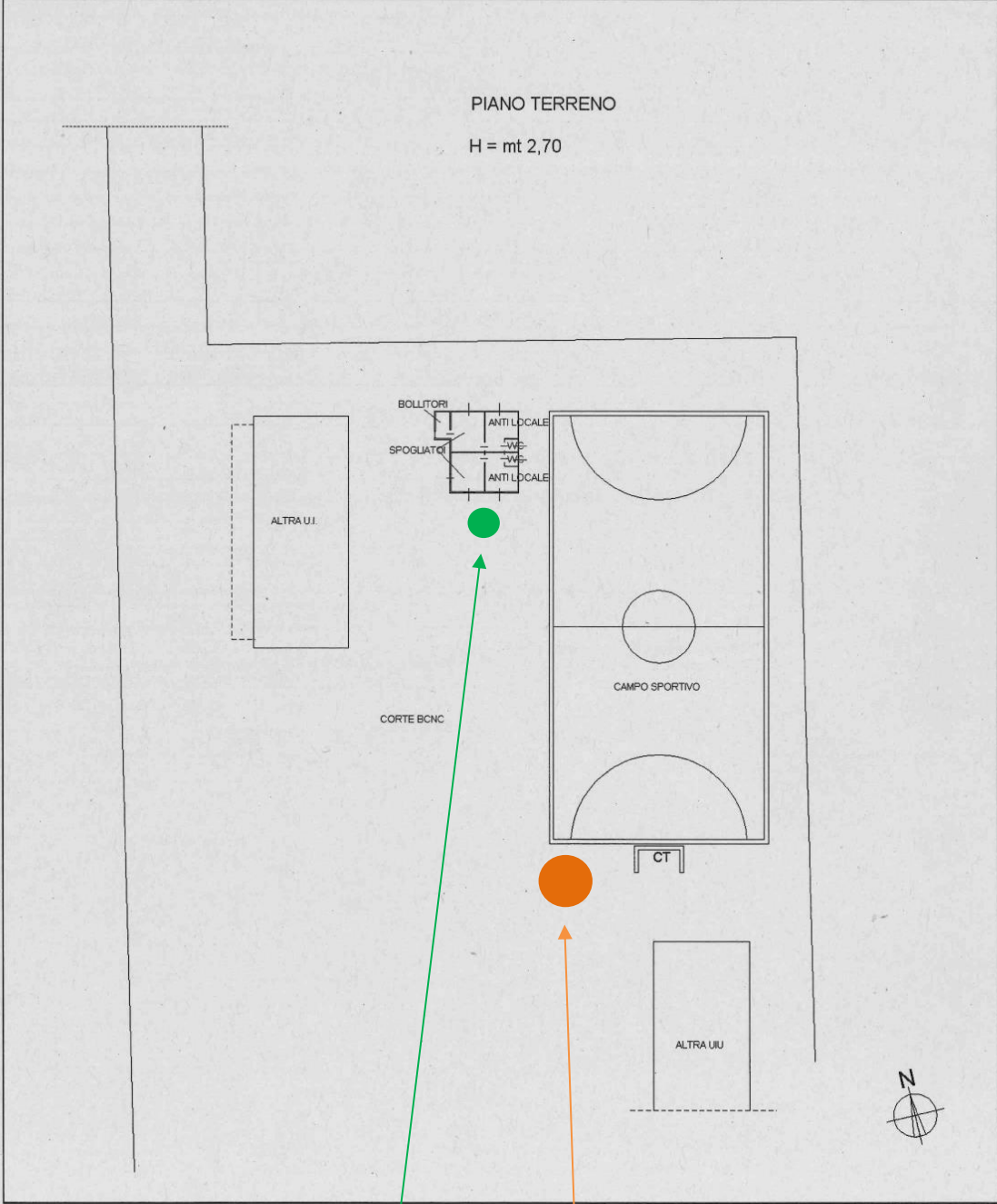


Servizi e Tensostruttura

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Chivasso	
Via Baraggino _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Succio Domenico
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 27	Prov. Torino
Particella: 784	N. 06877
Subalterno: 48	

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:500

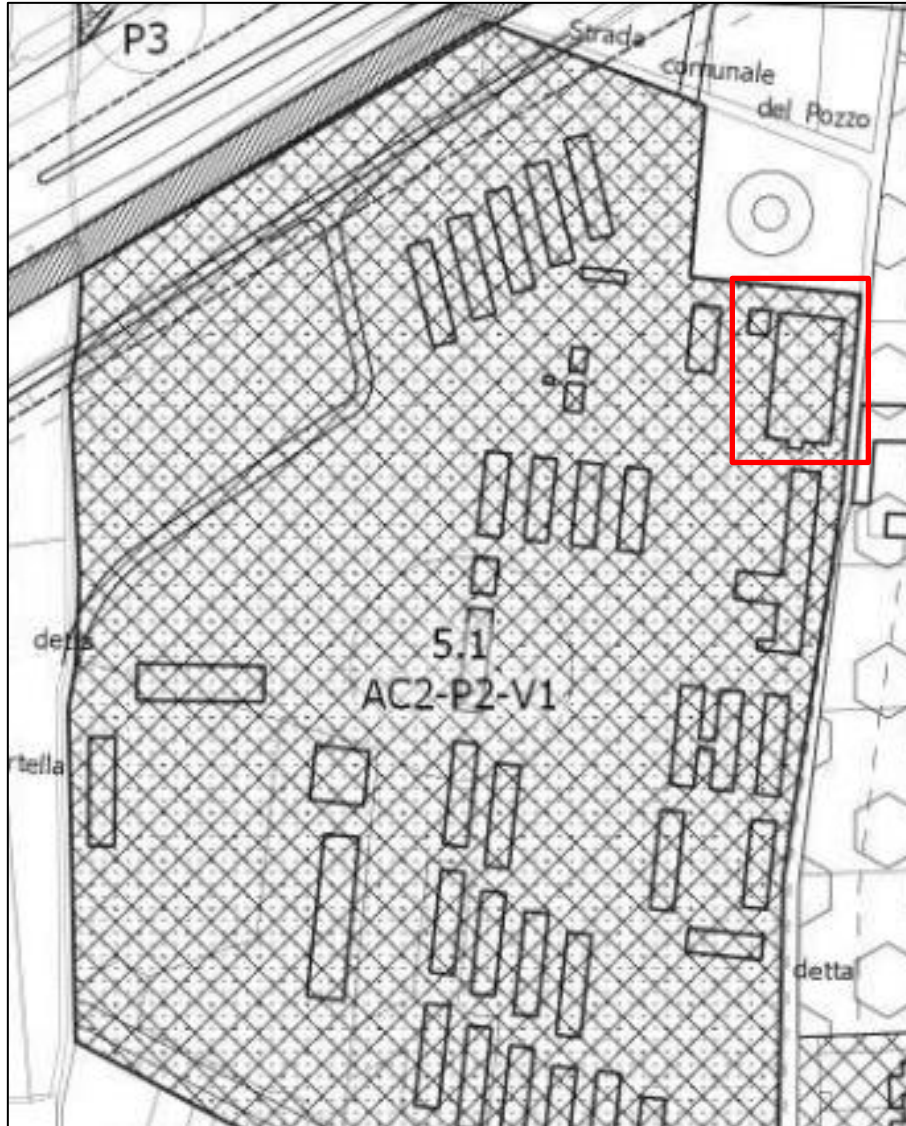


Servizi _ Tensostruttura
Planimetria catastale

3. VINCOLI ARCHITETTONICI ED URBANISTICI

All'interno del Piano Regolatore Generale Comunale – approvato con D.G.R. n.19-12326 del 19/04/2004 - e successive varianti (ultima modifica approvata con DCC N. 78 del 30/10/2023), l'area oggetto di valorizzazione rientra nei seguenti ambiti di intervento:

- l'area di cui l'immobile è parte è classificata come 5.1 Ac2-P2-V1 - Servizi previsti - Aree per servizi pubblici previsti (art. 21 L.R. 56/77) art. 55 N.T.A..



Estratto tav. P.R.G.C.

Art. 55 comma 9 delle NTA del PRG vigente.

[9] Aree per attrezzature civili, religiose e sociali di interesse comune "Ac".

Sono destinate ad attrezzature partecipative, amministrative, religiose, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e tecnologiche. La realizzazione di tali servizi spetta all'Amministrazione Comunale ad esclusione di quelle religiose.

[9.1] La realizzazione e gestione di tali attrezzature può essere affidata in concessione ad enti privati, operanti nell'ambito delle attività sopradescritte.

[9.2] Le attrezzature religiose sono di pertinenza delle organizzazioni ecclesiastiche e

religiose per i compiti di istituto.

[9.3] Le attrezzature tecnologiche (ad esempio: cabine elettriche, centraline telefoniche) sono realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti (ovvero concessionari di pubblici servizi), secondo le esigenze tecniche del servizio, nel rispetto delle norme di legge in materia, regolanti gli interventi su tutto il territorio comunale.

4. REGOLARITÀ CATASTALE



Estratto di Mappa Catastale F.27 Num.784

Come già indicato la tensostruttura è parte del complesso del Campus delle Associazioni – Area ex TAV, censito al C.T. al F.27 Num.784, avente superficie catastale complessiva pari a 66.023,00 m².

Gli immobili oggetto di stima sono così censiti:

F.27, Num.784, Sub.48, Z.C. U, Cat. D/6, Cl.1101, P.T, Rendita 503,00 euro, via baraggino snc

5. CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in

ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore tra essi quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione.

La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti.

Per quanto concerne i fabbricati le caratteristiche intrinseche sono: Il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (infissi, pavimenti, pitturazioni), superficie abitabile e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità e distribuzione degli ambienti.

Le caratteristiche estrinseche sono: Ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (residenziale, commerciale, turistica), distanza da centri d'affari (banche o mercati) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento. La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani. Appare evidente che la stima comparativa fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinata, con completa astrazione dal reddito presente o futuro, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta.

Nella stima del bene in oggetto si è optato per il metodo sintetico di comparazione.

Molte sono, infatti le incertezze e le limitazioni nella determinazione del valore degli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Si precisa che nel procedere alla determinazione del valore venale dell'unità immobiliare si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare nello stato in cui si trova, così come descritto nel paragrafo precedente. Pertanto dopo aver effettuato le necessarie indagini sulla zona si è decise di prendere come valore al metro quadro quanto indicato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, applicando un coefficiente correttivo in riferimento a: ubicazione, natura e conservazione delle strutture, utilizzabilità dei locali e interventi manutentivi.

Superficie = 978,00 m², di cui 58,00 m² coperti, 13,00 m² a tettoia e 907,00 m² a verde.

Tenuto conto dei coefficienti di ragguaglio pari a 0,5 per tettoie e 0,1 per aree verde, la superficie a base di stima è pari a 155,20 m².

In riferimento alle quotazioni OMI dell'AdE per locazione mensili di edifici a terziario per l'anno 2024-Semestre 1, con minimo 3,7 €/m² e massimo di 7,4 €/m², si ha una media pari ad e 5,50 €/m². Tenuto conto della natura dell'immobile, dello stato conservativo della struttura, del fatto che il campo da gioco e i servizi sono separati e dell'ubicazione della struttura, si applica un deprezzamento pari ad 1,00 €/m².

Pertanto:

- Canone di locazione mensile: 155,20 m² x 4,50 €/m² = 698,40 € x mese

6. CONCLUSIONI

In conclusione, a seguito di quanto sopra esposto, il canone di locazione per l'immobile composto da tensostruttura con sottostante campetto con adiacente fabbricato con servizi e spogliatoio, visto anche le finalità dell'ente pubblico, di destinare e affidare gli immobili ad associazioni che svolgono attività sportive e ricreative, si ritiene congruo attribuire un canone mensile arrotondato per eccesso pari a: **€ 700,00 (Euro Settecento/00).**

Ciò è quanto in fede e con piena coscienza, il sottoscritto in espletamento al mandato ricevuto rassegna la propria relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o delucidazione dovesse necessitare.

Chivasso, 13/11/2024

IL DIRIGENTE SETTORE
GOVERNO DEL TERRITORIO
Ing. Fabio MASCARA