

oggetto

**Relazione di Stima per la determinazione del più probabile valore del diritto di superficie da costituire su un bene immobile nel Comune di Racconigi.**

prot. n° 2093/1/2020  
del 13/01/2020

**Direzione Regionale del Piemonte - Direzione Provinciale di Cuneo**

Via San Giovanni Bosco n. 13/b - 12100 Cuneo, tel. +390171076111 - dp.cuneo.uptcuneo@agenziaentrate.it



committente

Città di Racconigi - Settore Attività Economiche e Produttive, Gestione del Territorio e dell'Ambiente  
Piazza Carlo Alberto, 1- 12035 Racconigi (Cn).

**Relazione di Stima per la determinazione del più probabile valore del diritto di superficie da costituire su un bene immobile nel Comune di Racconigi.**

**INDICE**

PREMESSA.....	2
PARTE I <sup>A</sup> – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	2
1 CARATTERISTICHE ED UTILIZZO .....	2
2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA.....	4
PARTE II <sup>A</sup> –DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	9
3 UTILIZZO ATTUALE .....	9
4 DESCRIZIONE URBANISTICA.....	9
5 TITOLARITÀ DELL’IMMOBILE OGGETTO DI STIMA .....	9
6 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ.....	9
PARTE III <sup>A</sup> – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	9
7 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA.....	9
8 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	10
9 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA .....	12
9.1 INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE .....	15
9.2 TABELLA DELLE CARATTERISTICHE.....	18
9.2 TABELLA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE .....	19
9.3 TEST DI AMMISSIBILITÀ .....	19
9.5 TABELLA DEI CANONI IMPLICITI.....	20
9.6 TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA.....	20
9.7 SINTESI DELLA VERIFICA DEI RISULTATI.....	25
9.8 DETERMINAZIONE SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE .....	26
10 VALUTAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE (PROPRIETÀ SUPERFICIARIA).....	30
CONCLUSIONI.....	33

## PREMESSA.

Con determinazione UMD2 n° 7, in data 10/01/2020 è stato affidato dal Comune di Racconigi a questo Ufficio Provinciale-Territorio, l'incarico di redigere perizia di stima per la determinazione del più probabile valore del diritto temporaneo di superficie, per 50 anni, da costituire sulla unità immobiliare ubicata nel Comune di Racconigi, in Via Vittorio Emanuele III, n° 37.

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore del diritto di superficie che si concretizza con l'alienazione temporanea (per 50 anni) della proprietà superficaria, ossia del fabbricato già esistente, suolo escluso, descritto ai paragrafi 1 e 2.

L'epoca di riferimento della stima è **13/01/2020**, data di perfezionamento dell'Accordo di collaborazione protocollo 2093 del 13/01/2020.

Nel procedimento di stima si considerano le prescrizioni previste dalle vigenti norme del Piano Regolatore Generale Comunale di Racconigi.

È stato effettuato un sopralluogo interno ed esterno dal tecnico relatore e da altro tecnico dell'ufficio alla presenza del tecnico Comunale rappresentante la proprietà dell'immobile in data 28/01/2020.

Si precisa che la presente relazione di stima *“è effettuata nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che il bene rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, e che dal sopralluogo non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto”*.

## PARTE I<sup>^</sup> – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.

### 1 CARATTERISTICHE ED UTILIZZO

L'oggetto della presente stima è costituito dal complesso edilizio ospitante la Residenza Assistenziale per Anziani (R.A.A.) denominata “Villa Biancotti Levis”, ubicato nell'abitato di Racconigi in prossimità del suo nucleo centrale, in Via Vittorio Emanuele III n° 37, a circa 750 metri dal Municipio.

La zona, dove ricade il bene in questione, è dotata di servizi primari (spazi di parcheggio, illuminazione pubblica, fognature) e secondari (scuole, area mercatale, chiese).

La Residenza per anziani “Villa Biancotti Levis” è costituita da un edificio caratterizzato da un piano seminterrato e 4 piani fuori terra.

L'organismo edilizio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature esterne in tradizionali blocchi di laterizio; le coperture sono a tetto a padiglione con impermeabilizzazione in guaina bituminosa e soprastante manto di tegole laterizie; le gronde sono costituite da solaio piano aggettante opportunamente

impermeabilizzato e, per l'intero perimetro del fabbricato, sono protette da scossalina metallica verniciata.

Le facciate sono rifinite con intonaci al quarzo tinteggiati.

Gli infissi esterni sono il legno e vetro semplice; i sistemi oscuranti per finestre e portefinestre sono costituiti da avvolgibili in plastica non coibentati.

Le ringhiere a protezione dei balconi sono in ferro e pannelli in vetro retinato.

Le finiture del fabbricato sono di tipo "normale"<sup>1</sup>; lo stato manutentivo esterno può essere definito tra scadente e normale: sono rilevabili, sia per gli intonaci, sia per le tinteggiature, piccole porzioni interessate da fenomeni di distacco o di degrado; parte dei pluviali appare interessata da ruggine e necessita di interventi di rimessa in pristino. Lo stato manutentivo degli interni è differente da piano a piano e verrà descritto di seguito.

L'accesso principale avviene dalla via Vittorio Emanuele III; è caratterizzato da un basso corpo di fabbrica posto sul lato sud dell'immobile ed è raggiungibile attraverso una comoda rampa pedonale. Sono presenti un secondo ingresso ed una rampa carrabile sul lato nord del fabbricato che consentono l'accesso al piano seminterrato.

Il piano seminterrato ospita locali tecnici, magazzini, spogliatoi per il personale, lavanderia, dispensa, sala di esposizione delle salme e locali destinati ad attività di svago (bocce, locale scout). Non è stato possibile visionare l'intero piano seminterrato, poiché per alcuni locali non c'era disponibilità delle chiavi. La parte visionata presenta materiali diversi e stato manutentivo differenti a seconda della destinazione dei locali.

I locali lavanderia e quelli di pertinenza delle cucine poste al piano terra, hanno un buon grado di finitura; i pavimenti e i rivestimenti alle pareti sono stati recentemente rifatti e si trovano in buono stato manutentivo.

Per la restante porzione di piano si rilevano pavimenti in semplice battuto di cemento, mattonelle in gres risalenti alla costruzione dell'edificio e, di più recente posa, mattonelle di ceramica. Le pareti ed i soffitti hanno intonaci e tinteggiature di tipo civile; gli infissi esterni sono in ferro e vetro semplice; le porte interne sono parte in legno tamburato e di tipo "REI". Lo stato manutentivo è da ritenere scadente.

Il piano rialzato è destinato alle attività di accoglienza ospiti/visitatori, e alle attività giornaliere degli ospiti della struttura. Sono presenti: l'ingresso e la reception; i locali cucina e la sala pranzo; un ambulatorio medico e un ufficio amministrativo; i locali di soggiorno e i servizi igienici; il locale per il culto e un laboratorio parrucchiera/pedicure. L'intero piano possiede stato manutentivo normale.

I piani primo, secondo e terzo ospitano i locali occupati dai degenti e sono caratterizzati da camere singole e camere doppie, tutte dotate di servizi individuali o

<sup>1</sup> Materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera ( Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Mosi - allegato 3)

comuni a due stanze. Come per il piano rialzato, lo stato manutentivo dei tre piani, è da ritenersi normale. Al momento del sopralluogo il piano terzo, benché dotato di tutti gli arredi, è inutilizzato.

I collegamenti verticali sono garantiti da scale interne ed un ascensore. L'edificio possiede adeguate scale di sicurezza o/e antincendio esclusivamente al piano rialzato.

L'intero complesso è dotato di tutti gli impianti tipici della sua categoria.

La residenza "Villa Biancotti Levis" è stata realizzata con Licenza Edilizia n° 1130/267 del 05/10/1973 rilasciata all'Ente Opere Pie Unite.

Successivamente:

con Concessione Edilizia in sanatoria n° 1061/ED del 12/08/1993 sono stati eseguiti lavori di modifiche interne ed esterne al piano rialzato per adeguamento alle norme di sicurezza;

con Concessione Edilizia n° 93/0231 del 08/11/1993 rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, sono stati eseguiti e regolarmente ultimati ulteriori lavori;

l'abitabilità del complesso, di proprietà comunale, è stata rilasciata il 16/11/1993.

## 2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

Il lotto di terreno dove ricade il bene immobile in valutazione è identificato al Catasto Terreni al foglio di mappa n° 52, mappale 102 con la qualità "Ente Urbano" di 6.219 m<sup>2</sup>.

Al Catasto Fabbricati i cespiti sono intestati a:

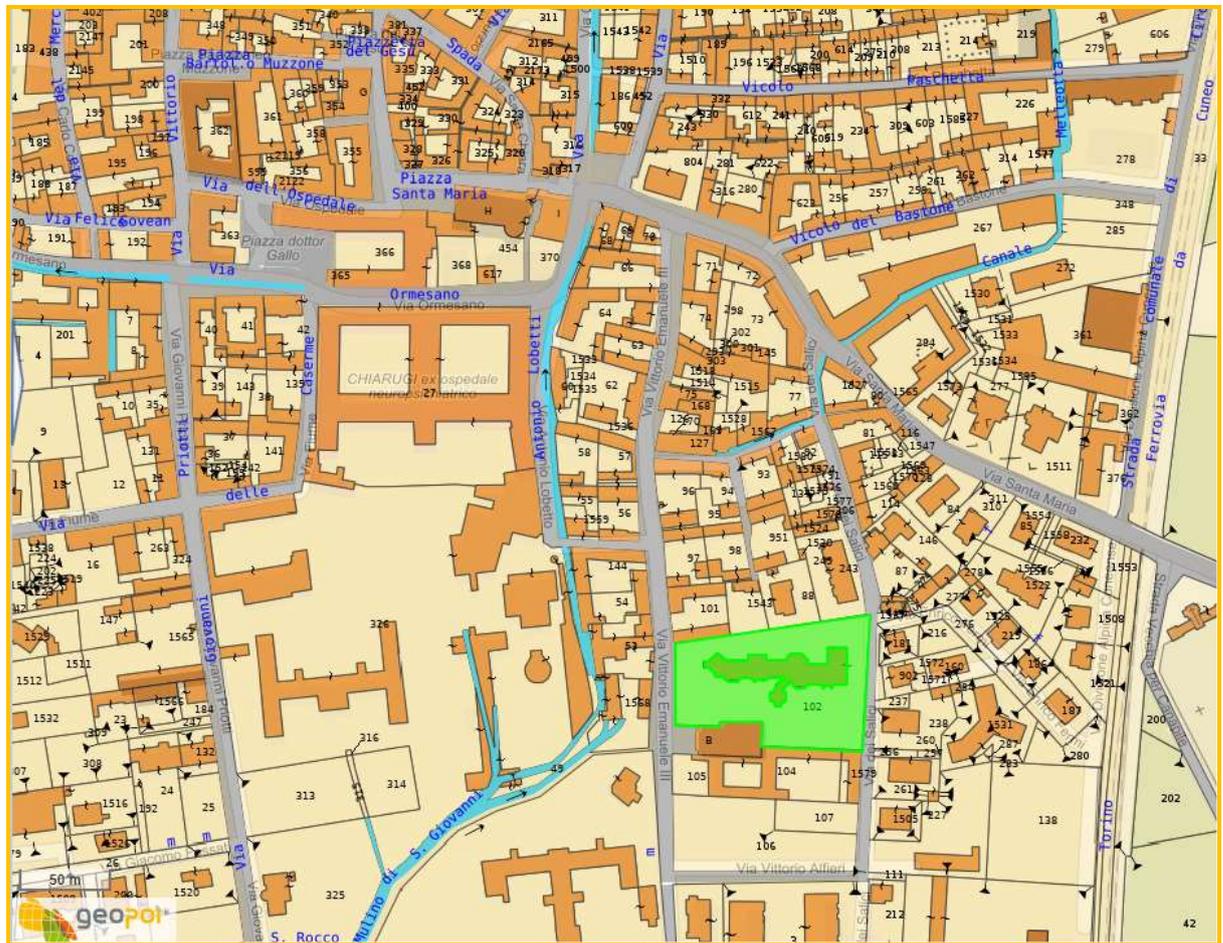
COMUNE DI RACCONIGI, C.F. 00473170041, proprietà per 1/1, e censiti come segue:

**Tabella 1 Catasto Fabbricati**

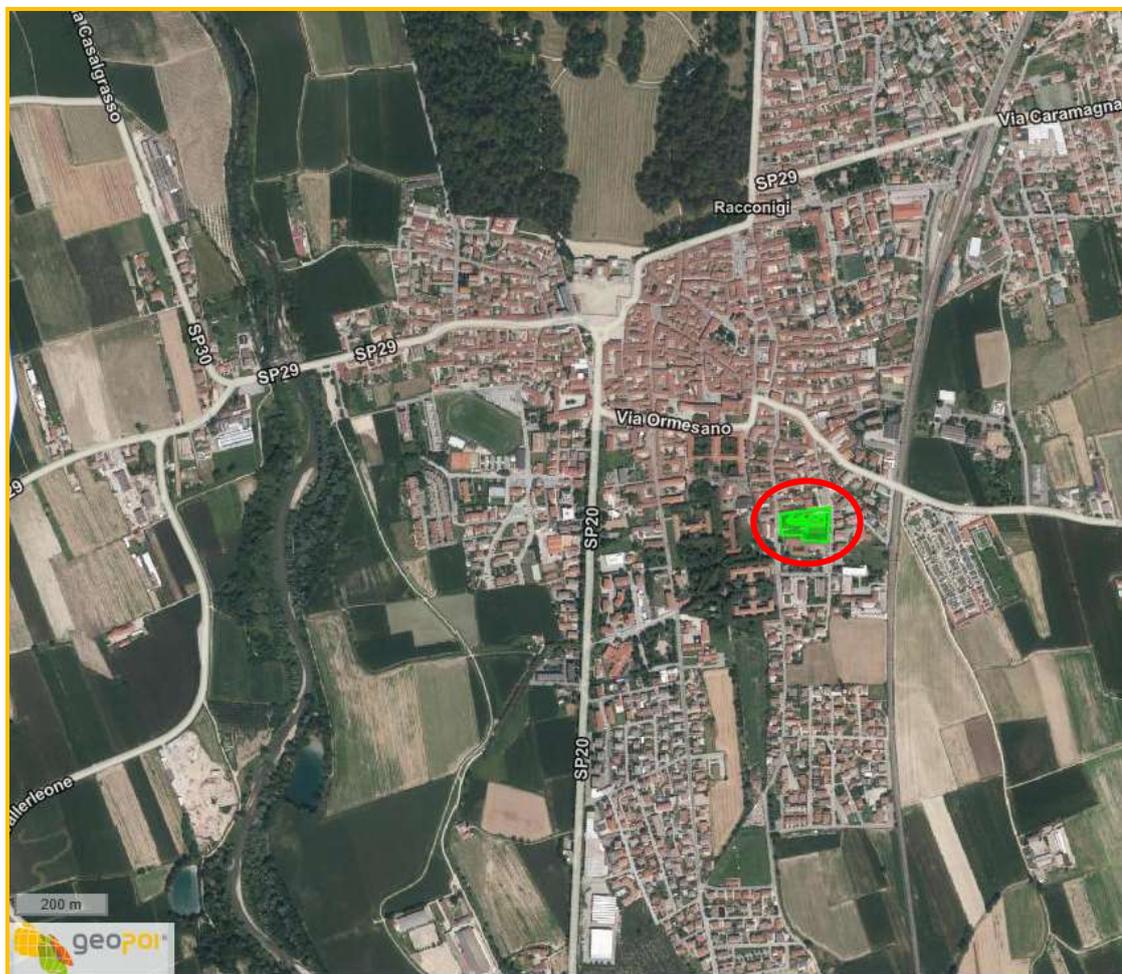
Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
52	102	-	B/1	5	15.023 m <sup>3</sup>	3.902 m <sup>2</sup>	7.681€

L'immobile è collocato in zona OMI "B1".

Figura 1. Estratto di mappa (F° 52, mappale 102)



**Figura 2. Veduta aerea**



**Dislocazione immobile nell'abitato di Racconigi**

La superficie valida ai fini della presente valutazione viene calcolata come da D.P.R. 138/1998 (Superficie Catastale) e più precisamente:

- 1) i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per l'intero fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 2) la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie catastale;
- 3) la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, è computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati;
- 4) la superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R e P (al momento A e B), la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50 %, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento; le superfici scoperte non vanno computate.

Il risultato finale del calcolo della superficie ragguagliata, determinata sulla base dei criteri sopra richiamati e presente negli atti catastali, è di seguito riportato:

**Tabella 2: Superficie raggugiata**

Piano	Vani principali e accessori diretti e indiretti	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugiata (m <sup>2</sup> )	Superficie raggugiata arrotondata al m <sup>2</sup>
Seminterrato	Accessori indiretti comunicanti	1.004,00	0,50	502,00	<b>502,00</b>
Rialzato	Vani principali e accessori diretti comunicanti	1.024,00	1,00	1.024,00	1.024,00
	Balconi	13,00	0,10	1,30	1,00
	Sommano				<b>1.025,00</b>
Primo	Vani principali e accessori diretti comunicanti	772,00	1,00	772,00	772,00
	Balconi	109,00	0,10	10,90	11,00
	Sommano				<b>783,00</b>
Secondo	Vani principali e accessori diretti comunicanti	772,00	1,00	772,00	772,00
	Balconi	109,00	0,10	10,90	11,00
	Sommano				<b>783,00</b>
Terzo	Vani principali e accessori diretti comunicanti	798,00	1,00	798,00	798,00
	Balconi	109,00	0,10	10,90	11,00
	Sommano				<b>809,00</b>
<b>Totale superficie raggugiata</b>					<b>3.902,00</b>

## **PARTE II<sup>^</sup> –DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.**

### **3 UTILIZZO ATTUALE**

Il complesso immobiliare censito nella categoria catastale B/1 (Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserme, seminari) è attualmente utilizzato come casa di riposo per anziani e ospiti parzialmente autosufficienti. Conta 65 posti letto residenziali ed offre: servizio infermieristico, servizio per animazione, pasti in struttura anche per ospiti esterni.

### **4 DESCRIZIONE URBANISTICA**

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Racconigi - Variante Generale - il mappale dove insiste l'immobile oggetto di stima rientra in zona urbanistica "SP-a SP.1/a – Zona destinata a servizi sociali e attrezzature a livello comunale (Art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i. – sottozona per attrezzature d'interesse comune", e le attività sono regolamentate dall'art. 41 delle N.T.A. (v. all.to n° 3).

### **5 TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

I dati relativi all'attuale titolarità dell'immobile, così come indicata al paragrafo 2, sono stati desunti dalla attuale certificazione catastale, e sono i seguenti:

COMUNE DI RACCONIGI, C.F. 00473170041, proprietà 1/1.

Dati derivanti da: Costituzione del 24/01/1992, protocollo n. 308349 in atti dal 19/09/2002; Registrazione: Costituzione (n. 255.1/1992)

### **6 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ**

La parte non ha fornito alcuna certificazione in merito. Pertanto si valuta il fabbricato presumendo la conformità alle norme vigenti.

## **PARTE III<sup>^</sup> – PROCESSO DI VALUTAZIONE.**

### **7 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA**

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore del diritto di superficie (proprietà superficiaria) da costituirsi sul bene descritto ai paragrafi 1 e 2.

L'art. 952 c.c. prevede due tipi di diritto di superficie: l'uno conferisce al titolare il diritto di fare e mantenere una costruzione; l'altro prevede la possibilità di alienare una costruzione già esistente, indipendentemente dal suolo. Il primo è un vero e proprio diritto a costruire, conferito dal proprietario ad un terzo; l'altro è un diritto di proprietà limitato, che viene alienato come proprietà superficiaria.

Nella seconda ipotesi i due diritti nascono contemporaneamente in capo al soggetto superficiario poiché trasferendo la proprietà sulla costruzione già realizzata, separata dal suolo, contestualmente deve ritenersi costituito il diritto di superficie (mantenere la costruzione).

Ai sensi dell'art. 953 c.c. il diritto di superficie può costituirsi a tempo determinato: in tal caso, ai sensi dell'art. 954 c.c., *“l'estinzione del diritto di superficie per scadenza del termine comporta l'estinzione dei diritti reali imposti dal superficiario”*.

Nel caso in esame sussiste un termine di 50 anni per la vita del diritto, definito dalla Delibera n. 194 del 06/11/2019 della Giunta Comunale di Racconigi.

## 8 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Come affermato al paragrafo precedente, la valutazione in esame è volta a determinare il valore del fabbricato già esistente per un determinato periodo di tempo (proprietà superficiaria) al netto del valore del suolo.

La ricerca effettuata, indirizzata alla individuazione di beni simili a quelli oggetto di valutazione estesa ad una macroarea provinciale, ha rivelato un mercato immobiliare assolutamente statico per la destinazione case di cura. Pertanto, non è stato possibile costituire un campione sufficientemente omogeneo di immobili simili (almeno tre) abbastanza ampio da consentire l'applicazione di un procedimento sintetico-comparativo con approccio diretto al mercato.

Per contro, poiché il cespite oggetto di valutazione ha attrattive sul mercato essenzialmente per la sua capacità di produrre reddito, è stato analizzato il mercato dei canoni di locazione, il quale si è rilevato abbastanza movimentato e con sufficiente disponibilità di dati per l'applicazione di un procedimento reddituale finanziario per la valutazione del cespite.

A titolo puramente indicativo si riportano le risultanze di una ricerca effettuata sul sito internet *“immobiliare.it”*, sull'andamento prezzi e sui canoni di locazione medi, segmento residenziale, verificatosi nel mese di gennaio 2020 nel Comune di Racconigi.

Prezzi medi (immobili residenziali):

- Palazzo/Stabile 618 €/m<sup>2</sup>;
- Casa indipendente 1.125 €/m<sup>2</sup>;
- Appartamento 997 €/m<sup>2</sup>;

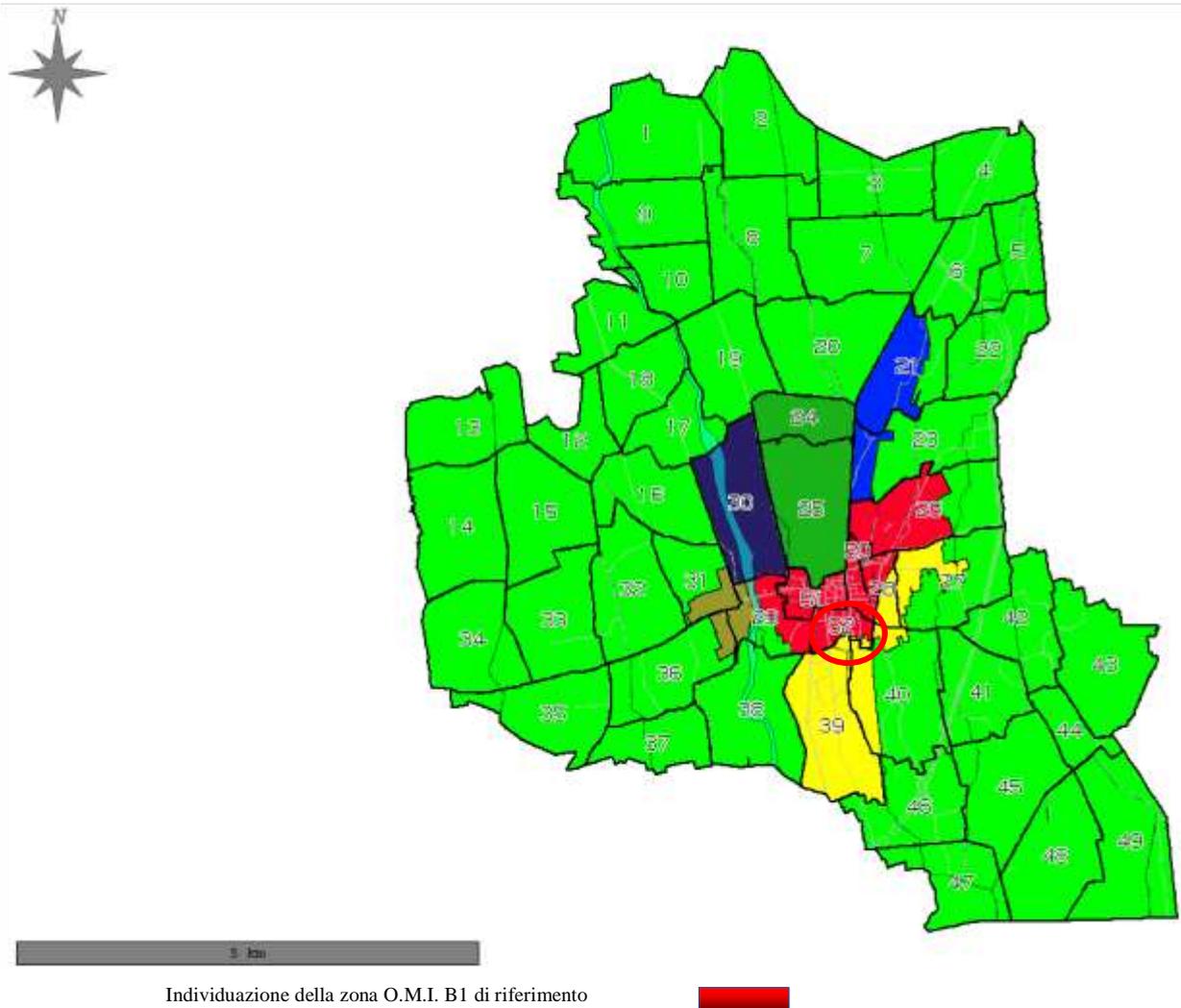
Canoni di locazione:

minimo 2,95 €/m<sup>2</sup> mese; medio 4,51 €/m<sup>2</sup> mese.

Si riportano la mappa della suddivisione in zone OMI (Osservatorio del mercato Immobiliare) di questa Agenzia Entrate per il Comune di Racconigi; le tabelle con l'andamento semestrale dei valori delle abitazioni civili; l'andamento semestrale dei

canoni di locazione e dei saggi di capitalizzazione per la tipologia edilizia” abitazioni civili” dal primo semestre 2017 al secondo semestre 2019 (ultimo disponibile), della zona O.M.I. “B1”.

**Figura 3. Zone OMI - suddivisione territorio comunale -**



**Tabella 3. Valori OMI**

Semestre	Abitazioni civili	
	min-max	medio
	(€/m <sup>2</sup> )	
I° / 2017	1000-1500	1.250
II° / 2017	950-1.400	1.175
I° / 2018	950-1.300	1.125
II° / 2018	950-1.300	1.125
I° / 2019	950-1.300	1.125
II° / 2019	950-1.300	1.125

Si rileva altresì un andamento costante dei valori di mercato per il periodo compreso tra i semestri I°/2018 e II°/2019 (ultimo disponibile).

**Tabella 4: Canoni di locazione**

Semestre	Abitazioni civili	
	min-max	medio
	(€/m <sup>2</sup> mese)	
I° / 2017	3,00-4,00	3,50
II° / 2017	3,00-4,00	3,50
I° / 2018	3,00-4,00	3,50
II° / 2018	3,00-4,00	3,50
I° / 2019	3,00-4,00	3,50
II° / 2019	3,00-4,00	3,50

Si rileva un andamento costante dei canoni di locazione per il periodo compreso tra i semestri I°/2017 e II°/2019 (ultimo disponibile).

**Tabella 5: Saggio di capitalizzazione**

Semestre	Abitazioni civili	
	R1-R2	R medio
	(€/m <sup>2</sup> mese)	
I° / 2017	3,60-3,20	3,40
II° / 2017	3,80-3,40	3,60
I° / 2018	3,80-3,70	3,75
II° / 2018	3,80-3,70	3,75
I° / 2019	3,80-3,70	3,75
II° / 2019	3,80-3,70	3,75

Si rileva un andamento al rialzo dei saggi di capitalizzazione per l'anno 2017 ed una loro stabilizzazione per il periodo compreso tra i semestri I°/2018 e II°/2019 (ultimo disponibile).

## 9 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Come già indicato al paragrafo 8, viste le risultanze dell'analisi di mercato e le peculiarità del bene oggetto di stima (v. paragrafo 1), si stimano gli stessi sotto l'aspetto finanziario reddituale per capitalizzazione del reddito. Questo procedimento di stima indiretto fa riferimento al principio dell'anticipazione<sup>2</sup>, il quale afferma che: *i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono e questo valore equivale alla somma*

<sup>2</sup> Mosi (manuale operativo stime immobiliari) pagg. 277

attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima. Il valore ( $V$ ) che un soggetto economicamente razionale attribuisce a un bene immobiliare è dunque funzione ( $f$ ) dei benefici economici ( $R$ ) che verranno da esso generati:  $V = f(R)$ .

Il valore viene determinato dall'accumulazione iniziale dei redditi futuri che il bene sarà in grado di esprimere durante tutto l'arco temporale relativo alla durata del diritto di superficie.

L'approccio reddituale-finanziario definisce il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito (o di cassa) che esso sarà in grado di generare.

I procedimenti indiretti di stima del valore di mercato basati su tale approccio si distinguono in:

- **capitalizzazione diretta** (direct capitalization) che determina il valore del bene come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzata a un tasso detto di capitalizzazione.

In questo caso, poiché per gli immobili la vita utile è molto lunga, tali redditi si considerano perpetui e l'algoritmo di calcolo diventa molto semplice: occorrono infatti solo due dati, il reddito e il tasso di capitalizzazione,

- **accumulazione dei redditi** (yield capitalization), che prende in considerazione la serie dei redditi annui presumibilmente generati dall'investimento immobiliare, ipotizzati costanti e limitati nel tempo (estesi cioè a una vita utile economica del bene, ritenuta limitata). L'approccio si riferisce alle annualità di reddito relative a un piano di investimento o a un contratto, generalmente con rate regolari. L'algoritmo è quello generale dell'accumulazione finale scontata di  $n$  annualità. L'annualità può essere lorda o netta (cui corrisponderà un saggio lordo o netto), costante o variabile. A tale modello si riconducono, infatti, anche i casi in cui gli immobili producono temporaneamente un reddito variabile cui seguono redditi costanti.

In questo caso si utilizzano entrambi i procedimenti.

Il procedimento indiretto di stima del valore di mercato per **capitalizzazione diretta dei redditi** (Direct Capitalization), considerati illimitati nel tempo, si risolve applicando la seguente formula:

$$V = R/r$$

dove,

$V$  = più probabile valore di mercato;

$R$  = reddito lordo (canone d'affitto annuale);

$r$  = saggio di capitalizzazione.

Dal procedimento di Direct Capitalization si ottiene il valore pieno dell'immobile.

Il procedimento indiretto di stima per **accumulazione dei redditi** (yield capitalization) arriva alla determinazione del più probabile valore attraverso l'accumulazione iniziale dei

redditi futuri che il bene sarà in grado di esprimere durante tutto l'arco temporale relativo alla durata del contratto del diritto di superficie (n anni).

La formula utilizzata, dettata dalla matematica finanziaria, è quella equivalente all'accumulazione iniziale di n annualità costanti e posticipate<sup>3</sup>:

$$V_n = R (q^n - 1) / r q^n$$

dove:

$V_n$  = più probabile valore di mercato del diritto reale su un orizzonte temporale limitato;

R = reddito lordo (canone d'affitto annuale);

r = saggio lordo di capitalizzazione;

$q = 1 + r$

n = numero di anni.

Dal procedimento di Yield Capitalization si ottiene il valore pieno dell'immobile al netto del valore di uscita dopo n anni; tale valore di uscita, nel caso in esame, è dato sinteticamente dalla differenza tra il valore di Direct Capitalization e quello di Yield Capitalization.

Nell'ambito della teoria economica è possibile individuare<sup>4</sup>:

- un reddito operativo, corrispondente ai ricavi (canoni locativi) al netto sia dei costi di manutenzione, costi amministrativi e di gestione (costi operativi a carico del locatore) che dei costi di ammortamento, di natura non monetaria riconducibili alla progressiva perdita di valore economico del bene durante la sua vita utile;

- un reddito netto, corrispondente al reddito operativo al netto degli oneri finanziari e delle imposte.

Nella prassi immobiliare si fa invece riferimento prevalentemente al ricavo inteso come canone lordo locativo.

Le due posizioni differenti trovano giustificazione nel fatto che il procedimento reddituale non è volto alla determinazione del reddito ritraibile da un determinato immobile, bensì è quello di determinare il valore di mercato di un bene per mezzo di dati e informazioni reddituali.

Ne discende che sono accettabili entrambe le soluzioni, a patto di utilizzare un coerente tasso di capitalizzazione.

Nel caso specifico si utilizzeranno **reddito e saggio lordi**<sup>5</sup> poiché in presenza di un campione omogeneo di immobili locati è corretto presupporre la stessa incidenza delle spese sull'immobile in stima e sugli immobili che costituiscono il campione comparativo.

<sup>3</sup> Corso sul Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Carlucci/Maccaglia (Milano, 25/03/2015)

<sup>4</sup> Mosi (manuale operativo stime immobiliari) pagg. 431 e 432

<sup>5</sup> Mosi (manuale operativo stime immobiliari) pagg. 249

Il canone lordo (nell'ipotesi di una unità immobiliare locata, il reddito lordo coincide con il canone annuale di affitto corrisposto) viene rilevato direttamente sul mercato<sup>6</sup> per comparazione con altri canoni di locazione relativi a cinque unità immobiliari appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene oggetto di valutazione.

Il reddito lordo del bene in valutazione viene determinato per comparazione diretta con i canoni lordi espressi dal mercato delle locazioni e, più precisamente con l'applicazione di un procedimento sintetico-comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

Tale metodologia è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di "dati campione" (almeno tre), cronologicamente allineati e riferiti a beni assimilabili a quello che costituisce l'oggetto dell'operazione estimativa.

Sostanzialmente, il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili, e/o dei canoni d'affitto, sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

## 9.1 INDAGINI DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Ai fini della presente valutazione, attraverso l'indagine di mercato, si è proceduto ad individuare gli immobili aventi caratteristiche tipologiche e posizionali simili a quelle possedute dagli immobili oggetto di stima.

Nello specifico vengono comparati valori risultanti da:

1. Informazioni di mercato.
2. Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare di quest'Ufficio.

Ai fini della determinazione del reddito lordo (canone di locazione), sono stati ritenuti idonei e presi in comparazione n° 5 immobili (di seguito denominati "*comparabili*" - Ca, Cb, Cc, Cd, e Ce -), tutti e cinque con contratti di locazione regolarmente validi nel periodo dei tre anni antecedenti alla data della presente stima, in rispetto delle disposizioni<sup>7</sup> dell'articolo 51 del D.P.R. n° 131/1986.

Il parametro tecnico di confronto utilizzato è il m<sup>2</sup> di superficie ragguagliata.

Si riportano i dati significativi estrapolati dai relativi contratti di locazione.

<sup>6</sup> Contratti di locazione riguardanti i cespiti in valutazione in essere al momento di stipula dell'atto di compravendita citato in premessa.

<sup>7</sup> L'ufficio del registro, ai fini dell'eventuale rettifica, controlla il valore avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto oggetto di valutazione.

### Beni di confronto (comparables) selezionati

#### Comparabile C<sub>a</sub>

<b>Fonte:</b>		Contratto di Locazione
<b>Estremi dell'atto:</b>		Repertorio 2110 del 22/12/2012 – Ufficio registro di Saluzzo. Tuttora in essere e rivalutato secondo ISTAT
<b>Canone mensile (€):</b>		6.974,00
<b>Comune:</b>		MANTA
<b>Zona OMI:</b>		D1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Bertero 7
	<b>Numero civico</b>	21
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	6
	<b>Particella</b>	352
	<b>Subalterno</b>	1
<b>Categoria</b>		D/4
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		La casa di riposo Sereni Orizzonti Residenza Maero ospita 68 posti letto destinati ad anziani autosufficienti e non. Possiede stanze singole e/o doppie, ampie sale comuni per le varie attività giornaliere, una chiesetta per il culto e un ampio parcheggio esterno.

#### Comparabile C<sub>b</sub>

<b>Fonte:</b>		Contratto di Locazione
<b>Estremi dell'atto:</b>		Repertorio 1167 del 29/12/2000. Tuttora in essere e rivalutato secondo ISTAT
<b>Canone mensile (€):</b>		4.537,00
<b>Data dell'atto:</b>		29/12/2019
<b>Comune:</b>		SANFRE'
<b>Zona OMI:</b>		B1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Racca Antonio
	<b>Numero civico</b>	1
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	9
	<b>Particella</b>	1
	<b>Subalterno</b>	5
<b>Categoria</b>		B/1
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		La Residenza Serena Srl conta: 1 nucleo R.A.F. (residenza assistenziale flessibile) di media intensità per un totale di 30 posti letto; 1 nucleo Pronta Accoglienza di media intensità al piano secondo da 1 posto letto; il nucleo Centro Diurno Integrato di media intensità al piano terreno da 10 posti letto; sono presenti tutti gli altri locali e attrezzature tipici della destinazione.

### Comparabile C<sub>c</sub>

<b>Fonte:</b>		Contratto di Locazione
<b>Estremi dell'atto:</b>		Repertorio 3046 del 21/05/2019
<b>Canone mensile (€):</b>		3.576,00
<b>Data dell'atto:</b>		31/12/2019
<b>Comune:</b>		DEMONTE
<b>Zona OMI:</b>		D1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Perdioni
	<b>Numero civico</b>	2
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	61
	<b>Particella</b>	72
	<b>Subalterno</b>	2
<b>Categoria</b>		B/2
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		La struttura appartiene alla all'Azienda Sanitaria locale Cn1. Ex ospedale, ora presidio medico con alcuni piani dedicati agli anziani. Il piano primo è destinato a laboratori; il terzo piano comprende camere con bagno esclusivo, cucine, soggiorno, ambulatori e servizi igienici.

### Comparabile C<sub>d</sub>

<b>Fonte:</b>		Contratto di Locazione
<b>Estremi dell'atto:</b>		Repertorio 5640 del 23/06/2017. Tuttora in essere e rivalutato secondo ISTAT
<b>Canone mensile (€):</b>		1.875,00
<b>Data dell'atto:</b>		31/12/2019
<b>Comune:</b>		VERZUOLO
<b>Zona OMI:</b>		B1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via G. Marconi
	<b>Numero civico</b>	22
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	3
	<b>Particella</b>	186
	<b>Subalterno</b>	-
<b>Categoria</b>		B/1
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		L'Istituto "Casa di Riposo G. Vada" si articola in due sezioni: la Residenza Assistenziale (R.A.) con 36 posti letto e la Residenza Assistenziale Alberghiera (R.A.A.) con 18 posti letto. La R.A. e la R.A.A. sono strutture integrative o sostitutive dell'ambito familiare destinate ad ospitare persone autosufficienti o parzialmente autosufficienti anche per periodi di tempo limitati. Queste strutture offrono quindi servizi assistenziali ed alberghieri integrati da servizi tutelari ed infermieristici.

### Comparabile C<sub>e</sub>

<b>Fonte:</b>		Contratto di Locazione
<b>Estremi dell'atto:</b>		Repertorio 4490 del 21/08/2019 UT Saluzzo.
<b>Canone mensile (€):</b>		29.166,67
<b>Data dell'atto:</b>		21/08/2019
<b>Comune:</b>		CAVALLERMAGGIORE
<b>Zona OMI:</b>		B1
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via Roma
	<b>Numero civico</b>	168
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	31
	<b>Particella</b>	3346
	<b>Subalterno</b>	4
	<b>Categoria</b>	B/2
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		La Casa di Riposo possiede una capacità complessiva di cinquantacinque posti letto ed è suddivisa al suo interno in tre nuclei: R.A.A., R.A. e R.A.F. Il nucleo R.A.A. Nucleo (Residenza Assistenziale Alberghiera) conta 19 posti letto - 1 camere singole e 9 camere a due letti; Il nucleo R.A. (Residenza Assistenziale) 23 posti letto - 7 camere singole e 8 camere a due letti; Il nucleo R.A.F. (Residenza Assistenziale Flessibile) 13 posti letto - 2 camere a quattro letti, 2 camere a due letti e 1 camera a un letto.

I comparabili sono stati visionati sulle ortofoto reperibili sulla piattaforma "Sistema Integrato del Territorio" - SIT - di questa Agenzia Entrate e sulla banca dati del Catasto fabbricati (censuario e planimetrie);

## 9.2 TABELLA DELLE CARATTERISTICHE

Caratteristiche "Casa di Riposo"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
<b>Consistenza</b>	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
<b>Caratteristiche architettoniche</b>	Normale	0
	Di pregio	1
<b>Impianti a norma</b>	No	0
	Si	1
<b>Accessibilità diversamente abili</b>	No	0
	Si	1

## 9.2 TABELLA DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di locazione, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il canone di locazione, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

## 9.3 TEST DI AMMISSIBILITÀ

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del canone di locazione e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del canone unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente  $K_e$ , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente  $K_e$ , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del canone unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente  $K_l$ , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti  $K_e$  e  $K_l$ , nonché il canone unitario corretto ( $p'ci$ ), determinato dal prodotto del canone unitario rilevato ( $pci$ ) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i canoni riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale ( $C'$ ) e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo ( $C''$ ).

Così come nel caso delle compravendite, i valori di mercato espressi dall'OMI vengono adeguati per tener conto della caratteristica qualitativa "*stato manutentivo*", del Subject e dei comparabili. Gli importi, in percentuale ai costi da sostenere, per omogeneizzare detta caratteristica sono pari ordinariamente al 30÷40% del costo di costruzione. Pertanto, il costo unitario riportato in tabella, pari a  $\pm 1 \text{ €/m}^2$ , viene determinato nella stessa percentuale per il riallineamento dei canoni di locazione.

Nello specifico, i due valori di locazione espressi dall'OMI ( $3,00 \text{ €/m}^2 \div 4,00 \text{ €/m}^2$ ) vengono adeguati ( $\pm 1 \text{ €/m}^2$ ) applicando una percentuale media pari al  $\pm 35\%$ .

In cifre:

$$3,00 \text{ €/m}^2 \times 0,35 = 1,05;$$

$$4,00 \text{ €/m}^2 \times 0,35 = 1,40.$$

Si applica il valore medio pari a:  $\frac{1}{2} (1,05 + 1,40) = 1,22$ . In c.t.  $\pm 1,00 \text{ €/m}^2$ .

Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'; valore massimo OMI + C"). Gli immobili i cui canoni unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

#### 9.4 TABELLA DEI DATI

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

#### 9.5 TABELLA DEI CANONI IMPLICITI

Nella Tabella "D" - Canoni impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i canoni impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del canone complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il canone unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

#### 9.6 TABELLA DI VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il Reddito lordo dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i canoni impliciti, i canoni dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il canone implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei canoni impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta q_i$ ). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il canone complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del canone rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:

$$P_{\text{corretto}} = PC_i + \sum \Delta Pi.$$

Il più probabile Reddito lordo del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei canoni corretti. Eventuali canoni corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il Reddito lordo va ricalcolato come media aritmetica dei canoni corretti residui.

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Uffici strutturali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce			
Fonte		Localizzazione	Localizzazione	Localizzazione	Localizzazione	Localizzazione			
Estremi		Repertorio 2110 del 22/12/2012 – Ufficio registro di Saluzzo. Tuttora in essere e rivalutato secondo ISTAT	Repertorio 1157 del 29/12/2000 Tuttora in essere e rivalutato secondo ISTAT	Repertorio 3046 del 21/05/2019	Repertorio 5540 del 23/06/2017. Tuttora in essere e rivalutato secondo ISTAT	Repertorio 4480 del 21/08/2019 UT Saluzzo.			
Canone (€)		5.974,00	4.537,00	3.576,00	1.875,00	29.165,67			
Epoca dato (Semestre/anno)		2°/2019	2°/2019	2°/2019	2°/2019	2°/2019	1°/2020		
Comune		MANTUA	SANFRE	DEMONTE	VERZUOLO	CAVALLERMAGGIORE	RACCONIGI		
Indirizzo		VIA	Via Piazza Antonio	Via Perdioni	Via G. Marconi	Via Roma	Via Vittorio Emanuele III		
Numero civico		21	1	2	22	168	37		
Sezione		-	-	-	-	-	-		
Foglio		6	9	61	3	31	52		
Part.ile		352	1	72	186	3346	102		
Subalterno		1	5	2	-	4	-		
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		D1	B1	D1	B1	B1	B1		
Valori all'epoca del comparabile		3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	Superficie Insieme Netta		
Massimo €/m <sup>2</sup>		4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	3.500,00		
Valori all'epoca della stima:		3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00		
1°/2020		4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00		
Consistenza ragguagliata		Superficie in m <sup>2</sup> 2.800,00	Superficie in m <sup>2</sup> 2.157,00	Superficie in m <sup>2</sup> 717,00	Superficie in m <sup>2</sup> 2.819,00	Superficie in m <sup>2</sup> 2.904,00	Superficie in m <sup>2</sup> 3.902,00		
Caratteristiche architettoniche		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
Impianti a norma		Si	Si	Si	Si	Si	Si		
Accessibilità diversamente abili		Si	Si	Si	Si	Si	Si		

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
Zona OMI	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	D1	D1	D1	D1	D1	B1
	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	D1	D1	D1	D1	D1	B1
Epoca dato	Canone rilevato (€)	6.974,00	4.537,00	3.576,00	1.875,00	29.166,67	$V_{oe} \text{ min.} = €m^2$ 3,00
	Semestre OMI di riferimento	2°/2019	2°/2019	2°/2019	2°/2019	2°/2019	$V_{oe} \text{ max.} = €m^2$ 4,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	$C^* (€/m^2)$ (da scaldare a normale)
	Coefficiente epoca $K_{oe}$ (nella zona del comparabile) ( $V_{oe}$ epoca stima / $V_{oe}$ epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C^* (€/m^2)$ (da normale a centro)
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	Epoca stima: 1°/2020
	Coefficiente localizz. $K_l$ (all'epoca della stima) ( $V_{oe}$ zona subject / $V_{oe}$ zona comparabile)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €/m <sup>2</sup> (zona ed epoca subject)
Localizzazione generale	Consistenza ragguagliata STci (mq)	2930	2157	717	2819	2904	3902
	Canone unitario pc (€/mq)	2,38	2,10	4,99	0,67	10,04	Canone min. ammissibile = €/m <sup>2</sup> ( $V_{oe} \text{ min.} - C^*$ ) 2,00
Localizzazione generale	Canone unitario omogeneizzato p'c = pCi x te x kl (€/mq)	2,38	2,10	4,99	0,67	10,04	Canone max. ammissibile = €/m <sup>2</sup> ( $V_{oe} \text{ max.} + C^*$ ) 5,00
	Canone complessivo omogeneizzato P'c = pCi x STi (€)	6.974,00	4.537,00	3.576,00	1.875,00	29.166,67	p'c min = € 2,10
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	NO	NO	

**TABELLA "C" - DATI**

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Ca	Cb	Cc	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 2.930,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 2.157,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup> 717,00	Quantità o num. 0,00	Quantità o num. 717,00	Superficie in m <sup>2</sup> 3.902,00	Quantità o num. 0,00	
c2	Caratteristiche architettoniche	Normale	Normale	Normale	0,00	0,00	Normale	0,00	
c3	Impianti a norma	SI	SI	SI	1,00	1,00	SI	1,00	
c4	Accessibilità diversamente abili	SI	SI	SI	1,00	1,00	SI	1,00	

**TABELLA "D" - CANONI IMPLICITI**

N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. KCI	CANONI IMPLICITI		
					Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/omn	€/m <sup>2</sup>	2,10	2,10	2,10	
c2	Caratteristiche architettoniche	Kc2XpCi	€	0,0%	0,00	0,00	
c3	Impianti a norma	Kc3XSiS	€	0,0%	0,00	0,00	
c4	Accessibilità diversamente abili	Kc4XSiS	€	0,0%	0,00	0,00	

**TABELLA "E" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA**

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)
		Ca		Cb		Cc		
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Connessione del canone	Quantità/ Punteggi	Connessione del canone	Quantità/ Punteggi	Connessione del canone	
c1	Consistenza raggiugnata	972,00	2.044,49	1.745,00	3.670,41	3.185,00	6.699,28	
c2	Caratteristiche architettoniche	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c3	Impianti a norma	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
c4	Accessibilità diversamente abili	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Σ ΔP<sub>1</sub></b>			2.044,49		3.670,41		6.699,28	
<b>P<sub>c</sub></b>			6.974,00		4.537,00		3.576,00	
<b>P<sub>c</sub> + Σ ΔP<sub>1</sub></b>			9.018,49		8.207,41		10.275,28	
<b>1<sup>a</sup> SINTESI</b>								
	P <sub>c</sub> conato		2,31		2,10		2,63	2,34
	Δ <sub>medio</sub> %		-1,28%		-10,26%		12,99%	15%
	Esito 1 <sup>a</sup> sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato	Reddito lordo 1 <sup>a</sup> sintesi (€) 9.130,68

Da cui deriva:

un canone lordo mensile pari di 9.130,60 €/mese;

un canone lordo annuo pari a  $9.130,60 \times 12$  mesi = 109.567,20 €/anno;

**in c.t. 109.550,00 €/anno.**

Il canone così determinato è del tutto coerente con quello determinato nella precedente valutazione di quest'Ufficio (105.500 € anno) e posto come corrispettivo per la concessione in uso della struttura oggetto della presente valutazione, ceduta a terzi in virtù del contratto "per la gestione residenza assistenziale anziani sani e autosufficienti".

Il contratto, distinto al repertorio n° 6481 del 12/05/2012 e per il periodo 06/06/2010÷05/06/2025, all'art. 5), recita:

*A titolo di corrispettivo per la concessione in uso della struttura residenziale, il Consorzio si obbliga a corrispondere al Comune di Racconigi il corrispettivo annuo di 108.000 € (valutazione ex UTE aggiornato secondo l'indice ISTAT) sottoforma di lavori, servizi e forniture di cui alle offerte soprachiamate, anch'esse aggiornate secondo l'indice ISTAT.*

## 9.7 SINTESI DELLA VERIFICA DEI RISULTATI

Nella tabella seguente viene indicato, in base alla superficie riportata nella tabella di comparazione, al canone unitario individuato, all'epoca di riferimento – **13/01/2020** - e alle considerazioni fin qui fatte, il **più probabile canone di locazione** dell'immobile oggetto di stima.

**Tabella 6 - DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE**

Riferimenti catastali Comune di Racconigi (N.C.E.U.)				Tipologia immobile	Superficie ragguagliata (m <sup>2</sup> )	Canone mensile	€/m <sup>2</sup> mese	Canone annuo (Reddito lordo) R
F°	Part.	Sub.	Categoria					
52	102	-	B/1	Casa di riposo	3.902,00	in c.t. 9.130 €	in c.t. 2,34	<b>in c.t. 109.550</b>

## 9.8 DETERMINAZIONE SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

L'indagine di mercato condotta per il segmento di mercato relativo al bene in valutazione non consente di procedere in modo diretto alla determinazione del saggio. In tale condizione la dottrina estimale prevede diversi procedimenti di tipo indiretto: quello scelto per la presente valutazione è quello "additivo" che prevede l'adozione di un saggio medio opportunamente corretto con variazioni in aumento o in diminuzione determinate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite da stimare.

Nell'ambito del procedimento indiretto, il saggio di capitalizzazione viene determinato dalla media tra il saggio massimo e il saggio minimo, corretto con la somma algebrica delle aggiunte e detrazioni. Ovvero:

$$r = (r_{\max} + r_{\min})/2 + I_a + I_d, (1)$$

dove

$r$  = saggio di capitalizzazione;

$r_{\max}$  = saggio di capitalizzazione massimo del segmento di mercato;

$r_{\min}$  = saggio di capitalizzazione minimo del segmento di mercato;

$I_a$  = somma delle influenze ascendenti;

$I_d$  = somma delle influenze discendenti.

Il metodo additivo può portare ad una non corretta percezione delle correzioni da apportare al saggio medio poichè tali correzioni rispondono ad una relazione lineare, mentre la relazione che lega valore e saggio è di tipo non lineare (iperbolica): ciò significa che una variazione del saggio in agginuta o in detrazione rispetto al saggio medio porta a variazioni non proporzionali<sup>8</sup>.

Per rendere più agevole ed immediata l'applicazione del procedimento additivo si utilizza il coefficiente denominato GRM (Gross Rent Multiplier) che rappresenta l'inverso del saggio lordo definito come segue:

$$\text{GRM} = 1/r$$

Conseguentemente la formula (1) diventa:

$$\text{GRM} = \text{GRM}_{\text{medio}} + \Sigma A_i + \Sigma D_i$$

nella quale  $A_i$  e  $D_i$  rappresentano rispettivamente le aggiunte e le detrazioni da apportare al  $\text{GRM}_{\text{medio}}$  riferite alla  $i$ -esima caratteristica ritenuta determinante sul valore, le quali agendo direttamente sul moltiplicatore influenzano il valore secondo una legge lineare di proporzionalità.

In particolare il GRM rappresenta il coefficiente moltiplicatore del reddito, che trasforma la grandezza flusso annuo in grandezza capitale e permette di considerare i comodi e gli

<sup>8</sup> MOSI, capitolo 9 - approccio reddituale finanziario

scomodi in forma lineare in modo da fornire all'estimatore la possibilità di utilizzare coefficienti ascendenti e discendenti in forma intuitiva.

Pertanto, per la capitalizzazione del reddito lordo al saggio lordo si utilizzerà la formula:

$$V = R / r = R \times GRM$$

nella quale:

$$r = 1 / GRM$$

le aggiunte e le detrazioni vanno fatte tenendo conto dell'intervallo di oscillazione del saggio che, per centri di medie dimensioni può essere posto pari a  $\pm 1,5\%$ .

Come già detto al primo capoverso di questo paragrafo, il metodo di tipo additivo qui utilizzato si fonda sull'assunzione di un saggio medio opportunamente corretto attraverso l'adozione di coefficienti ascendenti e discendenti.

Quest'ultimo viene estratto dalle determinazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che indicano il saggio minimo e massimo relativamente alle seguenti destinazioni d'uso:

“Residenziale”, “Commerciale”, “Produttiva”, non contemplando il segmento di mercato relativo alla tipologia del bene oggetto della stima.

I saggi di capitalizzazione determinati dall'OMI, derivano dalla diretta osservazione dei dati realtivi ai valori di mercato e ai valori di locazione.

Tra le destinazioni d'uso su indicate, quella che esprime un canone di locazione il più prossimo al canone di locazione determinato attraverso il procedimento (MCA) illustrato ai paragrafi precedenti, è la destinazione d'uso “Residenziale”

Pertanto, si pone a base della determinazione del saggio di capitalizzazione il saggio medio relativo alla destinazione d'uso “residenziale”, zona B1 di Racconigi, pari al 3,75% all'epoca di riferimento della stima (gennaio 2020) e in considerazione del fatto che il Comune in cui si opera è un centro di medie dimensioni, con un mercato poco movimentato, si ritiene corretta una oscillazione del saggio non superiore a:

$$r_{\min} = 3,75\% - 1,5\% = 2,25\%$$

$$r_{\max} = 3,75\% + 1,5\% = 5,25\%$$

quindi, rispetto ai saggi minimo e massimo, corrispondono coefficienti GRM:

$$GRM_{\max} = 1/r_{\min} = 1/ 2,25\% = 44,44 \text{ e } GRM_{\min} = 1/r_{\max} = 1/ 5,25\% = 19,05$$

che determinano un  $GRM_{\text{medio}}$  pari a:

$$GRM_{\text{medio}} = (GRM_{\max} + GRM_{\min}) / 2 = (44,44 + 19,05) / 2 = 31,75$$

A questo punto, sulla base delle caratteristiche dell'immobile in valutazione è possibile effettuare, sul  $GRM_{medio}$ , una serie di aggiunte e detrazioni la cui somma algebrica non può andare oltre il seguente valore:

$$\pm \Sigma_i(GRM)_{max} = (GRM_{max} - GRM_{min}) / 2 = (44,44 - 19,05) / 2 = \pm 12,70.$$

Nella tabella che segue si riportano le caratteristiche ritenute influenti sul valore dell'immobile in valutazione che suggeriscono le seguenti aggiunte e detrazioni<sup>9</sup> da apportare al  $GRM_{medio}$

**Tabella 7 - aggiunte e detrazioni al GRM**

Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM					
Ambito		Caratteristica	Aggiunte e Detrazioni ±%	Aggiunte (+1/%)	Detrazioni (-1/%)
Contesto urbano	1	Ubicazione dell'immobile. Centro o periferia.	± 0,22	+4,55	-4,55
	2	Qualità dell'ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi (scuole, servizi ecc).	± 0,28	+3,57	-3,57
	3	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,06	+16,67	-16,67
	4	Mercato poco vivace	± 0,10	+10,00	-10,00
	5	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18	+5,56	-5,56
Unità immobiliare	6	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza degli impianti.	± 0,16	+6,25	-6,25
	7	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12	+8,33	-8,33
	8	Età dell'edificio	± 0,10	+10,00	-10,00

<sup>9</sup> M. Orefice (1995) Estimo civile, UTET Universitaria, Torino (Mosi Pagg. 444,446)

**Tabella 8 – effettive aggiunte e detrazioni al GRM relativamente all’immobile oggetto di valutazione**

<b>Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM</b>					
Ambito		Caratteristica	Aggiunte e Detrazioni ±%	Aggiunte (+1/%)	Detrazioni (-1/%)
Contesto urbano	1	Ubicazione dell’immobile. Centro o periferia.	± 0,22	+4,55	
	2	Qualità dell’ambiente esterno. Presenza di servizi collettivi (scuole, servizi ecc).	± 0,28	+3,57	
	3	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,06	+16,67	
	4	Mercato poco vivace	± 0,10		-10,00
	5	Qualificazione dell’ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18	+5,56	
Unità immobiliare	6	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza degli impianti.	± 0,16		-6,25
	7	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12		-8,33
	8	Età dell’edificio	± 0,10		-10,00
<b>Somma delle influenze</b>				<b>30,35</b>	<b>34,58</b>

Si evidenzia che la somma algebrica delle aggiunte e detrazioni rientra nell'intervallo sopra determinato pari a  $\pm 12,70$  ( $30,34 - 34,58 = - 4,24$ ).

Da cui, si ricava:

$$\text{GRM} = \text{GRM}_{\text{med}} + \Sigma A_i - \Sigma D_i = 31,75 + 30,34 - 34,58 = \mathbf{27,51}$$

Di conseguenza il saggio di capitalizzazione del reddito è pari a:

$$r = 1/\text{GRM} = 1/27,51 = \mathbf{0,036}$$

<b>r (saggio lordo di capitalizzazione). In c.t.</b>	<b>3,60%</b>
--	--------------

## 10 VALUTAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE (PROPRIETÀ SUPERFICIARIA)

Pertanto, considerato il suo reddito lordo R (canone di locazione) - V. tabella 6, paragrafo 9.7 - e il saggio lordo di capitalizzazione r sopra determinato, si ottiene il più probabile valore pieno di mercato del bene in valutazione applicando la formula della capitalizzazione diretta

$$V = R/r$$

dove,

$$R = 109.550,00 \text{ €} ; r = 3,60\%$$

da cui:

$$V = R/r = 109.550,00 / 0,036 = 3.043.055,56 \text{ €} ;$$

$$\mathbf{V = 3.043.000,00 \text{ € in c.t.}}$$

Il valore così determinato è comprensivo del valore della costruzione e del suolo.

Il più probabile valore dell'area VA si ottiene applicando al valore totale V, una percentuale di incidenza area IA, pari al 18%. Detta percentuale è stata calcolata secondo l'algoritmo (interpolazione lineare) riportato sul Prontuario Regionale del Piemonte - Categorie Speciali e Particolari, sulla base dei valori OMI relativi alla Provincia di Cuneo, Macroarea "Pianura di Racconigi".

L'algoritmo posto a base del calcolo è il seguente:

$$iA_i = iA_{\text{min}} + (Vm_i - Vm_{\text{min}}) \times (iA_{\text{max}} - iA_{\text{min}}) / (Vm_{\text{max}} - Vm_{\text{min}}), \text{ dove:}$$

$iA_i$  = Incidenza area ricercata (Comune iesimo);

$iA_{\text{min}}$  = 12%, incidenza area minima

L'articolo 2 del DPR 182/1989<sup>10</sup> determina un valore minimo di **incidenza d'area (iA)** pari al 12% del **costo base di produzione**.

$iA_{max} = 20\%$ , incidenza area massima determinata secondo l'articolo 22 della legge n° 392/79<sup>11</sup>.

Quest'ultimo stabilisce che il costo dell'area non potrà essere superiore al 25% del **costo di produzione**. Tale valore rappresenta pertanto un **rapporto di complementarità (iC)** tra il valore del suolo ed il valore del fabbricato, cui corrisponde un valore massimo di incidenza d'area pari al 20%, come risulta dalla seguente relazione:

$$iA = iC / 1+iC = 0,25 / 1+ 0,25 = 0,20;$$

$Vm_i$  = Valore medio relativo alla destinazione d'uso "Residenziale" (Racconigi);  
 $Vm_{max}$  = maggiore dei valori OMI rilevati nell'ambito della macroarea tra tutte le destinazioni.

$Vm_{min}$  = minore dei valori OMI rilevati nell'ambito della macroarea tra tutte le destinazioni

Sviluppando l'algoritmo riportato alla pagina precedente si ottiene:

$$iA_i = iA_{min} + (Vm_i - Vm_{min}) \times (iA_{max} - iA_{min}) / (Vm_{max} - Vm_{min});$$

$$iA_i = 0,12 + (1.125,00 - 425,00) \times (0,20 - 0,12) / (1.350,00 - 425,00);$$

$$iA_i = 0,12 + 700,00 \times 0,08 / 925;$$

$$iA_i = 0,12 + 0,06 = 0,18;$$

$$iA_i = IA = 18\%$$

da cui, il più probabile valore dell'area è pari a:

$$VA = V \times IA = 3.043.000,00 \times 0,18 = 547.740,00 \text{ €}$$

$$VA = 547.500,00 \text{ € in c.t.}$$

Si determina, inoltre, il valore della fabbricato considerando l'arco temporale di 50 anni pari alla durata del contratto di Diritto di Superficie, che il Comune di Racconigi intende stipulare in qualità di Concedente.

Il valore viene determinato dall'accumulazione iniziale dei redditi futuri (yield capitalization), che il bene sarà in grado di esprimere durante tutto l'arco temporale relativo alla durata del contratto del Diritto di superficie di prossima istituzione.

<sup>10</sup> **DPR 4 maggio 1989, n. 182, art. 2.** Gli elementi costitutivi del costo base di produzione di cui all'art. 22 della legge 27 luglio 1978, n. 392, incidono sul costo medesimo nelle seguenti percentuali:

- a) 81 per cento per il costo di produzione di cui alla lettera a) del citato art. 22, secondo comma;
- b) 7 per cento per il contributo di concessione di cui alla lettera b) del medesimo comma;
- c) 12 per cento per il costo dell'area di cui alla lettera c) del medesimo comma.

<sup>11</sup> **LEGGE 27 luglio 1978, n. 392, art. 22.** Il costo base di produzione è determinato, anche in misura differenziata per regione o per gruppi di regioni, tenendo conto:

- a) dei costi di produzione dell'edilizia convenzionata;
- b) dell'incidenza del contributo di concessione;
- c) del costo dell'area, che non potrà essere superiore al 25 per cento del costo di produzione;
- d) degli oneri di urbanizzazione che gravano sul costruttore

La formula e il procedimento che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, sono quelli descritti al paragrafo 9.

Pertanto:

$$V_n = R (q^n - 1) / rq^n$$

dove,

$$R = 109.550,00; n = 50 \text{ anni}; q = 1 + 0,036; (q^n - 1) / rq^n = 23,03852658;$$

$$V_n = R (q^n - 1) / rq^n = 109.550,00 \times 23,03852658 = 2.523.870,58;$$

$$V_{50} = 2.523.800,00 \text{ in c.t.}$$

Sulla base della richiesta del Comune di Racconigi, la quale recita: " *si intende pertanto chiedere all'Agenzia delle Entrate di procedere alla valutazione tenendo presente una durata ipotetica del diritto di 50 anni, con la possibilità di riparametrazione in funzione degli anni della effettiva durata, anche in relazione alla durata dell'affidamento del servizio; in particolare, all'alienazione della proprietà della costruzione già esistente, ubicata in Racconigi, Via Vittorio Emanuele III, n° 37, separatamente dalla proprietà del suolo comunale,...* ", si determinano i valori del fabbricato (proprietà superficaria) separatamente dal valore dell'area e il valore dell'area stessa.

Il più probabile valore dell'area  $V_{A50}$ , analogamente a quanto sviluppato in precedenza per il valore pieno, si ottiene applicando al valore  $V_{50}$ , una percentuale di incidenza area IA, pari al 18%.

$$V_{A50} = V_{50} \times IA = 2.523.800,00 \times 0,18 = 454.284,00 \text{ €.}$$

$$V_{A50} = 454.000,00 \text{ €.}$$

Ne consegue, che il valore della proprietà superficaria per 50 anni equivale al valore pieno (area + fabbricato) al netto del valore dell'area per detto periodo:

$$\text{Proprietà superficaria per 50 anni} = 2.523.800,00 - 454.000,00 = 2.069.800,00 \text{ €;}$$

$$\text{Proprietà superficaria per 50 anni} = 2.070.000,00 \text{ € in c.t.}$$

**Tabella 9 - tabella riepilogativa**

Riferimenti catastali (N.C.E.U.)					Valore della proprietà superficaria per 50 anni (€) <b>in c.t.</b>
Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Superficie Raguagliata DPR 138/98	
52	102	-	B/1	3.902	<b>2.070.000,00</b> (duemilionesettantamila)

## CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata effettuata su richiesta del Comune di Racconigi con determinazione UMD2 n° 7 del 10/01/20120.

L'epoca di riferimento della stima è 13/01/2020, data di perfezionamento dell'Accordo di collaborazione protocollo 0002093.

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore del diritto di superficie per 50 anni, da costituire sulla unità immobiliare ubicata nel Comune di Racconigi, in Via Vittorio Emanuele III, n° 37.

Nel presente caso, sulla base del secondo comma dell'art. 952 c.c., il diritto di superficie si concretizza con l'alienazione per un periodo di tempo limitato (nel caso in esame 50 anni) della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo.

In base alle informazioni e agli elementi in possesso si è arrivati alla individuazione dei valori cercati attraverso il procedimento indiretto di stima con approccio reddituale finanziario per **capitalizzazione** dei redditi (GRM) ed integrato da un procedimento sintetico-comparativo pluriparametrico (MCA) per la ricerca dei canoni lordi di locazione di partenza.

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, di quanto visto nel sopralluogo interno ed esterno del 28/01/2020, dello scopo della stima, nel presupposto che gli stessi siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, e sulla base delle considerazioni e del procedimento di calcolo esposto, si riporta nel prospetto seguente il più probabile valore della proprietà superficaria per 50 anni, riferito all'epoca "13/01/2020", del cespite in esame:

<b>VALORE DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA PER 50 ANNI</b>  <b>(€)</b>	<b>In c.t.</b>  <b>2.070.000,00</b> <b>(DUEMILIONISETTANTAMILA)</b>
---	--

---

L'alea della presente valutazione è stimabile in più o meno 15%.

La presente valutazione non è utilizzabile per scopi diversi per i quali è stata richiesta

**IL RESPONSABILE TECNICO**

(Alberto Trabucco)

*(Firmato digitalmente)*

**IL DIRETTORE PROVINCIALE**

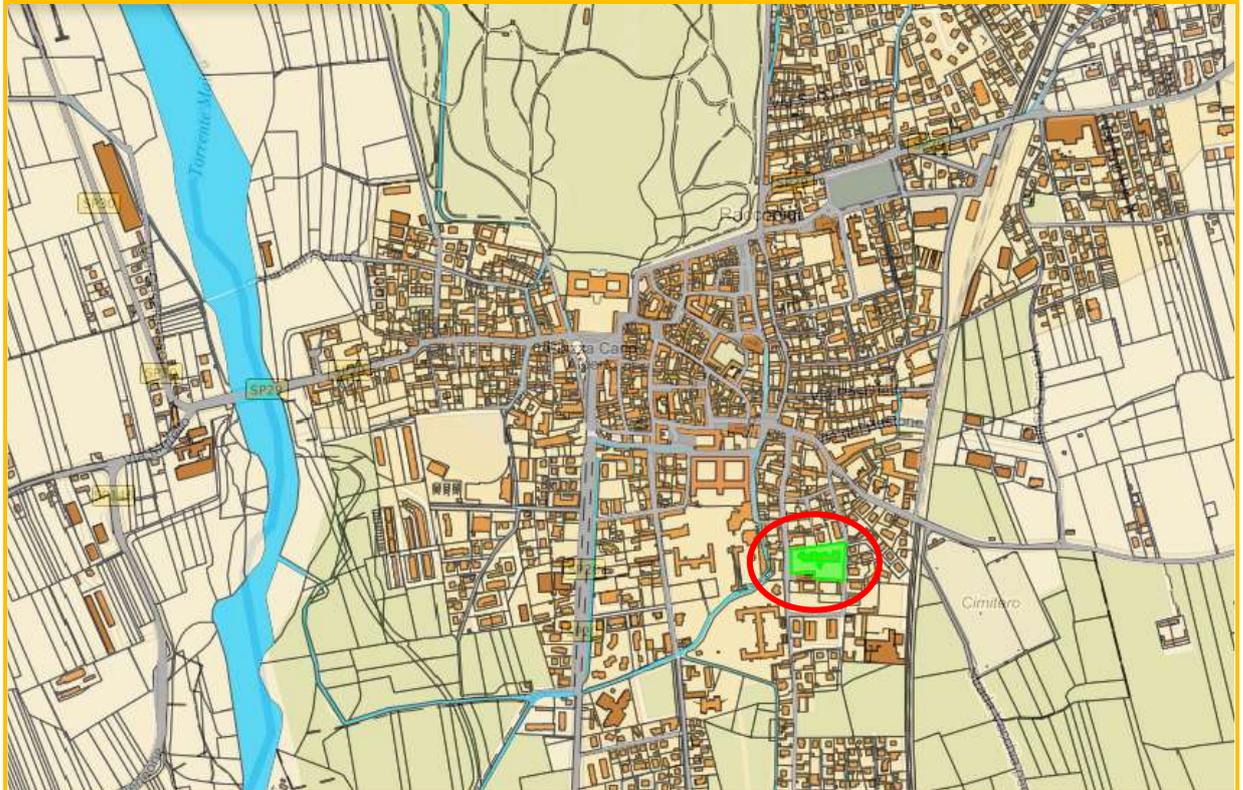
(Dario Giovanni Colella)

*(Firmato digitalmente)*

## ALLEGATI

- 1 Estratto di mappa catastale**
- 2 Estratto di partita catastale e planimetrie**
- 3 Piante edificio (stato attuale)**
- 4 Documentazione urbanistica**
- 5 Documentazione fotografica**

## Allegato 1. Estratto di mappa



Quadro d'unione



F° 52, mappale 102

## Allegato 2. Estratto di partita catastale e planimetrie

(Catasto terreni)

### Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/02/2020

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Servizi tecnici istituzionali - non sono consentiti altri usi

Comune di RACCONIGI ( Codice: H150) - Provincia di CUNEO - Catasto Terreni

#### Area di enti urbani e promiscui

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	
						ha	are	ca	
								Dominicale	Agrario
52	102		-	ENTE URBANO		62	19		

Dati derivanti da TIPO MAPPALE del 18/01/1992 protocollo n. CN0150972 in atti dal 26/05/2004 (n. 210.1/1992)

Notifica Partita 1

#### Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H150 - Sezione - SezUrb - Foglio 52 - Particella 102

(Catasto Fabbricati)

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2020

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Servizi tecnici istituzionali - non sono consentiti altri usi

**Comune di RACCONIGI ( Codice: H150) - Provincia di CUNEO - Catasto Fabbricati**

**Unità immobiliare**

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub			
	52	102				
Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale: 3902 m <sup>2</sup>	Rendita
		B/1	5	15023 m <sup>2</sup>		Euro 7.681,11

**Dati derivanti da** VARIAZIONE del 10/01/2020 protocollo n. CN0002124 in atti dal 10/01/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 370.1/2020)

**Indirizzo** VIA VITTORIO EMANUELE III piano: S1-T-1-2-3,

**Notifica** in corso con prot. CN0275808/2004 del 04/10/2004

**Partita** -

**Mod.58** -

**Annotazioni** di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo n.cn0122087/2018

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune H150 - Sezione - Foglio 52 - Particella 102

**Intestato**

**N. DATI ANAGRAFICI**

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI**

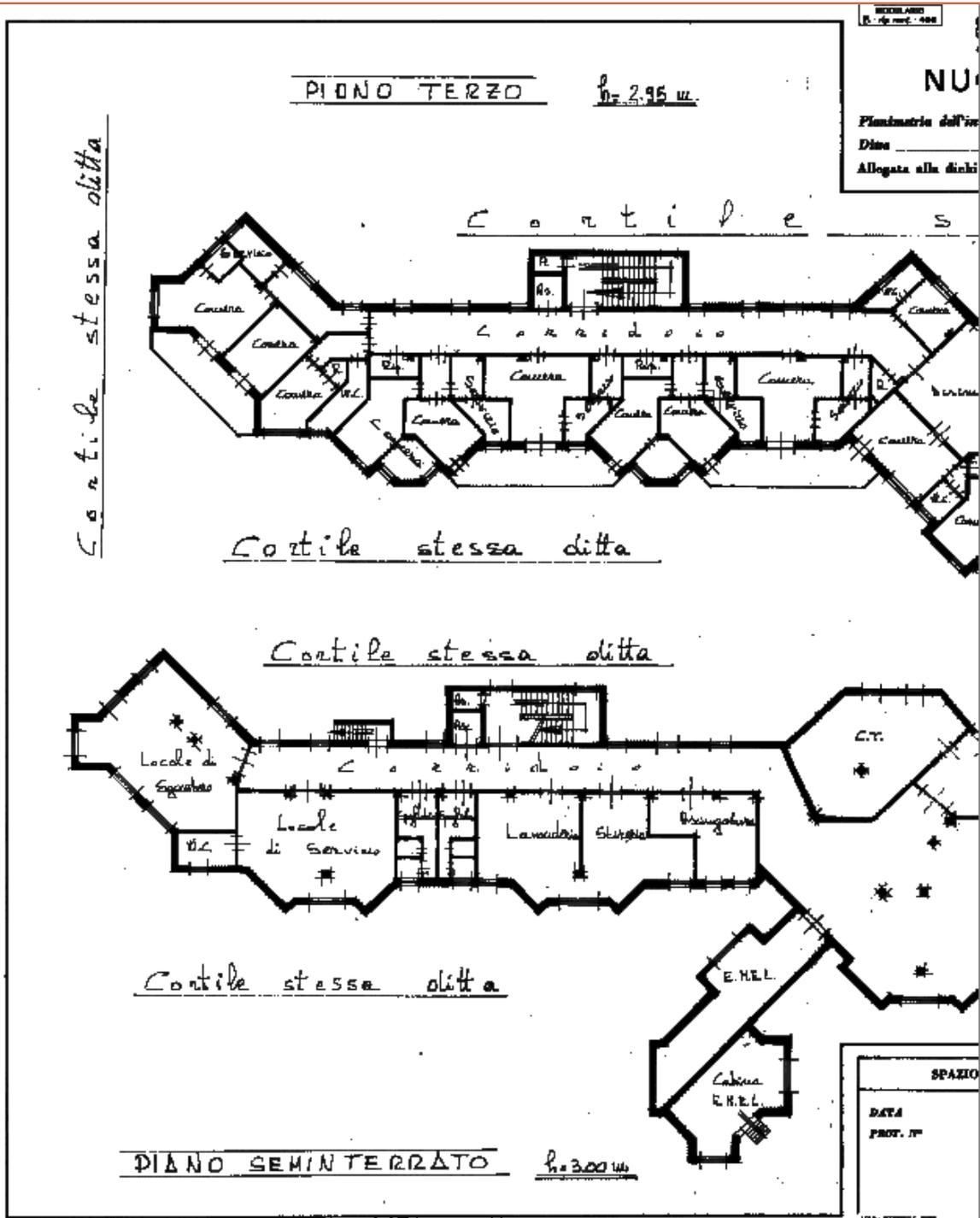
1 COMUNE DI RACCONIGI

00473170041\*

(1) Proprietà

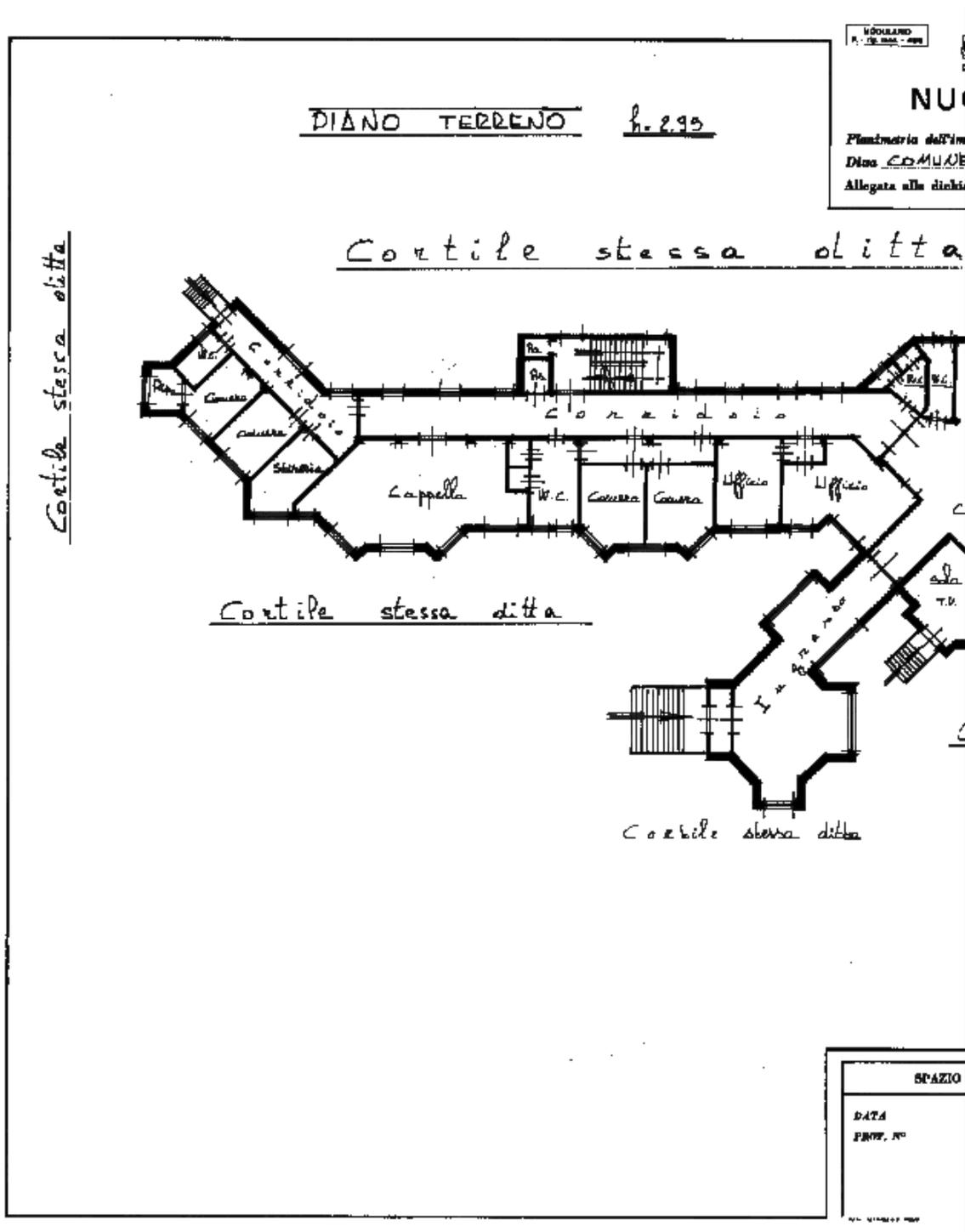
**Dati derivanti da** COSTITUZIONE del 24/01/1992 protocollo n. 308349 in atti dal 19/09/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 255.1/1992)

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

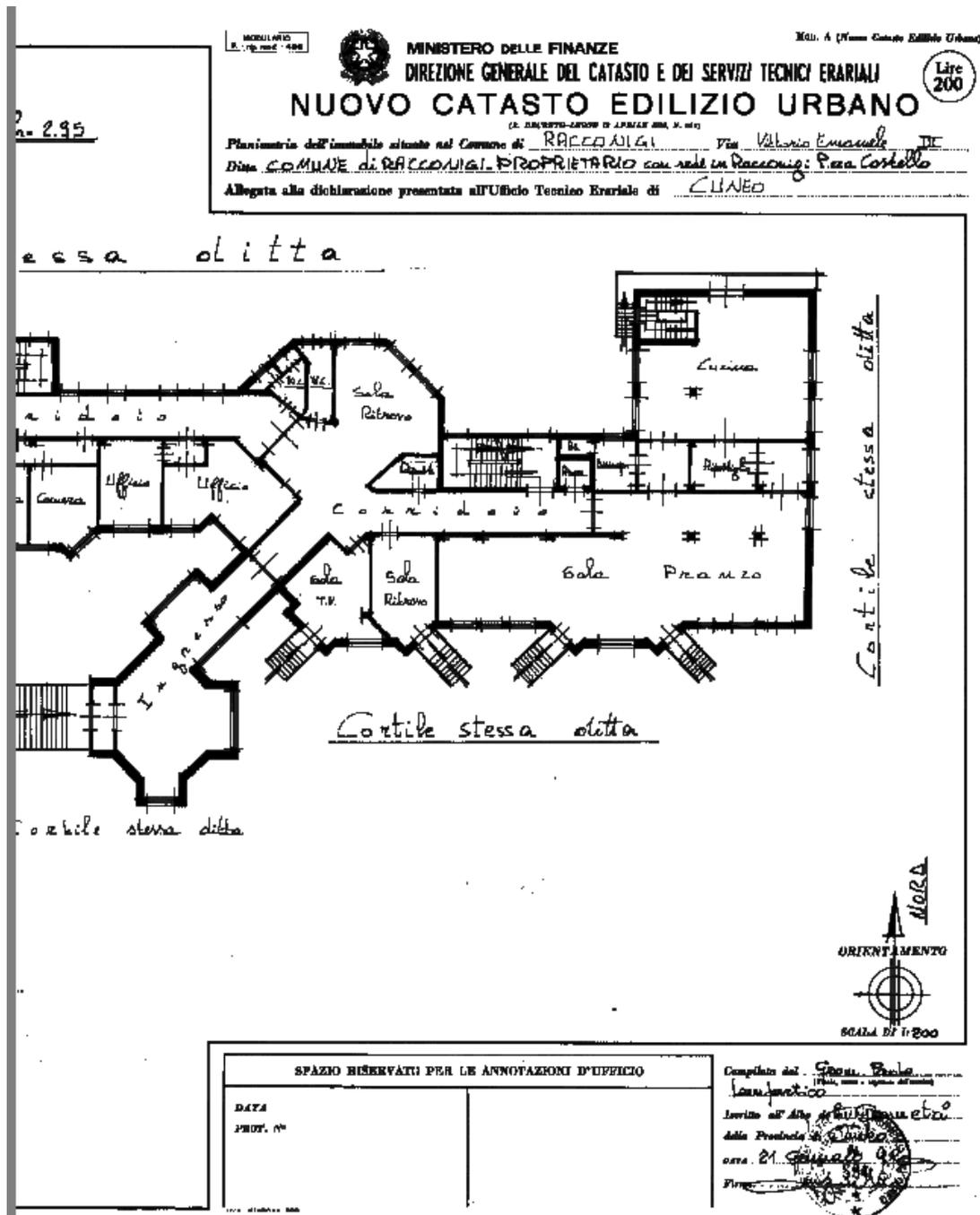


**Piani Seminterrato e Terzo**  
(rappresentazione parziale - fuori scala)



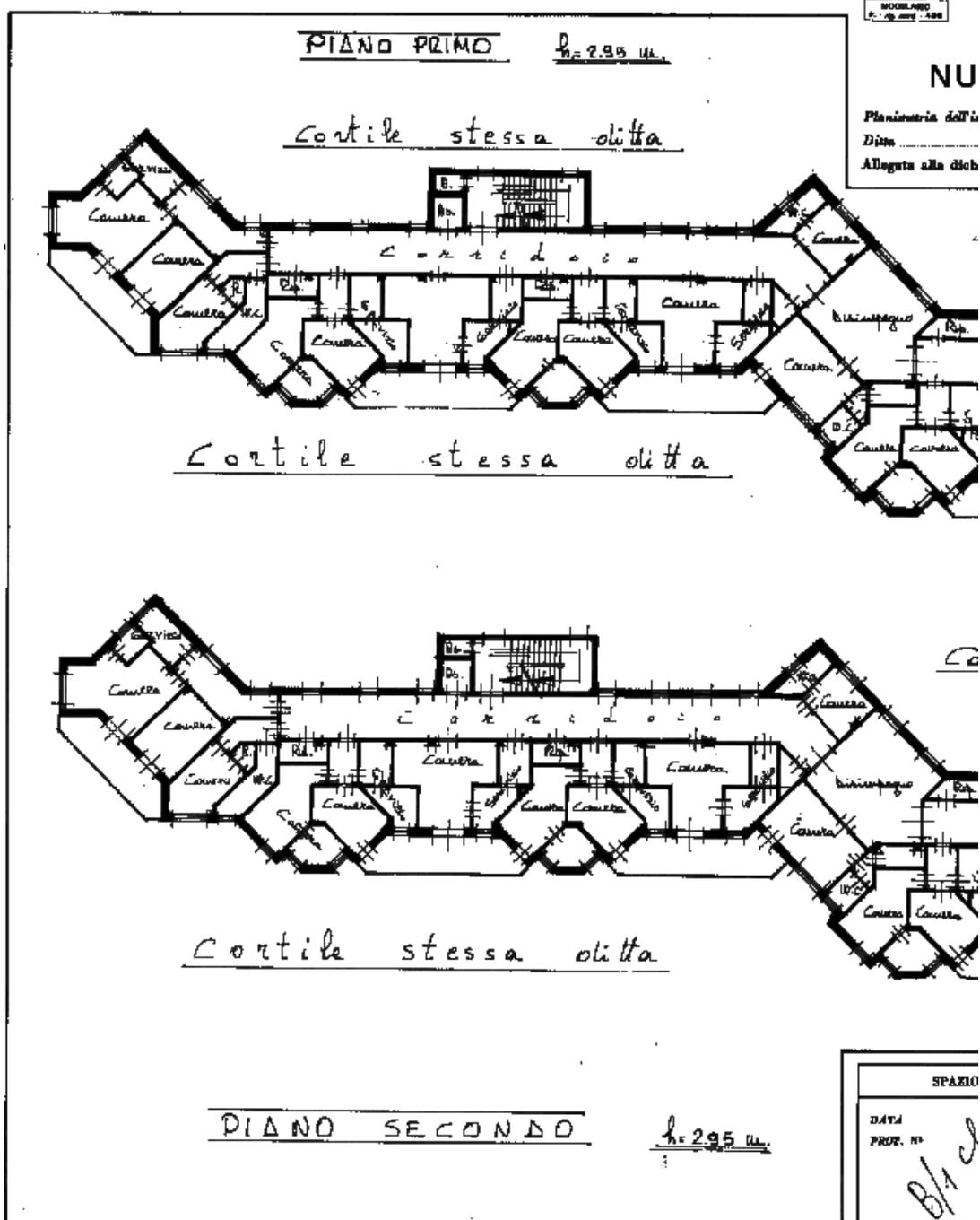


**Piano Terreno**  
(rappresentazione parziale - fuori scala)

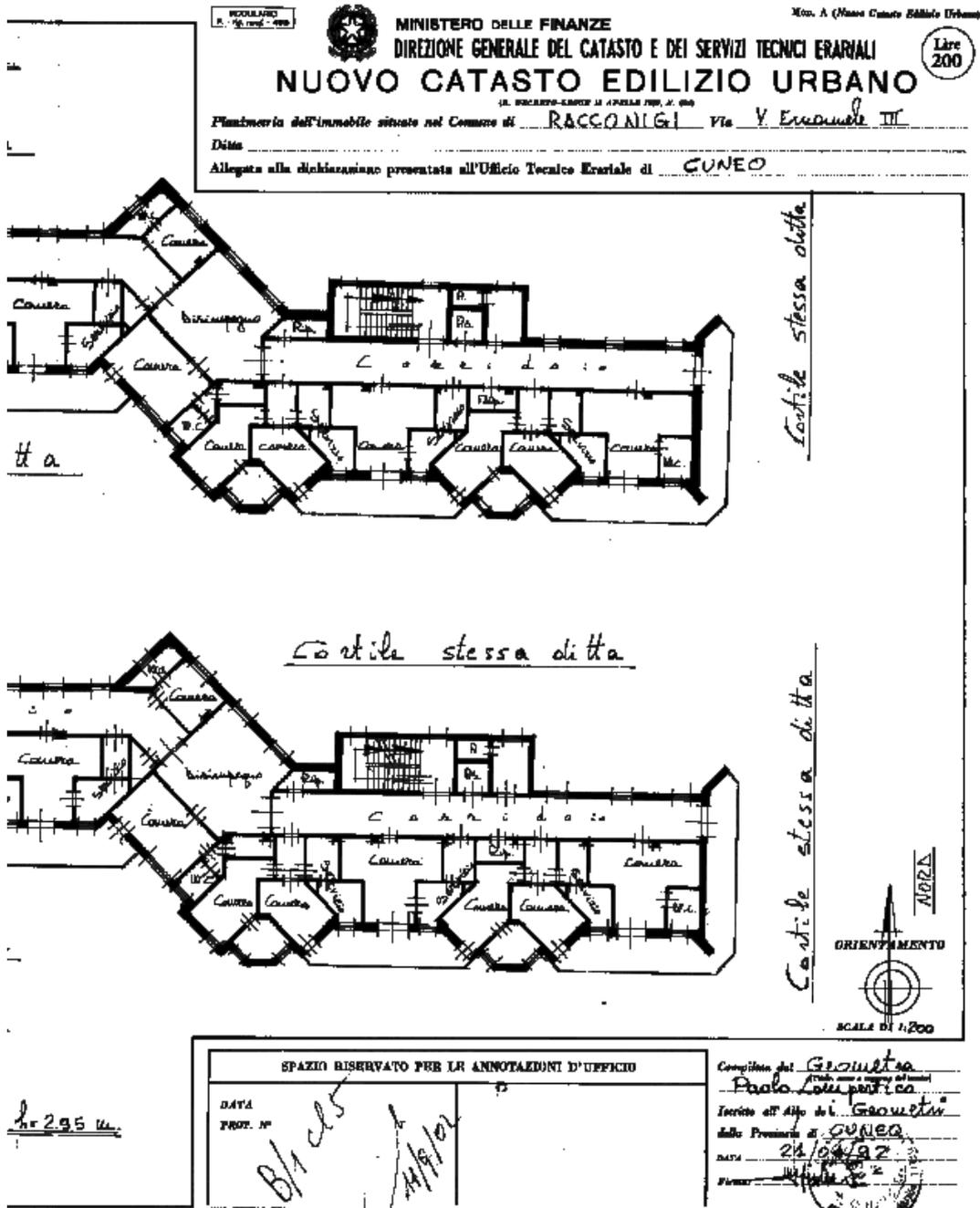


Direzione Regionale del Piemonte – Direzione Provinciale di Cuneo  
 Via San Giovanni Bosco n. 13/B – 12100 Cuneo tel. +390171449411 - dp.cuneo.uptcuneo@agenziaentrate.it

**Piano Terreno**  
(rappresentazione parziale - fuori scala)

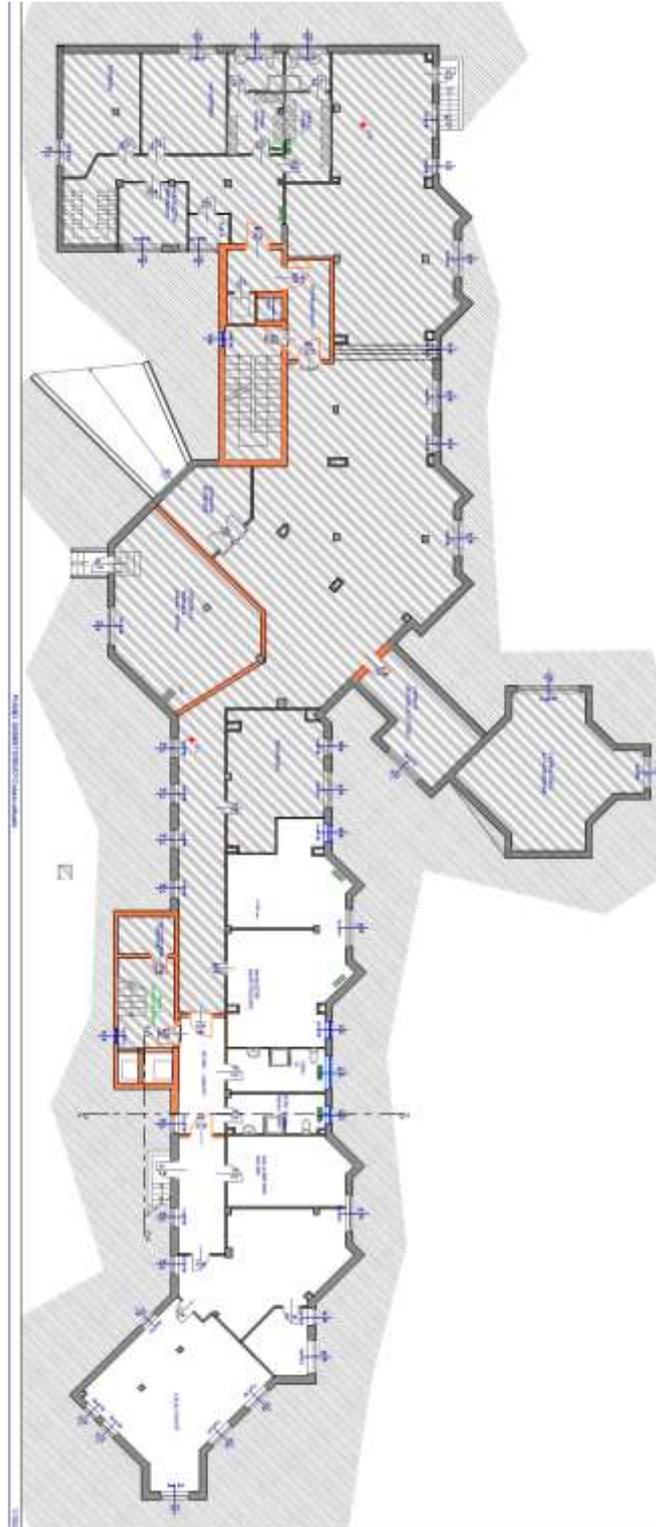


Piani Primo e Secondo  
(rappresentazione parziale - fuori scala)



**Piani Primo e Secondo**  
(rappresentazione parziale - fuori scala)

## Allegato 3. Piante edificio (stato attuale)



**Piano seminterrato (Fuori Scala)**



Piano Rialzato (Fuori Scala)



Pianta Piano Tipo - Piani 1°, 2°, 3° (Fuori Scala) -

## Allegato 3. Documentazione urbanistica



**R** CITTÀ DI  
RACCONIGI | Provincia di Cuneo

MARCA DA BOLLO

ESENTE ai sensi dell'art. 16 della Tab. AII. B  
del D.P.R. n. 642 del 26.10.72 (ENTI  
PUBBLICI)

UFFICIO EDILIZIA-URBANISTICA

Prot. N. 0021531  
del 09/12/2019  
Class. 10.9.2

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**Certificato n. 46/2019**

### IL DIRIGENTE

In forza dell'assegnazione delle competenze relative al rilascio dei provvedimenti in materia di edilizia ed urbanistica, attribuita dal Sindaco con specifico provvedimento;

In base alle conoscenze degli atti d'ufficio e per sua personale conoscenza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 - commi 2 e 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte n. 23-4823 in data 27.03.2017, pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 14 - Supplemento ordinario n. 1 del 06.04.2017 ed oggetto di presa d'atto con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 26/04/2017;

Visto l'estratto della mappa catastale prodotto alla data dell'istanza del presente Certificato di Destinazione Urbanistica;

### CERTIFICA CHE

Il mappale n. 102 del foglio 52 insiste nella sua totalità su di un' area **SP.1/a - ZONA DESTINATA A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (ART. 21 L.R. 56/1977 E S.M.I.) - SOTTOZONA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE** ai sensi dell' art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G.C. vigente.

Si comunica inoltre che alla luce della tavola G1-B "Norme di attuazione geologico-tecniche" e della tavola G7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", allegate al vigente P.R.G.C. (secondo le quali la fattibilità di tutti gli interventi consentiti dovrà essere preventivamente verificata ed accertata attraverso opportune indagini geologico-geotecniche ed idrogeologiche, in ottemperanza alla vigente normativa), il mappale n. 102 del foglio 52 ricade nella sua totalità in Zona di Classe IIA - Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere determinate oltre che dalle condizioni di superficialità della falda acquifera, anche dal ristagno e/o scorrimento di acque di ruscellamento provenienti dal reticolo idrografico minore, in concomitanza con il verificarsi di eventi pluviometrici di particolare intensità e/o durata.

Piazza Carlo Alberto 1  
12035 RACCONIGI (CN)

T: 0172 821633 - 0172 821635  
F: 0172 821642  
P.Jva: 00473170041  
IBAN: IT0810848746690000100800001

edilizia.urbanistica@comune.racconigi.cn.it  
comune.racconigi@cert.ruparpiemonte.it  
www.comune.racconigi.cn.it

*Sito UNESCO Città natale dell'ultimo Re d'Italia Città delle Cicogne*

Il mappale n. 102 del foglio 52 ricade nella sua totalità:

- in Perimetro dei nuclei e/o centri abitati delimitati ai sensi dell'art.12 L.R. 56/77 e smi,
- in Ambiti di insediamenti commerciali ed in particolare in Perimetrazione del tessuto residenziale.

Si ricorda che il territorio del Comune di Racconigi è inserito all'interno delle previsioni normative di cui al Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Piemonte in data 03/10/2017 n. 233-35836.

Per gli impatti ambientali che eventuali interventi sul sopracitato mappale possano generare, dovranno essere soddisfatte le azioni di mitigazione e compensazione previsti dalla Valutazione Ambientale Strategica allegata al vigente P.R.G.C. e dovranno essere rispettate le disposizioni dell'art. 43 quater delle sopracitate Norme Tecniche di Attuazione.

Si rilascia il presente certificato in carta libera ai sensi dell'art. 16 - Allegato B del D.P.R. 26.10.1972 n. 642, su richiesta del sig. **TUNINETTI Arch. PIERGIORGIO ADRIANO**, in qualità di **Responsabile P.O. Area Tecnica**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 - comma 3 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si ricorda che ai sensi dell'Art. 15, comma 1, lettera a), punto 02 della L. 12/11/2011 n. 183 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Racconigi, 09/12/2019

**IL DIRIGENTE dell'UMD 2  
(CROCIANI dott. Paolo)**

Documento informatico firmato digitalmente ai  
sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. il quale sostituisce  
il documento cartaceo e la firma autografa

MC

**Art. 41 Zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i.) – SP.1**

1. Le aree comprese nella zona urbanistica SP.1 riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici o di uso pubblico (esistenti o in progetto), ai sensi dell'art. 21, L.R. 56/1977 e s.m.i..

2. Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge (art. 21, L.R. 56/77, comma 1, punti 1) 2) 3)):

- SP.1/i: sottozona per l'istruzione (asili nido, istituti scolastici dell'obbligo e superiori);
- SP.1/a: sottozona per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, amministrative, mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici);
- SP.1/v: sottozona per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, per piste ciclabili, per il gioco e lo sport;
- SP.1/p: sottozona per parcheggi pubblici ;
- SP.1/pp: sottozona per servizi alle attività produttive (artigianali e industriali);
- SP.1/cc: sottozona per servizi alle attività commerciali - terziarie.

3. Il P.R.G.C. assicura globalmente la dotazione di standard richiesta dalla legge applicando le differenti quantità previste dalla L.R. 56/1977 e s.m.i., come definite al precedente p.to B) dell'art. 6.

4. Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle aree di tipo SP.1 sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed agli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento diretto da parte degli operatori e dei proprietari privati di dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G.C. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione delle opere realizzate ai sensi delle vigenti leggi in materia<sup>103</sup>.

5. Gli edifici esistenti ed autorizzati su tali aree alla data di adozione del progetto preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A (RE.A) purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso.

6. All'interno delle aree urbanistiche del tipo SP sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) per le aree SP.1/i: attrezzature per l'istruzione, culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività (attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e per la ristorazione direttamente connessa agli impianti);
- b) per le aree SP.1/a: attrezzature di interesse generale come: culturali, politiche, religiose, assistenziali, sanitarie di base, amministrative pubbliche, commerciali pubbliche (quali mercati, mense aziendali, spacci, ecc.) per lo spettacolo.
- c) per le aree SP.1/v: attrezzature sportive al coperto e allo scoperto, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere, per il piccolo commercio, la ristorazione e la ricreazione, pertinenti alle attività precedenti.
- d) per le aree SP.1/p: autorimesse e parcheggi pubblici e privati di interesse pubblico;
- e) per le aree SP.1/pp e SP.1/cc: aree per servizi ed attrezzature pubbliche o aree private assoggettate all'uso pubblico al servizio delle zone produttive, commerciali e terziarie individuate dal P.R.G.C..

<sup>103</sup> D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE.

Comune di Racconigi

P.R.G.C. - Progetto Definitivo Modificato  
Preso d'atto delle modifiche introdotte ex-officio con  
DGR n.25-4823 del 27/03/2017

convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, la realizzazione di autorimesse pertinenziali private, a condizione che venga mantenuta una ottimale fruibilità pubblica delle superfici a raso.

#### 19. Prescrizioni specifiche d'area:

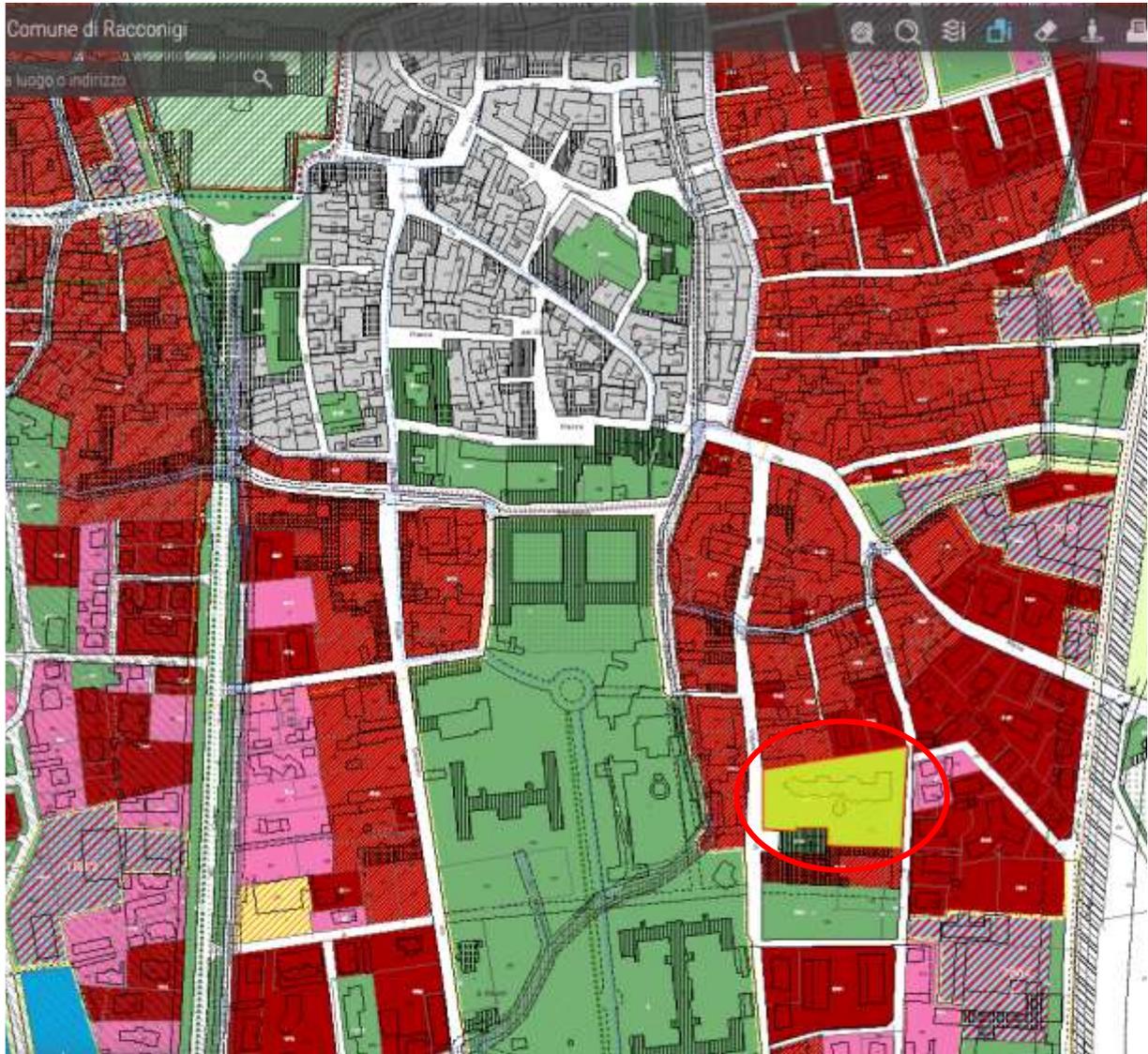
Alcune parti della presente zona urbanistica possono ricadere in settori caratterizzati da "pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata"<sup>104</sup>. Per tutte le aree comprese in tali classi di rischio devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento prescritte per ogni classe di appartenenza, secondo quanto prescritto al successivo Titolo VIII "Norme e prescrizioni geologico-tecniche".

area SP/01 n. 2264: Ambito dell'ex ospedale neuropsichiatrico e dell'ex "colonia agricola": gli interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla approvazione di Piano attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito, da approvarsi nell'ambito di strumenti di programmazione negoziata<sup>105</sup>.

<sup>104</sup> Rif. Tavola G7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000

<sup>105</sup> LR 56/77 e smi, art. 17 bis

**Estratti di PRGC**



**Stralcio di PRGC**

**Comune di RACCONIGI**

## Interrogazione Urbanistica

**P.R.G.- Variante Generale - Destinazioni urbanistiche**

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
52	102	SP-a - SP.1/a - ZONA DESTINATA A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (ART. 21 L.R. 56/1977 E S.M.I.) - SOTTOZONA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	Art.41	100,00

**P.R.G.- Variante Generale - Classi**

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
52	102	CLASSE IIA - Zona di Classe IIA		100,00

**P.R.G.- Variante Generale - Vincoli**

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
52	102	perimetro art.12 - Perimetro dei nuclei e/o centri abitati delimitati ai sensi dell'art.12 L.R. 56/77	Art.1	100,00
52	102	Tessuto Residenziale - Ambiti di insediamenti commerciali ed in particolare in Perimetrazione del tessuto residenziale		100,00

**Piano Paesaggistico Regionale - TAVOLA P3**

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
52	102	Ambito:Piana tra Po e Stura di Demonte - Ambito:Piana tra Po e Stura di Demonte		100,00
52	102	Naturale/rurale alterato episodicamente da insedi* - Unità di paesaggio naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti: La Rocca di Cavour con la pianura		100,00

**Piano Paesaggistico Regionale - TAVOLA P6**

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
52	102	Paesaggio della pianura del seminativo - Macroambito: Paesaggio della pianura del seminativo		100,00
52	102	Piana tra Po e Stura di Demonte - Ambiti del paesaggio: Piana tra Po e Stura di Demonte		100,00

**Piano Paesaggistico Regionale - TAVOLA P6**

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
52	102	Paesaggio della pianura del seminativo - Macroambito: Paesaggio della pianura del seminativo		100,00
52	102	Piana tra Po e Stura di Demonte - Ambiti del paesaggio: Piana tra Po e Stura di Demonte		100,00

**Piano Paesaggistico Regionale - TAVOLA P5**

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
52	102	Aree agricole connettività diffusa - Aree agricole connettività diffusa		100,00

**Piano Paesaggistico Regionale - TAVOLA P4**

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
52	102	m.i. 3 - Tessuti urbani esterni ai centri - m.i. 3 (art.35)		100,00
52	102	SC4 - Relazioni visive tra insediamento e contesto (art.31): Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate		100,00

**Interrogazione urbanistica**

## Allegato 4. Documentazione fotografica



Vista dalla Via Vittorio Emanuele



Piano Seminterrato



**Piano Seminterrato**



**Piano Rialzato**



**Piano Rialzato**



**Piano Rialzato**



**Piani Superiori**



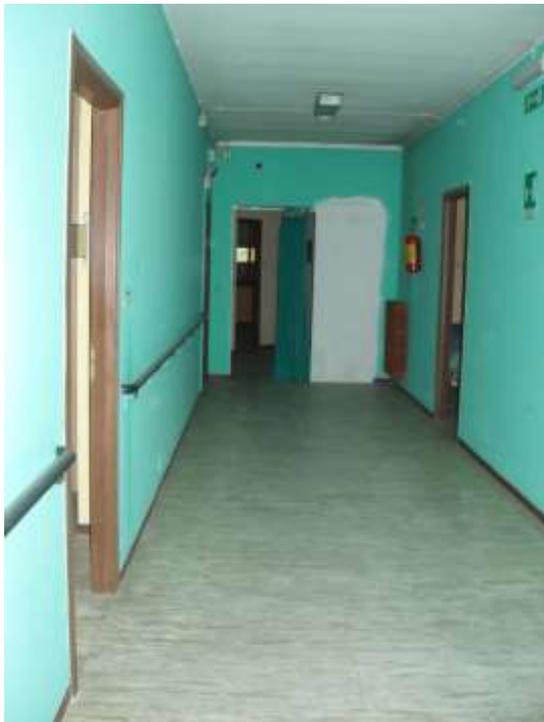
**Camera Tipo con servizi**



Balcone



Vista tetto corpo cucine



Piano terzo (momentaneamente non utilizzato)





### Particolari di dettaglio



**Area di pertinenza**