



CITTÀ DI MONTICHIARI

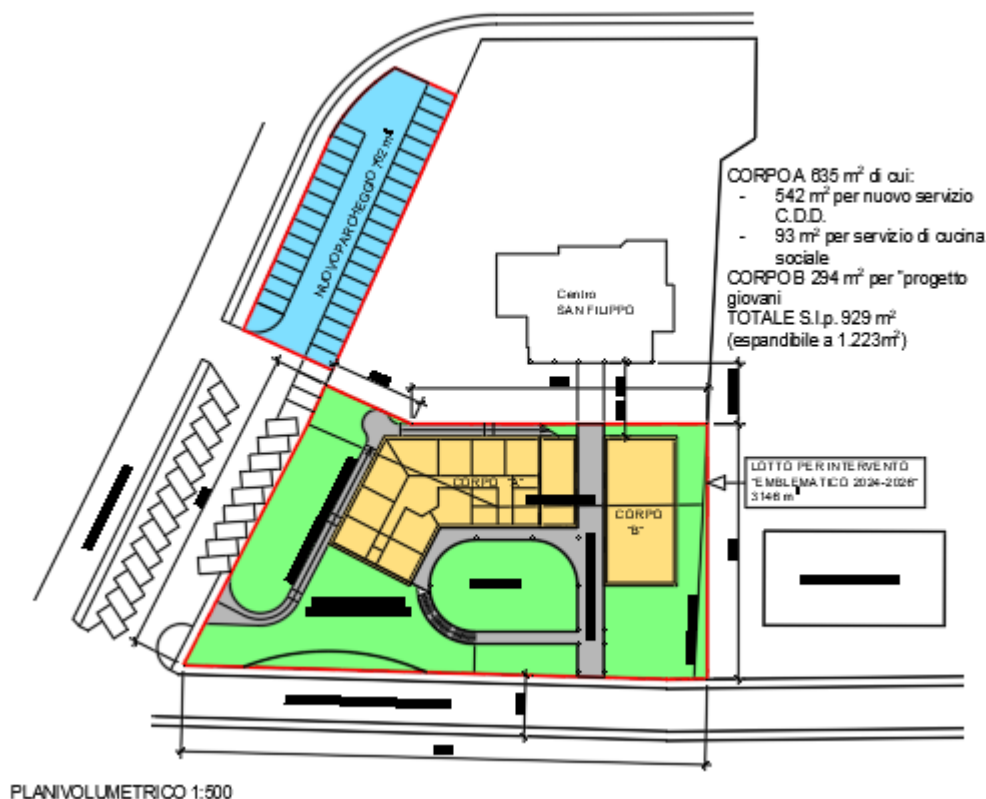
Provincia di Brescia

Ipotesi di concessione del diritto di superficie di area comunale localizzata in via Allende a Montichiari per la realizzazione di edificio destinato a servizi alla persona

Determinazione Valore del superficario

Premessa

Scopo della presente relazione è determinare il valore del detentore del diritto di superficie concedibile dal Comune di Montichiari, senza corresponsione di canone e per la durata di 99 anni, subordinato alla specifica realizzazione di un intervento edificato compatibile con servizi pubblici di natura sociale e ricreativa (secondo il PGT: SP1 articolo 59 N.T.A.), senza fini di lucro.



Determinazione del valore del diritto del superficario

Descrizione

L'area comunale oggetto di valutazione è pianeggiante e localizzata in adiacenza alla via Allende e alla via martiri delle foibe in adiacenza al preesistente edificio comunale denominato "Centro sociale San Filippo".

La posizione è centrale, collegata ai sottoservizi, facilmente raggiungibile ed accessibile.

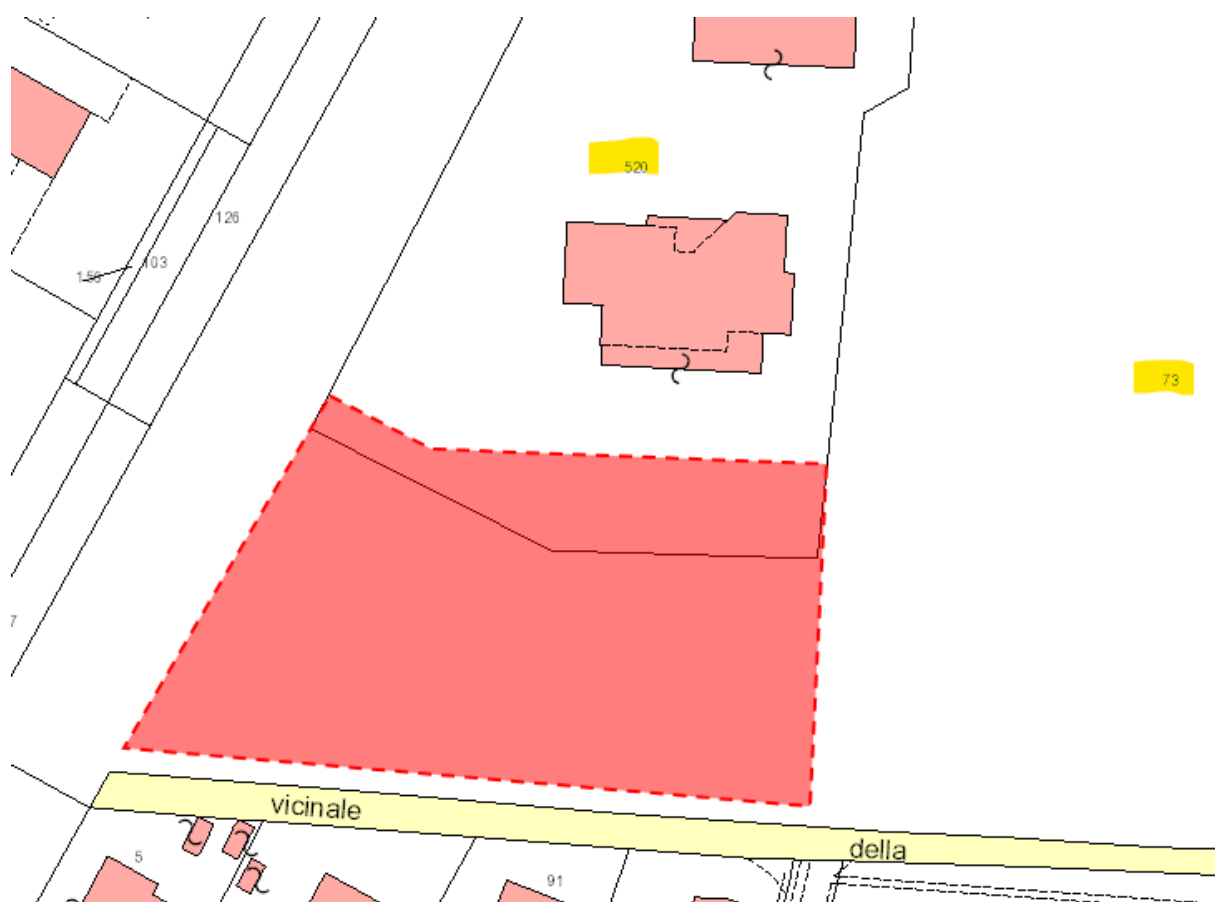
Nelle ipotesi progettuali, l'area presenta un'estensione di circa 3.150 m².

La zona è caratterizzata dalla presenza di uno strato di terreno da coltivo di circa 50 cm di spessore a cui fa seguito un profondo strato di sedimenti alluvionali sabbiosi e ghiaiosi. La prima falda acquifera è posizionata a circa 20 m dalla quota del terreno.

Inquadramento Catastale

Le particelle interessate sono:

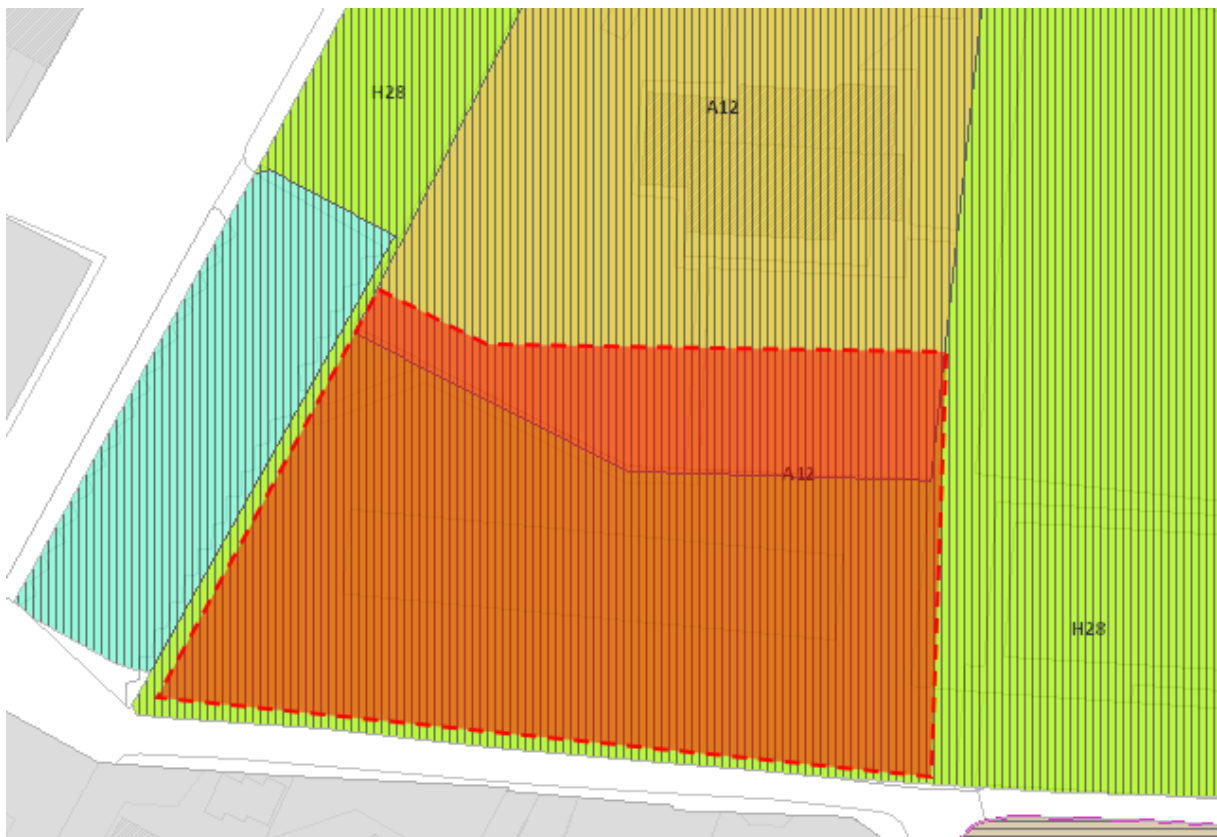
- NCT foglio 60, particella 520, per circa 720 m²
- NCT foglio 60, particella 73, per circa 2.430 m²



Inquadramento Urbanistico

L'area presenta la seguente destinazione urbanistica:

- NCT foglio 60, particella 520
 - SP1 - Aree per servizi pubblici - esistenti: Aree pubbliche o di interesse pubblico disciplinate del Piano dei Servizi;
 - Indice edif. fondiaria minima (IF): 1,00 mq/mq
 - Indice di copertura (IC): 0.50 mq/mq
 - Altezza dell'edificio: 10,50 mt
 - Vincoli Sensibilità Paesistica: Sensibilità bassa - valore 2;
 - Fattibilità geologica: Sottoclasse 2 - Area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda da mediamente alto ad alto; le caratteristiche geotecniche dei terreni sono generalmente buone;
- NCT foglio 60, particella 73:
 - SP3 - Aree attrezzate a verde, per il gioco e lo sport - esistenti - Aree pubbliche o di interesse pubblico disciplinate del Piano dei Servizi;
 - Vincoli Sensibilità Paesistica: Sensibilità bassa - valore 2;
 - Fattibilità geologica: Sottoclasse 2 - Area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda da mediamente alto ad alto; le caratteristiche geotecniche dei terreni sono generalmente buone;



Compatibilità Urbanistica

Nel vigente P.G.T. pubblicato sul B.U.R.L. in data 25 ottobre 2023, l'area in argomento è destinata in parte prevalente - foglio 60 particella 73 parte - a servizi pubblici attrezzate a

verde per il gioco e lo sport (SP3 articolo 59 N.T.A.) ed in parte minore, pertinenziale al centro comunitario di quartiere San Filippo - foglio 60 particella 520 parte - a servizi pubblici quali attrezzature sociali e ricreative (SP1 articolo 59 N.T.A.).

L'articolo 61 delle N.T.A. ammette senza limiti percentuali l'interscambiabilità delle tipologie di servizi all'interno dei vari sistemi individuati all'articolo 59 e nel rispetto delle disposizioni contenute dell'articolo 9, comma 15 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12. Questa norma statuisce che la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

Da ciò deriva che l'intera area può essere valutata nell'ipotesi di utilizzo a servizi pubblici quali attrezzature sociali e ricreative (SP1 articolo 59 N.T.A.)

Stima del valore della piena proprietà

Per comparazione, si ritiene di potersi avvalere dell'esito del parere di stima di €/m² 29,90 rubricato al prot- 48063 del 25 novembre 2020 che l'ing. Ippolita Chiarolini ha reso nell'ambito della procedura di acquisizione dell'area per la costruzione della caserma dei carabinieri.

Quest'ultima, pur essendo inquadrata nella destinazione F4, aree per servizi generali, presenta le medesime caratteristiche geometriche, le medesime potenzialità urbanistiche e la medesima collocazione di quella in esame, trovandosi rispetto ad essa a poche decine di metri di distanza.

Anche la diversa collocazione temporale, 2020 rispetto a 2024, nel caso particolare di proprietà comunale destinate a servizi pubblici si ritiene possa essere non rilevante sul giudizio di stima.

Il valore unitario può essere quindi definito in €/m² 30,00.

Il valore complessivo della piena proprietà V_{PP} può essere quindi definito in

$$V_{PP} = 3,150,00 \text{ m}^2 * \text{€/m}^2 30,00 = \text{€ } 94.500,00$$

Stima del valore diritto di superficie

Il diritto di superficie è diretto al superficiario e cioè colui al quale il proprietario ha concesso il diritto di costruire sul proprio suolo e di mantenere la proprietà della costruzione.

Nel caso di durata illimitata, il valore del diritto è pari alla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile.

$$V_S = R/r$$

Dove:

- R = reddito annuo

- r = saggio di sconto

Nel caso di durata limitata,, la suddetta capitalizzazione va attualizzata sul periodo:

$$V_s = R * (((1+r)^t - 1) / (r * (1+r)^t))$$

L'ipotesi di concedere il diritto di superficie per la durata di 99 anni tende a far coincidere il valore del diritto superficario a durata illimitata con quello a durata limitata.

Ipotizzando quindi:

- una rendita annua R di € 3.300, pari al 3.50% circa del capitale;
- una durata t di 99 anni
- un saggio di sconto (senza rischio) del 3,76%, rilevato dal MEF al 31 dicembre 2023

Risulta:

$$V_s = € 3.300 * (((1+0.0376)^{99} - 1) / (0.0376 * (1+0.0376)^{99})) = € 85.494,21$$

$$V_s \text{ arrotondato} = \mathbf{€ 85.500,00}$$

Montichiari, 26 febbraio 2024

il tecnico

ing. Diego Guerini

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del d.Lgs.
82/2005 e ss.mm.ii.