

COMUNE DI PARMA
Servizio Patrimonio
S.O. Valorizzazione Patrimonio ed Espropri

**Lotto da assegnare a Parma Infrastrutture S.p.a. per la
realizzazione della nuova Biblioteca di Alice**
Quartiere Pablo

RELAZIONE DI STIMA

2016

COMUNE DI PARMA PROTOCOLLO GENERALE		
Tit.	Cl. <u>IV</u>	Sci. <u>8</u>
Anno.....	Fasc. <u>360</u>	Stasc.
14 FEB 2017		
N. <u>32770</u>		
UOR	RPA	CC

25/01/2017

Ing. Gianpaolo Monteverdi

RELAZIONE DI STIMA

Sommario

1	Premesse.....	3
2	Identificazione e descrizione del bene	5
2.1	DATI IDENTIFICATIVI.....	5
2.1.1	Descrizione e Ubicazione dell'Immobile.....	5
2.1.2	Provenienza	6
2.1.3	Dati urbanistici e catastali.....	6
2.1.4	Situazione Urbanistica – RUE vigente.....	7
3.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	7
3.3	Conclusioni.....	8



1 Premesse

Parma Infrastrutture S.p.a., con nota del 14 novembre 2016, prot. gen. n. 225.630 del 16 novembre 2016, ha richiesto al Comune di Parma, la concessione in diritto di superficie, della durata di 50 anni, delle aree interessate dai progetti di realizzazione della "Nuova Biblioteca di Alice nel Quartiere Pablo" e di "Ristrutturazione del Centro Civico di Fognano per la realizzazione della nuova scuola materna e Centro Civico", da conseguire tramite locazione finanziaria, ai sensi dell'art. 187 del D.Lgs. 50/2016.

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 20 dicembre 2016 avente ad oggetto "Nota di aggiornamento al Documento Unicodi Programmazione (DUP) 2017-2019, Bilancio di previsione finanziario 2017-2019 e relativi allegati. Approvazione. I.E.", è stato tra l'altro approvato, il Piano Industriale 2017-2018-2019 della Società partecipata Parma Infrastrutture S.p.a., che prevede, nel proprio programma delle opere pubbliche 2017-2019, di cui all'elenco "finanziamenti programma investimenti straordinari supplementari" da realizzarsi tramite formula di leasing in costruendo, ex art. 160 del D.Lgs. 163/06:

- la realizzazione della "Nuova Biblioteca di Alice" nel quartiere Pablo;
- i lavori di "Ristrutturazione del Centro Civico di Fognano per realizzazione nuova scuola materna e Centro Civico";

Tra le aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale, idonee alla costruzione della struttura, è stato individuato il lotto, peraltro già oggetto di frazionamento da parte del richiedente, (C.T. del Comune di Parma, al foglio 1, mapp. 3370), sommariamente individuato nella planimetria di seguito riportata.

L'obiettivo della presente relazione di stima è quello di determinare il valore del diritto di superficie richiesto da Parma Infrastrutture S.p.a., mettendo in relazione da una parte i mancati redditi del terreno e dall'altra l'incremento del valore del patrimonio immobiliare comunale che si avrà alla scadenza del diritto medesimo per effetto dell'acquisizione gratuita del costruendo edificio da parte di Parma Infrastrutture stessa.



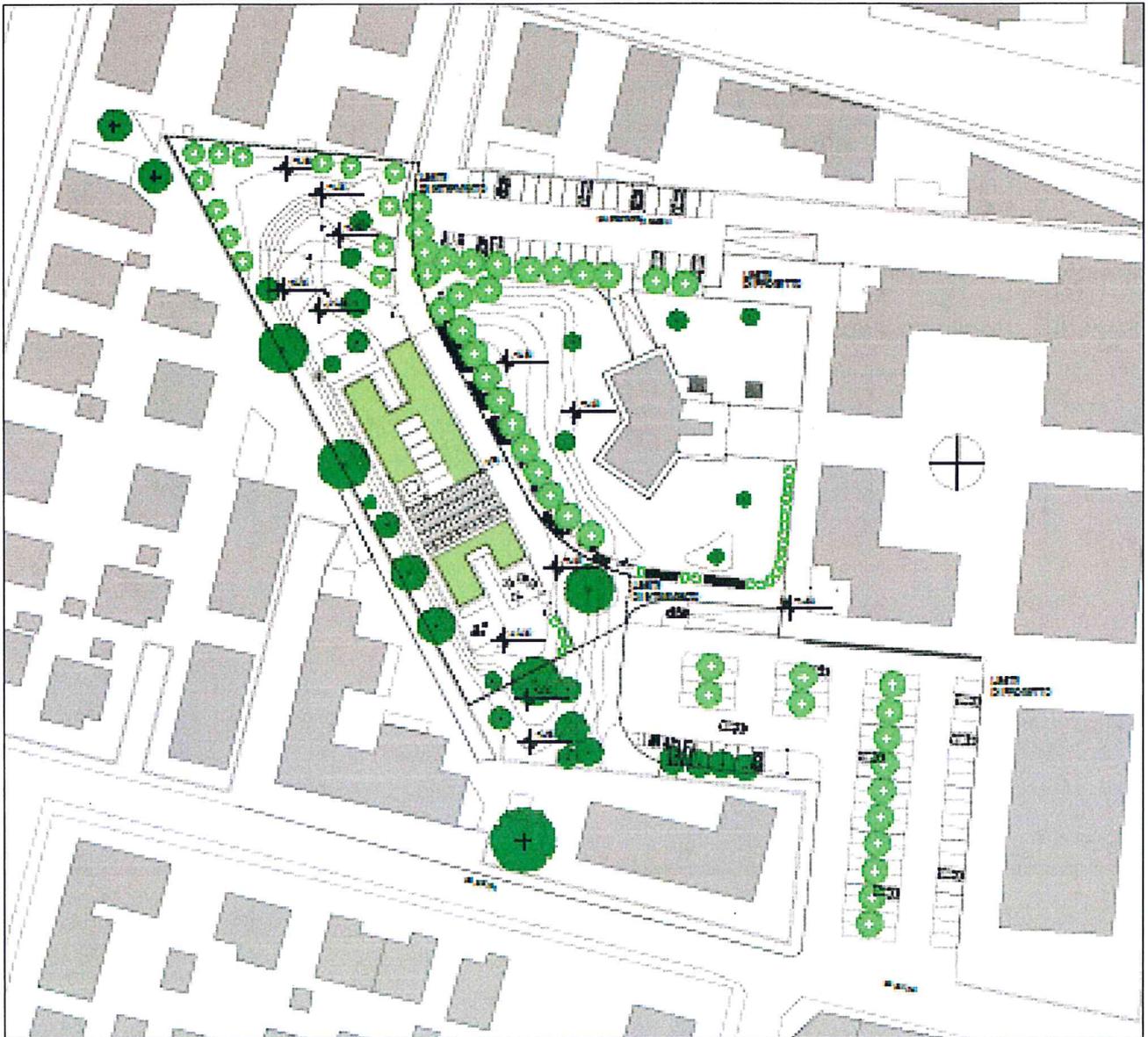
Inquadratura aerea dell'area oggetto di stima

2 Identificazione e descrizione del bene

2.1 DATI IDENTIFICATIVI

2.1.1 Descrizione e Ubicazione dell'Immobilabile

L'area oggetto di stima, costituita da un appezzamento di terreno destinato a "verde pubblico", si trova all'interno del Quartiere cittadino denominato "Pablo", nel quadrilatero delimitato da via Bocchi, via Damiani, via La Grola e via Savani.



Planimetria generale di progetto

2.1.2 Provenienza

Detto lotto, destinato a urbanizzazioni secondarie del comparto denominato "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DI V.LE PIACENZA SUBCOMP. ERNANI", è ceduto al Comune di Parma, con atto dott. A. Busani rep. 271 racc. 44 del 25/10/1989.

2.1.3 Dati urbanistici e catastali

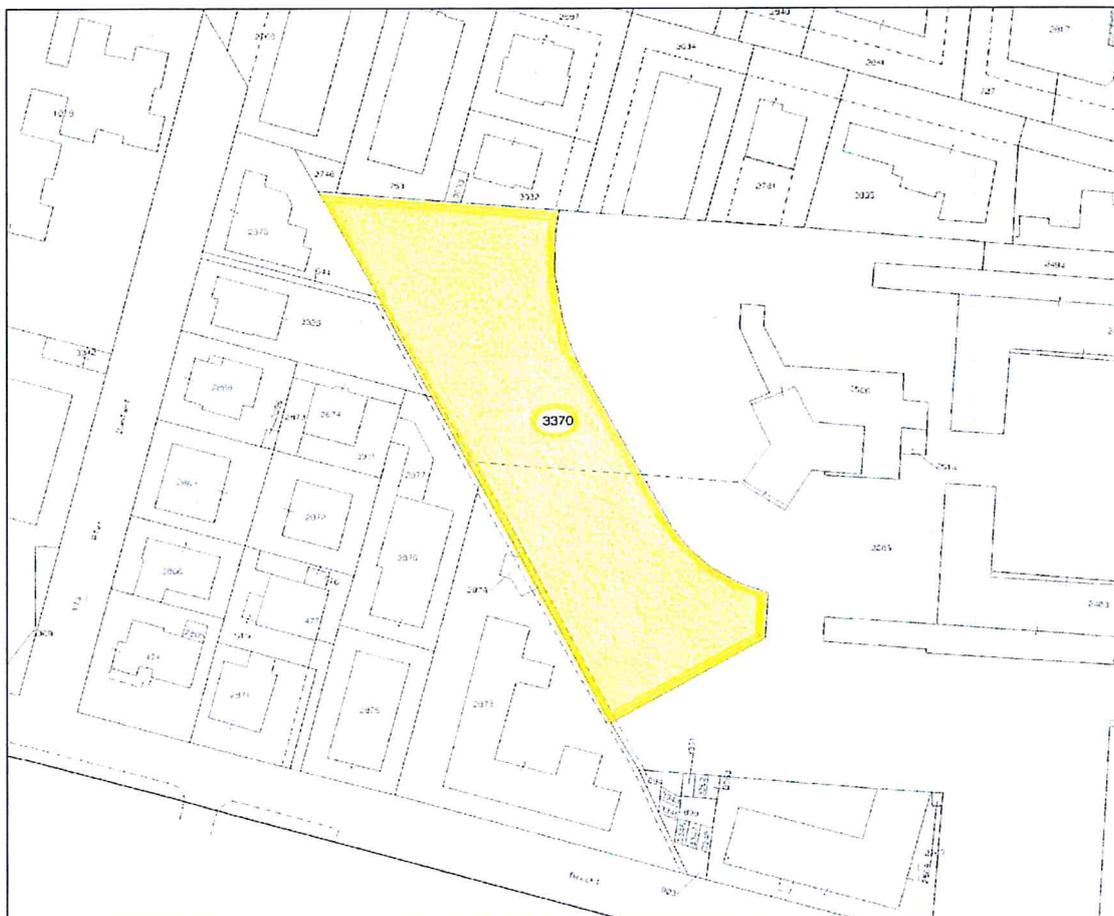
Per quanto concerne i dati catastali, i riferimenti sono:

Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Parma:

foglio	mappale	Qualità/Classe	Superficie
1	3370	Ente Urbano	3.430 mq

Catasto Fabbricati del Comune di Parma:

Sez=001, Foglio 1, Mapp. 3370, cat. Area urbana, consistenza 3430 mq.



Estratto planimetrico catastale dell'area oggetto di stima.

2.1.4 Situazione Urbanistica – RUE vigente

L'area oggetto di stima è destinata urbanisticamente come "verde pubblico attrezzato" (art. 3.2.54 del vigente RUE).

3. Processo di valutazione

3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per la verificare il valore de diritto di superficie verrà utilizzato il metodo analitico.

3.2 STIMA DELLA DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Nel diritto di superficie il proprietario del terreno rinuncia al reddito dello stesso per un determinato periodo di tempo al termine del quale diviene proprietario dell'immobile sopra costruito.

3.2.1 Redditività del terreno

Il valore di un'area edificabile, secondo quanto indicato nel libro "Come si stima il valore degli immobili" di M. Tamborrino edito da "il Sole 24 Ore" può essere determinato con la seguente formula:

$$V_{\text{area}} = \{ R - [(CC \times 1,37) + (OEC \times 1,37)] \} / 1,50$$

Ove

R è il ricavo presumibile

CC è il Costo della costruzione

OEC oneri e contributi

Dalle tabelle OMI editi dall'Agenzia delle Entrate il valore nel primo semestre 2016 di un edificio terziario posto nella microzona catastale C4 (Semicentrale / Zona Pablo - Crocetta) ad uso uffici strutturati in stato "ottimo", varia dai 2400 ai 3900 €/mq.

Considerata la tipologia dell'edificio si ritiene congruo utilizzare il valore massimo della forbice ossia 3.900,00 €/mq.

Sulla base del Piano Industriale di Parma Infrastrutture S.p.a. si desume che il costo di costruzione dell'immobile sarà di 1.707.972,61 €. e le spese "tecniche" e le spese "diverse" (nella formula "OEC"), sono già quantificate in €. 242.027,39. La superficie di progetto dell'edificio risulta essere pari a circa 700 mq..

Da cui il valore dell'Area è pari a:

$$V_{\text{area}} = \{ 3.900,00 \times 700 - [(1.707.972,61 \times 1,37) + 242.027,39] \} / 1,50$$

$$V_{\text{area}} = \text{€ } 138.700,10$$

Utilizzano un saggio di interesse pari al 4% in linea con quelli praticati per calcolare la redditività di un fabbricato si ottiene il reddito annuo del lotto edificabile:

$$R = V_{\text{area}} \times 0,04 = 138.700,10 \times 0,04 = 5.548,00 \text{ €/anno}$$

Considerato che la durata del diritto di superficie richiesto da Parma Infrastrutture S.p.a. è di 50 anni ed utilizzando un saggio di interesse finanziario del 3% l'accumulazione iniziale dei redditi è pari a:

$$S_0 = R \times (q^n - 1) / r \times q^n = 5.548,00 \times 25,729764 = \underline{\underline{\text{€ } 142.748,83}}$$

3.3 Conclusioni

Da quanto si evince dal procedimento di stima adottato, il valore del diritto di superficie da concedere a Parma Infrastrutture S.p.a., per la realizzazione della nuova Biblioteca di Alice, nel quartiere Pablo, risulta essere pari a **€ 142.748,83 (centoquarantaduemilasettecentoquarantotto/83)**.

Parma, 25/01/2017

Il Tecnico
Ing. Gianpaolo Monteverdi

