

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

Lotto da assegnare a Parma Infrastrutture S.p.a. per la
ristrutturazione Centro Civico di Fognano per
realizzazione di nuova Scuola Materna

RELAZIONE DI STIMA

2015

COMUNE DI PARMA PROTOCOLLO GENERALE		
Tit.	Cl.	Sc.
Anno.....	Fasc.	Sfasc.
14 FEB 2017		
N. 32766		
UOR	RPA	CC

14/02/2017

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	Dati catastali e consistenza	6
2.1.3	Situazione Urbanistica – RUE vigente.....	7
3.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	8
3.2	SCOPO DELLA STIMA	8
3.3	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	9
4.1	IL VALORE UNITARIO DELL'AREA	10
4.2	IL VALORE DELL'EDIFICIO.....	11
4.3	DEPREZZAMENTO PER VETUSTÀ E OBSOLESCENZA.....	12
4.4	VALORE ATTUALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	13
4.5	DETERMINAZIONE DELLA REDDITIVITÀ ANNUA PRESUNTA	13
4.6	IL DIRITTO DI SUPERFICIE PER IL PERIODO DI 50 ANNI.....	13
4.7	CONCLUSIONI.....	13

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 Unico di 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";

L'area e il fabbricato rurale oggetto della ristrutturazione, per la realizzazione nuova scuola materna e Centro Civico di Fognano, sono già stati oggetto di frazionamento da parte del richiedente, (C.T. del Comune di Golese, al foglio 35, mapp.li 23,24,506) e sommariamente individuati 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., in relazione ai mancati redditi del terreno e del fabbricato, per la durata del diritto medesimo (50 anni).



Inquadramento aereo dell'area oggetto di stima



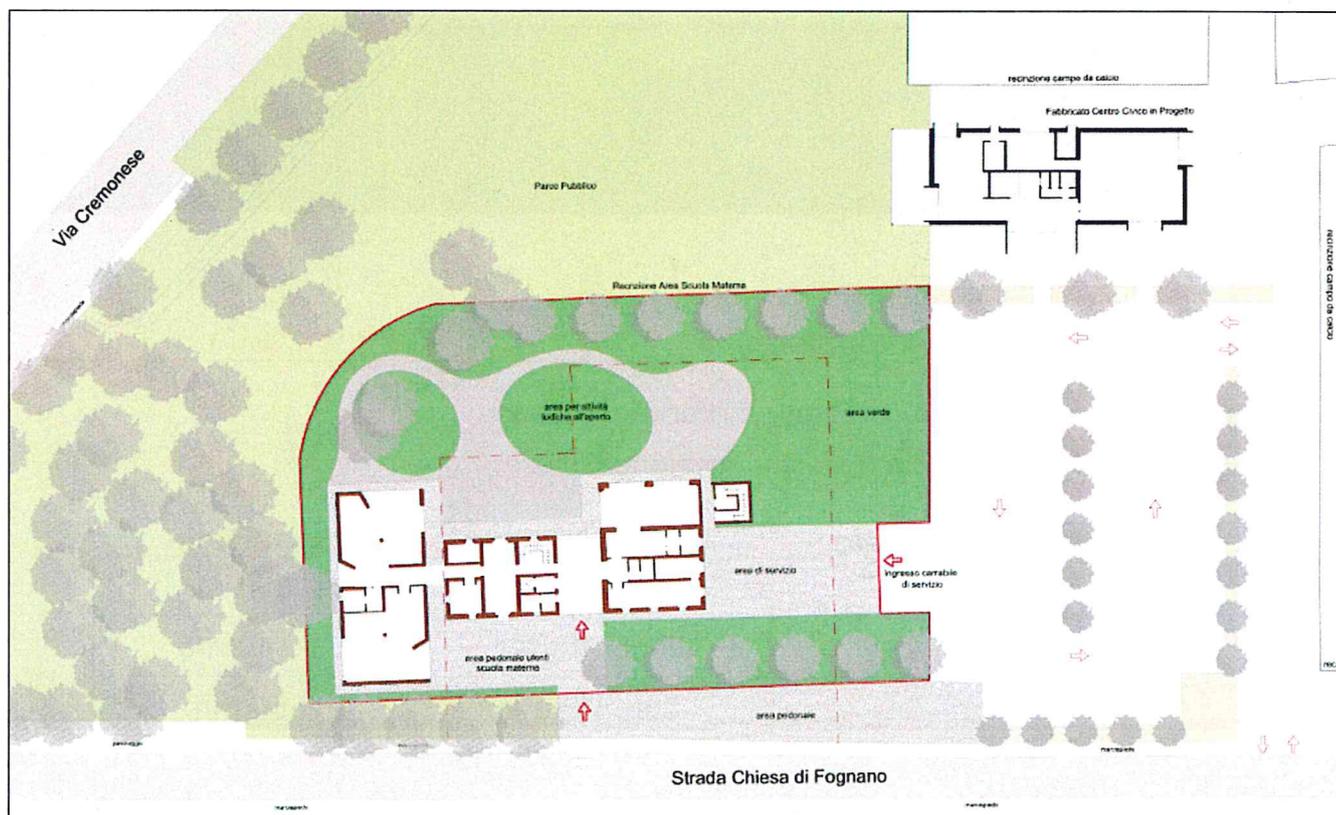
Vista aerea del progetto

2 Identificazione e descrizione del bene

2.1 DATI IDENTIFICATIVI

2.1.1 Descrizione e Ubicazione dell'Immobile

Il progetto si fonda sulla riqualificazione architettonica e funzionale del complesso esistente dell'ex casa colonica, in fregio a strada Chiesa di Fognano, denominato Podere Agazzi. Si tratta di un lascito di un privato, del 1948, vincolato a funzioni per l'infanzia. La realizzazione della scuola presuppone il restauro conservativo delle strutture di valore storico e prevede una parte in ampliamento, ad un solo livello, dell'edificio esistente, in modo da offrire le condizioni ottimali, per ampiezza e luminosità, per le attività scolastiche, con la possibilità di ospitare in tutto 3 sezioni. La parte nuova, quella che verrà ampliata, avrà pianta rettangolare e sarà suddivisa in due parti con interposto corridoio di collegamento, ampie vetrate verso nord e verso est. A ovest troverà posto un'area esterna pavimentata di collegamento.



Planimetria di progetto



Progetto del centro civico.

2.1.2 Dati catastali e consistenza

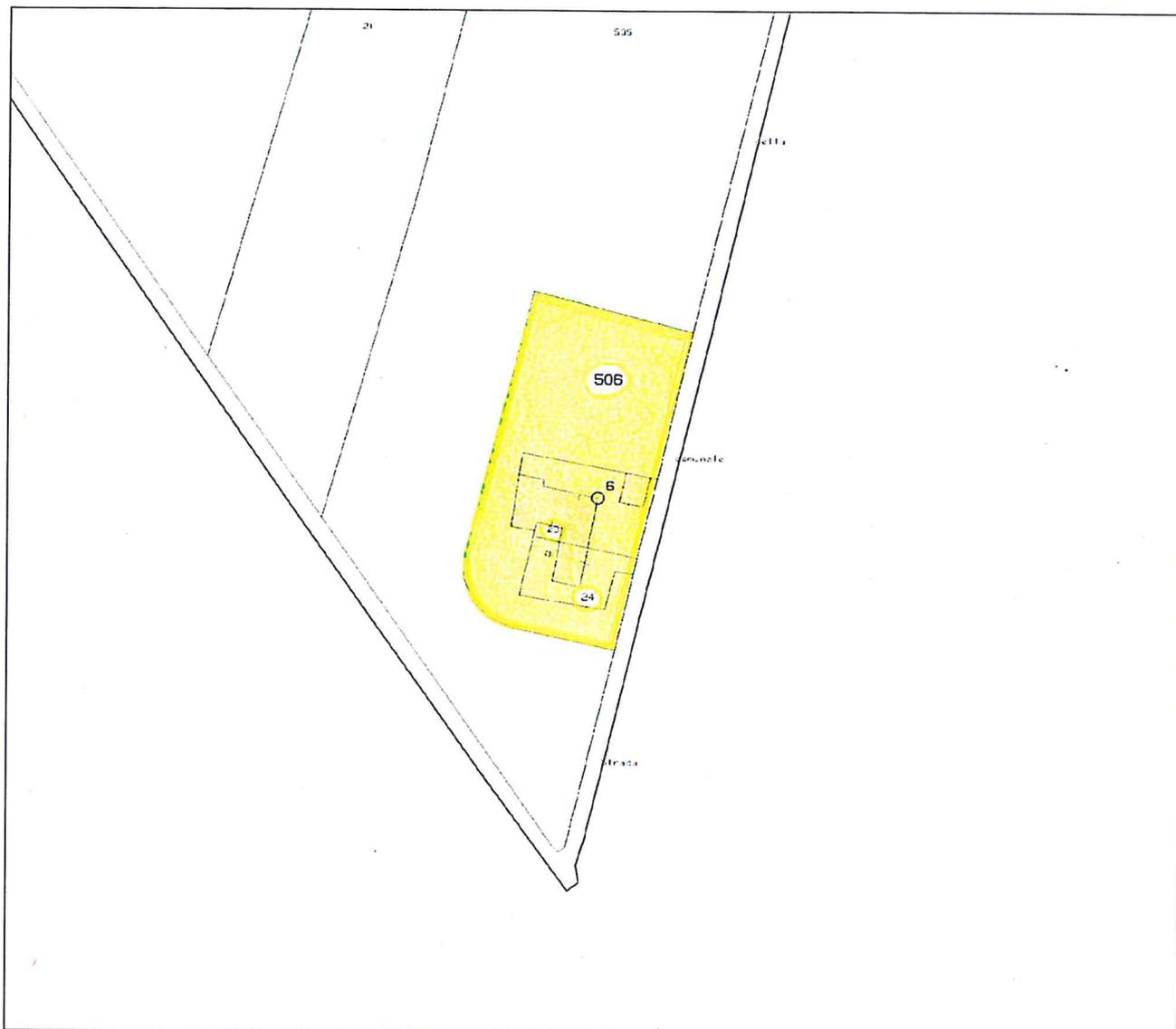
Per quanto concerne i dati catastali, i riferimenti sono:

Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Golese:

foglio	mappale	Qualità/Classe	Superficie
35	506	Prato Irrig	4.050 mq
35	23	Fabbr Rurale	1.140 mq
35	24	Ente Urbano	550 mq

Catasto Fabbricati del Comune di Parma:

Sez=005, Foglio 35, Mapp. 24, cat. Cat. A/3 classe 1, consistenza 11 vani.



Estratto planimetrico catastale dell'area oggetto di stima.

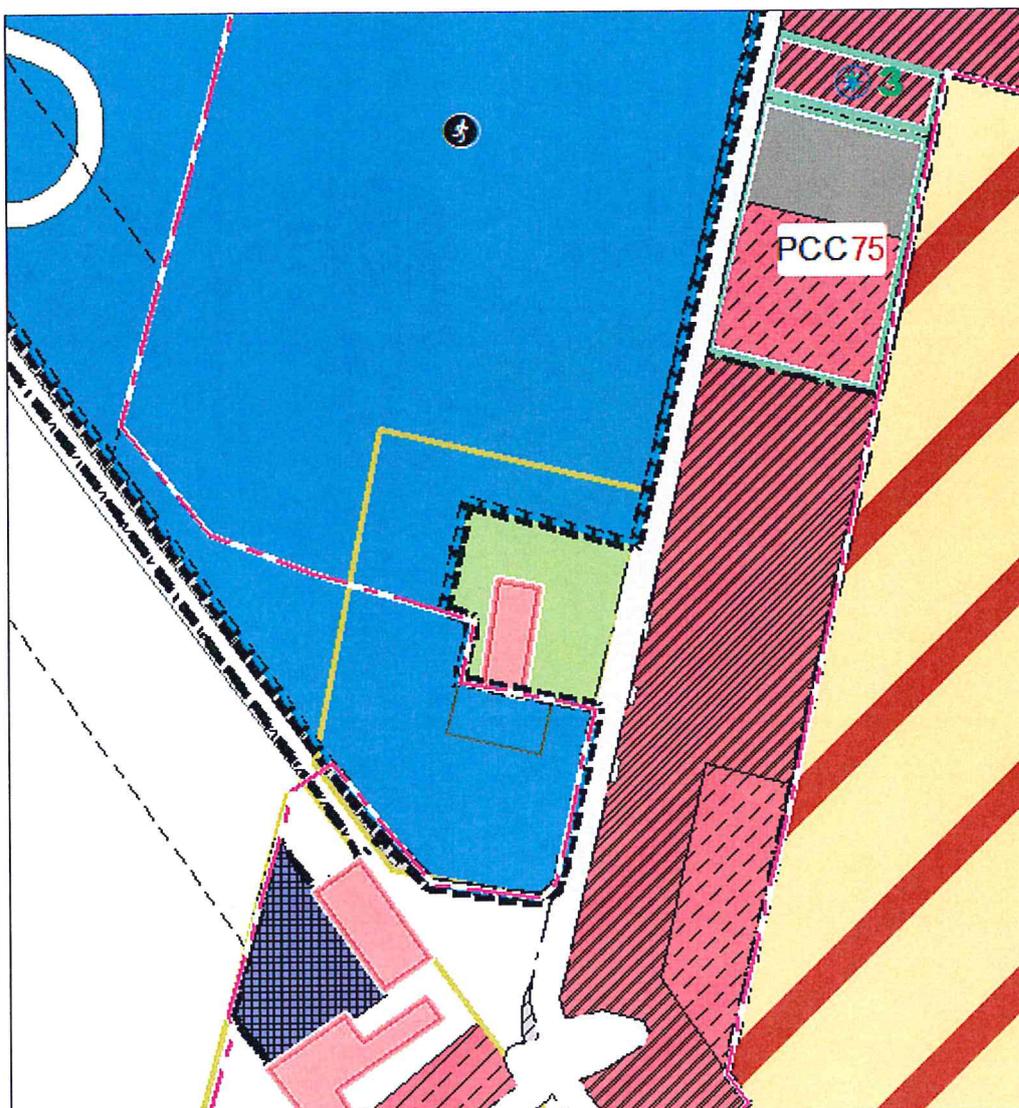
2.1.3 Situazione Urbanistica – RUE vigente

L'area oggetto di stima è destinata urbanisticamente, in base al vigente RUE, come segue:

Area di pertinenza degli edifici di valore architettonico, ambientale e storico-testimoniale - art.6.3.6

Verde Privato - art.3.2.38

Edifici di valore architettonico ambientale e storico-testimoniale - art.6.3.3



3. Processo di valutazione

3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La presente relazione viene redatta per la determinazione del valore del diritto di superficie dell'immobile sopra descritto, nell'ipotesi di costituzione del diritto per il periodo di 50 anni.

Il diritto di superficie a tempo limitato, prevede che alla fine del periodo, il concedente acquisisca la piena proprietà del fabbricato (già detenendo la proprietà del suolo); il superficiario gode quindi del fabbricato per un tempo limitato e il valore di tale diritto sarà pari all'accumulazione all'attualità dei redditi ricavabili dal fabbricato nel periodo.

3.2 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente stima è dunque individuare il valore del diritto di superficie dell'immobile per il periodo di 50 anni.

Quanto sopra si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene, secondo la metodologia estimativa di seguito descritta e tenendo conto della effettiva destinazione del complesso (asilo – sede circolo).

3.3 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Per la valutazione del cespite in oggetto, adottiamo la valutazione a costo di riproduzione a nuovo vetustato.

Il costo di riproduzione si richiama al valore di produzione di un fabbricato tenendo conto dell'obsolescenza sopravvenuta. Può essere definito come l'onere che comporta la ricostruzione dell'opera a mezzo di una impresa ordinaria, secondo la moderna tecnica costruttiva e diminuito delle detrazioni da applicare per tenere conto dell'obsolescenza tecnica funzionale dell'opera e dell'invecchiamento ed usura dei materiali di cui è costituita. A questo si andrà poi ad aggiungere il valore dell'area asservita.

La soluzione a questo procedimento può essere riassunta nell'equazione riportata di seguito:

$$\mathbf{V = Va + (Vf - D)}$$

Dove:

V: valore attuale ricercato

Va: valore dell'area sulla quale sorge l'immobile

Vf: valore del bene

D: deprezzamento per vetustà e obsolescenza

4. Valutazione

4.1 IL VALORE UNITARIO DELL'AREA

Il bene pubblico oggetto della presente relazione, prevede una destinazione urbanistica sostanzialmente individuabile in "attrezzature pubbliche" e pertanto, abbiamo esaminato, tramite ricerca di mercato, alcuni atti di compravendita di terreni che per caratteristiche intrinseche (aree per attrezzature) e per localizzazione (prima periferia - semicentro) si ritengono simili all'area oggetto di stima:

1) Area ubicata in Parma, via Berziera, avente una consistenza pari a mq. 11.355, classificata al vigente RUE come "attrezzature scolastiche" - atto di compravendita del 14/02/2008 rep. n. 18234/9197, notaio Dott. Carlo Maria Canali, € 303.236,00, €/mq 28,78;

2) Deliberazione n. 593/39 del 16/06/2011, avente ad oggetto "Realizzazione del Centro Socio Sanitario dei quartieri Cittadella-Lubiana-S.Lazzaro. Specificazione delle modalità per l'acquisizione delle aree", la Giunta Comunale ha stabilito l'acquisto delle aree interessate alla realizzazione delle opere sopradescritte per € 798.372,00, come di seguito indicato:

- N.C.T. Sezione di S.Lazzaro P.se foglio 31 particella 630 mq. 7390;
- N.C.T. Sezione di S.Lazzaro P.se foglio 31 particella 633 mq. 15496.

€/mq = $798.372,00 / (7.390 + 15.496) = \text{€/mq } 34,88$;

3) Rogito rep. n. 60583 del 07/05/2002 notaio Stefano Gardelli:

acquisizione di area da parte del Comune di Parma da destinare alla ricollocazione della scuola elementare di Baganzola mediante costruzione di nuovo plesso scolastico €/mq 25,85

4) Rogito rep. n. 63445 del 17/11/2003 notaio Stefano Gardelli:

acquisizione di area da parte del Comune di Parma da destinare alla ricollocazione della scuola elementare di Baganzola mediante costruzione di nuovo plesso scolastico €/mq 30,63.

Atto	€/mq
1-atto del 14.02.08 rep. n. 18234 notaio Canali	28,78
2-deliberazione 593/39 del 16.06.2011	34,88
3-rogito rep. n. 60583 del 07/05/2002 notaio Gardelli	25,85
4-rogito rep. n. 63445 del 17.11.2003 notaio Gardelli	30,63
Media tot.	30,03

Il valore dell'area è così di seguito determinato:

$Va = 30,03 \times 5.740,00 = \text{€ } 172.372,20$

4.2 IL VALORE DELL'EDIFICIO

Come detto, il progetto si fonda sulla riqualificazione architettonica e funzionale del complesso esistente dell'ex casa colonica, in fregio a strada Chiesa di Fognano, denominato Podere Agazzi.

Considerando che l'Amministrazione Comunale, negli ultimi anni, ha realizzato interventi di nuova edificazione e manutenzione, su edifici aventi caratteristiche tipologiche simili all'immobile oggetto di stima, nonché medesime destinazioni d'uso, si è pensato di determinare il costo unitario di costruzione, come analisi dei quadri economici degli interventi di seguito elencati:

- Complesso scolastico aziendale in zona Palasport e relativi lavori di completamento opere di urbanizzazione del medesimo (delibera di Giunta Comunale n. 122 del 02/02/2006, n. 1347 del 31/10/2007; Determina Dirigenziale n. 01296/2007 del 24/04/2007).
- Ristrutturazione ed ampliamento nido per l'infanzia "Acquerello" in stradello S.Girolamo (delibera di Giunta Comunale n. 260 del 12/03/2009).

Tabella 1: Asilo Aziendale Palasport

	Complesso Scolastico	Opere di Urbabizzazione	Tot.
Lavori	€ 1.589.509,89	€ 422.732,18	€ 2.012.242,07
	mq. 1550,00	7000	1550
	€/mq 1025,49	€/mq 60,39	1085,88
Importo complessivo (lavori+somme a disposizione)	€ 1.999.000,00	€ 500.000,00	€ 2.499.000
	mq. 1550,00	mq. 7000,00	mq. 1550,00
Tot.	€/mq 1289,68	€/mq. 71,43	€/mq 1361,11

Tabella 2: Asilo Acquerello stradello S. Girolamo

	Complesso Scolastico	Opere di Urbabizzazione	Tot.
Lavori	€ 1.971.249,56	€ 0,00	€ 1.971.249,56
	mq. 1255,00	0	mq. 1255,00
	€/mq 1570,72	€/mq 0,00	€/mq 1570,72
Importo complessivo (lavori+somme a disposizione)	€ 2.200.000,00	€ 0,00	€ 2.200.000,00
	mq. 1255,00	mq. 0,00	mq. 1255,00
Tot.	€/mq 1752,99	€/mq. 0,00	€/mq 1752,99

Prendiamo a riferimento il valore medio tra quelli in esame e precisamente €/mq 1.557,05, arrotondato a €/mq 1.550,00.

Dagli elaborati progettuali a disposizione, abbiamo di seguito determinato le superfici lorde dell'immobile:

Piano terra: mq. 328,00
 Piano primo: mq. 283,00
 Piano secondo: mq. 105,00

Il valore "a nuovo" dell'edificio risulta essere pertanto:

$$V_e = 1.550,00 \times (328,00 + 283,00 + 105,00) = \mathbf{\text{€ } 1.109.800,00}$$

4.3 DEPREZZAMENTO PER VETUSTÀ E OBSOLESCENZA

Il coefficiente di deprezzamento dell'immobile è connesso sia a cause di natura fisica per quanto attiene i materiali e strutture, sia a cause di obsolescenza funzionale, relazionate anche alle mutate esigenze e richieste del mercato immobiliare e della disciplina legislativa.

La determinazione del valore di deprezzamento dell'immobile viene calcolato, prendendo a riferimento la tabella seguente, in base ai parametri riportati nel manuale di estimo immobiliare di Marina Tamborrino, "Come si stima il Valore degli Immobili de "Il Sole 24 Ore" ed in particolare sono state considerati lo stato conservativo (pessimo), la dotazione impiantistica (ultra popolare) e l'età del fabbricato (oltre 60 anni) - **0,35**.

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
<i>10-20 anni</i>				
lusso	0,90	0,85	0,80	—
signorile	0,85	0,80	0,75	—
medio	0,80	0,75	0,70	—
popolare	0,75	0,70	0,65	—
ultrapopolare	—	—	—	—
<i>21-40 anni</i>				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	—	—	—	—
<i>41-60 anni</i>				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	—	—	—	—
<i>oltre 60 anni</i>				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Il valore del fabbricato, deprezzato della vetustà fisica e dell'obsolescenza funzionale, è così il seguente:

$$v = (V_f - D)$$

$$v = 1.109.800,00 - 721.370,00 = \mathbf{\text{€ } 388.430,00}$$

4.4 VALORE ATTUALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il valore attuale del complesso immobiliare (fabbricato + area) è così di seguito determinato:

$$V = V_a + (V_f - D) = 172.372,20 + (1.109.800,00 - 721.370,00) = \\ = € 560.802,20$$

4.5 DETERMINAZIONE DELLA REDDITIVITÀ ANNUA PRESUNTA

Il più probabile tasso di fruttuosità annuo presunto da applicare al valore, ottenuto da una sintetica ricerca di mercato, è risultato pari a 4%. Applicando al valore ottenuto il tasso presunto si determina in un reddito annuo pari a € 22.432,08 (R).

4.6 IL DIRITTO DI SUPERFICIE PER IL PERIODO DI 50 ANNI

Il caso in esame riguarda la fattispecie del diritto di superficie nella misura di 50 anni. La dottrina più affermata, afferma che il diritto di superficie a tempo determinato, è pari all'accumulazione iniziale di tutti i mancati redditi, nella consueta formula:

$$V_{ds} = R \times (q^n - 1) / r \times q^n$$

Dove:

V_{ds}: Valore del diritto di superficie

R: reddito annuo presunto

n: durata del diritto di superficie

q: 1+r, con r = 3%

$$V_{sd} = 22.432,08 (1,03^{50} - 1) / 0,03 \times 1,03^{50} = \underline{\underline{€ 577.172,12}}$$

4.7 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 il progetto di ristrutturazione per la realizzazione della nuova scuola materna e Centro Civico di Fognano, risulta essere pari a **€ 577.172,12 (cinquecentosettantasettemila centosettantadue/12)**.

Parma, 14/02/2017

Il Tecnico

Ing. Gianpaolo Monteverdi

