

Allegato 4 – Perizia Estimativa

COMUNE DI RIVOLI
Direzione Servizi al Territorio e alla Città
Servizio Patrimonio Immobiliare

**PERIZIA ESTIMATIVA:
DETERMINAZIONE CANONE A BASE D'ASTA – CONCESSIONE VALORIZZAZIONE
EDIFICIO SITO IN VIA ALLENDE 5 – EX SCUOLA MEDIA PRIMO LEVI**

Per il calcolo del canone da porre a base di gara della concessione di valorizzazione dell'edificio sito in via Allende 5 – Ex Scuola Media Primo Levi” si richiamano:

- Part. 23 del Regolamento dei beni immobili del Comune di Rivoli approvato con deliberazione C.C. n. 82 del 2016 “*Il corrispettivo da corrispondere al Comune per l'utilizzo dell'immobile è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dal Servizio Patrimonio, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:*

a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;

b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio o locativo: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;

c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;

d) ulteriori elementi da tenere in considerazione nel caso specifico, in base alla scienza estimativa.”

- per analogia, le norme applicate per la concessione in uso dei beni immobili appartenenti allo Stato contenute nel D.P.R. 13/09/2005 n. 296. In particolare l'articolo 4 prevede. “*Il canone ordinario è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici dell'Agenzia del demanio.*

Il canone sarà adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

| | |
|---|------------|
| Valore di mercato €/mq, desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Ag. Entrate per la locazione di immobili in zona periferica – D4 – Corso Francia/Cascine Vica (valore massimo abitazione tipo economico – stato conservativo: Normale - ultima rilevazione 2° sem. 2024) | 7,30 |
| Superficie Utile Lorda (P. Int – P. Terra – P. Primo – P. Secondo) | 4.085,00 |
| Canone mensile teorico | 29.820,50 |
| Canone annuo teorico | 357.846,00 |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE | |
|---|-------------|
| Edificio tra 41 – 60 anni, medio, stato buono | 0,65 |
| COEFFICIENTE GLOBALE | 0,65 |

| | | |
|---|--------------|----------------|
| Canone annuo a base d'asta (valore di mercato) | € 232.599,90 | Arrotondamento |
| | | € 232.600,00 |

**PROSPETTO CANONE ANNUALE IN CASO DI CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE
A SOGGETTI AVENTI FINALITÀ DI LUCRO
NELL'IPOTESI DI DURATA TRENTENNALE DELLA CONCESSIONE**

| ANNO | CANONE ANNUO (QUOTA MINIMA DA VERSARE) | SPESE SCOMPUTABILI DAL CANONE (QUOTA MASSIMA SCOMPUTABILE) |
|------|--|--|
| 1 | 7.753,33 | 224.846,67 |
| 2 | 15.506,67 | 217.093,33 |
| 3 | 23.260,00 | 209.340,00 |
| 4 | 31.013,33 | 201.586,67 |
| 5 | 38.766,67 | 193.833,33 |
| 6 | 46.520,00 | 186.080,00 |
| 7 | 54.273,33 | 178.326,67 |
| 8 | 62.026,67 | 170.573,33 |
| 9 | 69.780,00 | 162.820,00 |
| 10 | 77.533,33 | 155.066,67 |
| 11 | 85.286,67 | 147.313,33 |
| 12 | 93.040,00 | 139.560,00 |
| 13 | 100.793,33 | 131.806,67 |
| 14 | 108.546,67 | 124.053,33 |
| 15 | 116.300,00 | 116.300,00 |
| 16 | 124.053,33 | 108.546,67 |
| 17 | 131.806,67 | 100.793,33 |
| 18 | 139.560,00 | 93.040,00 |
| 19 | 147.313,33 | 85.286,67 |
| 20 | 155.066,67 | 77.533,33 |
| 21 | 162.820,00 | 69.780,00 |
| 22 | 170.573,33 | 62.026,67 |
| 23 | 178.326,67 | 54.273,33 |
| 24 | 186.080,00 | 46.520,00 |
| 25 | 193.833,33 | 38.766,67 |
| 26 | 201.586,67 | 31.013,33 |
| 27 | 209.340,00 | 23.260,00 |
| 28 | 217.093,33 | 15.506,67 |
| 29 | 224.846,67 | 7.753,33 |
| 30 | 232.600,00 | ,00 |
| | 3.605.300,00 | 3.372.700,00 |
| | Totale canone che verrà pagato nel corso dei 30 anni, nel caso siano interamente scomutate le spese di restauro, risanamento e manutenzione straordinaria del fabbricato annuali ammissibili (al netto dell'aggiornamento ISTAT) | Quota massima spese di restauro, risanamento e manutenzione straordinaria del fabbricato scomputabili nel corso dei 30 anni, annualmente decrescente in misura pari al canone annuo diviso per il numero di anni di durata della convenzione |

**PROSPETTO CANONE ANNUALE IN CASO DI CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE
A SOGGETTI AVENTI FINALITÀ DI LUCRO
NELL'IPOTESI DI DURATA QUARANTENNALE DELLA CONCESSIONE**

| ANNO | CANONE ANNUO (QUOTA MINIMA DA VERSARE) | SPESE SCOMPUTABILI DAL CANONE (QUOTA MASSIMA SCOMPUTABILE) |
|------|---|--|
| 1 | 5.815,00 | 226.785,00 |
| 2 | 11.630,00 | 220.970,00 |
| 3 | 17.445,00 | 215.155,00 |
| 4 | 23.260,00 | 209.340,00 |
| 5 | 29.075,00 | 203.525,00 |
| 6 | 34.890,00 | 197.710,00 |
| 7 | 40.705,00 | 191.895,00 |
| 8 | 46.520,00 | 186.080,00 |
| 9 | 52.335,00 | 180.265,00 |
| 10 | 58.150,00 | 174.450,00 |
| 11 | 63.965,00 | 168.635,00 |
| 12 | 69.780,00 | 162.820,00 |
| 13 | 75.595,00 | 157.005,00 |
| 14 | 81.410,00 | 151.190,00 |
| 15 | 87.225,00 | 145.375,00 |
| 16 | 93.040,00 | 139.560,00 |
| 17 | 98.855,00 | 133.745,00 |
| 18 | 104.670,00 | 127.930,00 |
| 19 | 110.485,00 | 122.115,00 |
| 20 | 116.300,00 | 116.300,00 |
| 21 | 122.115,00 | 110.485,00 |
| 22 | 127.930,00 | 104.670,00 |
| 23 | 133.745,00 | 98.855,00 |
| 24 | 139.560,00 | 93.040,00 |
| 25 | 145.375,00 | 87.225,00 |
| 26 | 151.190,00 | 81.410,00 |
| 27 | 157.005,00 | 75.595,00 |
| 28 | 162.820,00 | 69.780,00 |
| 29 | 168.635,00 | 63.965,00 |
| 30 | 174.450,00 | 58.150,00 |
| 31 | 180.265,00 | 52.335,00 |
| 32 | 186.080,00 | 46.520,00 |
| 33 | 191.895,00 | 40.705,00 |
| 34 | 197.710,00 | 34.890,00 |
| 35 | 203.525,00 | 29.075,00 |
| 36 | 209.340,00 | 23.260,00 |
| 37 | 215.155,00 | 17.445,00 |
| 38 | 220.970,00 | 11.630,00 |
| 39 | 226.785,00 | 5.815,00 |
| 40 | 232.600,00 | ,00 |
| | 4.768.300,00 | 4.535.700,00 |
| | Totale canone che verrà pagato nel corso dei 40 anni, nel caso siano interamente scomputate le spese di restauro, risanamento e manutenzione straordinaria del fabbricato annuali ammissibili (al netto dell'aggiornamento ISTAT) | Quota massima spese di restauro, risanamento e manutenzione straordinaria del fabbricato scomputabili nel corso dei 40 anni, annualmente decrescente in misura pari al canone annuo diviso per il numero di anni di durata della convenzione |

**PROSPETTO CANONE ANNUALE IN CASO DI CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE
A SOGGETTI AVENTI FINALITÀ DI LUCRO**

NELL'IPOTESI DI DURATA CINQUANTENNALE DELLA CONCESSIONE

| ANNO | CANONE ANNUO (QUOTA MINIMA DA VERSARE) | SPESE SCOMPUTABILI DAL CANONE (QUOTA MASSIMA SCOMPUTABILE) |
|------|---|--|
| 1 | 4.652,00 | 227.948,00 |
| 2 | 9.304,00 | 223.296,00 |
| 3 | 13.956,00 | 218.644,00 |
| 4 | 18.608,00 | 213.992,00 |
| 5 | 23.260,00 | 209.340,00 |
| 6 | 27.912,00 | 204.688,00 |
| 7 | 32.564,00 | 200.036,00 |
| 8 | 37.216,00 | 195.384,00 |
| 9 | 41.868,00 | 190.732,00 |
| 10 | 46.520,00 | 186.080,00 |
| 11 | 51.172,00 | 181.428,00 |
| 12 | 55.824,00 | 176.776,00 |
| 13 | 60.476,00 | 172.124,00 |
| 14 | 65.128,00 | 167.472,00 |
| 15 | 69.780,00 | 162.820,00 |
| 16 | 74.432,00 | 158.168,00 |
| 17 | 79.084,00 | 153.516,00 |
| 18 | 83.736,00 | 148.864,00 |
| 19 | 88.388,00 | 144.212,00 |
| 20 | 93.040,00 | 139.560,00 |
| 21 | 97.692,00 | 134.908,00 |
| 22 | 102.344,00 | 130.256,00 |
| 23 | 106.996,00 | 125.604,00 |
| 24 | 111.648,00 | 120.952,00 |
| 25 | 116.300,00 | 116.300,00 |
| 26 | 120.952,00 | 111.648,00 |
| 27 | 125.604,00 | 106.996,00 |
| 28 | 130.256,00 | 102.344,00 |
| 29 | 134.908,00 | 97.692,00 |
| 30 | 139.560,00 | 93.040,00 |
| 31 | 144.212,00 | 88.388,00 |
| 32 | 148.864,00 | 83.736,00 |
| 33 | 153.516,00 | 79.084,00 |
| 34 | 158.168,00 | 74.432,00 |
| 35 | 162.820,00 | 69.780,00 |
| 36 | 167.472,00 | 65.128,00 |
| 37 | 172.124,00 | 60.476,00 |
| 38 | 176.776,00 | 55.824,00 |
| 39 | 181.428,00 | 51.172,00 |
| 40 | 186.080,00 | 46.520,00 |
| 41 | 190.732,00 | 41.868,00 |
| 42 | 195.384,00 | 37.216,00 |
| 43 | 200.036,00 | 32.564,00 |
| 44 | 204.688,00 | 27.912,00 |
| 45 | 209.340,00 | 23.260,00 |
| 46 | 213.992,00 | 18.608,00 |
| 47 | 218.644,00 | 13.956,00 |
| 48 | 223.296,00 | 9.304,00 |
| 49 | 227.948,00 | 4.652,00 |
| 50 | 232.600,00 | ,00 |
| | 5.931.300,00 | 5.698.700,00 |
| | Totale canone che verrà pagato nel corso dei 50 anni, nel caso siano interamente scomputate le spese di restauro, risanamento e manutenzione straordinaria del fabbricato annuali ammissibili (al netto dell'aggiornamento ISTAT) | Quota massima spese di restauro, risanamento e manutenzione straordinaria del fabbricato scomputabili nel corso dei 50 anni, annualmente decrescente in misura pari al canone annuo diviso per il numero di anni di durata della convenzione |