

Allegato 4

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

PERIZIA ESTIMATIVA:
DETERMINAZIONE CANONE A BASE D'ASTA – CONCESSIONE VALORIZZAZIONE
EDIFICIO “CASA DELLE ASSOCIAZIONI – EX SCUOLA MEDIA PRIMO LEVI”

Per il calcolo del canone da porre a base di gara della concessione di valorizzazione dell'edificio denominato "Casa delle Associazioni – Ex Scuola Media Primo Levi" sito in Via Allende 5, si richiamano:

- l'art. 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 attenderà 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 1° sem. 2025)	7,50
Superficie Utile Lorda (P. Int – P. Terra – P. Primo – P. Secondo) ESCLUSIONE PARTESTRA	3.395,00
Canone mensile teorico	25.462,50
Canone annuo teorico	305.550,00

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)	€ 198.607,50	Arrotondamento
		€ 198.610,00

**PROSPECTTO 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	6.620,33	191.989,67
2	13.240,67	185.369,33
3	19.861,00	178.749,00
4	26.481,33	172.128,67
5	33.101,67	165.508,33
6	39.722,00	158.888,00
7	46.342,33	152.267,67
8	52.962,67	145.647,33
9	59.583,00	139.027,00
10	66.203,33	132.406,67
11	72.823,67	125.786,33
12	79.444,00	119.166,00
13	86.064,33	112.545,67
14	92.684,67	105.925,33
15	99.305,00	99.305,00
16	105.925,33	92.684,67
17	112.545,67	86.064,33
18	119.166,00	79.444,00
19	125.786,33	72.823,67
20	132.406,67	66.203,33
21	139.027,00	59.583,00
22	145.647,33	52.962,67
23	152.267,67	46.342,33
24	158.888,00	39.722,00
25	165.508,33	33.101,67
26	172.128,67	26.481,33
27	178.749,00	19.861,00
28	185.369,33	13.240,67
29	191.989,67	6.620,33
30	198.610,00	,00
	3.078.455,00	2.879.845,00
	Total canone che verrà pagato nel corso dei 30 anni, nel caso siano integralmente scomputate le 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 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 QUINDICINALE DELLA CONCESSIONE**

ANNO	CANONE ANNUO (QUOTA MINIMA DA VERSARE)	SPESE SCOMPUTABILI DAL CANONE (QUOTA MASSIMA SCOMPUTABILE)
1	13.240,67	185.369,33
2	26.481,33	172.128,67
3	39.722,00	158.888,00
4	52.962,67	145.647,33
5	66.203,33	132.406,67
6	79.444,00	119.166,00
7	92.684,67	105.925,33
8	105.925,33	92.684,67
9	119.166,00	79.444,00
10	132.406,67	66.203,33
11	145.647,33	52.962,67
12	158.888,00	39.722,00
13	172.128,67	26.481,33
14	185.369,33	13.240,67
15	198.610,00	,00
	1.588.880,00	1.390.270,00
Totale canone che verrà pagato nel corso dei 15 anni, nel caso siano integralmente scomputate le spese di restauro, risanamento e manutenzione straordinaria del fabbricato scomputabili nel corso dei 15 anni, annualmente decrescente in misura pari al canone annuo diviso per il numero di anni di durata della convenzione		