

**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:

- 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 1° sem. 2025)	7,50
Superficie Utile Lorda (P. Int – P. Terra – P. Primo – P. Secondo) ESCLUSIONE PALLESTRA	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	<b>0,65</b>

<b>Canone annuo a base d'asta (valore di mercato)</b>	€ 198.607,50	Arrotondamento
		€ 198.610,00

**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	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
	Totale canone che verrà pagato nel corso dei 30 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 30 anni, annualmente decrescente in misura pari al canone annuo diviso per il numero di anni di durata della concessione

**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 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 15 anni, annualmente decrescente in misura pari al canone annuo diviso per il numero di anni di durata della convenzione