

Allegato 4 al Disciplinare

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

**PERIZIA ESTIMATIVA:
DETERMINAZIONE CANONE A BASE D'ASTA
CONCESSIONE VALORIZZAZIONE ANTICO MUNICIPIO – PIAZZA MATTEOTTI 2**

Per il calcolo del canone da porre a base di gara della concessione di valorizzazione dell'edificio denominato "Antico Municipio" 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 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 è 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 nel Centro Storico di Rivoli (valore minimo ultima rilevazione 2° sem. 2019)	4,50	
Totale superficie Commerciale	1.454,55	
Canone mensile teorico	6.545,48	
Canone annuo teorico	78.545,76	

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	
Edificio senza ascensore: media dei coefficienti del piano terreno, primo piano e secondo piano $(0,97 + 1 + 0,90)/3$	0,9567
Edificio oltre 60 anni, signorile, stato mediocre	0,7000
Edificio in centro storico	1,0000
Edificio con vincolo storico M.I.B.A.C.T.	0,9000
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI $(0,96 * 0,70 * 1,00 * 0,90)$	0,6027

Canone annuo a base d'asta (valore di mercato) $(78.545,76 * 0,60)$	47.339,53	Arrotondamento 47.350,00
Canone ridotto del 50% per i soggetti senza finalità di lucro, ai sensi art. 29 lett. c) del Regolamento beni immobili del Comune di Rivoli	23.675,00	

**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)
30	47.350,00	,00
29	45.771,67	1.578,33
28	44.193,33	3.156,67
27	42.615,00	4.735,00
26	41.036,67	6.313,33
25	39.458,33	7.891,67
24	37.880,00	9.470,00
23	36.301,67	11.048,33
22	34.723,33	12.626,67
21	33.145,00	14.205,00
20	31.566,67	15.783,33
19	29.988,33	17.361,67
18	28.410,00	18.940,00
17	26.831,67	20.518,33
16	25.253,33	22.096,67
15	23.675,00	23.675,00
14	22.096,67	25.253,33
13	20.518,33	26.831,67
12	18.940,00	28.410,00
11	17.361,67	29.988,33
10	15.783,33	31.566,67
9	14.205,00	33.145,00
8	12.626,67	34.723,33
7	11.048,33	36.301,67
6	9.470,00	37.880,00
5	7.891,67	39.458,33
4	6.313,33	41.036,67
3	4.735,00	42.615,00
2	3.156,67	44.193,33
1	1.578,33	45.771,67
	733.925,00	686.575,00
	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 NON AVENTI FINALITÀ DI LUCRO
NELL'IPOTESI DI DURATA TRENTENNALE DELLA CONCESSIONE**

Riduzione del 50% per le associazioni, istituzioni e fondazioni non aventi scopo di lucro e che presentano i seguenti requisiti:

- 1) perseguono fini di rilevante interesse nel campo della cultura, dell'ambiente, della sicurezza pubblica, della salute, della ricerca e dello sport;
- 2) svolgono la propria attività sulla base di programmi di durata almeno triennale;
- 3) si impegnano a utilizzare il bene concesso perseguendo, ove compatibile con i propri scopi, l'ottimizzazione e la valorizzazione del medesimo, garantendo altresì la effettiva fruibilità dello stesso da parte della collettività.

ANNO	CANONE ANNUO CON RIDUZ. 50% (QUOTA MINIMA DA VERSARE)	SPESE SCOMPUTABILI DAL CANONE (QUOTA MASSIMA SCOMPUTABILE)
30	23.675,00	,00
29	22.885,83	789,17
28	22.096,67	1.578,33
27	21.307,50	2.367,50
26	20.518,33	3.156,67
25	19.729,17	3.945,83
24	18.940,00	4.735,00
23	18.150,83	5.524,17
22	17.361,67	6.313,33
21	16.572,50	7.102,50
20	15.783,33	7.891,67
19	14.994,17	8.680,83
18	14.205,00	9.470,00
17	13.415,83	10.259,17
16	12.626,67	11.048,33
15	11.837,50	11.837,50
14	11.048,33	12.626,67
13	10.259,17	13.415,83
12	9.470,00	14.205,00
11	8.680,83	14.994,17
10	7.891,67	15.783,33
9	7.102,50	16.572,50
8	6.313,33	17.361,67
7	5.524,17	18.150,83
6	4.735,00	18.940,00
5	3.945,83	19.729,17
4	3.156,67	20.518,33
3	2.367,50	21.307,50
2	1.578,33	22.096,67
1	789,17	22.885,83
	366.962,50	343.287,50
	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 CINQUANTENNALE DELLA CONCESSIONE**

ANNO	CANONE ANNUO (QUOTA MINIMA DA VERSARE)	SPESE SCOMPUTABILI DAL CANONE (QUOTA MASSIMA SCOMPUTABILE)
50	47.350,00	,00
49	46.403,00	947,00
48	45.456,00	1.894,00
47	44.509,00	2.841,00
46	43.562,00	3.788,00
45	42.615,00	4.735,00
44	41.668,00	5.682,00
43	40.721,00	6.629,00
42	39.774,00	7.576,00
41	38.827,00	8.523,00
40	37.880,00	9.470,00
39	36.933,00	10.417,00
38	35.986,00	11.364,00
37	35.039,00	12.311,00
36	34.092,00	13.258,00
35	33.145,00	14.205,00
34	32.198,00	15.152,00
33	31.251,00	16.099,00
32	30.304,00	17.046,00
31	29.357,00	17.993,00
30	28.410,00	18.940,00
29	27.463,00	19.887,00
28	26.516,00	20.834,00
27	25.569,00	21.781,00
26	24.622,00	22.728,00
25	23.675,00	23.675,00
24	22.728,00	24.622,00
23	21.781,00	25.569,00
22	20.834,00	26.516,00
21	19.887,00	27.463,00
20	18.940,00	28.410,00
19	17.993,00	29.357,00
18	17.046,00	30.304,00
17	16.099,00	31.251,00
16	15.152,00	32.198,00
15	14.205,00	33.145,00
14	13.258,00	34.092,00
13	12.311,00	35.039,00
12	11.364,00	35.986,00
11	10.417,00	36.933,00
10	9.470,00	37.880,00
9	8.523,00	38.827,00
8	7.576,00	39.774,00
7	6.629,00	40.721,00
6	5.682,00	41.668,00
5	4.735,00	42.615,00
4	3.788,00	43.562,00
3	2.841,00	44.509,00
2	1.894,00	45.456,00
1	947,00	46.403,00
	1.207.425,00	1.160.075,00
	Totale canone che verrà pagato nel corso dei 50 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 50 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 NON 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)
50	23.675,00	,00
49	23.201,50	473,50
48	22.728,00	947,00
47	22.254,50	1.420,50
46	21.781,00	1.894,00
45	21.307,50	2.367,50
44	20.834,00	2.841,00
43	20.360,50	3.314,50
42	19.887,00	3.788,00
41	19.413,50	4.261,50
40	18.940,00	4.735,00
39	18.466,50	5.208,50
38	17.993,00	5.682,00
37	17.519,50	6.155,50
36	17.046,00	6.629,00
35	16.572,50	7.102,50
34	16.099,00	7.576,00
33	15.625,50	8.049,50
32	15.152,00	8.523,00
31	14.678,50	8.996,50
30	14.205,00	9.470,00
29	13.731,50	9.943,50
28	13.258,00	10.417,00
27	12.784,50	10.890,50
26	12.311,00	11.364,00
25	11.837,50	11.837,50
24	11.364,00	12.311,00
23	10.890,50	12.784,50
22	10.417,00	13.258,00
21	9.943,50	13.731,50
20	9.470,00	14.205,00
19	8.996,50	14.678,50
18	8.523,00	15.152,00
17	8.049,50	15.625,50
16	7.576,00	16.099,00
15	7.102,50	16.572,50
14	6.629,00	17.046,00
13	6.155,50	17.519,50
12	5.682,00	17.993,00
11	5.208,50	18.466,50
10	4.735,00	18.940,00
9	4.261,50	19.413,50
8	3.788,00	19.887,00
7	3.314,50	20.360,50
6	2.841,00	20.834,00
5	2.367,50	21.307,50
4	1.894,00	21.781,00
3	1.420,50	22.254,50
2	947,00	22.728,00
1	473,50	23.201,50
	603.712,50	580.037,50
	Totale canone che verrà pagato nel corso dei 50 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 50 anni, annualmente decrescente in misura pari al canone annuo diviso per il numero di anni di durata della convenzione

Specialista Amministrativo
Lorella Baldassari

Il Responsabile del Servizio
Ambiente e Patrimonio
Ing. Michele Michelis