



CITTÀ DI SALUZZO

Telefono: 0175.211311 Fax: 0175.211328

Partita IVA e Codice Fiscale: 00244360046

<http://www.comune.saluzzo.cn.it>

UFFICIO TECNICO - via Macallè, 9 - 12037 Saluzzo

Tel.: 0175.211329 / 0175.211355 | Fax: 0175.211371

email: tecnico@comune.saluzzo.cn.it | P.E.C.: protocollo@pec.comune.saluzzo.cn.it



COSTITUZIONE ITALIANA
1948 - 2018

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE ADIBITO A SCUOLA PRIMARIA STATALE IN FRAZIONE CERVIGNASCO



1) PREMESSA

Il Comune di Saluzzo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 22.12.2008 ha adottato il regolamento per le Alienazioni dei Beni Immobili ai sensi dell'art. 12 della legge 127/1997 e ss.mm.ii.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 28/02/2012 si è approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008;

Tra i beni immobiliari elencati nel predetto Piano, al punto n. 54, risulta inserito l'immobile denominato "Scuola primaria statale di Cervignasco", ubicato in Frazione Cervignasco n.14 di cui è prevista l'alienazione con le destinazioni conformi al P.R.G.C. adottato in via definitiva. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.99 del 10/06/1991 si è approvata la cessione in diritto di superficie di una porzione di mq. 35 dell'area circostante la scuola, in favore dell'Enel compartimento di Torino al fine di consentire la realizzazione di una cabina Enel a servizio frazionale, formalizzata con atto rogito notaio Rocca di Saluzzo, Rep. n.27.857 racc. n. 1.256 in data 04/10/1991, registrato a Saluzzo il 14/10/1991 al n. 1.145 e trascritto a Saluzzo in data 09/10/1991 ai numeri 5.210/3.990.

Con nota del 17.06.2010 prot. n. 7559/10 – 34.07.07/941.68 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, esperita la verifica dell'interesse culturale di beni del patrimonio immobiliare pubblico, ha dichiarato che l'immobile riveste l'interesse di cui agli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004.

Con lettera Raccomandata prot. n. 27026 del 12/08/2010 il Dirigente del Settore Governo del Territorio – LL.PP. del Comune di Saluzzo – Tallone Arch. Flavio, ha richiesto autorizzazione alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, ai sensi degli art. 54 e 55 del D.Lgs. 42/2004, ad alienare la "Scuola primaria statale di Cervignasco" a seguito dell'avvenuta soppressione della sede scolastica insediata nell'immobile in oggetto ed alla conseguente non necessità di questa Amministrazione Comunale ad un diverso utilizzo istituzionale.

Con nota del 14/12/2010 prot. n. 0013911 – 34.07.07/941.68 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, trasmette l'Autorizzazione all'Alienazione dell'immobile sito a Saluzzo in Frazione Cervignasco -"Ex Scuola Primaria" e pertanto questa amministrazione Comunale può procedere all'alienazione prevista a condizione che vengano rispettate le prescrizioni dettate nel provvedimento autorizzativo, ovvero:

-Dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Torino, Asti, Biella, Cuneo e Vercelli ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del comma 3 sexies dell'art.55 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Si precisa che per l'immobile in oggetto gli interventi -Dovranno essere rispettosi dell'insieme architettonico e di quant'altro necessario alla tutela del bene stesso non individuabile allo stato attuale di conoscenza e da verificare in fase di esame di progetto;

-L'immobile in questione potrà essere destinato ad attività socio culturali ed a servizi di interesse comune oppure ad uso residenziale. Gli immobili non potranno essere destinati ad usi incompatibili, né ospitare servizi che comportino apparati tecnologici invasivi;

-Dovrà essere garantita, in occasioni finalizzate alla conoscenza del territorio, la pubblica fruizione del bene.

-Le prescrizioni e le condizioni della presente autorizzazione siano riportate nell'atto di alienazione del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art.1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Esse sono anche trascritte nei registri immobiliari.

Con lettera Raccomandata prot. n. 23412 del 18/08/2011 il Sindaco del Comune di Saluzzo – Dott. Paolo Allemano, ha richiesto alla Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio del Piemonte parere di competenza su un progetto preliminare che prevede la realizzazione di n.3 nuove unità abitative all'interno dell'ex scuola elementare di Cervignasco.

Con nota del 05/09/2011 prot. n. 20129 – 34.16.08/941.3 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, ha espresso parere favorevole al progetto preliminare sopra citato e rimane in attesa del progetto definitivo, richiedendo in questa successiva fase progettuale di valutare l'eventuale spostamento della cabina Enel in un luogo più consono al fine di consentire la totale fruibilità visiva del prospetto principale.

2) UBICAZIONE, CONSISTENZA E STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio sorge al centro della Frazione di Cervignasco ed è circondato da un'area verde recintata, risulta quindi, libero da tutti e quattro i lati. Si sviluppa su un unico piano rialzato

nel quale troviamo n. 6 aule, n.2 locali magazzino, corridoio e servizi alunni ed insegnanti, solo la centrale termica si trova al piano seminterrato. L'edificio è realizzato con muratura portante e cemento armato, i solai sono in putrelle e laterizi con copertura a falde in legno e tegole. I serramenti esterni ed interni sono in legno non pregiato con gravi problemi di manutenzione.

Staccato dal corpo di fabbrica è stato realizzato, dall'Enel spa, un locale cabina in prefabbricato cementizio posto sul lato sinistro della ex scuola elementare, prospetto affacciante sulla Via Revalanca.

Catastralmente l'immobile è individuato:

- al catasto fabbricati al F. 28 mappale 57:
- sub. 5, categoria B/5 classe 03, di mc. 2.221, Rendita €. 493,24.
- sub. 4, categoria D/1, Rendita €. 100,00, con diritto di superficie a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia elettrica (ENEL), per la realizzazione di una propria cabina.

La consistenza effettiva risulta essere di complessivi mq. 432 lordi del fabbricato con area annessa di circa mq. 1.400 su una porzione della quale insiste la cabina Enel.

L'altezza utile interna è di 4,40 mt. circa.

3) CENNI STORICI.

Tra il 1869 e il 1927, il Comune di Saluzzo affitta dal Conte Angelo della Chiesa di Cervignasco e poi dalla figlia, la Contessa Maria della Chiesa di Cervignasco, un fabbricato adibito ad uso scolastico per i ragazzi della frazione. Nel 1945 la Contessa richiede più volte la restituzione dei locali , ma l'affitto verrà prorogato fino al 1927. Con verbale datato 04/06/1922 il Consiglio Comunale di Saluzzo approva il progetto dell'Ing. Maria Bongioannini per la costruzione di un nuovo edificio scolastico in frazione Cervignasco composto da 4 aule. Con Deliberazione Comunale datata 19 novembre 1924 il Comune di Saluzzo acquista per Lire 12.200,00 dalla Contessa Maria Della Chiesa di Cervignasco il terreno per la costruzione dell'edificio scolastico. I lavori di costruzione dell'edificio, affidati all'impresa Consorzio Subalpino fra le Cooperative di Produzione e Lavoro ed Agricole di Torino, iniziano il 30 Marzo 1925 e vengono ultimati e collaudati il 30 Luglio 1929.

4) DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI P.R.G.C. INCIDENTI SULLA STIMA

Questo Comune è attualmente dotato del Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n.16-3960 del 29/05/2012

L'immobile oggetto di stima ricade nell'area H2-a in cui sono ammessi usi residenziali come chiaramente indicato nell'allegato estratto art. 22 delle Norme Tecniche di attuazione del vigente PRGC.

Viene inoltre allegata la scheda della zona oggetto di alienazione secondo il previgente PRGC in quanto nel suddetto estratto è prescritto che vigono tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui alla scheda normativa 63RS08.

5) PROGETTO PRELIMINARE PER UN POSSIBILE UTILIZZO DELL'IMMOBILE

E' depositato agli atti il Progetto preliminare di realizzazione unità abitative all'interno dell'ex-scuola elementare di Cervignasco redatto da questo Settore Governo del Territorio-LL.PP. in data Agosto 2011, che ha riportato parere preventivo favorevole da parte della competente Soprintendenza Regionale. Con lo studio preliminare effettuato è stata ipotizzata la realizzazione di n.3 unità abitative contenute nei complessivi 432 mq. lordi del fabbricato, nonché la realizzazione di autorimesse interrato a servizio.

6) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

In primo luogo l'immobile oggetto di stima, fino a poco tempo addietro adibito a Scuola Elementare, come esplicitato al paragrafo 4, ricade nell'area normativa di P.R.G.C. H2 – a, in cui sono ammessi usi residenziali, come chiaramente indicato nell'allegato estratto art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.

L'ipotesi di trasformazione appare obbligata in considerazione delle future possibilità offerte dalla nuova pianificazione urbana.

In secondo luogo la zona nella quale è inserito l'immobile oggetto della stima non offre campione sufficientemente rappresentativo di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche in quanto il patrimonio edilizio è costituito in gran parte da immobili tipo corte colonica, non utilizzabili come base di confronto nel procedimento di stima per comparazione.

Si procederà pertanto nella stima con la metodologia del valore di mercato per trasformazione.

6.1) Metodo del valore di mercato per trasformazione

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla formula:

$$V_m = (R_t - K_t) / q^n$$

V_m = valore di mercato per trasformazione

R_t = ricavi attesi dalla trasformazione

K_t = costi di trasformazione

q^n = fattore di anticipazione

6.1.a) Determinazione di R_t = ricavi attesi dalla trasformazione

I ricavi attesi dalla trasformazione sono costituiti dall'ammontare delle somme in denaro che l'investitore normale è disposto a spendere per acquistare beni simili a quello oggetto di stima nello stato in cui si troverà dopo la trasformazione, quindi a nuovo.

Tale ammontare si assume da indagini di mercato dei valori pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio contiene i valori reperiti sul mercato dall'analisi dei prezzi di compravendita.

La Banca Dati contiene valori riferiti a varie zone del territorio del Comune di Saluzzo. La zona di riferimento, nel caso specifico, è quella della fascia suburbana – Cervignasco, nella quale sono presenti i valori riferiti agli immobili residenziali.

Il valore massimo presente è di €. 1.200,00.

Valore O.M.I. - anno 2017 sem. 2 Fascia / zona: suburbana/Cervignasco

Abitazioni civili – s.c. normale €. 1.200,00

Superficie commerciale = mq 432,00

R_t = Ricavi attesi dalla trasformazione = €/mq 1.200,00 x mq 432,00 = €. 518.400,00

6.1.b) Determinazione di K_t = costi di trasformazione

I costi di trasformazione sono rappresentati dalla sommatoria dei costi necessari al promotore per trasformare l'immobile. La formula che esprime tale voce è la seguente:

$$K_t = K_c + K_{pro} + K_i + K_{int}$$

I fattori da sommare sono:

Kc = Costi tecnici di costruzione

I costi tecnici di costruzione rappresentano l'ammontare in moneta da corrispondere all'esecutore delle opere.

Non disponendo di un dettagliato computo metrico estimativo, possibile solo avendo la disponibilità di un progetto esecutivo, si individua il costo di costruzione mediante confronto diretto con interventi simili, esprimendo il costo in €/mq di superficie lorda. Da indagini assunte presso imprese del settore, il costo medio per interventi simili di ristrutturazione dell'edificio è stimato in 800 €/mq. di superficie lorda.

COSTI UNITARI DI RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO €/mq 800,00

SUPERFICIE LORDA DELL'EDIFICIO mq 432,00

COSTI DI RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO €/mq 800,00 x 432,00 = € 345.600,00

COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE € 345.600,00

Kpro = Costi accessori professionali

I costi accessori professionali si compongono dei costi di onorari per progettazione, direzione e collaudazione lavori.

COSTI ACCESSORI PROFESSIONALI € 10.560,00

Ki = Costi per imposte e tasse

Rappresentano i costi di imposte e tasse da corrispondere al Comune per la realizzabilità dell'opera immobiliare progettata. Nel caso specifico, lo Sportello Unico delle Attività Produttive del Comune di Saluzzo ha comunicato che per la trasformazione dell'immobile da edilizia scolastica a residenziale si deve tenere conto dei seguenti oneri:

MUTAMENTO D'USO

mq 432,00 (superficie lorda) x m 3,00 = mc 1.296,00 CUBATURA DELL'EDIFICIO

mc 1.296,00 x €/mc 17,10 (tariffa OO.UU.) = € 22.161,60

ONERI DI RISTRUTTURAZIONE

mc 1.296,00 x €/mc 13,60 = € 17.625,60

COSTO DI COSTRUZIONE

5% di 1/3 del computo metrico estimativo

$$€. 345.600,00 \times 1/3 = €. 115.200,00 \times 5\% = €. 5.760,00$$

MONETIZZAZIONE

$$mc 1.296,00 : 90 \times 28 = 403,20 \times €. 67,50 = €. 27.216,00$$

**COSTI PER IMPOSTE E TASSE €. 22.161,60 + €. 17.625,60 + €. 5.760,00 + €.
27.216,00 = €. 72.763,20**

Kint = Costi finanziari

$$K_c + K_{pro} + K_i + K_s$$

$$K_{int} = \frac{\quad}{h} [(1 + i)^n - 1]$$

dove:

K_s = Costi acquisto immobile

h = Coefficiente di riduzione capitale per autofinanziamento

i = saggio di interesse annuo

n = numero anni del debito

Rappresentano i costi per interessi finanziari da corrispondere all'istituto di credito calcolati in riferimento al numero di anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso dal momento in cui viene avviata l'operazione immobiliare al momento in cui viene conclusa. K_s esprime il valore dell'immobile come viene acquistato dall'investitore, nello stato in cui si trova ante-trasformazione; h rappresenta il coefficiente di riduzione del capitale di debito per autofinanziamento dell'investitore, i esprime il saggio di interesse richiesto dall'istituto di credito.

I costi di acquisto dell'immobile sono determinati, antestima, in misura forfettaria per via sintetica con sommaria indagine di mercato.

$$K_s = \text{COSTI ACQUISTO DELL'IMMOBILE } €. 85.000,00$$

Dalla consultazione di bollettini e pubblicazioni del settore, si è riscontrato che nella maggior parte dei casi di investimento immobiliare che si concludono in archi di tempo brevi, entro i sette anni, il promotore ricorre al finanziamento per il 20 – 25% del capitale

necessario. L'andamento della capienza di cassa durante il periodo dell'investimento, registra il picco di domanda di risorse al compimento del 2° anno, momento nel quale si accumulano le uscite per l'acquisto dell'immobile e per l'attività del cantiere a fronte di entrate limitate agli S.A.L. eventualmente versati dagli acquirenti.

Dal 3° anno in poi si registrano le entrate derivanti dalla vendita delle unità immobiliari, prevedendo, nella congiuntura attuale e prossima, il termine al compimento del 5° anno dell'avvio dell'investimento. L'analisi sintetica di tale andamento delle disponibilità di cassa genera una media corrispondente ad un coefficiente di riduzione del capitale per autofinanziamento pari a:

h = coefficiente di riduzione capitale per autofinanziamento 5,00

Da indagini effettuate tra addetti del settore creditizio, è emerso che al momento attuale il credito a promotori di investimenti nell'edilizia viene concesso soprattutto dagli istituti del credito cooperativo. I tassi di interesse annui applicati prendono come base l'Euribor a 6 mesi incrementato di uno spread oscillante tra il 1 e 1,5% e di un'alea per spese di istruttoria e valutazione dell'immobile compresa tra il 0,3 e il 0,6 %. Si assume quindi un saggio di interesse annuo pari a:

i = saggio di interesse annuo 1,50%

La durata dell'investimento, dal momento dell'acquisto dell'immobile ante-trasformazione, al momento della vendita dell'ultimo lotto post trasformazione, si assume pari a 4 anni comprensivi di 2 anni necessari per i lavori di ristrutturazione e, vista l'attuale sfavorevole congiuntura del mercato pesantemente influenzata dallo stock di invenduto, ulteriori anni 2 per il completamento della vendita. Il dato n è quindi pari a:

n = numero anni del debito 4,00

Riepilogando

K_s = costi acquisto immobile	€ 85.000,00
h = coefficiente di riduzione capitale per autofinanziamento	5,00
i = saggio di interesse annuo	1,50%
n = numero anni del debito	4,00
Quindi:	
K_{int} = costi finanziari	€ 6.474,14

DETERMINAZIONE DI: K_t = COSTI DI TRASFORMAZIONE

Riepilogando:	
K_c = costi tecnici di costruzione	€. 345.600,00
K_{pro} = costi accessori professionali	€. 10.560,00
K_i = costi per imposte e tasse	€. 72.763,20
K_{int} = costi finanziari	€. 6.474,14
K_t = costi di trasformazione	€. 435.397,34

6.1.c) Determinazione di q_n = fattore di anticipazione

I prezzi e i costi implicati nella operazione di stima sono valutati all'attualità. Essi vanno pertanto scontati in funzione del saggio di sconto corrente e del numero di anni nel quale viene completata l'operazione immobiliare. Si assume come saggio di sconto il tasso Euribor a 6 mesi.

Il valore q esprime la somma $1 + i$

i = saggio annuo euribor a sei mesi	- 0,27%
n = numero anni del debito	4,00
Pertanto, il valore q^n è pari a :	
q_n = fattore di anticipazione	1

RIEPILOGO GENERALE

R_t = ricavi attesi dalla trasformazione	€. 518.400,00
K_t = costi di trasformazione	€. 435.397,34
$R_t - K_t =$	€. 83.002,66
q_n = fattore di anticipazione	1
quoziente	€. 83.002,66
V_m = valore di mercato per trasformazione	€. 83.002,66
Che con arrotondamento si assume pari a :	
<u>V_m = VALORE DI MERCATO PER TRASFORMAZIONE</u>	€. 83.000,00

Diconsi Euro ottantatremila/00.

Saluzzo, 10/05/2018

ISTRUTTORE DIRETTIVO
F.to BARBERIS Geom. Sergio

Si allegano alla presente:

- Allegato 1) Estratto Tav. P4.d – assetto delle aree urbanizzate(vigente PRGC)
- Allegato 2) Estratto art.22 delle Norme Tecniche di Attuazione (vigente PRGC)
- Allegato 3) Scheda normativa area 63RS08 (previgente PRGC)
- Allegato 4) Estratto Catastale F.28 particella 57
- Allegato 5) Visura Catastale