

**PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AREA SASSO 1 STRALCIO**

---

## **Progetto di Fattibilità**

**Art. 23 Dlgs 50/2016**

**STIMA DIRITTO DI SUPERFICIE**

Considerato quanto già indicato nella relazione di fattibilità che descrive l'area oggetto di intervento, si riportano di seguito dati necessari per definire il valore del diritto di superficie dell'area oggetto di concessione.

### 1) Identificazione catastale.

Le aree oggetto di intervento sono identificate al foglio 116 mapp. 323 e 534. La proprietà è del Comune di Urbino. Vedi allegato stralcio planimetria catastale allegato alle tavole di inquadramento.

### 2) Destinazione urbanistica.

201.III-A2-Norme tecniche di attuazione All.1: Specifiche urbanistiche: criteri quantitativi e qualitativi **Specificata Area B9 - Tavola 5 Casino Noci** E' un'area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, e tale caratterizzazione va mantenuta. Sono vietate pertanto modifiche alle attuali destinazioni d'uso che comportino aumenti nelle destinazioni residenziali; sono invece consentite quelle che comportano una diversificazione produttiva anche nel campo terziario (commerciale, direzionale).

E' consentito il raggiungimento dell'indice di copertura pari al 50% della superficie fondiaria, (....)ed inoltre gli interventi che si rendano eventualmente necessari per l'adeguamento tecnologico degli impianti. Altezza massima edifici (HMAX) Zona B: dovrà essere inferiore a m. 10.00, nel caso di interventi su edifici esistenti è consentito il mantenimento di maggiori altezze preesistenti.

Parametri Urbanistici da rispettare :

Hmax:  $\leq 10.00$

Distanza dai confini:  $\geq 5m$

Distanza fronti :  $\geq 10.m$

Distanza strade:  $\geq 5 m$

Superficie coperta progetto  $\leq 0,5$

Distanza fosso:  $\geq 10m$

Destinazione d'uso: artigiane commerciale direzionale

I vincoli presenti sono : vincolo idrogeologico cod. F-02-0692 Pericolosità P2 Rischio R3

### 3) Determinazione del diritto di superficie

Il valore del diritto di superficie dell'area viene determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie.

La determinazione mediante la capitalizzazione del reddito del valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione:

$$Vds = Rn * \frac{q^n - 1}{Rq^n}$$

Vds= valore del diritto di superficie

Rn= reddito netto ricavabile dall'immobile

R= tasso di capitalizzazione del reddito

n= numero di anni di durata del diritto di superficie

q= 1+r

Per determinare il reddito netto ricavabile dell'area (Rn) si procede come segue:

- Assumendo che il valore del diritto perpetuo (illimitato) di un'area corrisponde di fatto al valore della piena proprietà dell'area stessa;
- Considerando che il valore di mercato ordinario V dell'area di proprietà e quindi del diritto di superficie perpetuo risulta determinabile come di seguito descritto con l'ausilio di parametri noti oggettivi ufficialmente pubblicati;
- Considerando che il valore (V) di un immobile è determinato mediante la capitalizzazione illimitata del reddito netto (Rn) per mezzo della seguente relazione:

$$V = \frac{Rn}{R}$$

- Considerando che noto "V" (Valore dell'area in piena proprietà = valore del diritto di superficie perpetuo) ed "R" (tasso di capitalizzazione del reddito) risulta possibile ricavare il reddito netto presunto in base al quale determinare il valore del diritto di superficie;
- Considerato che il saggio di capitalizzazione R che, per definizione risulta essere un saggio di rendimento per proprietà immobiliare, dato dal rapporto tra reddito di un singolo anno diviso per il prezzo di vendita della proprietà. Si può stimare per l'area in oggetto (area di proprietà pubblica), visto l'andamento del mercato immobiliare, in base alla posizione, alla suscettibilità di trasformazione e modifiche di destinazione, disponibilità degli spazi utilizzabili, un saggio medio del 3%.

Per il valore "V" dell'area si è considerato il valore determinato dalla stima peritale del 2 luglio 2014 redatta dell'agenzia delle entrate agli atti presso l'ufficio tecnico definito in € 41,37 €/mq;

considerato che oggetto della concessione sono 4.625 mq, il valore dell'area è pari a € 148.936,00 che corrisponde al valore dell'area in piena proprietà con reddito netto (Rn) desumibile in funzione dell'area pari a 5.740,08 (= 191.336,25 \* 3%);

## **Determinazione del valore del diritto di superficie per 15 anni con esigibilità della costruzione**

Per la costruzione di un edificio destinato a capannone /magazzino assumendo come parametri noti:

- Durata del diritto di superficie 15 anni
- Reddito netto (Rn) desumibile in funzione del valore dell'area € 5.740,08
- Tasso di capitalizzazione pari al 3%
- Valore della concessione pari al valore del diritto di superficie di superficie in 15 anni max;

**Data la formula riportata:**

$$Vds = Rn * \frac{q^n - 1}{Rq^n}$$

$$Vds = 5.740,08 * \frac{1,03^{15} - 1}{0,03 * 1,03^{15}} = 68.524,70 \text{ Euro}$$

Pertanto, il valore del diritto di superficie della durata max di 15 anni dell'area pubblica destinata alla realizzazione di capannoni sito in loc. Sasso per una superficie complessiva di 4.625 mq, è pari ad un canone complessivo di **68.524,70 Euro**.

**Arrotondato pari ad € 68.600,00.**

**Urbino lì 31.07.2017**

P.O. manutenzione patrimonio e progettazione OO.PP.

**Arch. Mara Mandolini**