

Mirandola, 23.03.2021

Rif. V:\patrim\perizia_area_impianti_sportivi.doc

OGGETTO: Costituzione del diritto di superficie su un'area a verde pubblico, ubicata in Via Dorando Pietri, in prossimità del Centro Nuoto Comunale, da concedere per la realizzazione di ulteriori impianti sportivi.

PERIZIA TECNICO DESCRITTIVA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Pretto geom. Silvano, in qualità di Istruttore Direttivo Tecnico prestante servizio presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Mirandola, ad evasione dell'incarico ricevuto di stimare il valore dell'area di proprietà comunale di cui all'oggetto, premesso quanto segue:

- il Comune di Mirandola è proprietario di una vasta area destinata a verde pubblico, ubicata in Via Dorando Pietri, in prossimità del Centro Nuoto Comunale, identificata catastalmente foglio 136, mappale 149, della superficie complessiva di mq. 45.796;

- all'interno del verde pubblico di cui sopra, in fregio al Centro Nuoto Comunale, vi è una porzione di area di circa mq. 2000 (vedi cartografia allegata - Allegato 1), scarsamente utilizzata in quanto non attrezzata, per cui priva di adeguato arredo e piante;

- l'area in parola è classificata dal vigente PSC-RUE come "VS - Zone per verde pubblico attrezzato per lo sport - art.3.1.2 RUE". Tale classificazione urbanistica è compatibile con la realizzazione di impianti sportivi e prevede, limitatamente a tali usi, un indice di utilizzazione fondiaria dell'area pari a UF max = 0.25 mq/mq ai sensi del comma 6 dell'art. 3.1.2 del RUE vigente. Dovranno inoltre essere rispettati tutti i restanti parametri urbanistici ed edilizi del RUE vigente;

- tale area, come previsto dal sopra richiamato strumento urbanistico, è idonea per la realizzazione di ulteriori impianti sportivi a potenziamento degli attuali presenti in zona;

- l'area inoltre, è classificata nell'inventario del Comune di Mirandola come bene "indisponibile per destinazione", per cui, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche relative alla "Zona per verde pubblico attrezzato per lo sport", può essere concessa a soggetti privati, purché siano realizzati interventi compatibili con tale zona.

Dato atto che per la zona in questione, la costituzione del diritto di superficie sull'area, prendendo per analogia, come parametro di valutazione i valori patrimoniali degli immobili a libero mercato, i valori delle aree ai fini IMU e valori di tariffe applicate dal comune per concessioni ec., questa potrebbe essere concessa ad un corrispettivo annuo di concessione pari a € 12.800,00 (€ 6,40 x mq. 2.000), da pagarsi in via anticipata annualmente per tutta la durata del diritto di superficie, soggetta a rivalutazione annuale in base all'indice ISTAT, per cui, con un diritto di superficie di anni 24, l'area oltre a dare ulteriori servizi sportivi alla collettività, darebbe una fonte di reddito complessiva per il comune di € 307.200,00, oltre l'ISTAT maturati.

Pertanto per quanto sopra, sulla scorta degli elementi di mia conoscenza, posso attingere da sicura fonte i relativi parametri per una stima sintetica comparativa determinando il prezzo di mercato a corpo, per la costituzione del diritto di superficie sull'area a verde pubblico, ubicata in Via Dorando Pietri, in prossimità del Centro Nuoto Comunale, da concedere per la realizzazione di ulteriori impianti sportivi, riferito alla data odierna, in **€ 307.200,00** da versare in 24 rate annuali di **€ 12.800,00** ciascuna, soggette a rivalutazione annuale in base all'indice ISTAT

Responsabile del Procedimento

geom. Silvano Pretto

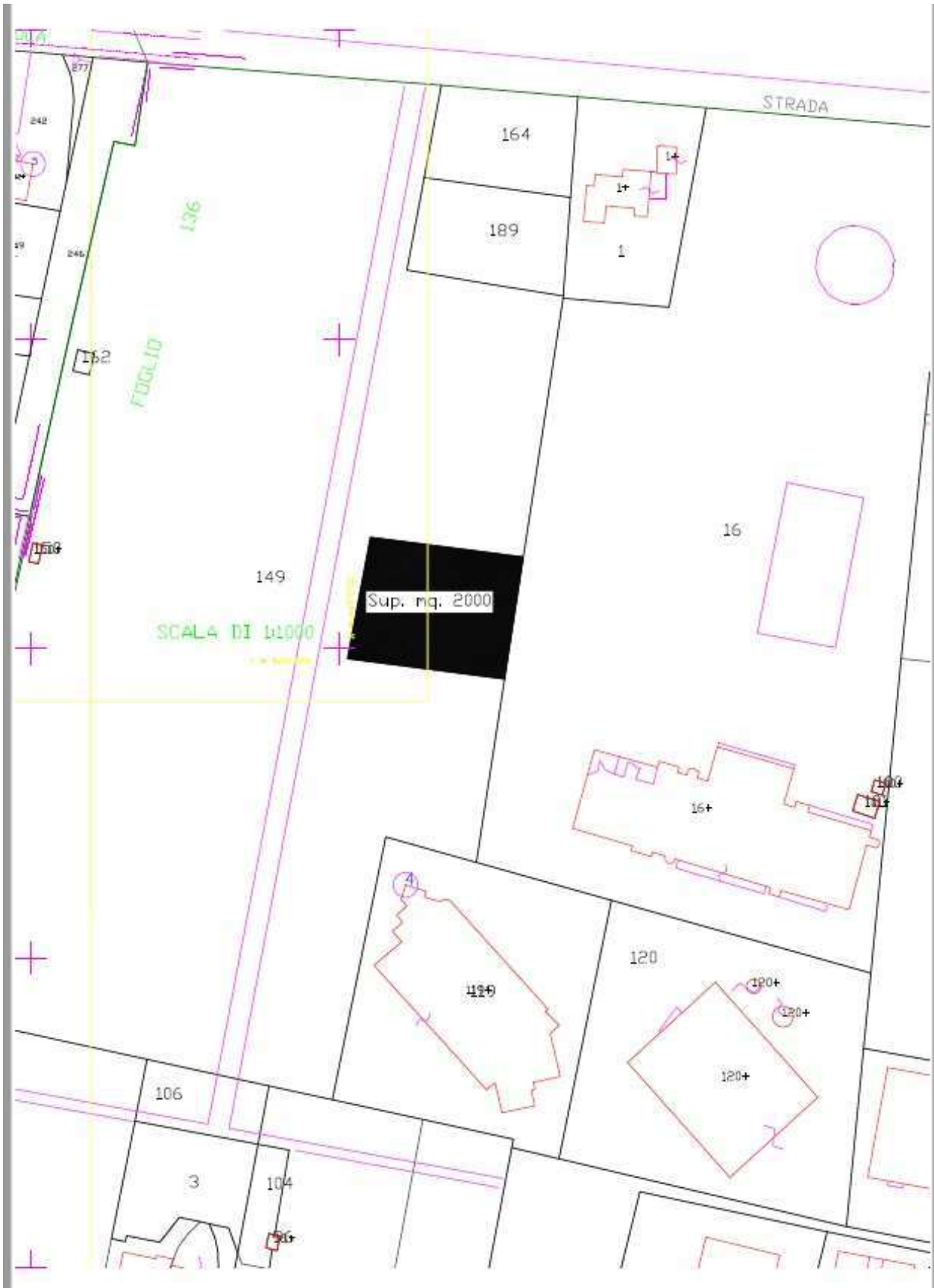
(Firmato digitalmente ai sensi dell'Art. 20 e successivi D.Lgs 82/2005)



COMUNE DI MIRANDOLA

Città dal 1597

SETTORE LAVORI PUBBLICI
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO
Casella postale n. 2239039
Tel. +39 0535 29704 - Fax. +39 0535 29614
lavoripubblici@comune.mirandola.mo.it
comunemirandola@cert.comune.mirandola.mo.it





COMUNE
DI
MIRANDOLA

Città dal 1597

SETTORE LAVORI PUBBLICI
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO
Casella postale n. 2239039
Tel. +39 0535 29704 - Fax. +39 0535 29614
lavoripubblici@comune.mirandola.mo.it
comunemirandola@cert.comune.mirandola.mo.it

