



COMUNE DI PISOGNE

PROVINCIA DI BRESCIA

Viale Vallecamonica, 2 - 25055 Pisogne

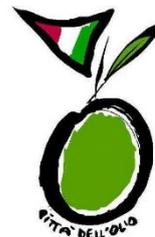
Tel. 0364/883011

C.F. - P.IVA : 00377510177

E- mail: info@comune.pisogne.bs.it

pec: protocollo@pec.comune.pisogne.bs.it

sito internet <http://www.comune.pisogne.bs.it>



OGGETTO: Stima del valore dell'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 10, sez. PIS, Particella 15494, cat. F7 del censuario del Comune di Pisogne ai fini della costituzione del diritto di superficie per stazione radio base (telefonia mobile).

1. PREMESSA

L'articolo 58 comma 1 del D.L. 25 giugno 2008 n.112, così come convertito dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i., dispone che gli enti locali possono procedere alla ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, redigendo apposito elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, dei singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Il successivo comma 2 del succitato articolo prevede che "l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica".

Il Principio contabile applicato concernente la programmazione di bilancio di cui all'allegato n. 4/1 del D.lgs. 118/2011, così come modificato dal D.M. 1/12/2015, dispone inoltre che "al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare l'ente, con apposita delibera dell'organo di governo, individua, redigendo apposito elenco, i singoli immobili di proprietà dell'Ente. Tra questi devono essere individuati quelli non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionale e quelli suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Sulla base delle informazioni contenute nell'elenco deve essere predisposto il Piano delle alienazioni e valorizzazione patrimoniale quale parte integrante del DUP".

Il Comune di Pisogne, a seguito di ricognizione del proprio patrimonio, sulla base della documentazione presente negli archivi e negli uffici, ha predisposto l'elenco degli immobili (fabbricati e terreni), per i quali valutare se sussiste il requisito di "beni strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali" o se siano suscettibili di valorizzazione o di dismissione.

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 27/11/ si è provveduto ad approvare il piano delle valorizzazioni immobiliari 2024-2026, allegato al Documento unico di Programmazione (D.U.P.), all'interno del quale è riportata l'area in oggetto.

2. QUADRO NORMATIVO

D.Lgs. 300/1999, art. 64, comma 3-bis;

D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

D.L. 25 giugno 2008 n.112, art. 58, comma 1;

D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118;

3. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

3.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

La porzione di area, oggetto di stima, di proprietà del Comune di Pisogne è parte della particella n. 5289 del **Foglio 10, sez. PIS**. - Comune Censuario di Pisogne. A seguito del frazionamento dell'area con atto approvato dall'Agenzia delle Entrate al n. 2023/187063 in data 08/11/2023 è stata individuata l'area di mq 150 **al Catasto Terreni al Foglio 10, sez. PIS, Particella 15494, cat. F7**. La presente stima si pone l'obiettivo di valutare il miglior prezzo per la costituzione del diritto di superficie trentennale per una porzione di circa mq. 150,00 attualmente occupata dalla stazione radio base (telefonia) della Società Phoenix Tower International S.p.a., subentrata alla società Towertel S.p.a, con contratto di locazione contratto di locazione è stato sottoscritto in data 20/03/2008 e registrato il 31/03/2008 presso l'Ufficio delle Entrate di Monza 2, al n. 244, Serie 3T. Il contratto ha decorrenza dal 01/05/2022 al 30/04/2031.

La porzione in parola è ubicata in via Ronchi in zona decentrata dall'abitato principale.



Figura 1: Ortofoto

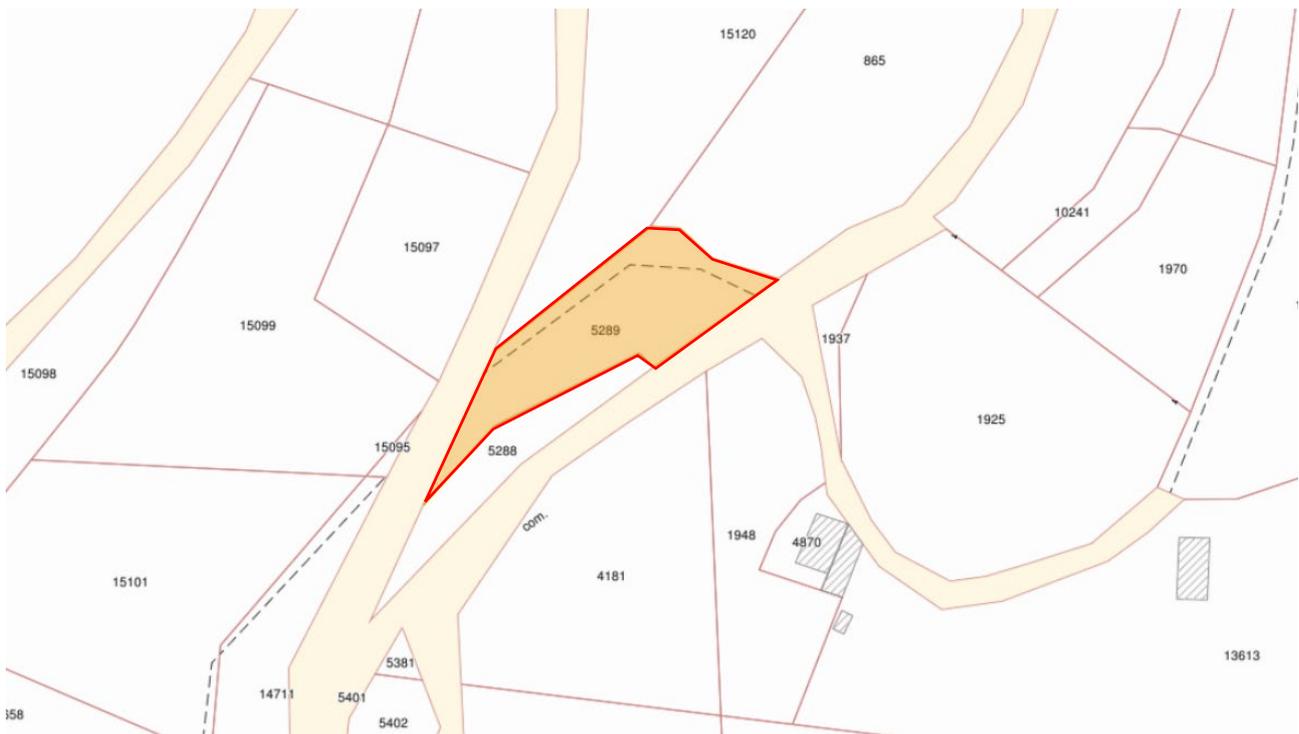


Figura 2: Estratto mappa catastale

3.2 INQUADRAMENTO E PREVISIONI NELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E APPROVATO

Il Comune di Pisogne è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n° 66 del 06.12.2018 e n° 78 del 28.12.2018 di approvazione definitiva della Variante n° 2 al Vigente P.G.T. e seguente pubblicazione sul B.U.R.L. n° 9 del 27/02/2019, a cui è seguita la deliberazione di C.C. n. 10 del 09/04/2019 di rettifica di errori materiali (come da pubblicazione sul BURL n. 23 del 05/06/2019);

Nel vigente P.G.T nelle tavole di azzonamento del Piano delle Regole e del Piano dei servizi e nel P.G.T. approvato in via definitiva tale area è definita rispettivamente all'art. 42 "Unità di Paesaggio AG2 – Aree Agricole di Salvaguardia".

Aree agricole di valore paesaggistico

-  AG1 - Aree agricole
-  AG2 - Aree agricole di salvaguardia
-  AG3 - Aree agrosilvopastorali
-  Ambiti ad elevata naturalità - art 17 PPR
-  Demanio sciabile

Figura 4: Legenda PGT vigente

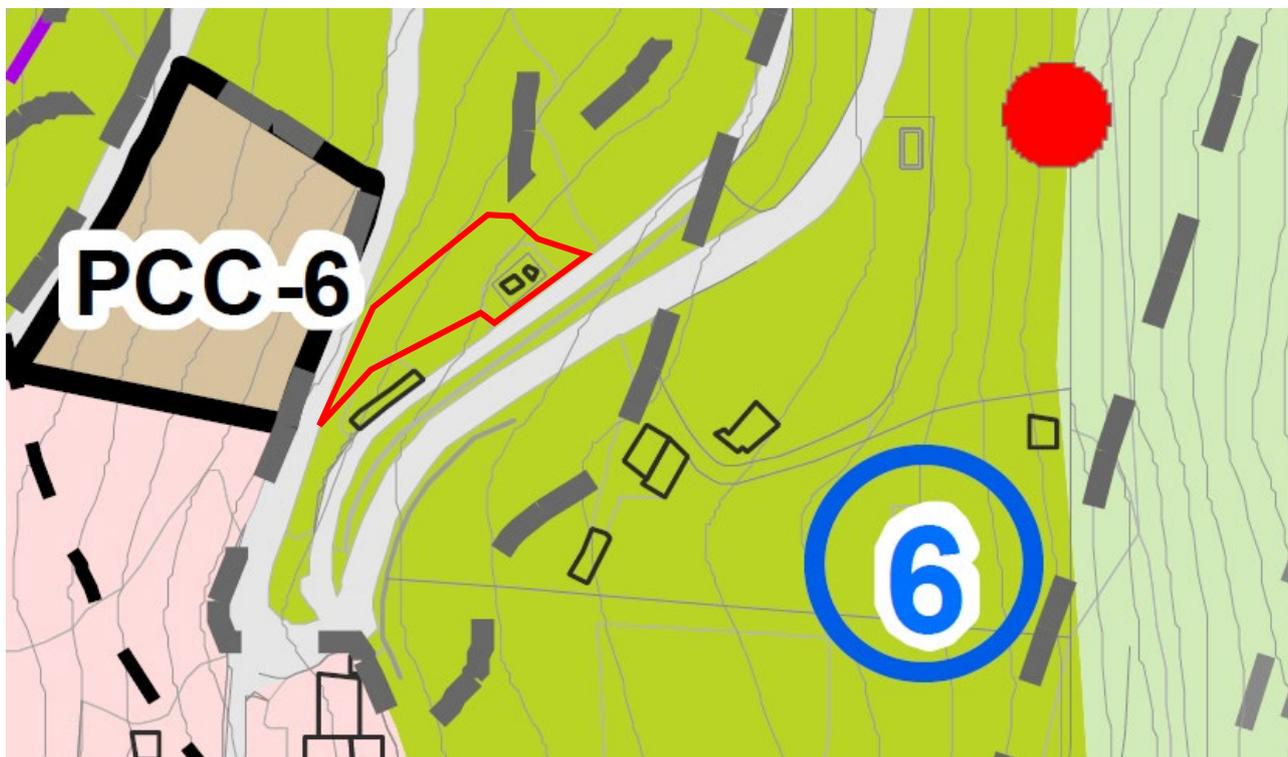


Figura 5: Estratto PGT vigente

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

Ai fini della formulazione di un giudizio di stima, si sono individuati gli aspetti economici da considerare in relazione alla finalità per cui la presente perizia risulta necessaria.

L'attuale destinazione di utilizzo del bene oggetto di stima, area individuata per l'installazione di una stazione radio base (antenna per telefonia mobile telefonica) collocato in ambito zonizzato nel vigente P.G.T. come **Unità di Paesaggio AG2 – Aree Agricole di Salvaguardia** Attualmente l'area è locata a Società di gestione della stazione radio base, per il suo particolare utilizzo e connotazione non può essere ritenuta suscettibile di un mercato immobiliare ordinario. Pertanto non risulta possibile determinare il più probabile valore di mercato per comparazione.

Il valore del diritto di superficie viene di conseguenza 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.

5. SCOPO DELLA STIMA

Il DL 77/2021 ha aggiunto alla L. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020) il comma 831-bis con cui si stabilisce quanto segue:

“Gli operatori che forniscono i servizi di pubblica utilità di reti e infrastrutture di comunicazione elettronica di cui al codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e che non rientrano nella previsione di cui al comma 831 sono soggetti a un canone pari a 800 euro per ogni impianto insistente sul territorio di ciascun ente. Il canone non è modificabile ai sensi del comma 817 e ad esso non è applicabile alcun altro tipo di onere finanziario, reale o contribuito, comunque denominato, di qualsiasi natura e per qualsiasi ragione o a qualsiasi titolo richiesto, ai sensi dell'articolo 93 del decreto legislativo n. 259 del 2003. I relativi importi sono rivalutati annualmente in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo rilevati al 31 dicembre dell'anno precedente. Il versamento del canone è effettuato entro il 30 aprile 2 di ciascun anno in unica soluzione attraverso la piattaforma di cui all'articolo 5 del codice di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82”.

Il suddetto “canone antenne” ha decorrenza a partire dal 1 gennaio 2022 e l'ambito di applicazione è rappresentato dagli impianti localizzati in aree ricadenti nel demanio o nel patrimonio indisponibile dell'Ente. L'intervenuta normativa ha quindi indotto il Comune di Pisogne a valutare l'ipotesi di concedere tali aree alle Società interessate all'istallazioni di tali stazioni radio base in diritto di superficie trentennale al fine di assicurarsi un introito certo che anticipi eventuali ulteriori novità normative

6. SINTESI VALUTATIVA E CONCLUSIONI

Ai fini della valutazione del valore dell'area ubicata in Via Ronchi ed individuata catastalmente **Catasto Terreni al Foglio 10, sez. PIS, Particella 15494, cat. F7**, come rappresentato nell'allegata planimetria, è stata considerata una durata del diritto di superficie pari a trenta anni.

L'area oggetto di stima per sua destinazione e connotazione non può essere ritenuta suscettibile di un mercato immobiliare ordinario. Pertanto non risulta possibile determinare il più probabile valore di mercato per comparazione. Il valore del diritto di superficie viene di conseguenza determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentali 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:

$$V_{ds} = R_n \cdot \frac{q^n - 1}{r q^n}$$

Con

V_{ds} = valore del diritto di superficie

R_n = reddito netto ricavabile dall'immobile;

r = tasso di capitalizzazione del reddito;

n = numero di anni di durata del diritto di superficiario;

$q = 1 + r$;

Sono stati considerati i seguenti parametri:

- durata del diritto di superficie 30 anni;

- Reddito netto (R_n) annuo desumibile in funzione del valore dell'area pari a € 82,00/mq;

- tasso di capitalizzazione pari al 6%;

da cui si ottiene un valore del diritto di superficie pari a 1.128,71 €/mq.

Considerato che la superficie dell'area è pari a 150 mq, si determina un valore del diritto di superficie trentennale pari a € 170.000,00

Il Responsabile del Settore Tecnico
Ing. Venturini Angelo

(Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi del T.U. n. 445/2000 e del D.lgs. n. 82/2005 e relative norme collegate)