



Prot. n° 11193 del 23/04/2015

## COMUNE DI ORBASSANO

### RELAZIONE DI STIMA

La presente stima è redatta al fine di determinare il valore dell'immobile adibito a scuola media Leonardo da Vinci da ristrutturare ed adibire a nuova sede degli uffici comunali mediante appalto in partenariato pubblico privato - leasing da concedere in diritto di superficie nell'ambito di tale procedura per 33 anni.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di valutazione, sito in Orbassano con accesso principale da viale della Rimembranza ed accesso secondario da Viale Regina Margherita, è contraddistinto al catasto fabbricati al foglio 21, particella 257, categoria B/5, classe U, consistenza 8417 mc, rendita £ 15.150 ed al catasto terreni al foglio 21, particella 257, are 40, ca 60.

L'immobile, vincolato dalla Soprintendenza Regionale nel 2012, è stato inaugurato nel 1929 ed ampliato nel 1956 con la sopraelevazione di un piano e la realizzazione dell'avancorpo destinato a palestra ed alloggio del custode, ed è stato utilizzato sino alla conclusione dell'anno scolastico 2010/2011.

Il vigente P.R.G.C. stabilisce, per l'immobile oggetto della presente valutazione, la seguente norma tecnica di attuazione:

#### **“ART. 38 - AREE DI CATEGORIA as**

1. Sono aree con attrezzature e servizi di livello comunale. Obiettivo del PRGC è favorire gli interventi necessari ad evitare l'obsolescenza fisica, tecnologica e funzionale degli edifici e degli impianti esistenti, anche attraverso interventi di ampliamento (NC) o di ricostruzione (D/NC).
2. Per convenzione, i fabbricati destinati a servizi pubblici che siano di proprietà o insistano su aree di proprietà di enti pubblici istituzionali (Comune, Provincia, Regione, Stato) o di enti di diritto pubblico o siano da essi direttamente gestiti, sono considerati privi di cubatura.
3. La destinazione d'uso è a servizi pubblici o di interesse pubblico (SP).
4. Sono previsti i seguenti interventi edilizi:  
MN Conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;



**RSb** Interventi di ristrutturazione di tipo b;

**D/NC** Demolizione e nuova costruzione. Il nuovo volume edilizio dovrà rispettare le prescrizioni fissate dal presente PRGC per le aree di tipo D.

5. Gli interventi potranno essere realizzati mediante procedure dirette conformi agli specifici tipi di intervento e non sono subordinati all'inserimento in PPA.
6. Per gli interventi su aree per attrezzature private di interesse pubblico, la concessione è data a norma del 2° comma dell'Art. 10 della Legge 10/77, ed è subordinata ad un atto di impegno unilaterale ad attuare modi di utilizzazione delle attrezzature concordati con il Comune.
7. Casi particolari

7.2 **Area 8.6.1 ( Scuola Leonardo da Vinci )** : Per l'edificio indicato con apposita simbologia in cartografia (Tavv. - P4) come di carattere storico - documentario, sono consentiti unicamente interventi di risanamento conservativo, come definiti all'Art. 53 delle presenti Norme.”

#### **“ART.53 - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

1. Sono gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne; la sostituzione ove necessaria degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli originari - la introduzione di impianti e la creazione di locali necessari all'uso attuale - la eliminazione di aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza - il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

2. La sostituzione di volte e di solai interni agli edifici, è ammessa con la ricostruzione degli stessi mantenendone il posizionamento originale e impiegando tecniche e materiali congruenti con i caratteri dell'edificio. Qualora si rendano necessari interventi più consistenti, determinati da situazioni contingenti legate alla sicurezza dei fabbricati, si potrà, previa perizia asseverata, prevedere modificazioni del tipo di intervento con le procedure dell'art. 17 – 8° comma della L.R. 56/77 solo nei casi di documentata necessità per la tutela della incolumità e comunque solo ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino per porzioni degradate limitate; non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni nella quota di estradosso dei solai, nè nella quota di gronda e di colmo delle coperture se non per marginali rettifiche di allineamento, che non alterino il complessivo andamento delle coperture; le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici possono interessare solo elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili; non sono consentite alterazioni della tipologia edilizia o l'impoverimento dell'apparato decorativo.”

L'immobile ad oggi risulta del tutto inagibile e necessità di un intervento di rifacimento di tutte le componenti impiantistiche, pavimenti, rivestimenti e finiture, pur non essendo assoggettato alle normative sul risparmio energetico in quanto vincolato.

La superficie utile lorda dell'immobile è pari a 2.940 mq.

Per una dettagliata descrizione dello stato di fatto e di progetto si rimanda al progetto definitivo approvato con le deliberazioni di giunta comunale n° 156/2012 e 176/2014, sul quale sono stati acquisiti i pareri della Soprintendenza regionale e dei Vigili del Fuoco.



## VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile precedentemente descritto, avente s.u.l. pari a mq 2.940, con destinazione confermata a servizi, si ottiene con il metodo del costo di trasformazione in relazione all'ipotetico valore di mercato.

Viene preso come dato di partenza il valore immobiliare per le abitazioni nuove in zona centrale, che per il comune di Orbassano può ritenersi, sulla base dei dati del Consulente immobiliare, pari a €/mq 2.200,00.

A questo deve essere dedotto il costo di trasformazione, desunto dal quadro economico facente parte del progetto definitivo approvato con le sopra richiamate deliberazioni di giunta comunale n° 156/2012 e 176/2014, che per rendere agibile l'edificio esistente (non tenendo quindi conto delle opere previste in progetto per la realizzazione della nuova autorimessa interrata e degli impianti diversi da quelli elettrici, termoidraulici e di sollevamento) ammontano, comprese le spese tecniche in quotaparte, ad € 4.692.000/2.940 mq = 1.600 €/mq.

Ne deriva un **valore stimato pari a 600 €/mq per un importo complessivo pari a 600 x 2.940 = € 1.764.000.**

In fede

Orbassano, 23 Aprile 2015



IL DIRIGENTE SUPPLENTE IVSETTORE

Ing. Paolo Carantoni

ALLEGATI: VISURE CATASTALI

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/04/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ORBASSANO ( Codice: G087)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TORINO</b>	
	<b>Foglio: 21 Particella: 257</b>	

## Unità immobiliare soppressa dal 08/03/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		21	257								FRAZIONAMENTO del 08/03/1990 n. 3751/1990 in atti dal 21/01/1999 CLASSAMENTO

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:  
- foglio 21 particella 257 sub. 1  
- foglio 21 particella 257 sub. 2

## Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		21	257				B/5	U	8417 m <sup>3</sup>	L. 15.150	Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Indirizzo</b>		VIALE REGINA MARGHERITA n. 15;									
<b>Notifica</b>		-							Partita	139	Mod.58 -

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COMUNE DI ORBASSANO con sede in ORBASSANO	Impianto meccanografico del 30/06/1987		
1			01384600019	fino al 08/03/1990
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				

Unità immobiliari n. 1



# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/04/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ORBASSANO ( Codice: G087)	
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di TORINO	
	Foglio: 21 Particella: 257	

## Area di enti urbani e promiscui dal 29/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	21	257	-	-	ENTE URBANO	40 60		Agrario	Tipo mappale del 29/04/2003 n. 4936.1/2003 in atti dal 29/04/2003 (protocollo n. 1116)
Notifica				Partita				1	

## Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	21	257	-	-	ENTE URBANO	40 60		Agrario	Impianto meccanografico del 01/03/1977
Notifica				Partita				1	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/04/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ORBASSANO ( Codice: G087)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TORINO</b>	
	<b>Foglio: 21 Particella: 257</b>	

## Unità immobiliare soppressa

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		21	257								FRAZIONAMENTO del 08/03/1990 n. 3751/1990 in atti dal 21/01/1999 CLASSAMENTO

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 21 particella 257 sub. 1
- foglio 21 particella 257 sub. 2

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





1 Particella: 257

E=-300

