



Città di Marigliano
(Città Metropolitana di Napoli)

COPIA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N. 261 del 27/12/2019

OGGETTO: Concessione in locazione terreno di proprietà Comunale – Approvazione schema di contratto.ESEGUIBILE

L'anno 2019 , il giorno Ventisette del mese di Dicembre alle ore 13,00 nella sala delle adunanze della casa Comunale, convocata nelle forme di legge, la Giunta Comunale, presieduta dal SINDACO avv. Antonio Carpino, si è riunita con i seguenti Assessori:

COGNOME E NOME	PRESENTI	ASSENTI
LO SAPIO ALFONSO – Vice Sindaco	X	
ALIPERTI ROSA	X	
COPPOLA RAFFAELE	X	
DE ROSA ASSUNTA	X	
PERNA VERONICA		X
RICCI NICOLA	X	

Con la partecipazione del Segretario Generale dott .Tommaso De Girolamo , con le funzioni di cui all'art.97 comma 2 del TUEL 267/2000.

Il SINDACO, avv. Antonio Carpino, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Letta l'allegata proposta prot. gen. n. 23383 del 27/12/2019 ;

Visti i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/00, inseriti nella predetta proposta;

Ad unanimità di voti favorevoli resi per alzata di mano;

DELIBERA

Approvare, come ad ogni effetto approva, l'allegata proposta di deliberazione che forma parte integrante e sostanziale della presente;

Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 del TUEL 267/00.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO

F.TO avv. Antonio Carpino

IL SEGRETARIO GENERALE

F. TO dott. Tommaso De Girolamo

Per copia conforme all'originale

Marigliano :13/01/2020

F.to IL RESPONSABILE SETTORE II

I.D. Angelo Buonincontri

Il sottoscritto Responsabile del Settore II , visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

Che la presente deliberazione:

- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art.134 T.U. n.267/2000;
- Viene affissa a questo Albo Pretorio per 60 giorni consecutivi a partire dal 13/01/2020_ come prescritto dall'art.124, comma 1, T.U. n.267/2000 (N. REG. PUBBLICAZ.)
- E' trasmessa in elenco, contestualmente all'affissione all'Albo, ai signori capigruppo consiliari come prescritto dall'art.125 del T.U. n.267/2000.

Marigliano, 13/01/2020

f.to Il messo comunale

F.TO IL RESPONSABILE SETTORE

I.D. Angelo Buonincontri

ESECUTIVITA'

(Articolo 134, D.Lgs. N.267/2000)

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

☐ Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Marigliano, _____

IL RESPONSABILE SETTORE II

I.D. Angelo Buonincontri

Città di Marigliano

(Provincia di Napoli)

ORIGINALE PROPOSTA Deliberazione di Giunta Comunale prot. n. 23388 del 27/12/2019

OGGETTO: Concessione in locazione terreno di proprietà Comunale – Approvazione schema di contratto.**ESEGUIBILE**

PARERE *in ordine alla regolarità tecnica:*

Si esprime parere **FAVOREVOLE**, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del TUEL 267 del 18.08.2000.

f.to **IL RESPONSABILE SETTORE III**
Ing. Andrea Ciccarelli

PARERE *in ordine alla regolarità contabile:*

Si esprime parere **FAVOREVOLE**, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del TUEL 267 del 18.08.2000.

f.to **IL RESPONSABILE SETTORE FINANZIARIO f.f.**
Segr. Gen. dott. Tommaso De Girolamo

OGGETTO: Concessione in locazione terreno di proprietà comunale- Approvazione schema di contratto

IL RESPONSABILE III SETTORE

Premesso che:

il Comune di Marigliano è proprietario di una striscia di terreno, inutilizzato, in Via Masseriola del Bosco, a ridosso della rotonda di Via XI Settembre, catastalmente compresa tra le particelle n. 1645,1646,1647,1648, 1123,165,1127,1121 e 1124 del foglio 16;

la sig.ra D'Ambrosio Candida Katia, nata a Caserta il 08/09/1993, in qualità di legale rappresentante della ditta Porfidi Cinquegrana s.r.l. con sede in Nola S.S. 7 bis, 189, P.Iva 08335121219 richiedeva la concessione in locazione, per n. 5 (cinque anni) dell'area ricompresa tra le particelle 1646 e 1648 del foglio 16 (contrassegnata in colore verde nell'allegata planimetria) per l'esposizione di materiali inerenti l'attività esercitata;

Dato atto che la su citata proprietà comunale è del tutto inutilizzabile, trattandosi di un alveo coperto dismesso è, pertanto. improduttiva;

Considerato che il terreno ha bisogno di essere sottoposto ad interventi di pulizia con conseguenti oneri a carico dell'Amministrazione Comunale;

Dato atto che:

non sono pervenute altre richieste per l'utilizzo del terreno suddetto l' area comunale oggetto del presente atto non è idonea, per ubicazione e caratteristiche, a ad essere utilizzata per altri scopi;

Vista la perizia di stima, allegata sub B), resa in base alla conformazione del terreno, allo stato in cui versa, si stabilisce un canone annuo, da corrispondere a partire dalla data di stipula del contratto, di rispettivamente:

€ 350,00 per la concessione in locazione della striscia di terreno ricompresa tra le particelle 1646 e 1648 del foglio 16 (contrassegnata in colore verde nell'allegata planimetria)

Considerata la convenienza economica per l'Ente a sottoscrivere contratti di locazione per detta area;

Ritenuto, pertanto, favorevole per l'Ente di concedere in locazione, per la durata di anni cinque,

- alla Ditta Porfidi Cinquegrana s.r.l. con sede in Nola S.S. 7 bis, 189, P.Iva 08335121219 l'area ricompresa tra le particelle 1646 e 1648 del foglio 16 (contrassegnata in colore verde nell'allegata planimetria per l'esposizione di materiali inerenti l'attività esercitata;

Ritenuto, altresì, di approvare l'allegato schema di contratto di locazione, redatto d'intesa fra le parti;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il D.lgs. 267/2000

PROPONE DI DELIBERARE

Per le motivazioni e i riferimenti espressi in narrativa, e che qui si intendono integralmente riportati e trascritti;

Di approvare la bozza di contratto allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale

Di concedere in locazione, per quanto in narrativa, alle condizioni previste nell'allegata bozza di contratto, (sub A);

alla Ditta Porfidi Cinquegrana s.r.l. con sede in Nola S.S. 7 bis, 189, P.Iva 08335121219 l'area ricompresa tra le particelle 1646 e 1648 del foglio 16 (contrassegnata in colore verde nell'allegata planimetria) per l'esposizione di materiali inerenti l'attività esercitata, al canone annuo di € 350,00 da corrispondere a partire dalla stipula del contratto;

Di dare atto che tutte le spese contrattuali, ivi compresa l'imposta di registro, sono espressamente a carico delle Ditte che sottoscrivono i contratti e che di conseguenza dal presente atto non discende alcun onere a carico del bilancio comunale;

Di dare mandato al Responsabile III Settore per tutti i successivi adempimenti,

Di dichiarare la presente deliberazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Lgs. N. 267/2000;

Il Responsabile III Settore
Ing. Andrea Ciccarelli

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Rep. n. ____/____/____

L'anno duemiladiciannove, il giorno del mese di, con la presente scrittura privata redatta in 3 (tre) originali, uno per ciascuna della parti contraenti, ed uno per l'Ufficio del Registro,

tra

Il Comune di Marigliano con sede in Piazza Municipio, codice fiscale 01204890634 e partita IVA n.-----, rappresentato in questo atto dal Responsabile III Settore, Ing. Andrea Ciccarelli, nato a _____ il giorno ____/____/____, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, che agisce e si obbliga, pertanto, esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune che rappresenta, in seguito indicato come "Locatore";

e

il Sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di legale rappresentante della Ditta _____ con sede in _____, Via _____ codice fiscale n. _____, partita I.V.A. n. _____, in seguito indicata come "Conduttore";

premesso che

- il Locatore intende concedere in locazione l'area pubblica di circa 1.152 mq. situata in via Masseriola del Bosco, a ridosso della rotonda e di via XI Settembre (Via Variante 7 bis) compresa tra le particelle n _____ del Foglio 16 (contrassegnata in colore _____ nell'allegata planimetria), affinché venga destinata _____ salvo quanto meglio specificato all'art. 3 del presente contratto;
- costituisce onere specifico del Conduttore la realizzazione , a proprie esclusive spese,

_____;

Tutto ciò premesso il Locatore ed il Conduttore convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – OGGETTO

1.1

Il Locatore, in qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che accetta, porzione di area di mq _____ circa, sita a Marigliano a ridosso della rotonda e di via XI Settembre (Via Variante 7 bis) compresa tra le particelle n _____ del

Foglio 16 (contrassegnata in colore _____ nell'allegata planimetria), affinché venga destinata all'attività di _____. La porzione di area risulta graficamente rappresentata e contornata in colore _____ nell'allegata planimetria che, sottoscritta dalle parti, si unisce al presente contratto (Allegato A) come parte integrante e sostanziale dello stesso.

1.2

Il Conduttore è proprietario delle _____, che si trovano _____ all'area locata

Art. 2 – DURATA

2.1

La locazione avrà la durata di anni 5 (cinque) con decorrenza dal _____ al _____.

2.2

Le parti convengono che, alla scadenza del suddetto termine, il Contratto potrà essere rinnovato per un ulteriore periodo di anni 1 (uno), esclusivamente con atto espresso del Locatore, essendo escluso un rinnovo tacito.

2.3

Qualora una delle parti intenda non rinnovare il contratto né deve dare comunicazione all'altra parte a mezzo Posta Elettronica Certificata, con un preavviso di 12 (dodici) mesi, prima della scadenza pattuita.

2.4

Alla scadenza del presente contratto di locazione, l'ulteriore detenzione dell'area deve considerarsi occupazione abusiva di fatto, con esclusione di qualunque rapporto contrattuale ordinario. Resta inteso che, in tal caso, l'occupante dovrà corrispondere al Locatore una indennità per ogni giorno di occupazione abusiva qualificata quale penale, pari al quadruplo dell'ultimo canone corrisposto salvo il diritto di quest'ultimo di agire per ottenere il maggior danno ed ottenere il rilascio dell'area in pristino stato.

Art. 3 – CANONI

3.1

Il canone annuo di locazione decorre dalla stipula del contratto ed è convenuto in € _____ (_____). Il canone annuo di locazione sarà corrisposto, in un'unica soluzione da pagarsi in autonomia con bonifico bancario----- sul Codice IBAN _____ intestato a Tesoreria Comune di Marigliano, entro il _____ dell'anno di riferimento.

3.2

Il canone predetto sarà aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 100% (cento per cento) delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. ai sensi della legge n. 392/78;

3.3

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, del canone costituisce in mora il Conduttore, senza necessità di diffida, il quale sarà tenuto alla corresponsione dei relativi interessi moratori nella misura di cui al D.Lgs. n. 231/2002 "Attuazione della direttiva 200/35/CE relativa alla lotta contro i ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali".

3.4

Il mancato pagamento del canone comporterà la facoltà in capo al Locatore di risolvere il presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del C.C., tramite l'invio di lettera raccomandata A.R. o a mezzo Posta Elettronica Certificata al Conduttore .

3.5

È espressamente vietata, ad entrambe le parti, la cessione dei crediti di qualsivoglia genere derivanti dal presente Contratto.

Art. 4 – ONERI DEL CONDUTTORE, MANUTENZIONE E DESTINAZIONE DELL'AREA LOCATA.

4.1

Ad esclusivo onere del Conduttore, che assume espresso obbligo in tal senso, la realizzazione _____, oltre all'acquisizione di ogni pertinente e necessaria autorizzazione per l'effettivo avvio dell'attività.

4.2

L'attività dovrà essere avviata entro 6 (sei) mesi dalla data di sottoscrizione, in conformità alle normative di Legge dettate per l'esercizio della suddetta attività.

In tal senso il Conduttore dovrà provvedere a:

- presentare al SUAP del Comune di Marigliano le richieste di autorizzazione necessarie allo svolgimento dell'attività di vendita di carburanti per uso autotrazione, anche in relazione alle eventuali autorizzazioni edilizie;
- eseguire a proprio nome gli allacciamenti alle reti;
- adottare nel corso della gestione, a propria cura e spese, le procedure di autocontrollo previste dalla Legge;
- versamento delle tasse locali nel tempo vigenti;

4.3

Il Conduttore provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria dell'area locata, nonché delle strutture necessarie per lo svolgimento della propria attività.

4.4

Il Locatore prende atto che l'area locata sarà utilizzata dal Conduttore per

4.5

Qualora il Conduttore contravvenga a tali obblighi, il Locatore ha diritto a chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento delle obbligazioni contrattuali assunte e il Conduttore sarà tenuto al risarcimento del danno.

4.6

Al termine della locazione, per scadenza o per recesso, il Conduttore provvederà, a propria cura e spese, nei tempi tecnici strettamente necessari, alla rimozione di impianti, accessori e di quant'altro installato o posizionato ed alla rimessione dell'area in pristino stato, libera e sgombra e nello stato dell'inizio dei lavori di costruzione dell'impianto.

Art. 5 – CESSIONE DEL CONTRATTO ED OSPITALITA' DELL'AREA LOCATA.

5.1

L'area non potrà essere concessa in sublocazione anche parziale, né il presente contratto potrà essere ceduto, sotto qualsiasi forma, ad altro soggetto, pena in difetto la risoluzione di diritto del presente contratto.

Art. 6 – IMPEGNI DEL CONDUTTORE

6.1

Il Conduttore è responsabile del corretto adempimento degli obblighi contrattuali nonché dei danni involontariamente cagionati a persone o cose, al Locatore e/o di qualunque soggetto terzo in conseguenza di fatti e/o omissioni comunque connessi – a qualsiasi titolo – all'attività aziendale svolta.

6.2

A tal fine il Conduttore dichiara di aver stipulato, in relazione all'esercizio delle proprie attività, idonea polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile verso terzi, esonerando pertanto il Locatore dal risarcimento di eventuali danni che gli impianti installati dal Conduttore possano arrecare a cose e/o persone del Locatore stesso e/o di terzi.

6.3

Il Conduttore si impegna a mantenere attive – per l'intera durata del presente Contratto di Locazione – la suddetta polizza o altre di analoga portata.

6.4

Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti di terzi. Il Locatore è in ogni caso esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizio per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 7 - IMPOSTA DI BOLLO E REGISTRAZIONE

7.1

Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo sul contratto.

7.2

In deroga a quanto previsto dalla legge (art. 8 L. 392/78) le spese di registrazione inerenti e conseguenti al Contratto, in quanto dovute, saranno sostenute totalmente dal Conduttore, il quale anche per mezzi di terzi da essa incaricati, provvederà allo svolgimento delle relative incombenze.

Art. 8 – DOMICILI CONTRATTUALI

8.1

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio:

- Il locatore presso la casa Comunale sita in Marigliano in Piazza Municipio, snc - PEC: protocollo@pec.comunemarigliano.it;

- Il conduttore in _____ – _____ PEC: _____

Art. 9 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

9.1 I dati personali forniti dalle parti sono tutelati dal D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. e pertanto saranno utilizzati al fine esclusivo dell'integrale esecuzione del presente contratto.

9.2 Le parti autorizzano altresì il trattamento dei dati da parte di soggetti terzi al solo scopo di dare esecuzione al contratto e/o adempiere agli obblighi di legge, regolamenti e direttive comunitarie .

Art. 10 – LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

10.1 Con la sottoscrizione della seguente concessione il concessionario dichiara di non trovarsi in nessuna delle condizioni di esclusione di cui all'art. 80 comma 1 del D.Lgs. 50/2016;

10.2 Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile e della legge 27/07/1978 n. 392 e delle altre vigenti in materia.

10.3 Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente Contratto di Concessione, unitamente a tutti i suoi allegati, è stato stipulato nell'esercizio della loro libertà negoziale e previa attenta negoziazione di ciascuna clausola dello stesso e dei predetti allegati. Pertanto, le Parti dichiarano e riconoscono che non potranno trovare applicazioni nel caso di specie gli articoli 1341 e 1342 C.C.

10.4 Per ogni controversia derivante dal presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Nola.

Letto, firmato e sottoscritto.

Per il Locatore

Per il Conduttore sig. _____

Il Responsabile III Settore

Ing. Andrea Ciccarelli

Comune di Marigliano

Città metropolitana di Napoli

Settore III

Suap, Attività produttive, PIP, Patrimonio, Datore di Lavoro e Sport

Spett.le Sig. Sindaco

al sig. Segretario Generale

Oggetto: Relazione descrittiva e perizia di stima di una striscia di terreno di proprietà comunale oggetto di richiesta di concessione in locazione, avanzata dalla soc. Porfidi Cinquagrana srl di D'Ambrosio Candita Katia con prot. 23319 del 24/12/2019.

- **Dati del richiedente**

Soc. Porfidi Cinquagrana srl di D'Ambrosio Candita Katia con sede in Nola alla via Variante 7 bis n. 189, legale rappresentante D'Ambrosio Candita Katia nata a Caserta il 08/09/1993 e residente in Orta di Atella Via Fortunato Giustino n. 10, ha chiesto a questo comune l'utilizzo della striscia di terra di cui alla planimetria allegata.

- **Descrizione dell'area oggetto di richiesta**

Trattasi di una striscia di terreno libera da strutture e manufatti avente accesso da una piccola via di comunicazione posta al lato della strada comunale via XI settembre, ricadente nel vigente PRG approvato con DPAP n°71/90, in zona attrezzatura per mattatoio di progetto ed individuata al foglio di mappa n°16.

La detta area è interclusa tra due appezzamenti di terreno di proprietà di altra ditta, condotti in fitto dalla società richiedente, identificati catastalmente con le particelle n.1646 e 1648; l'area presenta una pianta di forma rettangolare di superficie pari a circa mq 280,00 (dimensioni planimetriche circa 35 m x 8m).

Detta striscia di terreno riguarda la copertura di una parte del corso d'acqua sottostante corrisponde col prolungamento dell'alveo attualmente coperto già sua via Isonzo.

Allo stato l'area in questione risulta completamente inutilizzata da questo ente in quanto, il sottostante tratto fognario, di collegamento tra l'impianto di sollevamento su via Macello ed il lago Casaferrò, è stato del tutto dismesso. Altresì non vi è alcuna presenza di vegetazione. In ultimo, si è verificato che l'area da concedere non verrà in alcun modo alterata.

- **Richiesta presentata dalla Soc. Porfidi Cinquagrana srl**

Dalla Richiesta presentata dalla soc. Porfidi Cinquagrana srl relativo alla realizzazione di un deposito all'aperto di pietre da taglio, si evince che detta striscia di terreno non sarà occupata da alcuna struttura edilizia, bensì solo da aree a verde e di sosta.

- **Conclusioni**

Considerato che il comune di Marigliano, attuale proprietario di tale terreno, non ha necessità di utilizzarlo diversamente, potrebbe cedere in affitto detta striscia alla società richiedente.

Il Comune di Marigliano è proprietario di un'area sita in via Masseriola del Bosco a ridosso della rotonda di via XI Settembre. Essa catastalmente è compresa tra le particelle n. 1645,1646,1647,1648, 1123,165,1127,1121 e 1124 del foglio 16 (non identificata esattamente catastalmente in quanto trattasi di un alveo coperto).

Tale area ad oggi risulta inutilizzata, in dettaglio l'area si trova nella zona immediatamente a ridosso di via XI Settembre (Variante 7bis).

L'Amministrazione comunale avendo avuto una richiesta di concessione in fitto di tale suolo, procede alla determinazione del valore del suolo da concedere.

Sono stati raccolti tutti gli elementi di fatto e di diritto relativamente al bene immobile oggetto di stima. In particolare venivano effettuate le normali indagini tavolari, catastali ed urbanistiche relative all'area, al fine di acquisirne le caratteristiche morfologiche e ambientali.

PERIZIA DI STIMA

a) BREVE DESCRIZIONE:

Trattasi di un'area attualmente incolta e del tipo pianeggiante, situata in via Masseriola del Bosco a ridosso della rotonda e via XI Settembre, che inizia dall'area mercatale e termina nel corso d'acqua denominato "alveo casaferro"

L'area oggetto della presente è di forma rettangolare suddiviso in quattro tratti :

- 1) striscia di terreno evidenziata di colore Magenta, che parte dall'area mercato, attraversa via macello, complesso verna e Via XI settembre;

- 2) striscia di terreno evidenziata di colore verde di dimensioni planimetriche pari a circa $35\text{m} \times 8\text{m} = 280\text{mq}$
- 3) striscia di terreno evidenziata di colore giallo di dimensioni planimetriche paria a $109\text{m} \times 8\text{m} = 872\text{mq}$.
- 4) striscia di terreno evidenziata di colore rosso di dimensione planimetriche pari a $126\text{ m} \times 8 = 1008\text{ mq}$

b) PRINCIPI GENERALI DELL'ESTIMO

La recente dottrina è concorde nell'individuare cinque principi generali dell'estimo cui ogni perito dovrebbe attenersi nella formulazione di un giudizio di stima. Tali principi sono così riassumibili:

1. il valore di un bene dipende dallo SCOPO (ragione pratica) per cui la stima è richiesta;
2. il giudizio di stima ha carattere di previsione;
3. il giudizio di stima deve essere motivato da prezzi verificatisi in precedenza per beni simili;
4. il metodo di stima è unico ed è basato sulla comparazione;
5. la stima deve essere oggettiva e deve essere basata sulla teoria dell'ordinarietà;
6. previsione delle condizioni proprie dell'attualità.

Si dettagliano i suddetti principi:

1. la dipendenza del valore dallo scopo della stima.

In base allo scopo per cui la stima è richiesta ed in base alle diverse caratteristiche economiche del bene, conseguono differenti aspetti economici dello stesso e conseguentemente diversi valori attribuibili, ciascuno attraverso l'impiego di uno specifico criterio di stima.

L'identificazione dell'aspetto economico da perseguire rappresenta l'atto prioritario nella formulazione di ogni giudizio di stima.

A ciascuno dei differenti aspetti economici corrispondono, per il medesimo bene e nello stesso mercato, altrettanti valori di stima.

2. carattere previsionale della stima.

La previsione è il carattere immanente del giudizio di stima.

Il valore di un bene economico è la previsione della relazione tra il grado di utilità del bene stesso e una determinata quantità di moneta.

3. il prezzo quale fondamento del giudizio di stima.

Ogni attribuzione di valore è precedente ad un prezzo che potrà verificarsi ed è preceduta dai prezzi che nel passato si sono verificati.

La previsione estimativa deve essere pertanto basata su dati storici e solo in questo modo potrà risultare motivata ed inconfutabile.

4. unicità del metodo estimativo, basato esclusivamente sulla comparazione.

L'unico strumento metodologico, nell'estimo. È in definitiva l'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto ed i beni da stimare, la comparazione tra le circostanze passate e presenti, allo scopo di prevedere il valore come probabile conseguenza di cause conosciute.

5. la teoria dell'ordinarietà.

Il giudizio di stima deve avere una generale validità nei confronti della pluralità dei possibili venditori e dei presumibili acquirenti.

6. previsione delle condizioni proprie dell'attualità Il giudizio di stima deve essere cronologicamente posizionato in un momento coincidente a quello in cui deve riferirsi intendendo questo momento come quello “zero o attuale” al quale vanno riferiti tutti i calcoli finanziari. Oltre che sul principio dell'attualità, la stima deve essere basata “sulla permanenza delle condizioni attuali”.

c) CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA STIMA:

Prima di procedere alla valutazione del diritto di superficie dell'area comunale, appare importante riportare tutte le verifiche fin qui condotte e relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto ai fini del suo utilizzo.

d) CRITERI DI STIMA:

Posto che l'area di proprietà comunale, oggetto della presente stima, è classificata urbanisticamente a “Attrezzature pubbliche e fasce di rispetto”, il criterio che si adotta per la valutazione dell'area verrà elaborato tenendo conto dello stato dei luoghi;

- L'area secondo le indicazioni raccolte da parte degli uffici provinciali competenti in materia di espropriazioni, viene equiparata ad un'area agricola. Al terreno viene attribuito un valore unitario di mercato analogo a quello di un terreno coltivato e quindi pari ad €/mq. 50,00.

Ciò detto si determinano i valori dell'area comunale come segue:

AREA SUPERFICIE x VALORE UNITARIO

- area ricompresa tra le particelle 1645 e 1647 (colore gialla) mq872 x €/mq 50,00 = € 43.600,00
- area ricompresa tra le particelle 1646 e 1648 (colore verde) mq280 x €/mq 50,00 = € 14.000,00
- area ricompresa tra le particelle 1123 e 1121 (colore verde) mq1008 x €/mq 50,00 = € 50.400,00

Valore totale €108.000,00

e) DIRITTO DI SUPERFICIE:

Alla luce della valutazione sopra esposta si introduce nel presente processo di stima, la determinazione del valore relativo al diritto di superficie inerente l'area comunale in relazione alla procedura di concessione che il Comune di Marigliano intende eventualmente percorrere per assegnare la stessa.

Come ben noto il valore del diritto di superficie dipende dalle seguenti variabili:

- per il valore dell'area ricompresa tra le particelle 1645 e 1647 (giallo) oggetto di concessione che è stato determinato nell'importo di 43.600,00 euro, si assume un tasso di interesse pari a 2,5%, e quindi si ha un canone annuale concessorio determinato secondo la seguente formula:
 - o canone annuale concessorio= valore del suolo x tasso di interesse
 - :43.600,00€ x 2,5%= €1.090,00/annuo.
- per il valore dell'area ricompresa tra le particelle 1646 e 1648 (verde) oggetto di concessione che è stato determinato nell'importo di 14.000,00, euro si assume un tasso di interesse pari a 2,5%, e quindi si ha un canone annuale concessorio determinato secondo la seguente formula:
 - o canone annuale concessorio= valore del suolo x tasso di interesse
- per il valore dell'area ricompresa tra le particelle 1121 e 1123 (rosso) oggetto di concessione che è stato determinato nell'importo di 50.400,00 euro, si assume un tasso di interesse pari a 2,5%, e quindi si ha un canone annuale concessorio determinato secondo la seguente formula:
 - :50.400,00€ x 2,5%= €1260,00/annuo.

Tali canoni dovranno essere versati dai concedenti secondo la rituale annualità per l'intero periodo di durata del diritto di superficie.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra specificato, si determina che il prezzo del canone annuale è:

- area “a” (giallo) pari ad € 1.090,00/annuo.
- area “b” (verde) pari ad € 350,00/annuo.
- area “c” (rosso) pari ad € 1260,00/annuo

Marigliano, lì 27/12/2019

Il Responsabile Settore III

Ing. Andrea Ciccarelli

