



**CITTA' DI CARIGNANO**  
**CITTA' METROPOLITANA DI TORINO**

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

La sottoscritta Claudia Merlo, in qualità di Responsabile del Settore Amministrativo – Finanziario del Comune di Carignano, a ciò nominata con Decreto Sindacale n° 1 del 02/01/2023, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale, ha recepito tutti i dati necessari, eseguito accertamenti e rilievi, al fine di procedere alla stesura di una relazione tecnico estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato del diritto di superficie della durata di anni 20, di una porzione dell'area di proprietà comunale sita in via Cagliero censita al fg. 63 mappale 514 della superficie di circa 80 mq adibita ad area per ospitalità di stazioni di telefonia mobile, ricompresa nell'area urbanistica indicata nella seguente Tabella A:

		<u>Tabella A</u>		
Foglio	Mappale	Area Urbanistica		Art. N.T.A.
		Parzialmente	Totalmente	
63	514		Aree per la viabilità	Art.32

b) che il medesimo terreno è inoltre soggetto ai vincoli urbanistici, riportati nella seguente Tabella B:

		<u>Tabella B</u>		
Foglio	Mappale	Vincoli urbanistici		Art. N.T.A.
		Parzialmente	Totalmente	
63	514	CLASSE I		Art.38.I
		CLASSE IIa		Art.38.II

**DESCRIZIONE**

Il bene è costituito da un'area pianeggiante di forma rettangolare di circa 80 mq recintata su quattro lati con recinzione metallica accessibile direttamente dalla strada pubblica di via Cagliero, così come appare dalle figure che seguono:



Attualmente sull'area risulta installato un impianto di telefonia mobile regolarmente realizzato in forza di contratto stipulato in data 09/01/2006 con la società Siemens spa avente scadenza il 09/01/2025, modificato in data 13/12/2017 nella durata prevista in anni 9 dal 09/01/2018 rinnovabile per altri 9 anni, e nel canone determinato in annui € 9.000,00. Il contratto ora è gestito dalla Società Cellnex Italia S.p.A..

Il canone annuo di locazione inizialmente stabilito in Euro 12.500,00 è stato rideterminato in Euro 9.000,00 con decorrenza dal 09/01/2018 e con scadenza 09/01/2027.

La Cellnex Italia spa con nota acclarata al protocollo dell'ente n 0013436 del 17/07/2023 ha chiesto di acquisire l'area attraverso una concessione ultra-novennale della durata di anni 25 al valore complessivo di € 65.000,00 (sessantacinquemila/00), da corrispondere in un'unica soluzione entro 30 giorni dalla sottoscrizione della convenzione adducendo la motivazione secondo la quale " *...l'area oggi concessa alla Società Cellnex Italia S.p.A., rientra nel Comma 831 bis pubblicato in gazzetta ufficiale in data 12/08/2021, che comporta, come previsto, l'allineamento alla tariffa di € 800,00.*"

La disciplina del canone patrimoniale (CUP) applicabile alle infrastrutture di telecomunicazione ubicate su aree comunali, operata attraverso l'introduzione del comma 831-bis alla legge 160/2019, ha dato luogo a incertezze interpretative manifestate attraverso sentenze contrastanti fra loro, per cui alcuni gestori argomentano di non dover versare i canoni pattuiti per la locazione di aree ove insistono gli impianti di telecomunicazione motivando tale scelta sulla base del carattere di "servizio pubblico" che assumerebbero detti impianti.

La posizione portata avanti da questi operatori, che si contrappone totalmente a quella condotta dai Comuni, si basa sul presupposto che le proprie occupazioni devono sempre essere considerate come effettuate su area appartenente al patrimonio indisponibile, proprio per la natura dell'occupazione stessa. In altri termini, anche il suolo appartenente al patrimonio disponibile dell'ente, nel momento in cui viene destinato ad ospitare un'antenna della telefonia, diventa indisponibile per destinazione del terreno all'espletamento di un servizio pubblico.

I comuni per contro ritengono che la definizione di "attività di interesse generale" rivestita dagli impianti di telefonia non sia assimilabile a quella di "interesse pubblico" perché si tratta di un servizio reso da privati aventi scopo di lucro, con tariffe di mercato e secondo logiche di mercato.

Recentemente anche al fine di superare tali criticità, diversi operatori specializzati nel settore, stanno procedendo all'acquisizione del diritto di superficie per durate ultraventennali dei siti su cui sono già installate infrastrutture di telefonia mobile da mettere poi a disposizione agli operatori telefonici interessati. In tal modo i rapporti contrattuali non avvengono più tra l'ente pubblico proprietario dell'area e l'operatore telefonico esercente il servizio di telefonia mobile, ma tra l'operatore privato titolare di un diritto reale di godimento sull'area e l'operatore telefonico.

## **RELAZIONE DI STIMA**

In ragione di quanto sopra riportato e considerato, si ritiene che il metodo di stima da adottare sia quello della capitalizzazione del reddito generabile dal bene ad oggi. La stima del bene verrà determinata quindi con la formula della capitalizzazione del reddito applicando un coefficiente correttivo che tenga conto del possibile contenzioso con l'operatore circa la natura giuridica del bene dato in locazione il cui esito è incerto data la giurisprudenza contrastante sulla materia. Tale rischio, da assumersi a carico dell'acquirente del diritto di superficie dell'area, unito al fatto che la scadenza contrattuale

attuale è di tre anni con possibilità di rinnovo di altri 9 anni, determina una svalutazione della redditività del bene stimabile in circa il 30 % del valore di locazione annuale;  
Viene applicato un tasso di capitalizzazione lordo medio pari al 4,5% desunto dai tassi medi applicati sui mutui a scadenza ventennale a tasso fisso;

La valutazione della capitalizzazione del canone di locazione anticipato semestrale di € 4.500,00 per 20 anni viene dunque effettuata con la seguente formula:

$$\left[ \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right] \cdot (1 + i)$$

Il cui risultato è pari a 27,9026 che applicato al canone semestrale anticipato di € 4.500,00 porta ad un valore attuale di € 125.561,17

Applicando quindi il coefficiente di deprezzamento dovuto al possibile contenzioso ed alla durata incerta del contratto in essere otteniamo

Valore di mercato del diritto di superficie di anni 20:

valore attuale di € 125.561,17 x (1 - 30 %) = Euro 87.893,19 => arrotondato a Euro 90.000,00

Allegati:

- Estratto di mappa catastale
- Planimetria area
- certificato di destinazione urbanistica

Carignano il 21 luglio 2023

Dott.ssa Claudia Merlo