



Comune di Pelago

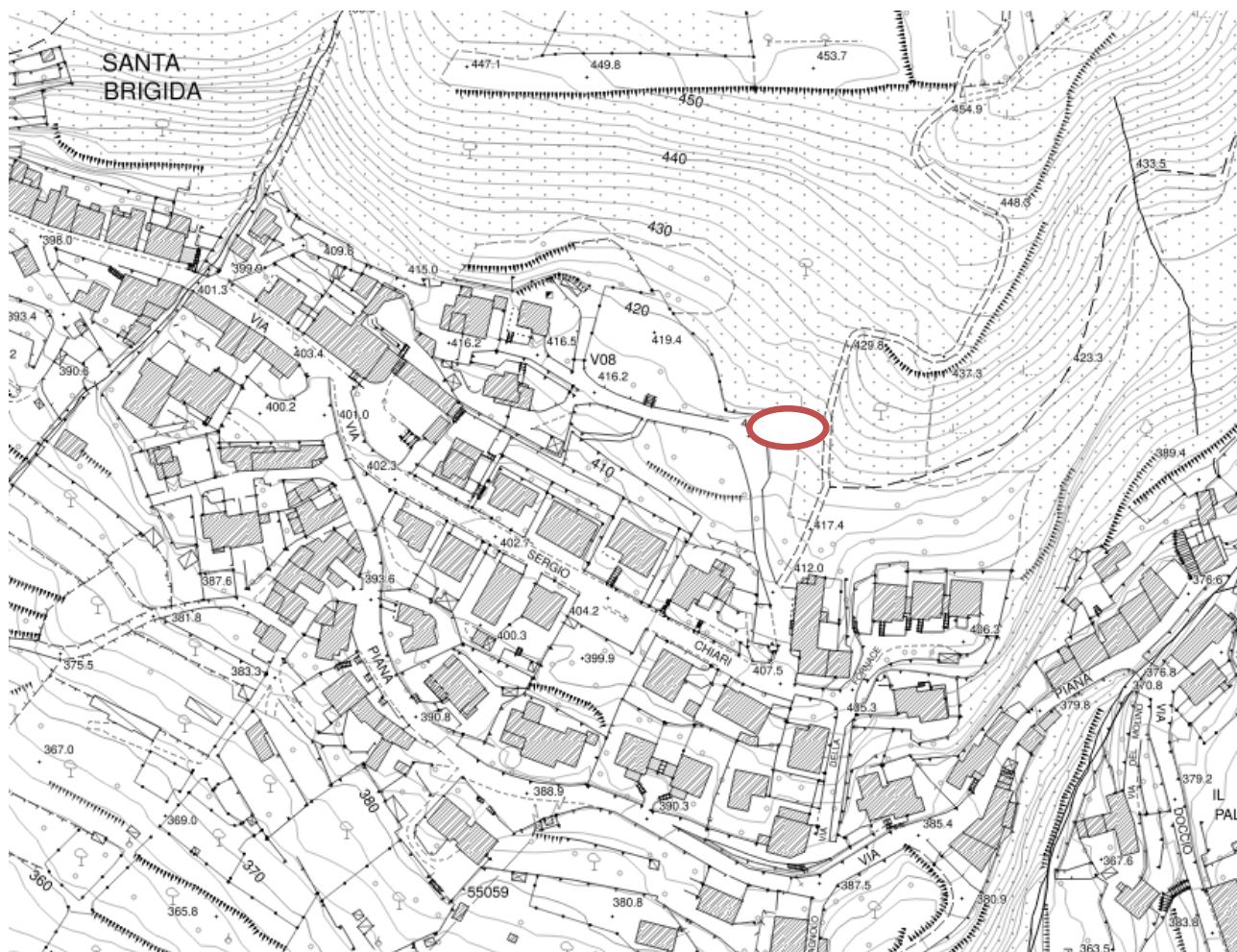
GESTIONE ASSOCIATA  
UFFICIO TECNICO COMUNALE




Comune di Pontassieve

**OGGETTO: determinazione del probabile valore del diritto di superficie dell'area posta in Comune di Pontassieve, frazione Santa Brigida, presso l'area adibita a verde pubblico in Via Chiari, ospitante un impianto di antenna per telecomunicazioni.**

L'area in questione è posta nel territorio comunale di Pontassieve, nella frazione di Santa Brigida, lungo la stradella di accesso all'area adibita a verde pubblico a monte di Via Sergio Chiari.



Estratto CTR scala 1:2000  ubicazione dell'impianto di antenna per telecomunicazioni

L'area che comprende l'impianto ha un superficie di circa mq 40.

Al Catasto Terreni del Comune di Pontassieve risulta ricadere all'interno della particella 916 del foglio di mappa 26.

Prima dell'alienazione di diritti reali su detta area dovranno essere eseguite le pratiche di accampionamento catastale, in conseguenza delle quali l'area avrà una rappresentazione diversa dall'attuale.

L'impianto è stato oggetto della SCIA cod. pratica 2025/00598 prot. 9936 del 18/04/2025.

## **IDENTIFICAZIONE URBANISTICA**

L'area ricade in base al Piano Operativo Intercomunale all'interno del "Perimetro Urbanizzato", nei "Tessuti urbani", come "Sedi stradali esistenti".

## **CONSIDERAZIONI E STIMA**

L'area è oggetto del contratto di locazione sottoscritto il 03/04/2024, della durata di 6 anni, con decorrenza dal 01/05/2025 (prevista all'art. 3, condizionata al rilascio delle autorizzazioni per l'installazione delle infrastrutture).

La locazione garantisce al conduttore, Inwit, il diritto di prelazione in caso di alienazione dell'area. Inwit ha proposto di risolvere il contratto di locazione ed acquistare il diritto di superficie sull'area di pertinenza per 25 anni per l'importo di € 52.000,00, con ogni onere e spesa connessa alla costituzione del diritto di superficie a proprio carico.

Gli elementi utili alla stima, nel caso in questione, sono il canone annuo ottenibile con la locazione ed il saggio di capitalizzazione.

Il canone annuo della locazione è pari ad € 6.000,00.

Il saggio di capitalizzazione applicabile viene determinato sulla base dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, per il Comune di Pontassieve, fascia/zona "extraurbana/resto del territorio", con destinazione "produttiva", riferimento 2025 secondo semestre, ad un valore di mercato minimo di €/mq 500,00 corrisponde un valore di locazione minimo di €/mq/mese 2,20 corrispondente a €/mq/anno 26,40.

Per valutare la congruità dell'offerta si disegnano due scenari:

- A) Si determina il valore di capitalizzazione del canone di locazione per 25 anni, con il tasso di capitalizzazione sopra determinato, utilizzando la formula seguente

$$V_0 = \frac{C \times (1 - (1+t)^{-N})}{t} \times (1+t)$$

Dove:

C = € 6.000,00/anno

t = 5,28%

n = 25 anni

- B) Considerando il possibile contenzioso che potrebbe instaurarsi con l'operatore, se volesse farsi riconoscere il diritto ad ottenere l'applicazione del canone unico patrimoniale fisso dell'importo di € 800,00 annuo, si determina il valore di capitalizzazione con detto canone unico, con la medesima formula con  $C = € 800,00/\text{anno}$

Nello scenario A) il valore del diritto di superficie per 25 anni ammonterebbe ad € 86.582,95, nello scenario B) il valore del diritto di superficie ammonterebbe ad € 11.544,39.

La media aritmetica dei detti importi risulta pari ad € 49.063,67, inferiore alla proposta presentata dall'operatore.

Pontassieve, 31/03/2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 6  
Lavori Pubblici, Patrimonio, Sicurezza e Protezione Civile



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular green official stamp. The stamp contains the text 'COMUNE DI PONTASSIEVE' at the top, 'SETTORE 6' in the center, and 'L.P. E PATRIMONIO' at the bottom. The signature is written in a cursive style and extends to the right of the stamp.