

## COMUNE DI BOVES

PERIZIA DI STIMA RELATIVA AL VALORE DELL’AFFITTO DEGLI IMMOBILI INSERITI NEL PIANO DELLE VALORIZZAZIONI DEL TRIENNIO 2017-2019

### LOCAZIONE TERRENI E FABBRICATI EX CAMPO SKATTING IN VIA PEVERAGNO

**Descrizione** : il Comune di Boves è proprietario di un’ampia area in via Peveragno 72, in passato destinata a campo Sketting, ora dismesso e inutilizzato da molti anni.

L’immobile ricade nel vigente P.R.G.C. in zona con la seguente destinazione urbanistica **“Verde pubblico urbano aree gioco sportive”**

L’area tutta recintata oggetto di perizia è catastalmente così individuata :

foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
17	1032	Prato irriguo	2	4.490
17	1033	Pascolo arborato	3	2.050
17	151	Prato irriguo	2	1.020
17	616	Incolto produttivo	-	490
17	427	Pascolo arborato	3	930
17	2316	Prato irriguo	2	335
17	2317	Ente Urbano	-	5.680
17	618	Pascolo arborato	3	1.500
17	2314	Prato irriguo	2	150
17	428	Pascolo arborato	3	94
		Totale superficie	mq	16.739

L’area catastale di mq. 16.739 è totalmente recintata e confina a sud con la Ditta Migliore grigliati a Nord con la ex Discoteca Palà, a est con il torrente Colla, a Ovest con la strada comunale via Peveragno. All’interno dell’area esiste un percorso ad anello asfaltato e aree rettangolari asfaltate che in passato venivano utilizzate dai ragazzi per l’allenamento e le competizioni sportive di pattinaggio, oltre ad un modesto fabbricato in stato di abbandono con due locali, servizi igienici e porticato, utilizzato da spogliatoio.

**Utilizzo dell’immobile** : l’Amministrazione Comunale intende provvedere alla locazione dell’ex area sportiva nello stato in cui si trova per l’eventuale riutilizzo ai fini sportivi. Il locatario potrà a proprie spese provvedere al recupero del fabbricato esistente per l’utilizzo al quale era stato destinato, al riordino dell’area e della recinzione, oltre al taglio della vegetazione infestante che nel tempo è cresciuta ed al ripristino della recinzione perimetrale dell’area. L’immobile sarà locato nello stato in cui si trova, contratto di anni 6 più 6, il locatario alla scadenza del

contratto ed alla riconsegna dell'immobile non potrà pretendere nulla per tutte le migliorie che in esso avrà apportato.

**Valutazione** : considerata la localizzazione dell'immobile in area vincolata, la sua particolare condizione e destinazione che ne pregiudica comunque l'utilizzo, la necessità di eseguire importanti lavori di recupero o riqualificazione, lo scrivente Tecnico ritiene di poter attribuire il valore locativo mensile dell'area a base di gara di € 300,00 pari al € 3.600,00 all'anno, importo locativo pari a quattro volte in canone locativo di aree agricole irrigate sul territorio comunale di Boves.

### **LOCAZIONE BOSCO DI CASTAGNO IN VIA RONCAIA CASCINA MARQUET**

**Descrizione** : il Comune di Boves è proprietario di un'ampia area in via Roncaia con destinazione sportiva, fabbricati ex rurali adibiti a Musei e spazi pubblici per la popolazione, oltre ad un grande bosco della superficie complessiva di mq. 33.000. L'immobile ricade nel vigente P.R.G.C. in zona con la seguente destinazione urbanistica agricola.

L'area boscata di Cascina Marquet oggetto di perizia è catastalmente così individuata :

foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
33	297	Castagneto da frutto	3	7.345
33	298	Prato arborato	2	1.784
33	295	Castagneto da frutto	3	2.093
33	296	Castagneto da frutto	3	3.355
33	2140	Castagneto da frutto PARTE	4	15.675
33	289	Castagneto da frutto	3	2.748
		Totale superficie	mq	33.000

L'area a bosco di castagni di mq. 33.000 confina a ovest con via Dei Gigutin, a est con Cascina Marquet e le aree sportive comunali di via Roncaia, a Nord con le proprietà Comunali ed a Sud con boschi privati. L'area boscata è totalmente impiantata con castagni di vecchio impianto, di grandi e medie dimensioni con buona produttività.

**Utilizzo dell'immobile** : l'Amministrazione Comunale intende provvedere alla locazione del bosco di castagno nello stato in cui si trova. Il locatario dovrà provvedere alla pulizia annuale del terreno e alla raccolta delle castagne da esso prodotto, eventuali potature, abbattimento degli alberi o delle porzioni secche, reimpianto con giovani alberelli degli spazi vuoti. L'immobile sarà locato nello stato in cui si trova, per la durata di anni 6 , il locatario alla scadenza del contratto ed alla riconsegna dell'immobile non potrà pretendere nulla per tutte le migliorie che in esso avrà apportato.

**Valutazione** : considerata la localizzazione molto favorevole del bosco servito dalla viabilità a monte ed a valle, lo scrivente Tecnico ritiene di poter attribuire il valore locativo annuale a base di gara di € 100 per ogni giornata Piemontese, pertanto di g.te 8,66 pari al € 866 per ogni annata agraria.

#### **LOCAZIONE EX POLIGONO DI TIRO A SEGNO NAZIONALE IN FRAZIONE CERATI**

**Descrizione** : il Comune di Boves ha ottenuto la piena e assoluta proprietà del compendio immobiliare denominato “Ex poligono di tiro a segno nazionale” dall’Agenzia del Demanio con Decreto prot. N. 2014/18643/DR-TO del 19.12.2014, intende provvedere alla locazione dell’area tutta boscata per finalità sportive. L’immobile ricade nel vigente P.R.G.C. in zona con la seguente destinazione urbanistica “Area verde pubblica gioco e sport”

L’area boscata ex poligono di tiro nazionale oggetto di perizia è catastalmente così individuata :

foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
34	334	Castagneto da frutto	2	3.156
34	313	Castagneto da frutto	4	2.410
		Totale superficie	mq	5.566

L’area a bosco di mq. 5.566 confina con l’ex polveriera militare e con tutte proprietà private di boschi.

**Utilizzo dell’immobile** : l’Amministrazione Comunale intende provvedere alla locazione del bosco ex tiro a segno nazionale, nello stato in cui si trova. Il locatario dovrà provvedere alla perimetrazione per la sicurezza degli edifici N°2 in esso contenuti, all’utilizzo sportivo dello stesso, salvaguardando gli alberi al taglio dei rovi e dell’erba. L’immobile sarà locato nello stato in cui si trova, per la durata di anni 2 , il locatario alla scadenza del contratto ed alla riconsegna dell’immobile non potrà pretendere nulla per tutte le migliorie che in esso avrà apportato.

**Valutazione** : considerata la localizzazione molto favorevole del bosco servito dalla viabilità, lo scrivente Tecnico ritiene di poter attribuire il valore locativo annuale a base di gara di € 50 per ogni giornata Piemontese, pertanto di g.te 1,46 pari al € 73,00 per ogni annata agraria.

#### **LOCAZIONE PRATI E AREE VERDI DELL’EX CASERMA SETTORIALE CERUTTI E PALAZZINA ALLOGGI UFFICIALI E SOTTUFFICIALI FORNACE IN VIA DIVISIONE ALPINA CUNEENSE PER IL PASCOLO DI PECORE E CAPRE**

**Descrizione** : il Comune di Boves ha ottenuto la piena e assoluta proprietà del compendio immobiliare denominato “**DELL’EX CASERMA SETTORIALE CERUTTI E PALAZZINA ALLOGGI UFFICIALI E SOTTUFFICIALI FORNACE IN VIA DIVISIONE ALPINA CUNEENSE**” dall’Agenzia del Demanio con Decreto prot. N. 2014/18637/DR-TO del 19.12.2014, intende provvedere alla locazione dell’area a prato per pascolo di pecore e capre al fine di tenere l’area pulita da erba e rovi. L’immobile ricade nel vigente P.R.G.C. in zona con la seguente destinazione urbanistica “EX AREA MILITARE”

L'area dell'ex caserma settoriale Cerutti e palazzina alloggi ufficiali e sottufficiali fornace in via Divisione Cuneense oggetto di perizia è catastalmente così individuata :

foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
9	3085	Ente Urbano	-	3.433
9	510	Ente Urbano	-	35.246
		Totale superficie	mq	38.679

L'area totale della ex caserma di mq. 38.679 confina con via Divisione Cuneense e con tutte proprietà private di campi coltivati.

**Utilizzo dell'immobile :** l'Amministrazione Comunale intende provvedere alla locazione di tutte le aree verdi da adibire a pascolo recintato di pecore e capre, nello stato in cui si trova. Il locatario dovrà provvedere alla perimetrazione degli spazi verdi pascolati, affinché gli animali non possano entrare nei fabbricati e interessare la viabilità interna ed esterna del complesso militare. L'immobile sarà locato nello stato in cui si trova, per la durata di anni 1 , il locatario alla scadenza del contratto ed alla riconsegna dell'immobile non potrà pretendere nulla per tutte le migliorie che in esso avrà apportato.

**Valutazione :** considerata la localizzazione molto favorevole delle aree verdi locate e il servizio che in esse il pascolo potrà generare, evitando il degrado della crescita di rovi, arbusti ed erba, oltre ad evitare una spesa considerevole per la loro pulizia di circa € 1500 annui, lo scrivente Tecnico ritiene di poter attribuire il valore locativo annuale a base di gara di € 20 per ogni giornata Piemontese, pertanto di g.te 10,15 pari al € 203,00 per ogni annata agraria.

#### **LOCAZIONE DELLA TORRE CIVICA DEL PALAZZO COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE DI ANTENNE PER LA TRASMISSIONE TELEFONICA**

**Descrizione :** il Comune di Boves dispone di una torre civica non utilizzata e vuota che intende locare per l'installazione di antenne interne ad essa od a filo con il profilo esterno, all'interno dei serramenti e non visibili dall'esterno per la trasmissione telefonica. Contestualmente a parziale pagamento del canone locativo, la Ditta locataria dovrà provvedere all'installazione di idoneo impianto di trasmissione del segnale telefonico per la valle Colla, al fine di risolvere il problema di ricezione in quella località.

La torre civica localizzata in Boves Piazza Italia 64, oggetto di perizia ,è catastalmente così individuata :

foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
31	398	Ente Urbano	-	20
		Totale superficie	mq	38.679

**Utilizzo dell'immobile :** l'Amministrazione Comunale intende provvedere alla locazione della torre civica per l'installazione interna di idonee antenne per il servizio pubblico di

telecomunicazioni e l'installazione di idonee apparecchiature per garantire il servizio telefonico cellulare nella valle Colla, per la frazione Castellar e per la Frazione San Giacomo. L'immobile sarà locato nello stato in cui si trova, per la durata di anni 6 rinnovabile per altri 6 anni, il locatario alla scadenza del contratto ed alla riconsegna dell'immobile non potrà pretendere nulla per tutte le migliorie che in esso avrà apportato.

**Valutazione :** considerata la localizzazione molto favorevole della torre civica e la sua altezza che garantisce la sicura ricezione e trasmissione a notevole distanza del segnale telefonico, considerata la spesa necessaria per risolvere il problema telefonico in valle Colla, per le frazioni di Castellar e San Giacomo, lo scrivente Tecnico ritiene di poter attribuire il valore annuale a base di gara di € 2.000.