



Città di Dalmine

Piazza Libertà, 1 - 24044 Dalmine

C.F. e P. IVA: 00232910166

AREA SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI FONDI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI DALMINE SU CUI INSISTONO ANTENNE DI TELEFONIA MOBILE CON I RELATIVI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il sottoscritto Ing. Claudio Fadini, nato a Brescia il 09/12/1981, Dirigente della Direzione 2 della Città di Dalmine, in forza del decreto del Sindaco n. 3 del 01.03.2024 e s.m.i., redige il presente giudizio di stima in merito al possibile valore di mercato per l'alienazione del diritto di superficie di 30 anni di porzioni di aree di proprietà del Comune stesso su cui insistono delle antenne di telefonia mobile.

Le aree su cui andrebbe concesso il diritto di superficie sono quota parte dell'attuale superficie catastalmente identificata come segue:

IDENTIFICATIVI CATASTALI		
Foglio	Mappale	
3	8670	Parte circa 100 mq
3	8670	Parte circa 45 mq
3	6910	Parte circa 40 mq
1	962	Parte circa 45 mq
1	4217	Parte circa 42,50 mq

Il Foglio 3 mappale 8670 è ripetuto due volte in quanto su diversa parte dello stesso mappale insistono due diversi impianti.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione in possesso, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, esperite le opportune indagini di natura urbanistica, acquisita la conoscenza degli attuali contratti di locazione in essere, verificato per analogia altre operazioni similari ed analizzati accordi passati tra rappresentanti delle autonomie locali

Ufficio Lavori Pubblici e Manutenzioni

Referente: **Michelangelo Poloni**
telefono 035.6224879
fax 035.6224738
e-mail: **lavoripubblici@comune.dalmine.bg.it**
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 11/03/2013 n. 30, art. 17, comma 1, lett. a) e b).
CARTA CARTACEA DI ORIGINALE ELETTRONICO firmata digitalmente da Claudio Fadini

Orari di apertura al pubblico:
venerdì dalle 8.30 alle 13.30
martedì dalle 8.30 alle 12.30
giovedì dalle 8.30 alle 12.30 - 16.30 - 18.15
venerdì dalle 8.30 alle 13.30



Dasa-Räger
UNI EN ISO 9001:2015
IQ-1016-03/09

ed operatori di settore, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I fondi sono ubicati nell'ambito del territorio comunale di Dalmine:

a nord nei pressi di via delle rimembranze e del Cimitero di Sforzatica, in fascia OMI ZONA C1, per il F. 3 m 8670 q.p.;

ad est nei pressi della zona produttiva a ridosso della SP525, ai margini del parcheggio di via Montenevoso, in fascia OMI D3, per il F. 3 M 6910 q.p.;

a sud ovest nei pressi di via delle rimembranze e del Cimitero di Mariano, in fascia OMI ZONA D4, per il F. 1 m 962 q.p.;

in zona centrale tra viale Brembo e viale Mariano nel bosco urbano Elena Tironi, in fascia OMI ZONA C1, per il F. 1 m 4217 q.p.;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

I fondi nel loro complesso risultano iscritti con i seguenti identificativi catastali:

1. Foglio 3, mappale 8670; Semin. Irr. Arb. Cl. 1°; Sup. 0.85.70; RD = € 73,03; RA = € 77,46; con confini da Nord in senso orario: mappale 3855, 269, 8666, 8667, 8671 e Viale Rimembranze. Il fondo ricade urbanisticamente in zona "E1 - Ambiti a valenza ambientale, agricola e paesaggistica".
2. Foglio 3, mappale. 6910; Sem. Irr. Arb. Classe 1°; Sup. 0.49.35; RD = € 42,05; RA = € 44,60; con confini da Nord in senso orario: mappale 6913, 6343, 2682, 6265, 7152, 7153, 7148, 7147, 7146, 7145, 7143. Il fondo ricade urbanisticamente in "PdS Servizi per la viabilità".
3. Foglio 1, mappale. 962; Semin. Irr. Arb. Classe 1°; Sup. 0.37.60; RD = € 30,10; RA = € 33,98; con confini da Nord in senso orario: mappali 1015, Via Osio, 144, 1407 e 4851. Il fondo ricade urbanisticamente in zona "PdS Servizi a verde".
4. Foglio 1, mappale. 4217; Semin. Irr. Arb. Classe 1°; Sup. 2.06.10; RD = € 175,63; RA = € 186,27; con confini da Nord in senso orario: Viale Brembo, Viale Mariano, mappali 4215, 681, 4017, 3628, 3762, 3763, 4523, 3627 e contiene il mappale 3028. Il fondo ricade urbanisticamente in zona "PdS Servizi a verde".

PROVENIENZA

I predetti compendi sono entrati a far parte del patrimonio del Comune come segue:

- Foglio 3, mappale 8670 da tempo immemore nelle proprietà dell'ente.

Ufficio Lavori
Pubblici e
Manutenzioni

Referente: **Michelangelo Poloni**
telefono 035.6224879
fax 035.6224738
e-mail:
lavoripubblici@comune.dalmine.bg.it

Orari di apertura al pubblico:
venerdì dalle 8.30 alle 13.30
martedì dalle 8.30 alle 12.30
giovedì dalle 8.30 alle 12.30
venerdì dalle 8.30 alle 13.30
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 33/2013 art. 17, comma 2, lettera b)
clicca qui per il regolamento

INTERNO



Dasa-Rägi
UNI EN ISO 9001:2015
IQ-1016-03/09

- Foglio 3, mappale. 6910 a seguito di atto notarile pubblico del 11/04/2006 repertorio n. 28802 Notaio Consoli Anna, quale cessione di diritti reali a titolo gratuito.
- Foglio 1, mappale. 962 a seguito di scrittura privata dei giorni 15/09/1981 con repertorio n° 168494 rogante Notaio Barbato Alfonso, atto registrato a Bergamo al n. 6844 del 24/09/1981.
- Foglio 1, mappale. 4217 a seguito di atto notarile pubblico del 02/08/1999 repertorio n. 14220 rogante Notaio Foglieni Rodolfo, atto registrato a Bergamo al n. 33894 del 06/08/1999.

CONSIDERAZIONI E STIMA

Gli elementi utili alla stima generalmente sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie ma in questo caso il valore e l'appetibilità di mercato è dettato dalla particolare presenza di strumenti per l'esercizio della telefonia mobile di operatori del settore ed in particolare dei relativi contratti di locazione stipulati dagli stessi con l'amministrazione comunale.

Gli attuali contratti di locazioni sono così allocati:

SOCIETA'	SITO
Inwit	1OF05023_1-BG5023 Viale Brembo
Cellnex	BG1970 B- Via della Rimembranza BG 24044_004
Cellnex	BG035-Via Osio
Cellnex	BG151- via della Rimembranza
Cellnex	BG195 - Via Monte Nevoso

Con le relative durate:

SITO	DATA CONTRATTO	DURATA 2	PROSSIMA SCADENZA	RINNOVO CRISTALLIZZATO FINO AL
1OF05023_1-BG5023 Viale Brembo	01/11/2016	9 anni rinnovabili con disdetta entro 6 mesi dalla scadenza	31/10/2025	30/10/2031
BG1970 B- Via della Rimembranza BG 24044_004	01/11/2016		31/10/2025	30/10/2031
BG035-Via Osio	01/11/2016		31/10/2025	30/10/2031
BG151- via della Rimembranza	01/11/2016		31/10/2025	30/10/2031
BG195 - Via Monte Nevoso	01/11/2016		31/10/2025	30/10/2031

E attuali valori da contratto:

SITO	IMPORTO DATA CONTRATTO 4.1	ISTAT 4.5	EXTRA SUB-LOCAZIONE 5.3
1OF05023_1-BG5023 Viale Brembo	19.968,86 €	100%	
BG1970 B- Via della Rimembranza BG 24044_004	11.428,61 €	100%	
BG035-Via Osio	12.539,97 €	100%	5.015,99 €
BG151- via della Rimembranza	6.638,46 €	100%	
BG195 - Via Monte Nevoso	10.626,29 €	100%	4.250,51 €
	61.202,19 €		9.266,50 €

Considerando che:

- Il valore è dettato principalmente dal flusso di cassa generato dai contratti in essere e sul loro potenziale rinnovo.
- E' stato sottoscritto in data 11 dicembre 2015 un Protocollo d'intesa fra Associazione Nazionale dei Comuni Italiani e Operatori di telefonia mobile per la determinazione del valore del canone di locazione delle stazioni radio base finalizzate all'erogazione del servizio di telefonia mobile il cui allegato A determina un metodo di calcolo del canone annuo comunque compreso tra un minimo di 5.000,00 €/anno ed un massimo di 13.000 €/anno. Seppur tale accordo sia scaduto nel 2018 e sia susseguita tutta la normativa dibattuta fra le parti l'accordo all'epoca era ritenuto congruo da entrambi i rappresentanti, pertanto si ritiene di tenerne conto nell'analisi.
- Nel corso degli ultimi anni è stata ricevuta un'offerta da parte dell'operatore Cellnex per l'acquisto dei fondi dei seguenti siti per 300.000 €:
 - BG1970 B- Via della Rimembranza BG 24044_004
 - BG035-Via Osio
 - BG151- via della Rimembranza
 - BG195 - Via Monte Nevoso
- Nel corso del 2024 è pervenuta una proposta di Iliad per il posizionamento di una due nuove antenne a Dalmine in zona Brembo (Fascia OMI ZONA C1) e Mariano (Fascia OMI ZONA D4) a fronte di un canone locativo di 10.000 €/anno per 30 mq di superficie a impianto.
- Sarà necessario procedere, prima della sottoscrizione dell'atto di cessione del diritto di superficie, ad un frazionamento e variazione catastale per modificare i mappali sopracitati affinché il diritto di superficie sia limitato alle sole superfici di locazione.

Impianti	FASCE OMI	Produttivo	Commerciale	Terziario	media
BG1970 B- Via della Rimembranza BG 24044_004	ZONA C1		3,5	6,1	4,80
BG151- via della Rimembranza	ZONA C1		3,5	6,1	4,80
BG195 - Via Monte Nevoso	ZONA D3	5	7	5,8	5,93
BG035-Via Osio	ZONA D4		6		6,00
1OF05023_1-BG5023 Viale Brembo	ZONA C1		3,5	6,1	4,80

L' Avg Loc max è pertanto variabile da 4,80 € a 6,00 € in funzione della zona OMI

Calcolando i valori del canone annuo come previsto dal protocollo di intesa, ovvero attraverso la formula:

$$V = S * \text{Avg Loc max} * \text{FP} \times 12 \text{ mesi (con FP fattore premio pari a 2)}$$

sulla base dei codici sito si ottengono i seguenti valori:

Impianti	valore definitivo
BG1970 B- Via della Rimembranza BG 24044_004	11.520,00 €
BG151- via della Rimembranza	5.184,00 €
BG195 - Via Monte Nevoso	5.696,00 €
BG035-Via Osio	6.480,00 €
1OF05023_1-BG5023 Viale Brembo	4.896,00 €

Solo il valore annuo per l'impianto 1OF05023_1-BG5023 Viale Brembo risulta inferiore al minimo del protocollo di intesa per cui si procede a riportarlo al valore minimo di 5.000,00 €.

Applicando sempre il tasso di attualizzazione del 3,5 %, partendo sempre dal 01/11/2025 considerando le annualità dalla 10° alla 20° utilizzando i nuovi valori dalla si ottengono i seguenti importi per gli 11 anni residui:

		anni potenziali				
		10F05023_1-BG5023	BG1970 B	BG035	BG151	BG195
AGGIORNAMENTO da protocollo ANCI		5.000,00 €	11.520,00 €	6.480,00 €	5.184,00 €	5.696,00 €
10		3.668,65 €	8.452,58 €	4.754,58 €	3.803,66 €	4.179,33 €
11		3.544,59 €	8.166,74 €	4.593,79 €	3.675,04 €	4.038,00 €
12		3.424,73 €	7.890,57 €	4.438,45 €	3.550,76 €	3.901,45 €
13		3.308,92 €	7.623,74 €	4.288,36 €	3.430,68 €	3.769,52 €
14		3.197,02 €	7.365,94 €	4.143,34 €	3.314,67 €	3.642,05 €
15		3.088,91 €	7.116,85 €	4.003,23 €	3.202,58 €	3.518,89 €
16		2.984,45 €	6.876,18 €	3.867,85 €	3.094,28 €	3.399,89 €
17		2.883,53 €	6.643,65 €	3.737,05 €	2.989,64 €	3.284,92 €
18		2.786,02 €	6.418,99 €	3.610,68 €	2.888,54 €	3.173,83 €
19		2.691,81 €	6.201,92 €	3.488,58 €	2.790,86 €	3.066,51 €
20		2.600,78 €	5.992,19 €	3.370,61 €	2.696,49 €	2.962,81 €
						231.599,68 €

Per il periodo dal 21° al 30° anno il calcolo iniziale si svolge già inglobando il primo coefficiente di rischio ottenendo i seguenti risultati per un totale di 58.625,00 €:

Essendo necessario valorizzare un coefficiente di rischio legato alla possibilità degli operatori di recedere dai contratti ad esempio per accorpamenti o altra strategia di mercato, si stima che il valore residuo da considerare sia pari ad un ulteriore 40 % ottenendo così un **valore aggiuntivo di € 23.450,00**.

Il valore finale dato dagli sviluppi soprarappresentati è di € 670.957,20, come esplicitato complessivamente nella tabella riportata a seguire:

	anni contrattualizzati	anni potenziali	ulteriori anni potenziali		
	1OF05023_ 1-BG5023	BG1970 B	BG035	BG151	BG195
1	19.968,86 €	11.428,61 €	17.555,96 €	6.638,46 €	14.876,80 €
2	19.293,58 €	11.042,14 €	16.962,28 €	6.413,97 €	14.373,72 €
3	18.641,14 €	10.668,73 €	16.388,68 €	6.197,07 €	13.887,65 €
4	18.010,77 €	10.307,95 €	15.834,47 €	5.987,51 €	13.418,02 €
5	17.401,71 €	9.959,37 €	15.299,00 €	5.785,03 €	12.964,27 €
6	16.813,24 €	9.622,58 €	14.781,65 €	5.589,41 €	12.525,87 €
7	16.244,68 €	9.297,18 €	14.281,78 €	5.400,39 €	12.102,29 €
8	15.695,34 €	8.982,78 €	13.798,83 €	5.217,77 €	11.693,03 €
9	15.164,58 €	8.679,02 €	13.332,20 €	5.041,32 €	11.297,61 €
					554.867,33 €
AGGIORNAMENTO da protocollo ANCI	5.000,00 €	11.520,00 €	6.480,00 €	5.184,00 €	5.696,00 €
10	3.668,65 €	8.452,58 €	4.754,58 €	3.803,66 €	4.179,33 €
11	3.544,59 €	8.166,74 €	4.593,79 €	3.675,04 €	4.038,00 €
12	3.424,73 €	7.890,57 €	4.438,45 €	3.550,76 €	3.901,45 €
13	3.308,92 €	7.623,74 €	4.288,36 €	3.430,68 €	3.769,52 €
14	3.197,02 €	7.365,94 €	4.143,34 €	3.314,67 €	3.642,05 €
15	3.088,91 €	7.116,85 €	4.003,23 €	3.202,58 €	3.518,89 €
16	2.984,45 €	6.876,18 €	3.867,85 €	3.094,28 €	3.399,89 €
17					

“5.5 In espressa deroga all’art. 41 della legge 27/07/78 n. 392, nel caso in cui la Locatrice intendesse trasferire a titolo oneroso l’Immobile locato ovvero locare a terzi l’Immobile alla scadenza del Contratto, spetterà alla Conduttrice il diritto di prelazione”

Dalmine, lì 18/09/2025

IL DIRIGENTE

Ing. Claudio Fadini
(documento firmato digitalmente)

Ufficio Lavori
Pubblici e
Manutenzioni

Referente: **Michelangelo Poloni**
telefono 035.6224879
fax 035.6224738
e-mail: **lavoripubblici@comune.dalmine.bg.it**
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 58/2010 art. 67 c. 1 lett. a) e b) da Claudio Fadini
Copia CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE firmato digitalmente da Claudio Fadini
Orari di apertura al pubblico:
lunedì dalle 8.30 alle 13.30
martedì dalle 8.30 alle 12.30
giovedì dalle 8.30 alle 12.30
venerdì dalle 8.30 alle 13.30
INTERNO
sabato dalle 8.30 alle 18.15



Dasa-Räster
UNI EN ISO 9001:2015
IQ-1016-03/09