STUDIO REVERDE Ingegneria Architettura
Via Ancona, 3
09126 Cagliari

Ing. Arch. Valeria Santoni
valeriasantoni@studioreverde.it
valeria.santoni@ingpec.eu
PI 02944290929
+39 3477412736

Oggetto

Stima del valore del Diritto di Superficie dell'immobile sito in Domusnovas (CA), via Bonn, 17 ang. via Londra, 20

Ubicazione

Domusnovas (CA),
via Bonn, 17 ang. via Londra, 20

Committente

Fondazione Stefania Randazzo

Il Tecnico

Ing. Arch. Valeria Santoni

Titolo

RELAZIONE TECNICA

Data

15 Luglio 2026

Relazione TECNICA

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing.Arch.Valeria Santoni, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cagliari (n.5370) e all'albo degli Architetti della provincia di Cagliari (n.1113), titolare di studio professionale Studio Reverde - sito in Cagliari, via V.E. Orlando n.17, incaricata dal dott.Carlo Iadevaia, redige la presente relazione tecnica atta a stimare il valore della proprietà superficiaria dell'immobile sito nel comune di Domunsnovas, località Is Fenugus, con accesso dalla via Bonn n.17 e della via Londra n.20, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio A/18, particella numero 863, subalterni n.1,cat.D4 (via Bonn n.17) e sub n.2, cat.D1 (via Londra n.20). L'immobile è attualmente destinato a Centro per la Riabilitazione dei disabili e residenza sanitaria assistenziale.





Localizzazione dell'area.

2. DOCUMENTAZIONE

Preliminarmente allo studio della presente stima sono stati analizzati i seguenti atti e documenti trasmessi dalla committenza, che illustrano lo storico avvicendarsi dei fatti urbanistici, amministrativi, e di costituzione dell'attuale titolo di proprietà:

- Convenzione Rep.n. 30041 Racc.n.18683 registrato a Cagliari il 12/03/2026 n.4802 serie 1T, dr.Roberto Onano Notaio in Cagliari, stipulata tra il Comune di Domusnovas e la "Fondazione Stefania Randazzo" in cui si stabilisce il "trasferimento in favore della Fondazione Stefania Randazzo della proprietà superficiaria sull'area su cui insiste il complesso immobiliare in Domusnovas realizzato da AIAS, area che era e resta di proprietà del Comune di Domusnovas." All'art.1, infatti si definisce la rettifica dell'Atto a rogito del dr.Carlo Mario De Magistris, Notaio in Iglesias, in data 23 settembre 1998, rep. n. 75559, racc.n.12673 con riferimento al complesso immobiliare, al fine di precisare che con "tale atto la Fondazione Stefania Randazzo ha acquistato unicamente la proprietà superficiaria del manufatto in quanto AIAS Cagliari non poteva disporre a titolo gratuito dell'area, della quale non aveva legittimamente acquisito formalmente la proprietà, che era e resta di proprietà del Comune di Domusnovas; (…)"

- **Allegato A** - Decreto del Sindaco n.4 del 29/01/2026 (conferimento di incarico all'ing.Antonio Tiragallo di Elevata Qualificazione dal 01/02/2026 al 30/04/2026);

- **Allegato B** – Verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale n.37 del 09/08/2024 – Assegnazione aree di servizi pubblici nel piano di Zona 167 in diritto di superficie alla Fondazione "stefania Randazzo" in concordato preventivo. Conversione in sanatoria delle deliberazioni C.C. 161/1985, G.C.27/1988, C.C. 45/1988 e G.C. 385/1990 completa di Proposta dettagliata con lo storico degli avvenimenti urbanistici e amministrativi;

- **Allegato C** – Planimetrie catastali riferite al Sub n.1 (Via Bonn, n.17 piano terra, piano primo,piano secondo, piano terzo-sottotetto) e al Sub n.2 (via Londra n.20 cabina Enel);

- **Allegato D** - Certificato di Destinazione urbanistica n.32/2025 – zona territoriale omogenea S di nuova costruzione – art.39 NTA PUC; interna all'area del Parco Geominerario ambientale e storico, D.M. 08/09/2016; interno all'area dell'organizzazione mineraria art.143 del D.Lgs.42/2004 – artt. 9,57, 58 delle NTA del PPR. - Stralcio di normativa tecnica art.39 del PUC – zone S e interventi consentiti art.12 – stralcio Geoportale cartografico catastale;

- Atto integrativo di costituzione di **Vincolo di Destinazione su immobili per la realizzazione di interesse meritevole di tutela**. Atto del 11 Marzo 2026, Roberto Onano Notaio in Cagliari, Rep. n.30.042 raccolta n.18.684 registrato in Cagliari il 12/03/2026 n.4804 Serie 1T;

- **Certificato di Destinazione Urbanistica** del 22/09/1998 prot.n.7922 rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art.18 delle legge n.47 del 28.02.1985 (certificazione dei mappali ricadenti in catasto terreni sez.A foglio 18 mapp. 855,865,863,23 ricadenti in zona C sottozona Sa – servizi sociali del Piano di Zona 167 – indice di edificabilità mc2xmq1);

- **Determinazione n.1276 del 31/12/2019** Indirizzi applicativi della D.G.R. n. 47/43 del 30/12/2010. Aggiornamento dell'elenco delle strutture private accreditate in regime istituzionale provvisorio, istituzionale temporaneo o istituzionale definitivo, inserite negli ambiti territoriali delle Aree Socio Sanitare Locali della Sardegna, facenti capo all'Azienda per la Tutela della Salute - ATS Sardegna.

- **Determinazione n.1276 del 31/12/2019** – Allegato n.7 (ASSL di Carbonia) Strutture sanitarie private accreditate in regime provvisorio, temporanei e

definitivo; Situazione Accreditamento struttura Domusnovas – Riabilitazione domiciliare 120 p.l. Semiresidenziale 50 Paz/die ambulatoriale 80 paz/die domiciliare 50 Paz/die– Accreditamento definitivo in corso

- **Contratto** tra ATS Sardegna e AIAS Cagliari del 12/07/2019 per l'acquisizione di prestazioni di assistenza riabilitativa globale e socio sanitaria –

- **Segnalazione certificata di inizio attività** n. prot. 7426 del 16/06/2015, relativa ad una struttura riabilitativa per disabili, con annessi gruppo elettrogeno, serbatoio di gasolio e centrale termica a gasolio sita in via Londra nel comune di Domusnovas (attività 66.2.B, 4.3.A,49.1.A, 74.1.A dell'allegato I al DPR 1.08.2011, n.151). Richiesta di perfezionamento della SCIA da parte del Comando Provinciale dei VVF di Cagliari, l'esercizio è comunque consentito, indirizzata ad AIAS Cagliari, sindaco del comune di Domusnovas, RAS Assessorato Sanità, Ufficio territoriale del governo, Gabinetto del Prefetto di Cagliari.

- **Istanza di deroga** all'art. 15.2 del titolo III dell'allegato al DM 18/09/2002 relativo al sottotetto del lastrico dell'immobile sito in Domusnovas – Fascicolo n.1247 – Direzione Regionale per la Sardegna dei vigili del fuoco, del soccorso pubblico, e della difesa civile prot.n. 2820 del 02-03-2016 indirizzato al Comando Provinciale dei VVF di Cagliari e a AIAS Cagliari. Condizioni della deroga.

- **Contratto di manutenzione**/verifica periodica della durata di 4 anni tra AIAS Cagliari, viale Poetto, 312 e la ditta Eurocert srl, datato 13/03/2018 riguardante l'impianto elettrico, gli impianti elevatori, analisi potablità delle acque, presenza di legionella.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO, CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.

L'immobile è sito all'interno del comune di Domusnovas, in via Bonn angolo via Londra, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio A/18, particella numero 863, subalterni n.1,cat.D4 (via Bonn n.17) e sub n.2, cat.D1 (via Londra n.20).

1) Per quanto riguarda la conformità catastale si fa riferimento all'atto citato in premessa (Convenzione Rep.n. 30041 Racc.n.18683 registrato a Cagliari il 12/03/2026 n.4802 serie 1T, dr.Roberto Onano Notaio in Cagliari) all'art.1, al relativo Allegato C, e alla dichiarazione circa la conformità dello stato di

fatto del complesso immobiliare ai dati catastali e alle planimetrie depositate da parte della stessa Fondazione Stefania Randazzo per mezzo della sua rappresentante legale.

2) Dal punto di vista urbanistico l'edificio è situato all'interno della zona omogenea S di nuova costituzione (art.39 NTA del PUC adottato con Delibere del C.C. n.6 del 08/03/2004 e nn.8-9 del 12/03/2004), interamente all'interno del Parco geominerario ambientale e storico, DM. 08/09/2016 (area del Sulcis Iglesiente Guspinese) e all'interno dell'Area dell'organizzazione mineraria (bene identitatio d'insieme), art.143 del D.Lgs. n.42/2004 e disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle NTA del PPR. (certificato di destinazione urbanistica del 19/11/2025 prot.n.15715 – allegato D della Convenzione. Precedentemente indicato in zona C, sottozona Sa – Servizi sociali – del Piano di Zona 167, indice di edificabilità mc2.00xmq 1.00, in base al certificato di destinazione urbanistica del 22/09/1998 prot.n.7922).

3) Dal punto di vista della legittimità edilizia, secondo quanto dichiarato nella già citata Convenzione, la costruzione è stata realizzata in base ai seguenti titoli edilizi:

1. concessione edilizia n. 306/1986 rilasciata il 30 luglio 1986 per nuova costruzione della sede assistenza handicappati;
2. concessione edilizia n. 19/1988 rilasciata il 27 febbraio 1988 per modifiche ed ampliamento centro AIAS, centro di riabilitazione per handicappati;
3. concessione edilizia n. 212/1989 rilasciata il 12 aprile 1990;
4. certificato di agibilità n. 212/89 del 3 settembre 1990.
5. concessione edilizia gratuita n. 10/1997 rilasciata il 20 marzo 1997 per costruzione di un tetto di copertura.

4. TITOLO DI PROPRIETA'.

Sulla base della documentazione agli atti, e in riferimento a quanto stabilito dall'atto di Convenzione rep.30041 citato in premessa, il complesso immobiliare oggetto della presente stima, è stato acquistato dalla Fondazione Stefania Randazzo con rogito del dr. Carlo Mario de Magistris, Notaio in Iglesias, in data 23 settembre 1998, rep n.75559, racc.n.12673, da A.I.A.S.- Cagliari.
Il precedente titolo di provenienza risulta l'atto di compravendita a rogito del dr. Vittorio Giua Marassi, Notaio in Iglesias, in data 7 gennaio 1982, rep. n.18202/2544 registrato in Iglesias il 22 geenaio 1982 al n. 318, vol. 253.

Come stabilito e rettificato dalla stessa Convenzione, AIAS Cagliari non poteva disporre a titolo gratuito dell'area, poiché all'epoca non aveva legittimamente acquisito formalmente la proprietà dell'area né avrebbe potuto godere di tale diritto poiché, in base alle norme urbanistiche regionali, *(l'Assessorato Regionale con nota prot. n. 4475/U del 24 dicembre 1992, riteneva: "illegittima la cessione in diritto di proprietà di aree del piano di zona per la realizzazione di servizi sociali in quanto non sussiste una esplicita previsione normativa al riguardo ... si può con certezza affermare che l'utilizzazione di aree, per fini diversi dalla realizzazione di case economico-popolari può avvenire esclusivamente tramite la concessione del diritto di superficie, ai sensi del 4° comma dell'art. 35 della L. n. 865/71.")*, il piano di zona esistente all'epoca non prevedeva di poter alienare diritti di piena proprietà di beni a destinazione sociale in esso realizzati. Tale possibilità può infatti verificarsi esclusivamente per immobili a destinazione residenziale.

La Convenzione (art.1, lett.b) stabilisce che il *Comune di Domusnovas trasferisce a titolo di transazione a favore della Fondazione Stefania Randazzo la sola proprietà superficiaria sull'area su cui insiste il compendio edilizio, per la durata di 90 anni decorrenti dalla data della prima concessione edilizia n.306 del 31/07/1986.*
L'area consta di circa **6.036 mq per un volume edificabile pari a 13.028 mc** e il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato principale con locali accessori e circostante area pertinenziale scoperta destinata ad area verde, parcheggi e camminamenti.

Dal punto di vista catastale si confermano i seguenti riferimenti:
-sez.A, fg.18 part.863 sub 1 cat.D/4 r.c. 77.800,00 euro (via Bonn 17)
-sez.A, fg.18 part 863 sub 2 cat.D/1 r.c. 96,80 euro (via Londra 20)

La proprietà è così intestata:
-prorietà per l'area: "Comune di Domusnovas"
-proprietà superficiaria: "Fondazione Stefania Randazzo"

Per quanto riguarda il corrispettivo/canone per la concessione, si assume il valore di *81.104,14 euro*, importo corrispondente ai versamenti precedentemente effettuati da AIAS Cagliari a favore del Comune di Domusnovas come oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, a partire dalla data della prima concessione edilizia, e tale importo si considera a saldo.

Come indicato in Convenzione si precisa che le aree fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune, e come tali non sono suscettibili di usucapione in forza del combinato disposto degli articoli 826 u.c. e 828 u.c. Codice Civile.

5. ANALISI DELLO STATO ATTUALE.

Il complesso edilizio si compone di un corpo centrale, con ingresso in posizione baricentrica al piano terra, e due ali laterali distribuite da altrettanti corpi scala, a comporre una C aperta verso l'area cortilizia, destinata a parcheggio.
La destinazione d'uso è di tipo assistenziale/sanitario, con area polivalente per adisabili e anziani.
La struttura eroga prestazioni professionali sanitarie e gode di un accreditamento istituzionale regionale.
Al piano terra in posizione baricentrica, nel retro del fabbricato, si trova l'atrio di ingresso e gli uffici dei sanitari e della direzione, con i servizi per il pubblico.
Nell'ala a destra si trovano ambulatori e locali per l'attività riabilitativa individuale e servizi. Nell'ala a sinistra si trova l'accesso indipendente e gli spogliatoi per i dipendenti, la cucina e gli spazi accessori, quali dispensa, lavanderia, lavaggio stoviglie, gardaroba.
Al piano primo si trovano, centralmente, gli spazi di pranzo-soggiorno, la palestra e lo spazio comune ricreativo; nelle parti laterali n.16 camere con i servizi privati, distribuite con disimpegni. Sono presenti servizi al piano e spazi per lo sporco e il pulito.
Al piano secondo è presente la farmacia, l'area per il soggiorno pranzo e il refettorio e n.16 camere con servizio privato. Completano lo spazio locali di ripostiglio e servizi al piano, una terrazza coperta e una grande terrazza scoperta.
I piani sono serviti da n.3 ascensori posti in prossimità dei vani scala e in prossimità degli spazi di preparazione e cucina al piano terra.
È presente uno spazio di sottotetto, destinato a locale di sgombero.
Sono presenti n.1 scala esterna di emergenza nella parte retrostante l'edificio collegata alla terrazza dell'ala a destra, e una rampa inclinata di accesso ai piano primo che risolve l'accessibilità ai sensi della L.13/89 e s.m.i. e l'evacuazione con carrozzina e che prosegue come scala esterna di emergenza al piano secondo, nell'ala a sinistra.
Dal punto di vista costruttivo l'immobile è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, con fondazioni a plinti collegati fra loro mediante travi rovesce.I solai sono del tipo misto con travetti in c.a.p.. Le murature di tamponamento sono state realizzate con doppio tavellato di laterizi forati dello spessore di 12cm all'esterno e 8 cm all'interno. I pavimenti sono in gres porcellanato.
Il prospetto presenta una finitura ad intonaco civile tinteggiato con colore pastello, le bucature degli infissi, decorate con cornici in cemento che simulano dei timpani, sono pressochè quadrate e sono distribuite in modo simmetrico sui prospetti. Gli infissi sono in PVC dotati di sottoluce fisso e tapparella oscurante.
E' presente un cornicione costituito da una soletta di cemento armato sagomata che circonda l'intero fabbricato, a protezione del prospetto.

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento, impianto idrico e elettrico, gruppo pressurizzato antincendio e per acqua sanitaria, gruppo elettrogeno, impianto di produzione centralizzata di acqua calda e impianto di illuminazione esterna.
L'orientamento dell'edificio è est- sud est, considerando il fronte principale quello con accesso dell'area cortilizia, destinata anche a parcheggio.
La pavimentazione esterna dell'area cortilizia è in cemento industriale. Gli ingressi carrabili presentano cancelli con apertura elettrica automatica. La recinzione esterna è in cemento prefabbricato con partizioni in fioriere e pannelli metallici.

A seguire alcune immagini dell'edificio.





Accesso dalla via Londra

Prospetto dalla via Monaco





Prospetto via Bonn, ang. via Monaco





Accesso carrabile da via Bonn

6. ALTRI ELEMENTI EMERSI

Al fine di perfezionare la stima del diritto di superficie, considerati i vincoli di mantenimento della destinazione d'uso della struttura, è utile annoverare ulteriori elementi utili a qualificare maggiormente il valore e la complessità della struttura allo stato attuale.

1) Determinazione n.259 del 29/03/2021 prot.n.8282.

Autorizzazione all'esercizio e accreditamento istituzionale in regime definitivo, per un periodo di n. 5 anni, della struttura socio-sanitaria, denominata CENTRO AIAS di DOMUSNOVAS, con sede operativa ai piani terra, primo e secondo in Via Londra snc nel Comune di Domusnovas, per l'erogazione delle prestazioni, e relativi volumi di attività annuali, di RIABILITAZIONE TERRITORIALE, facente capo all'Associazione Italiana Assistenza Spastici (AIAS).

La struttura socio-sanitaria in esame, denominata CENTRO AIAS di DOMUSNOVAS, risulta inserita nell'elenco delle strutture private accreditate di cui alla Determinazione RAS n. 35 del 18/01/2021, per l'attività di RIABILITAZIONE TERRITORIALE, e ha ottenuto l'accreditamento definitivo (Det. n.259 del 29/03/2021 prot.n.8282) per l'erogazione delle prestazioni, e relativi volumi di attività annuali, di RIABILITAZIONE TERRITORIALE, come di seguito indicati:

• PRESIDIO DI RIABILITAZIONE GLOBALE A CICLO CONTINUATIVO PER DISABILITÀ FISICA, PSICHICA SENSORIALE, con capacità operativa di n. 15 (quindici) posti letto;
• PRESIDIO RESIDENZIALE A VALENZA SOCIO-RIABILITATIVA, con capacità operativa di n. 30 (trenta) posti letto;

• CENTRO DIURNO A VALENZA SOCIO-RIABILITATIVA PER PERSONE CON DISABILITÀ IN SITUAZIONE DI GRAVITÀ, con capacità operativa di n. 10 (dieci) paz/die;

• CENTRO AMBULATORIALE DI RIABILITAZIONE GLOBALE, con capacità operativa complessiva di n. 36 (trentasei) paz/die, di cui n. 10 (dieci) paz/die ambulatoriale estensivo, n. 1 (uno) paz/die ambulatoriale di mantenimento, n. 23 (ventitre) paz/die domiciliari estensivi e n. 2 (due) paz/die domiciliari di mantenimento;

Ai sensi dell'art.5 della stessa Determinazione "Ai sensi delle vigenti disposizioni normative, qualunque variazione strutturale, impiantistica, tecnologica ed organizzativa, attinente alla struttura, è soggetta alla preventiva autorizzazione da parte degli organismi competenti."

2) **Per quanto riguarda gli aspetti impiantistici e tecnologici la struttura è dotata di:**

- **Certificato di prevenzione incendi** – Rinnovo periodico CPI – SCIA del 10/12/2025 prot.n.5099 AA0 del 11/12/2025.

- **Piano di evacuazione e di emergenza** D.Lgs.81/08 e s.m.i., art.15, lett.u, aggiornamento del 30/06/2026.

- **Certificato di corretta installazione e funzionamento dell'impianto di estinzione incendi** del 29/11/2011 (rif.pratica VV.F.n.12206) a firma dell'ing. Giuseppe Mulas; impianto composto da rete idrica per 13 Idranti UNI45 e 8 Naspi Uni25, riserva idrica con autonomia di oltre 60 minuti,gruppo di pressurizzazione con n.2 elettropompe da 5.50 Kw cad, n.1 attacco autopompa UNI70, gruppo elettrogeno da 200 KvA – impianto realizzato nel rispetto del D.M.18 settembre 2002; allegato Verifica impianto idranti ai sensi della norma UNI 10779 – centro di riabilitazione per disabili (attività 86) certificato di prevenzione incendi del 15/11/1993 prot.n.12206, progetto esecutivo dell'ing.Piepaolo Corda.

- **Dichiarazione di Conformità dell'Impianto** – cabina di MT – BT ditta E.M.D. srl (09/04/1993)

- **Dichiarazione di Conformità dell'Impianto** – impianto dispersori di terra BT- ditta Fratelli Moi S.n.c. (09/04/1993)

- **Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento-condizionamento**, idrico sanitario e fognario – ditta Girau Pranteddu Snc (manutenzione straordinaria) del 20/12/2008;

- **Dichiarazione di conformità dell'impianto rivelazione fumi -** ditta CIMES snc del 26/01/2013;

- **Verbale di verifica periodica ascensore** – matricola CA 298/89 collaudo del 1990 costruttore FIAM - N° BVI-VP-162-NN-02355-2025 REV. 0 – ditta incaricata Pes & Paolotti
- **Verbale di verifica periodica ascensore** – matricola CA 296/89 collaudo del 1990 costruttore FIAM N° BVI-VP-162-NN-02356-2025 REV. 0 - ditta incaricata Pes & Paolotti

3) **Abitabilità** n.212/89 rilasciata dal comune di Domusnovas (CA) del 03/09/1990 – (Concessione di costruzione 212/89, certificato di collaudo del 23/10/1989 delle opere in cemento armato a firma dell'Ing. Ignazio Masala del 23/10/1989 depositato all'ufficio del Genio Civile nella stessa data n.12374)

7. CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione dell'immobile, tenuto conto dello stato occupativo, dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano le strutture, gli impianti e le finiture, considerata la zona urbana ed il grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione, tenuto conto che la valutazione deve riguardare il solo **Diritto di Superficie**, come risulta dalla Convenzione stipulata in data 11 marzo 2026, la sottoscritta intende illustrare il metodo di stima adottato per pervenire al valore oggetto di stima.

In merito al criterio di stima, si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, *inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".*

Come si evince all'art.8 della Convenzione citata in premessa il diritto di superficie, ha una durata limitata di 90 anni decorrenti dal 31 luglio 1986, con una durata residua di 50 anni.

Quanto sopra esposto incide notevolmente sul valore di stima finale, poiché il valore di diritto di superficie diminuisce nel tempo con l'approssimarsi della scadenza della concessione del diritto stesso.

Il valore del diritto di superficie è disciplinato dall' Art. 952 - 956 del c.c. ed è "*un diritto reale sulla cosa altrui e si costituisce quando il proprietario di un suolo concede ad altri l'uso del suolo medesimo allo scopo di edificarvi e mantenervi una costruzione al di sopra o al di sotto del piano di campagna, per un periodo determinato o indeterminato. Il diritto*

si origina anche quando il proprietario cede un fabbricato già costruito ma non il suolo."

In caso di cessione a tempo determinato, una volta scaduto il termine, il diritto di superficie si estingue e riprende vigore il principio di accessione, con la conseguenza dell'annessione della proprietà della costruzione da parte del proprietario del suolo.

Come si evince all'art.8 della Convenzione, infatti, "*Scaduto il termine della concessione, il diritto di proprietà superficiaria si estinguerà. Allo scadere del suddetto termine di questa concessione, i fabbricati e gli impianti realizzati divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Restano, invece, di proprietà del Concessionario tutti gli impianti mobili, arredi e attrezzature non connesse strutturalmente o funzionalmente agli impianti e alle strutture.*"

Nel caso specifico dunque, alla scadenza del diritto di superficie, il Comune di Domusnovas diventerà proprietario delle costruzioni che sono state realizzate dagli assegnatari superficiari, a loro completa cure e spese.

All art.9 della Convenzione sono determinate la caratteristiche e le finalità della concessione: *La struttura socio-sanitaria dovrà avere e mantenere i requisiti strutturali e gestionali per ottenere e mantenere l'autorizzazione al funzionamento e l'accreditamento, secondo la normativa regionale vigente, da considerare standards minimi.*

Alla luce di tali premesse si procederà a valutare il diritto di proprietà superficiaria con **metodo analitico finanziario**, attualizzando il valore della piena proprietà dell'immobile al momento in cui si svolge la valutazione del valore superficiario, con una formula di attualizzazione finanziaria: al crescere della durata in anni dalla data di convenzione (n) il valore totale del diritto di superficie tende a zero, poiché il diritto di proprietà superficiaria si estingue:

$$V_{ps}=V_{pp} \times 1/q^n$$

Dove:

Vps = valore di proprietà superficiaria
Vpp = valore di piena proprietà
q = fattore di riduzione = (1+r)
r = tasso di capitalizzazione
n = anni di durata del diritto

1) Vpp. Il valore di mercato del fabbricato.

Per la definizione del valore di mercato del fabbricato la scrivente ha proceduto ad autonoma stima attraverso tre metodi, tra loro messi a confronto.

a) metodo del valore di costo deprezzato (Cost Approach);

b) metodo diretto con riferimento al valore a mq indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'area di riferimento e la destinazione d'uso;

c) metodo sintetico-comparativo, confrontando il bene con altri ad esso comparabili.

Preliminarmente si sono calcolate le superfici utili ragguagliate tramite i relativi coefficienti di riduzione:

Localizzazione	superficie mq	coefficiente ragguaglio	superficie ragguagliata mq
Piano terra	1269,00	1	1269,00
Piano primo	1326,00	1	1326,00
balconi e terrazze piano primo	18,00	0,3	5,40
Piano secondo	1143,00	1	1143,00
balconi e terrazze secondo piano	220,00	0,3	66,00
sottotetto	898,00	0,4	359,20
terrazze copertura	331,00	0,15	49,65

Area esterna	1770,00	0,1	**177,70**
totale superficie ragguagliata mq			**4395,95**

Totale superficie ragguagliata 4395,95 mq

a) Metodo del valore di costo deprezzato (Cost Approach).

Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.
Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.
In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.
L'impiego del metodo del costo è suggerito nella stima di immobili speciali o complessi, come quello in esame, o che hanno un mercato limitato o assente, per cui non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (market comparison approach).

Nel caso in esame di assumerà il valore dell'area pari a zero, mentre per quanto riguarda il costo di costruzione si è fatto rifermento a valori di mercato del costo di costruzione a grezzo avanzato, reperiti da imprese di costruzione locali e valutati a metro cubo.

Per la valutazione del costo di costruzione della struttura sanitaria si è fatto inoltre riferimento alla tabella dei costi di costruzione per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni e restauri di manufatti edilizi elaborati dall'ordine degli ingegneri e degli architetti della provincia di Grosseto, anno 2026, che si allegano a seguire, chi si ritengono in linea con i costi reperiti nella regione area sud.

1.0.0 -**NUOVE COSTRUZIONI –**
(aumento percentuale su anno 2025/1: 1,140%)

CATEGORIA DI LAVORO	€/mc. vuoto x pieno	€/mq. sup.utile
1.1.0 -... Edifici di cui alla categoria I classe A -	308,00	
1.2.0 -... Edifici residenziali di tipo medio e/o economico	422,00	
1.3.0 -... Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici	528,00	
1.4.0 -... Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali	714,00	
1.5.0 -... Ospedali, cliniche e case di cura	778,00	
1.6.0 -... Scuole dell'obbligo	422,00	
1.7.0. -.. Scuole superiori/professionali	574,00	
1.8.0 -... Ville e abitazioni di lusso	778,00	
1.9.1 -... Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) FINO A 6 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO		654,00
1.9.2 -... Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 6 ML. E FINO A 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO		714,00
1.9.3 -... Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO		762,00

La **cubatura a mc./v.p.p.**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.1.0. a 1.8.0., deve essere computata considerando il solo volume lordo racchiuso completamente da pareti (a partire dal piano piu' basso, anche se interrato, fino alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo delle coperture) escludendo dal calcolo i porticati aperti, i balconi e le verande.

La **superficie utile**, valida per il calcolo del presunto preventivo di costo per le classi da 1.9.1. a 1.9.3 deve essere computata considerando la superficie al netto di murature esterne ed interne (compreso pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazze e sottotetti.

Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **inferiore a 1000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere incrementati del 10%.
Per le **nuove costruzioni** con cubatura (mc./v.p.p.), **superiore a 3000 mc.**, i prezzi di riferimento dovranno essere diminuiti del 10%.
Inoltre per le **nuove costruzioni** che si sviluppano solo **al piano terreno** (compreso quelle che prevedono locali interrati), i prezzi di riferimento dovranno essere ulteriormente incrementati del 10%.

I valori relativi alla cubatura a mc./v.p.p. e alla superficie utile (come sopra calcolati), che si riferiscono alle parti interrate vanno ridotti del 50%, mentre quelli che si riferiscono alle parti dei sottotetti vanno ridotti del 25%.

(*) Qualora gli edifici industriali/artigianali siano provvisti di palazzina per appartamento/i, essa sara' conteggiata a parte secondo il punto 1.2.0. -
(*) Qualora gli edifici industriali o commerciali siano provvisti di palazzina uffici, essa sara' conteggiata a parte secondo il punto 1.4.0. -

Si desume un costo di costruzione al nuovo per "case di riposo – case di cura" pari a 714 euro/mc, che, per volumi superiori a 3000,00 mc, come nel caso in esame, deve essere ridotto del 10%. Si ottiene dunque un costo pari a 642,6 euro/mc, che considerata la complessità impiantistica e strutturale, riferita anche ai requisiti di ordine igienico sanitario e relativo agli standard antincendio particolarmente gravosi per questo tipo di strutture, risulta assolutamente verosimile.

Per ottenere il prezzo a mq si assume una altezza di interpiano pari a 3,20m – 1mc:3,20m = 0,3125

642,6euro/mc:0,3125 = 2056,32 euro/mq – 2056,00 euro/mq

Per il calcolo del deprezzamento maturato si applica la formula del deprezzamento lineare:

$$Ct = C \times (1-t/n)$$

Dove:

Ct = valore del deprezzamento

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto struttura, finiture

Si valutano inoltre le spese tecniche (8% a stima), gli oneri di urbanizzazione (in questo caso si possono consideare pari all'importo del canone versato da AIAS Cagliari), e un ipotetico utile del promotore (pari al 10%).

Considerando una vita utile delle strutture pari a 75 anni, una vita utile degli impianti e delle finiture pari a 30 anni, e considerando che è stata effettuata una manutenzione straordinaria degli impianti nel 2018, mentre le finiture e le strutture risultano pari allo stato originario, si procede alla valutazione del valore dell'immobile, secondo i seguenti paramentri:

Tab. 1 - parametri

	mq		euro/mq
superficie area	-	valore area	- €
superficie utile totale ragguagliata	4395,95	costo di costruzione	2.056,00 €

	incidenza su costo di costruzione	vetustà	vita utile (anni)
strutture	35%	33	75
impianti	40%	18	30
finiture	25%	30	30

oneri di urbanizza-zione	Canone versato	81.104,14 euro
spese tecniche	8% costo di costruzione	
utile del promotore	10% costo di costruzione	

Tab. 2 - Stima del valore dell'immobile

valore dell'area			- €
			A
costo di costru-zione		4395,95x2056	9.038.073,20 €

incidenze

strutture	35% di A	B	3.163.325,62 €
impianti	40% di A	C	3.615.229,28 €
finiture	25% di A	D	2.259.518,30 €

deprezzamenti

strutture	Bx(1-(33/75))	B*	1.771.462,35 €
impianti	Cx(1-(18/30))	C*	1.446.091,71 €
finiture	Dx(1-(30/30))	D*	- €

urbanizzazione	canone versato	E	81.104,14 €
spese tecniche	A x 8%	F	723.045,86 €
utile del promotore	A x 10%	G	903.807,32 €

valore dell'immobile 4.925.511,38 €

valore a mq 1.120,47 €

Sulla base del costo di costruzione assunto e in base al deprezzamento lineare delle componenti del fabbricato, si assume un Vpp (piena proprietà) dell'immobile pari a **4.925.511,38 €** ottenuto con metodo del cost approach, che arrotondato equivale a **4.925.500,00 €.**

Se si suddivide tale valore per la superficie utile ragguagliata si ottiene un valore pari a **1.120,47 €/mq.**

b) Metodo OMI

Valori OMI tratti da Banca dati Valori Immobiliari zona OMI D1 comune di Domusnovas, destinazione terziaria (uffici, direzionale).

Valore minimo OMI: 600,00 euro
Valore massimo OMI: 750,00 euro

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI
Comune: DOMUSNOVAS (D334)
Fascia: Periferica
Zona: PERIFERIA ABITATO
Codice zona: D1
Destinazione: Terziaria
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	600	750	L	3	4	L

Stampa — Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Valore stima piena proprietà **metodo OMI:**

Considerando lo stato di manutenzione della struttura, attualmente in attività, si prende in considerazione il valore massimo, moltiplicato per la superficie utile:

4218,25 x 750,00 euro = 3.164.000,00 euro (valore arrotondato)

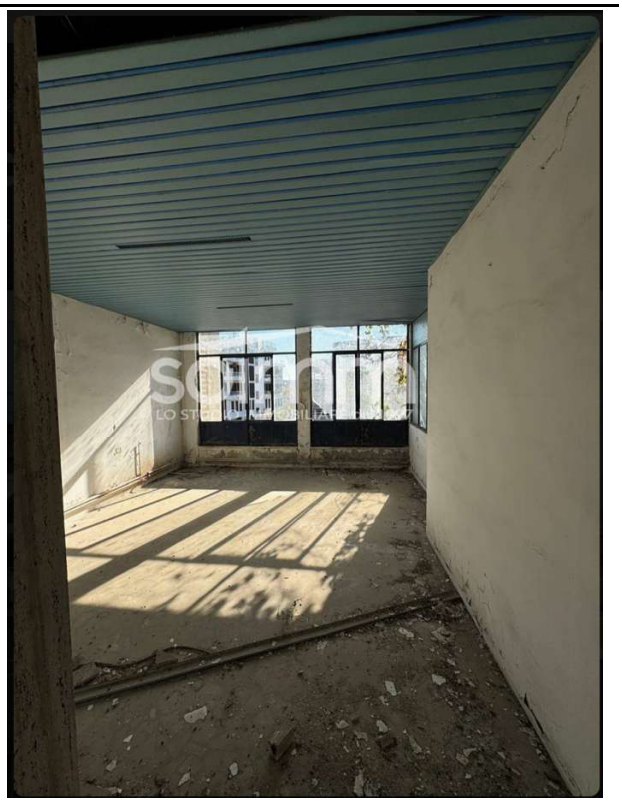
Considerando la diversa complessità di una casa di cura rispetto alla destinazione d'uso di un edificio appartenente al settore terziario (uffici/direzionale), soprattutto in riferimento agli standard tecnologici e igienico sanitari, oltre ai requisiti di sicurezza, evacuazione e antincendio minimi richiesti da normativa, si considera tale importo non rispondente alla più probabile valutazione di mercato.

c) Metodo del confronto diretto

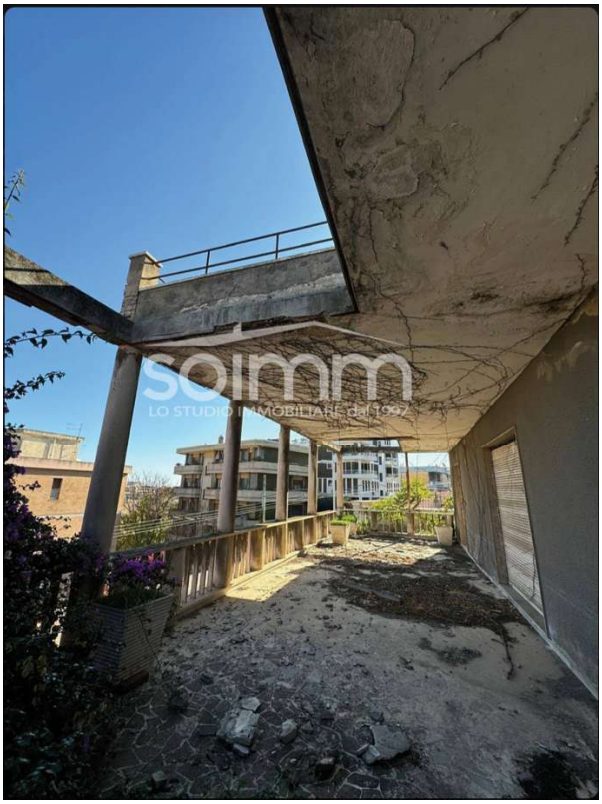
A completamento della valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto la sottoscritta ha effettuato una indagine relativa a compravendite o proposte di vendita di strutture analoghe nel mercato immobiliare dell'area di riferimento, per confrontare i valori di vendita a metro quadro con quello desunto dal metodo del costo deprezzato.

La struttura presa in considerazione è una ex clinica medica privata, ora dismessa, e presenta caratteristiche simili a quelle del fabbricato in esame, per distribuzione degli spazi, destinazione d'uso e dimensione delle terrazze. Situata a Cagliari, in zona storica, tra via La Vega e via San Vincenzo, l'edificio distribuito su 4 livelli, con ascensore, 30 locali, 12 bagni, in vendita (agenzia SOIMM Immobiliare) per 2.300.000,00 euro, superficie utile 1300,00 mq circa, per un valore di 1770,00 euro/mq.









L'area urbana in cui è situato l'edificio corrisponde al confine tra due quartieri storici, appettibile per investimenti immobiliari, ma con effettive criticità logistiche per assenza di servizi e parcheggi. Dallo stato di conservazione del fabbricato si deduce ci sia necessità di una importante attività di riqualificazione e ristrutturazione edilizia con conseguenti costi di manutenzione rilevanti.

Tale valutazione è utile per confermare il valore ottenuto con il metodo del cost approach per l'edificio in esame, per varie motivazioni: il mercato di Cagliari è senz'altro più favorevole, la posizione è appettibile da un punto di vista di un eventuale investimento immobiliare e questo giustificherebbe il valore più alto a mq, ma lo stato delle strutture, la vetustà del fabbricato e lo stato di degrado delle strutture producono un conseguente crollo della valutazione a metro quadro.

Confrontando i tre metodi utilizzati, si conferma infine il valore di Vpp (piena proprietà) trovato con il Metodo a) Cost Approach, pari a **4.925.511,38 € €** ottenuto con metodo del cost approach, che arrotondato equivale a **4.925.500,00 €.**

Si procede dunque alla determinazione del valore di diritto di superficie, tenuto conto della attualizzazione del diritto, (2026-1986 = 40 anni), dei vincoli di destinazione esistenti, della salute della attività attualmente in esercizio, documentata dall'autorizzazione all'esercizio e accreditamento istituzionale di cui la struttura gode, della concreta commerciabilità del diritto stesso sul mercato.

Vpp = valore di piena proprietà = **4.925.500,00** €
q = fattore di riduzione = (1+r)
r = tasso di capitalizzazione 1,25% - 0,0125
n = anni di durata del diritto: 40

Vps = valore di proprietà superficiaria

$$V_{ps}=V_{pp} \times 1/q^n$$

V_{ps}= 4.925.500,00 € x (1/(1+0,0125)^40) =
= 4.925.500,00 € x (1/1,6436194) = **2.996.739,88 €**

Il valore della proprietà superficiaria dell'immobile, attualizzato a luglio 2026, è pari a 2.997.000,00 € - (valore arrotondato).

Il valore, dunque, diminuisce al passare del tempo, come desunto dalla formula.
A completamento della stima, sviluppando la formula con operatore mensile, si ottiene il seguente risultato:

	calcolo della diminuzione del valore al crescere dei mesi	
		variazione di n al variare dei mesi (+ 1/12,+2/12,…+12/12)
lug-26	2.996.739,88 €	40
ago-26	2.993.639,23 €	40,08333333
set-26	**2.990.541,79 €**	**40,16666667**
ott-26	2.987.447,56 €	40,25
nov-26	2.984.356,52 €	40,33333333
dic-26	2.981.268,68 €	40,41666667
gen-27	2.978.184,04 €	40,5
feb-27	2.975.102,59 €	40,58333333
mar-27	2.972.024,33 €	40,66666667
apr-27	2.968.949,25 €	40,75
mag-27	2.965.877,35 €	40,83333333
giu-27	2.962.808,64 €	40,91666667
lug-27	2.959.743,10 €	41

Il valore alla data del 30/09/2026 è pari a 2.990.541,79 €.

Per ottenere il valore medio di diminuzione mensile si divide il valore diminuito per il valore di origine.

Ago-26/Lug-26 = 0,998965326

Se si moltiplica infatti il valore di Luglio '26 per (1-0,001034674) = 0,998965326 si ottiene il valore di Agosto '26 (2.996.739,88 € x 0,998965326 = 2.993.639,23 €), e così a seguire per tutti gli altri mesi.

Il valore medio di diminuzione mensile è dunque (1-0,998965326) pari a 0,001034674, = **0,1034674 % di 2.996.739,88 € = 3.100,65 €**

Alla presente stima si allegano i documenti citati in premessa.

Cagliari, 15 Luglio 2026

Ing. Arch. Valeria Santoni

