

**DESCRIZIONE IMMOBILE  
E  
VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**dell'immobile "Circolo del Chiaveretto"  
ai fini della determinazione del Canone di Concessione**

Subbiano, 04/06/2024

**Il Responsabile dell'Area 3  
Servizi tecnici ed informatici**  
*Laura Paolucci*

## **1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Forma oggetto della valutazione al fine della determinazione del “Canone di Concessione” un immobile sito in Loc. Chiaveretto, adesso adibito a centro polivalente.

## **2. UBICAZIONE**

L’immobile si trova all’interno dell’abitato di Chiaveretto, accessibile dalla viabilità comunale interna alla frazione ed individuato catastalmente nel Comune di Subbiano al Foglio **73** particella **59**.

## **3. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

L’oggetto di intervento è un’area ad uso e di proprietà pubblica con funzione di circolo ricreativo della frazione del Comune di Subbiano denominata Chiaveretto e situato lungo la strada principale dell’abitato, la SP 43.

## **4. DESCRIZIONE SINTETICA**

L’immobile oggetto della presente valutazione sorge all’interno dell’abitato del Chiaveretto ed è perfettamente raggiungibile dalla strada provinciale SP 43, già scuola elementare della frazione. A seguito dell’intervento di Ristrutturazione del fabbricato avvenuta tra il 2023 e il 2024.

Gli interventi hanno riguardato la Manutenzione Straordinaria delle strutture e degli impianti dell’edificio.

Il locale dopo l’intervento è costituito:

- piano seminterrato da: ripostiglio e magazzino;
- piano terreno è presente loggia, disimpegno, sala polivalente con angolo bar, ufficio, bagno per disabili, spogliatoio e wc, cucina e dispensa;

La superficie catastale è pari a 179 mq mentre la superficie utile netta è di circa 176 mq.

Il predetto intervento è stato approvato con la giunta n. 131 del 6/12/2023 con cui è stato approvato il progetto definitivo dei lavori di manutenzione straordinaria delle strutture e degli impianti dell’edificio ex scuola di Chiaveretto (CUP B92H22013020004) a firma dell’Arch. Stella Venturini, per un importo complessivo di 80.925,88 €. Dato atto che la stessa delibera la Giunta ha deciso di rimandare ad un ulteriore intervento:

- la predisposizione dello studio medico previa installazione di comando a pedale per l’uso del lavandino già esistente all’interno del locale, individuazione di idonea zona per la sala di attesa, richiesta di parere all’Azienda Usl per la gestione della promiscuità delle funzioni ed inoltro della SCIA di avviamento dell’attività;
- la realizzazione delle opere di adeguamento per consentire la possibilità di concedere l’uso pubblico del bene, in quanto è soggetto al requisito di visitabilità ai sensi del D.M. 236 del 14 giugno 1989; pertanto ai sensi dell’Art.3, P.to 4, Lett. B del medesimo D.M. dovrà essere reso accessibile un servizio igienico ed una zona riservata al pubblico; è stato predisposto specifico elaborato preliminare per l’adeguamento dell’immobile ai fini del superamento delle barriere architettoniche pertanto fino a quando l’immobile non verrà adeguato non potrà essere utilizzato non essendo in possesso dei requisiti minimi di agibilità.

Richiamata la giunta n. 67 del 30/05/2024 con cui è stata accettata la donazione da parte della Società Tesar srl con sede in Subbiano, località Chiaveretto 37/B costituita da un montascale da destinare prioritariamente al Circolo Ricreativo del Chiaveretto, e con cui si da atto che la donazione sarà perfezionata con la tradizione, ovvero la materiale consegna dei beni, e che il trasferimento di proprietà degli stessi, ai sensi dell’art. 783 del Codice Civile, non necessita di atto pubblico; **che pertanto la concessione dell’immobile potrà essere utilizzato solamente a seguito del perfezionamento della predetta donazione e che non potrà essere utilizzato l’ufficio presente come ambulatorio medico.**

Il fabbricato è dotato di uno spazio esterno che circonda tutto l'immobile, parte pavimentato/inghiaiato e parte a verde, di circa **mq. 748,00**, comprensivo dell'ingombro del fabbricato stesso.

#### IMPIANTI TECNICI

Tutti gli impianti tecnici, a seguito della recente ristrutturazione dell'edificio, sono adeguati alle normative vigenti; tutte le certificazioni sono agli atti del comune.

#### **5. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE AI FINI DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE**

L'Amministrazione Comunale intende procedere ad affidare in concessione l'intero immobile sopra descritto e a tal fine occorre procedere alla determinazione del Canone di Concessione che dovrà essere corrisposto al Comune dal Concessionario.

Il Canone di Concessione poiché costituisce il prezzo d'uso del bene e in linea generale deve assicurare un adeguato rendimento capitale e deve risultare compatibile con i criteri di una corretta ed ordinata gestione, è determinato facendo riferimento al valore patrimoniale del cespite nel suo insieme - terreno, fabbricati, impianti - con la sola esclusione di attrezzature e arredi, nella sua consistenza, qualità costruttiva e funzionale, stato di conservazione e manutenzione, quali risultanti al momento della stima applicando un adeguato saggio di rendimento al valore immobiliare dell'impianto.

Per quanto concerne la determinazione del valore patrimoniale, si ritiene che questo vada determinato secondo il criterio del costo di riproduzione deprezzato sulla base dei seguenti elementi:

- valore dell'area;
- valore di costo dei fabbricati, dei manufatti, degli impianti ed oneri finanziari ed accessori;
- utile imprenditoriale.

Da cui:

**Canone concessione =  $V_m * i$**

Dove:  $V_m$  = valore di mercato

$i$  = saggio di rendimento che si assume pari al 2,50 %

Per la determinazione del valore di mercato si è adottato il metodo di stima sintetico comparando su una scala di valori noti riferibili a beni assimilabili l'oggetto di stima.

Il valore di mercato è dedotto dai dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (anno 2023 semestre 2) relativi al Comune di Subbiano. Alla quotazione media di mercato pari a 1.095,00 €/mq.

Alla quotazione media di mercato si applica la riduzione del 40% in quanto l'immobile ricade in zona periferica ed in una Frazione disagiata che l'Amministrazione intende fortemente rivalutare, e a causa della vetustà dell'edificio

**Pertanto:**

**Valore = 176 mq x (1.095,00 €/mq\*0,60) = 115.632,00 € in cifra tonda.**

#### **6. CONCLUSIONI**

A seguito delle analisi effettuate nel corso della stima, prese in considerazione le comparazioni di valori assimilabili, considerato la zona disagiata dove si trova il fabbricato, si ritiene che il valore del compendio immobiliare in regime di libero mercato è pari a **115.632,00 €**.

Di conseguenza applicando la formula

**Canone concessione =  $V_m * i$**

l'importo del canone di concessione annuo da porre a base di gara per l'affidamento della gestione dell'immobile di Chiaveretto nell'attuale stato di fatto è pari a:

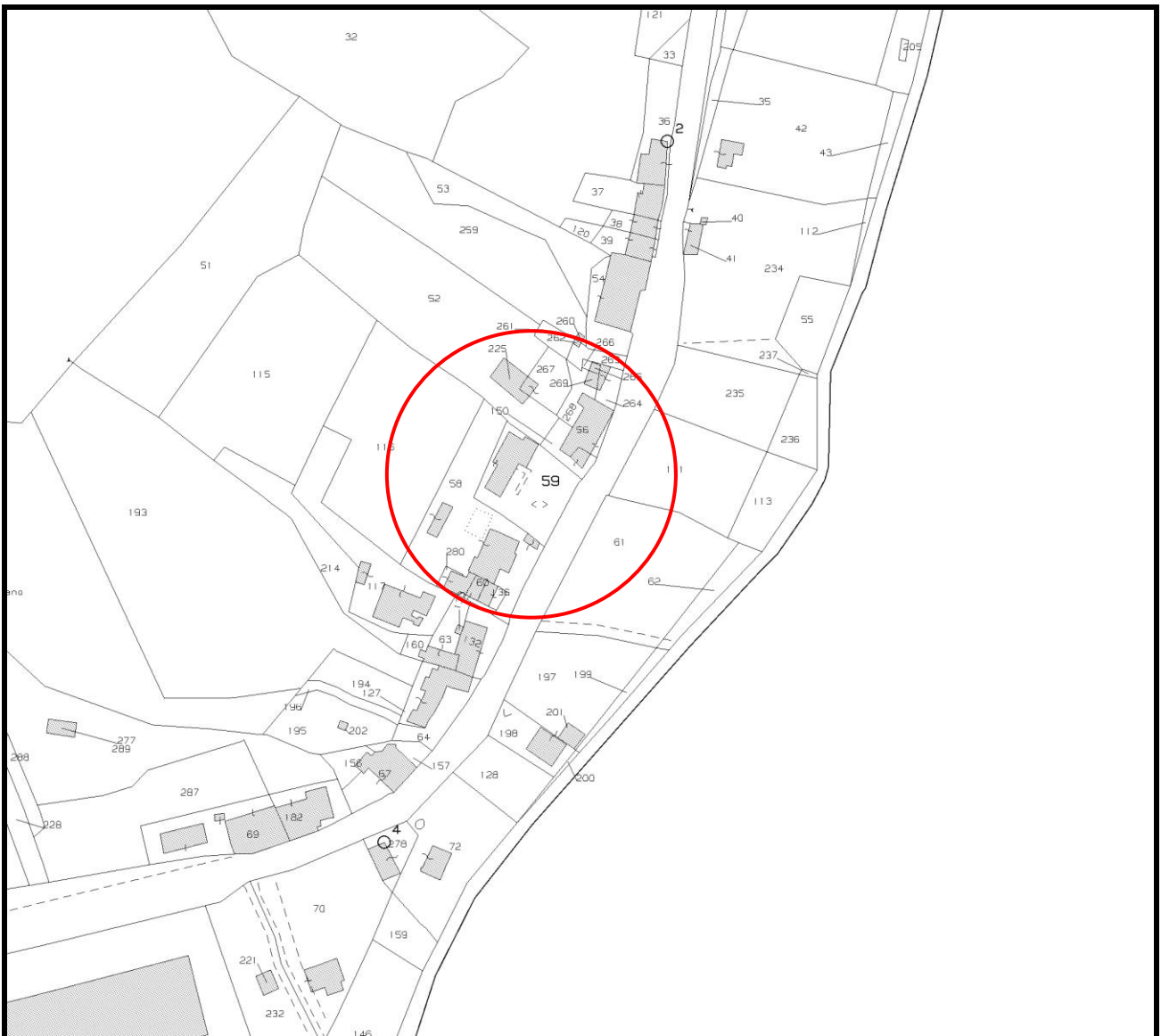
**Canone concessione annuo arrotondato = 115.632,00 € x 2,50 % = 2.890,00 €**

Il canone base annuo come sopra determinato è soggetto a indicizzazione ISTAT FOI a partire dall'anno successivo alla sottoscrizione.

ALLEGATI:

- estratto di mappa catastale;
- pianta immobile dopo intervento edilizio planimetria catastale.

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**



**PIANTA IMMOBILE DOPO INTERVENTO EDILIZIO – PLANIMETRIA CATASTALE**

