



**UNIONE TERRE DI FIUME**  
tra i Comuni di  
**Molino dei Torti - Sale**  
**COMUNE DI MOLINO DEI TORTI**

P.E.C. [molinodeitorti@pec.it](mailto:molinodeitorti@pec.it)  
Via Roma nr. 81 – Cap. 15050 – P.IVA 00443150065  
Servizio Lavori pubblici –  
manutenzione – demanio e patrimonio  
tel. 0131/854361 – fax 0131/854379

---

Molino dei Torti 19/12/2024

All'Amministrazione comunale

**OGGETTO: VALUTAZIONE ECONOMICA CANONE DI LOCAZIONE LOCALI**  
**AMBULATORIO MEDICINA GENERALE SITO IN PIAZZA CADUTI PER LA**  
**PATRIA DI PROPRIETA' COMUNALE.**

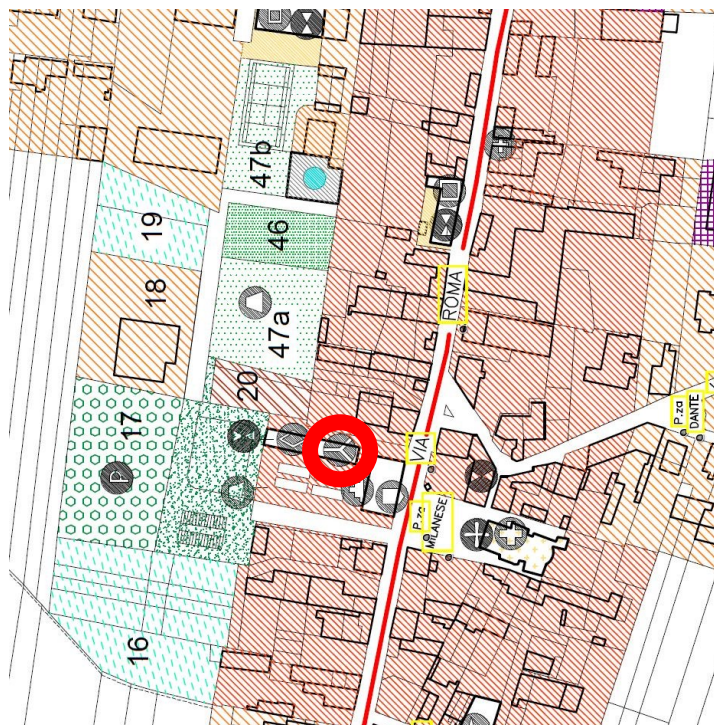
**PREMESSA**

Il sottoscritto geom. Luciano Cella, responsabile del Servizio Lavori Pubblici – Manutenzione Demanio e Patrimonio, su incarico dell'Amministrazione comunale provvede alla relazione di stima come in oggetto specificato.

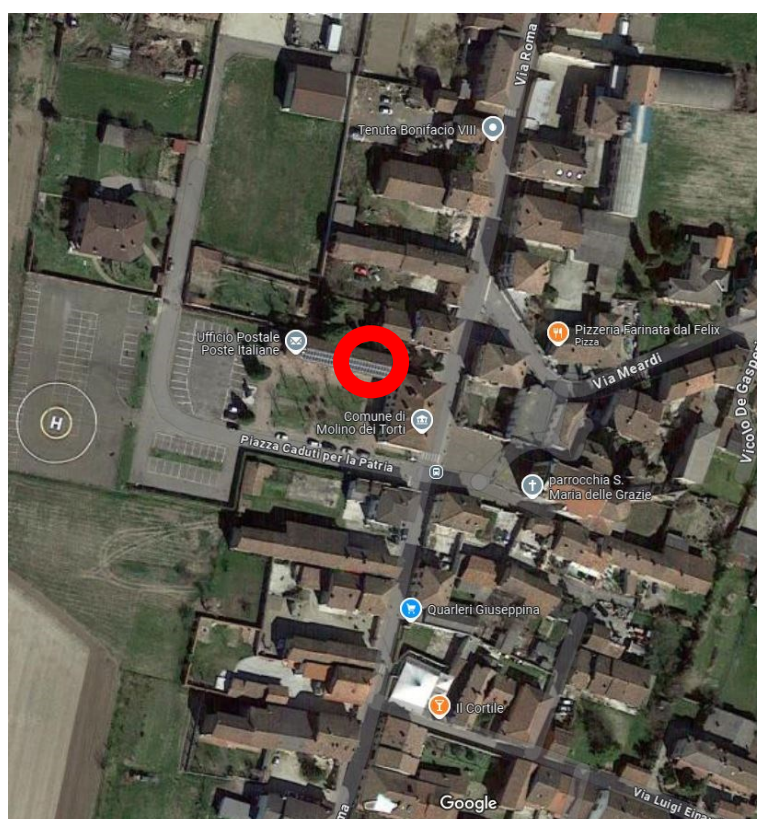
La presente stima del canone di locazione dei vani ubicati in Piazza caduti per la Patria è effettuata in conformità all'art. 24 *“determinazione dei corrispettivi delle locazioni”* del vigente regolamento per la gestione dei beni immobili di proprietà del Comune di Molino dei Torti approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 10 del 28/05/2021 che così dispone: *“il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile è determinato sulla base di valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita valutazione economica effettuata a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale e/o dell'Agenzia del Territorio competente”*.

**LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è sito in Piazza caduti per la Patria, al piano terra del più ampio fabbricato a schiera che si affaccia sulla piazza e sul suo giardino pubblico a margine del nucleo antico originario del paese, in zona residenziale A “centro storico” secondo la zonizzazione dello strumento urbanistico vigente come riportato nelle immagini sottostanti rappresentanti rispettivamente lo stralcio P.R.G.C. vigente e l'aerofotogrammetrico ricavato da Google Earth.



 Posizione locali oggetto della presente valutazione.



L'immobile di cui in premessa confina a nord con proprietà privata, a est, sud e ovest con la medesima piazza adibita in parte ad area pedonale, in parte a giardino pubblico ed in parte a parcheggi a servizio della comunità molinese.

Nelle immediate vicinanze sono posti gli uffici comunali e l'ufficio postale.

## **DESCRIZIONE**

### **Caratteristiche costruttive funzionali**

Sotto il profilo costruttivo l'immobile è realizzato da muratura portante, solai piani in laterocemento e putrelle e laterizio e murature di tamponamento.

I vani in oggetto costituiscono nel loro insieme una modesta parte del piano terra dell'intero fabbricato.

L'accesso ai vani in oggetto avviene direttamente dall'affaccio sull'area pedonale della piazza e del suo verde pubblico. L'accesso è privo di barriere architettoniche.

La facciata su spazi esterni è caratterizzata prevalentemente da ampie vetrate stratificate derivanti dalla destinazione commerciale precedente; su tali superfici vetrate sono state recentemente applicate pellicole di sicurezza 3M modello SH80 certificata 1B1, portando quindi l'insieme vetro + pellicola a norma UNI EN 12600 "caduta nel vuoto".

### **Dettaglio**

I vani in oggetto sono parte della più ampia unità immobiliare censita al NCEU al foglio 3 mappale 1516 sub 5, come meglio rappresentato nell'allegato A alla presente. Tali vani sono stati recentemente oggetto di messa in sicurezza funzionale e abbattimento delle barriere architettoniche al fine di destinarli a studio medico di medicina generale. Il progetto di tale intervento ha ottenuto parere preliminare favorevole da parte dell'ASL AL col n° 15-2023, registro ufficiale ASL AL U.0081736.

### **Gli impianti**

L'unità immobiliare è dotata di impianto termico con caldaia a gas dedicata, impianto elettrico e idrico. Tali impianti servono l'intera unità immobiliare senza distinzioni o zonizzazioni parziali.

## **VINCOLI, SERVITU', ONERI**

L'immobile non risulta gravato da alcuna servitù.

## **STATO MANUTENTIVO DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Allo stato attuale i vani in oggetto risultano essere dotati di pavimentazione in gres porcellanato di nuova posa, di pareti in parte in cartongesso, in cartongesso rinforzato e isolato acusticamente e in parte in muratura intonacata ad uso civile, di piastrellature nei locali adibiti a servizio igienico.

Gli infissi interni sono in legno tamburato di pregevole fattura, gli infissi esterni (ampie vetrate ad uso ufficio-commerciale) sono costituiti da profilati in alluminio dotati di vetrate stratificate dotate di pellicole di sicurezza 3M modello SH80 certificata 1B1, portando quindi l'insieme vetro + pellicola a norma UNI EN 12600 "caduta nel vuoto"; le stesse vetrate sono dotate anche di pellicole opacizzanti che impediscono la visione diretta di dettaglio dall'esterno verso l'interno.

Le condizioni generali nel loro insieme di finiture ed impianti, così come precedentemente descritto, sono da considerarsi buone.

## **STIMA DEL CANONE PIU' PROBABILE**

### **Metodologia estimativa e fonti**

La metodologia estimativa adottata si basa sui dati reperibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate riferita al periodo primo semestre 2024.

Tali dati risultano essere una fonte attendibile, oltre che istituzionale, rispecchiante l'andamento del mercato immobiliare (sia nelle compravendite che nelle locazioni), in quella che si suole definire "la piazza del mercato immobiliare".

### **Valori unitari**

Tali dati riportano per immobili simili, per il Comune di Molino dei Torti e per la fascia centrale / centro urbano valori che oscillano da un minimo di 4,70 ad un massimo di 5,40 € per ogni metro quadrato lordo a valere sul computo del canone mensile di locazione.

La variazione dal minimo al massimo è da individuarsi in funzione dello stato di conservazione e manutenzione variabile fra i seguenti valori: Scadente (minimo) / Normale (medio) / Ottimo (massimo).

In funzione delle condizioni di manutenzione e dello stato di conservazione degli immobili sarà pertanto da assumersi a valore unitario il valore normale (medio) di € 5,1/mq. lordo mensile.

### **Coefficienti di ragguaglio**

In considerazione del fatto che le utenze sopra descritte sono a servizio anche degli altri vani costituenti l'unità immobiliare non oggetto di locazione e che pertanto il conduttore, nell'intestarsi le utenze come a ogni contratto di locazione si conviene, dovrà assumersi l'onere di condividere le spese regolandone la suddivisione con gli altri eventuali conduttori dei rimanenti vani, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di ragguaglio del – 20% sul valore unitario medio di € 5,1/mq. lordo mensile sopra individuato.

La determinazione del valore unitario medio da applicarsi nel contesto della locazione parziale di unità immobiliare si può pertanto definire in  $€ 5,10 \times 80\% = € 4,08/\text{mq.}$  lordo mensile

### **Consistenza**

La superficie lorda delle unità immobiliari in oggetto, desumibile da rilievo e progetto esecutivo del recente intervento di messa in sicurezza funzionale risulta essere la seguente:

- Ambulatorio: m.  $(3,10 + 0,10) \times (5,40 + 0,10 + 0,40) = 18,88 \text{ mq.}$
- Antibagno e bagno: m.  $(2,00 + 0,10 + 1,80 + 0,20) \times (1,80 + 0,40 + 0,10) = 9,43 \text{ mq.}$
- Sala d'attesa: m.  $(3,92 + 0,4) \times (3,90 + 0,20) = 17,71 \text{ mq.}$

TOTALE:      mq.      46,02

### **Canone più probabile.**

Il canone mensile più probabile, prodotto dalla superficie lorda degli immobili (mq. 46,02) moltiplicata per il canone mensile unitario di riferimento già ragguagliato come sopra espresso (€

4,08/mq. lordo mensile) ammonta quindi ad € 187,76, arrotondabili ad € 188,00 il tutto per un canone annuale pari ad € 2.256,00.

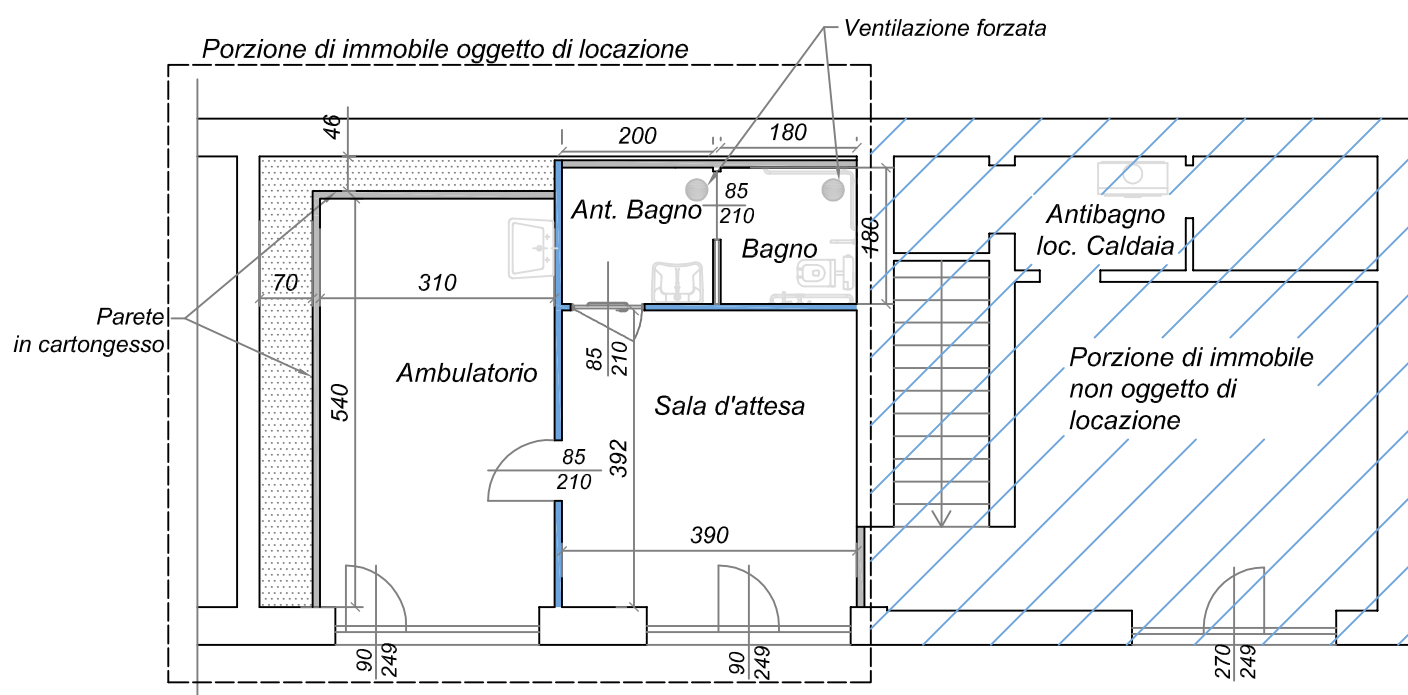
Tale canone, sempre in conformità all'art. 24, comma 2 del vigente regolamento per la gestione dei beni immobili di proprietà del Comune di Molino dei Torti, dovrà essere soggetto a revisione annuale sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

Tanto si prega il sottoscritto sottoscrivere ad espletamento dell'incarico richiesto.

In fede:

Geom. Luciano Cella

## Allegato A: Planimetria - scala 1:100



Piazza Caduti per la Patria