



COMUNE DI ORIOLO ROMANO



Via Vittorio Emanuele III, n. 3 - 01010 ORIOLO ROMANO (Viterbo)
C.F. 80004850568 - P. IVA 00213820566
Tel. +39 0699837144 - +39 0699837492 - +39 0699838571 Fax +39 0699837482
Sito Internet: <http://www.comuneorioloromano.vt.it>
Pec: comuneorioloromano@postemailcertificata.it
Area 5° - LL.PP. - Patrimonio – Manutenzioni – Ambiente

PROT. N. 3708

Data 14/06/2018

Allegati n. 2

**ASILO NIDO COMUNALE
IMMOBILE SITO IN VIA RAFFAELE JOZZINO snc
censito in Catasto al foglio n. 13 part. n. 942**

**CONCESSIONE AD USO VINCOLATO PER DESTINAZIONE AD ASILO NIDO/ SERVIZI
SOCIALI PER LA PRIMA INFANZIA ED ATTIVITA' ASSIMILABILI
PERIODO DAL 01/09/2018 AL 31/08/2026**

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Il Comune di Oriolo Romano è proprietario di un immobile sito in Raffaele Jozzino snc, edificato negli anni 2008-2010, con destinazione vincolata a servizio di Asilo nido per bambini dai tre mesi ai tre anni con diritto di precedenza a favore dei residenti in Oriolo Romano (22), Manziana (3) e Canale Monterano (2).

L'immobile è censito in Catasto al foglio n. 13 part. n. 942.

Il Comune di Oriolo Romano con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 31/05/2018 ha stabilito di:

- incentivare nel suddetto immobile il servizio nido in modo da fornire un servizio all'infanzia e diversificare la possibilità di scelta dei residenti;
- provare a rifunzionalizzare al contempo gli spazi oggi sotto utilizzati, permettendo l'uso per Servizi Sociali per la prima infanzia ed attività assimilabili;
- allocare nel proprio immobile sito in via Raffaele Jozzino snc , i servizi di asilo nido/servizi sociali per la prima infanzia ed attività assimilabili, mediante affidamento in concessione d'uso dello stesso con destinazione vincolata;
- demandare al Responsabile dell'Area 5° l'affidamento in concessione d'uso dell'immobile sopra descritto con destinazione vincolata ad asilo nido - servizi per l'infanzia ed attività assimilabili, per un periodo di n. 8 anni educativi con decorrenza presumibile dal 01 settembre 2018, riservandosi la facoltà, alla scadenza del contratto, di affidare alle stesse condizioni ed al medesimo concessionario, l'uso dello stesso immobile per un periodo massimo di ulteriori due anni;

In ragione del consolidato orientamento giurisprudenziale diretto a responsabilizzare le amministrazioni verso una corretta valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare (orientamento che impone una adeguata quantificazione dei canoni, pur ammettendo la ponderazione con interessi pubblici), con la stessa deliberazione il Consiglio Comunale, ha individuato, oltre all'incidenza della spesa per le utenze, i seguenti contenuti di interesse pubblico da considerare per la stima del canone e per la stesura dell'avviso di concessione d'uso:

1. scontistica non inferiore al 10% rispetto alle rette ordinarie, per i residenti per il servizio di asilo nido, per i residenti in Oriolo Romano, Manziana e Canale Monterano;
 2. definizione delle rette di accesso al servizio di asilo nido in base a parametri ISEE;
 3. piano di manutenzione dell'immobile;
 4. vincolo all'applicazione di una riduzione non inferiore al 50% per 3 utenze;
 5. fornitura di arredi a carattere permanente
 6. eventuali servizi aggiuntivi di offerta alla cittadinanza;
- demandando alla sottoscritta in qualità di Responsabile dell'Area 5° la stima del canone di concessione, ponderando il valore di mercato con gli aspetti di interesse pubblico sopra determinati.
Tutto ciò premesso si relaziona quanto segue:

RELAZIONE DI STIMA DEL CANONE DI CONCESSIONE

Oggetto della stima è il canone per la concessione in uso dell'immobile di proprietà del Comune di Oriolo Romano, sito in via Raffaele Jozzino snc, con destinazione vincolata a servizio di asilo nido.

L'immobile è meglio descritto nelle allegate planimetrie.

La superficie lorda di pavimento (SLP) dei locali oggetto della concessione è pari a mq. 294,80 oltre alle pertinenze: tettoia mq. 47,04 e giardino mq. 1320.

Per ottenere una superficie globale che tenga conto delle pertinenze, moltiplicheremo dette superfici per dei coefficienti correttivi che tengano conto della destinazione d'uso, ottenendo così delle superfici equivalenti:

	Sup. reale mq	Coeff correttivo	Superficie equivalente mq
Asilo	294,8	1	294,8
Tettoia	47,04	0,25	11,76
Giardino	1320	0,03	39,6
Totale			346,16

Descrizione dell'edificio

Come già detto l'edificio è stato realizzato alla fine del primo decennio di questo secolo, e si sviluppa su un piano terra.

La struttura portante è in c.a, con muratura di tamponamento a cassa vuota, formata da blocco in laterizio termico, poliuretano espanso, blocco in laterizio: i solai sono in laterocemento con copertura del tetto a falde. Le finiture costruttive ed impiantistiche sono di buon livello (come risulta dall'unita documentazione fotografica):

- pavimenti in gomma fonoassorbente nelle aule e in ceramica smaltata negli ambienti umidi, con relativi rivestimenti;
- serramenti esterni in alluminio con vetri stratificati;
- porte interne in legno;
- pareti divisorie in cartongesso;
- riscaldamento a pavimento con pannelli radianti;
- impianto elettrico a nome CEI;
- la struttura è adeguata per l'accesso a disabili.

Le spese per utenze dell'asilo nido sostenute dal comune nell'anno 2017 ammontano a complessivi €.
3.006,00

Canone di locazione dell'immobile

Non è stato possibile reperire dati certi in ordine ai canoni di locazione praticati in zona aventi per oggetto edifici destinati ad asilo nido/ servizi per la prima infanzia con analoghe caratteristiche e finiture, quindi per determinare il più probabile canone di locazione è necessario fare riferimento ai normali canoni per la locazione di strutture del settore erziario, in zona centrale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate nella sua banca dati del secondo semestre 2017, come canone di locazione per questo tipo di immobile, un valore variabile tra i 3,80 e i 5,00 €/mq al mese.

Considerando un valore prossimo al massimo, pari a 4,80 €/mq al mese, tenendo conto che l'immobile non è propriamente nuovo, si ritiene appropriata la stima in:

mq 346,16 x 4,80 €/mq = 1.661,57 euro, come canone mensile.

Arrotondati a 1.660,00 euro al mese, si ha che il canone annuo di locazione dell'immobile in oggetto ammonta a:

€ 1.660,00 €/mese x 12 = 19.920,00 euro annui

Canone di concessione a destinazione d'uso vincolata dell'immobile

Determinato in €. 19.920,00 il canone annuo per la cessione dell'immobile in oggetto (prezzo che sarebbe possibile ottenere nell'ipotesi di cessione a destinazione d'uso non vincolata), è possibile determinare il canone di concessione con destinazione vincolata a servizio di **asilo nido/ servizi sociali per la prima infanzia ed attività assimilabili**.

La determinazione del canone suddetto deve tener conto oltre che della limitazione derivante del vincolo di destinazione d'uso dalla limitazione richieste dal bando di gara ovvero:

a) scontistica non inferiore al 10% rispetto alle rette ordinarie, per i residenti;

b) vincolo all'applicazione di una riduzione della retta non inferiore al 50% per 3 utenti

La componente a) incide, nell'ipotesi di un numero di utenti pari a 18, almeno per € 78.010,00/anno come da tabella sotto riportata:

n. utenti	retta a tempo pieno (€/mese)	mesi	totale (€)	riduzione (€)
18	445,00	10	80.100,00	8.010,00

La componente b) incide per ogni retta agevolata nella misura di €. 6.675,00/anno

retta agevolata	retta a tempo pieno (€/mese)	mesi	totale (€)	riduzione (€)
3	445,00	10	13.350,00	6.675,00

Va tenuto poi inoltre presente che per le utenze dell'asilo (acqua luce, gas) nel 2017 sono stati pagati € 3.006,00.

Tenuto conto che il bando di gara per la concessione dell'immobile prevede l'acquisizione di un punteggio minimo per l'aggiudicazione della procedura in relazione alle offerte migliorative sulla scontistica per le rette, pare appropriata la determinazione del canone annuo minimo da porre a base di gara in € 2.229,00, come da specchio sotto riportato:

Canone annuo	€. 19.920,00
a) scontistica non inferiore al 10%	-€. 8.010,00
b) riduzione retta 50% per 3 utenti	-€. 6.675,00
c) utenze	-€. 3.006,00
Canone minimo a base di gara	€. 2.229,00

Il valore minimo del canone annuo di concessione da porre a base della procedura di gara è quindi pari a € 2.229,00, per un complessivo minimo di €. 17.832,00 per anni 8.

Quanto sopra anche considerando la libera determinazione della retta da applicare da parte dell'operatore, che in ogni caso non potrà discostarsi dai prezzi di mercato applicati nella zona per rette a tempo pieno (circa €. 445,00/mese) e gli oneri posti a carico del concessionario dallo schema di concessione.

In fede



IL RESPONSABILE DELL'AREA 5°
arch. DANIELA SGRISCIA

D. Sgriscia

ALLEGATI: PLANIMETRIE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA