

COMPARTECIPE UNIONE
COMUNI ALTO BIFERNO

COMUNE DI ORATINO

C.A.P. 86010 - Piazza R. Rogati, 3 tel 0874 38132 fax 0874 38187 - E-mail comune@oratino.it

UFFICIO TECNICO

**COMUNITA' ALLOGGIO DI TIPO FAMILIARE PER ANZIANI.
EDIFICIO DI VIA SOTTOGIARDINO N. 32 (EX ASILO)**

RELAZIONE TECNICA

ORATINO, li 01/04/2016

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

(ing. Francesco DEL GRECO)



Francesco Del Greco

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: EDIFICIO UBICATO NEL COMUNE DI ORATINO IN VIA SOTTO GIARDINO N. 32 (EX ASILO). DESTINAZIONE IMMOBILIARE A COMUNITA' ALLOGGIO DI TIPO FAMILIARE DA GESTIRE MEDIANTE CONCESSIONE A TERZI.

Con riferimento all'oggetto e a seguito della deliberazione di Giunta Municipale n. 4 del 03/04/2016 con la quale si demandava, entro quindici giorni, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ad effettuare:

- 1) La verifica della fattibilità della destinazione dell'immobile di Via Sottogiardino, n. 32, a sede di una "Comunità alloggio di tipo familiare per anziani", come definita dalla normativa statale e regionale di riferimento;
- 2) La predisposizione di un computo metrico estimativo che prevede i lavori necessari da eseguirsi sul predetto immobile per essere adibito a "Comunità alloggio di tipo familiare per anziani" secondo i requisiti stabiliti dalla vigente normativa statale regionale;
- 3) La stima del canone di locazione annuale che potrebbe essere richiesto ad eventuali affidatari della struttura e la valutazione di una eventuale messa in locazione del fabbricato, ponendo l'onere di eseguire i lavori a carico del locatario con scomputo delle spese sostenute dal canone di locazione.

Constatato che i risultati dell'istruttoria richiesta sono strettamente necessari per permettere alla Giunta Municipale di prendere le dovute decisioni in merito;

il sottoscritto, ing. Francesco DEL GRECO, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, relaziona quanto segue.

PUNTO N. 1

L'immobile di Via Sottogiardino, n. 32, è compatibile con la destinazione d'uso a sede di una "Comunità alloggio di tipo familiare per anziani", come definita dalla normativa statale e regionale di riferimento e nello specifico l'immobile potrà ospitare un numero massimo di **10 (Dieci)** utenti.

PUNTO N. 2

Il computo metrico estimativo dei lavori necessari da eseguirsi sul predetto immobile per essere adibito a "Comunità alloggio di tipo familiare per anziani" secondo i requisiti stabiliti dalla vigente normativa statale regionale prevede una spesa omnicomprensiva di € **53.923,49 (IVA INCLUSA)** (Allegato A).

PUNTO N. 3

La stima del canone di locazione annuale che potrebbe essere richiesto ad eventuali affidatari della struttura è stato calcolato con due metodi, il primo partendo dal valore dell'immobile, reperito dal Conto sul Patrimonio del Comune, ed il secondo dalle superficie lorde locare, utilizzando i prezzi di locazione previsti dall'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (Allegato B). Si è pervenuti nel primo caso ad un canone annuo di € **8.060,00**, che corrisponde ad un canone mensile di € **671,67**, nel secondo caso ad un canone annuo di € **7.630,44**, che corrisponde ad un canone mensile di € **635,87**.

Le tabelle di calcolo, a chiarimento, sono di seguito riportate:

CASO N. 1

VALORE IMMOBILE - CONTO DEL PATRIMONIO -	PERCENTUALE	CANONE ANNUO	CANONE MENSILE
403.000,00	2,00%	8.060,00	671,67

CASO N.2

	MQ	€/(MQ X MESE)	CANONE ANNUO	CANONE MENSILE
SUPERFIE GIARDINO	610,00	0,10		61,00
SUPERFICIE LORDA STRUTTURA	287,44	2,00		574,87
			7.630,44	635,87

La eventuale messa in locazione del fabbricato, ponendo l'onere di eseguire i lavori a carico del locatario con scomputo delle spese sostenute dal canone di locazione, porta

come conseguenza, che l'immobile deve essere dato, per forza di cose, in concessione almeno per **7 (Sette)** anni come dimostra la tabella di seguito riportata:

OGGETTO	IMPONIBILE	IVA 22 %	TOTALE	AMMORTAMENTO A SETTE ANNI	AMMORTAMENTO MENSILE
LAVORI	44.199,58	9.723,91	53.923,49	7.703,36	641,95

In fede

(ing. Francesco DEL GRECO)



ALL. A



COMPARTECIPE UNIONE
COMUNI ALTO BIFERNO

COMUNE DI ORATINO

C.A.P. 86010 - Piazza R. Rogati, 3 tel 0874 98132 fax 0874 98187 - E-mail comune@oratino.it

UFFICIO TECNICO

**COMUNITA' ALLOGGIO DI TIPO FAMILIARE PER ANZIANI.
EDIFICIO DI VIA SOTTOGIARDINO N. 32 (EX ASILO)**

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

ORATINO, li 01/04/2016

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
(**ing. Francesco DEL GRECO**)



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
1 B01004b	Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare: muratura in mattoni forati Demolizione tramezzature: - sala ricreativa *(lung.=5,25+0,90+2,10) - cucina *(lung.=1,75+0,80) - apertura porta w.c. operatori A detrarre vuoto aperture		8,25 2,55 0,80 2,05		3,000 3,000 2,300 2,300	24,75 7,65 1,84 -4,72		
	Sommano positivi mq					34,24		
	Sommano negativi mq					-4,72		
	SOMMANO mq					29,52	8,26	243,84
2 A05006c	Muratura in mattoni posti in foglio (di quarto) e malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte: con foratelle a dieci fori delle dimensioni di 8-x 25 x 25 cm Rifacimento tramezzature: - sala ricreativa *(lung.=5,25+1,60+2,00) - mazzette porta cucina - lavanderia - chiusura porta spogliatoio A detrarre vuoto aperture		8,85 0,70 4,30 0,80 2,05		3,000 2,300 3,000 2,300 2,300	26,55 1,61 12,90 1,84 -4,72		
	Sommano positivi mq					42,90		
	Sommano negativi mq					-4,72		
	SOMMANO mq					38,18	24,47	934,26
3 B01022	Spicconatura e scrostamento di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 3 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici - Zone varie					15,00		
	SOMMANO mq					15,00	14,74	221,10
4 A08004a	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato d ... a; per interni su pareti verticali: con malta di calce spenta e sabbia composta da 500 kg di calce per 1,00 mc di sabbia Vedi voce n° 3 [mq 15.00]					15,00		
	SOMMANO mq					15,00	22,38	335,70
5 A17013a	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse: Tinteggiatura con idropittura per interni con proprietà anallergiche, a finit ... pplicata in due mani a pennello, a rullo o a spruzzo su intonaco preventivamente preparato, da valutarsi a parte; bianca Pareti: - sala ricreativa *(lung.=5,25+5,20+5,25+5,20) - ufficio *(lung.=5,25+3,10+5,25+3,10) - camere da letto *(lung.=14,90+15,90+16,50+20,70) - antibagni *(lung.=8,90+6,80+6,30) - disimpegno *(lung.=26,70+6,80+5,60) - cucina *(lung.=5,00+5,00+4,30+4,30) - lavanderia *(lung.=4,50+4,50+4,30+4,30) - bagni *(lung.=7,70+8,80+8,40+6,50) - refettorio *(lung.=7,75+7,75+2,50+2,50)		20,90 16,70 68,00 22,00 39,10 18,60 17,60 31,40 20,50		3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 0,700 0,700 0,700 3,000	62,70 50,10 204,00 66,00 117,30 13,02 12,32 21,98 61,50		
	A RIPORTARE					608,92		1'734,90

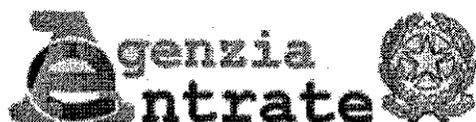
Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					608,92		1'734,90
	A detrarre vuoto aperture *(lung.=0,90+1,40+1,20+1,10+0,80+0,80(1,00+1,00+1,10+0,80+1,55+0,80+1,30+1,05+0,80+0,80+0,80)*2)		23,00		2,300	-52,90		
	Soffitti:							
	- sala ricreativa		5,25	5,200		27,30		
	- ufficio		5,25	3,100		16,28		
	- camere da letto *(par.ug.=13,15+14,00+16,65+21,65)	65,45				65,45		
	- antibagni *(par.ug.=4,95+2,85+2,40)	10,20				10,20		
	- disimpegni		11,85	1,500		17,78		
	- cucina		5,00	4,300		21,50		
	- lavanderia		2,20	4,300		9,46		
	Sommano positivi mq					776,89		
	Sommano negativi mq					-52,90		
	SOMMANO mq					723,99	11,36	8'224,53
6 A14012a	Rivestimento di gres porcellanato in piastrelle di la scelta, costituite da una massa unica, omogenea e compatta, conforme alla norma UNI EN 14411, tinta unita, posto in opera con ... connessi a cemento bianco, compresi tagli, sfridi e pulitura finale, delle dimensioni di: 20 x 20 cm, finitura naturale							
	- Cucina		16,80		2,200	36,96		
	- Lavanderia		13,40		2,200	29,48		
	SOMMANO mq					66,44	58,32	3'874,78
7 B01028	Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm, posto in opera a mezzo di malta o colla							
	- Sala ricreativa		5,25	5,200		27,30		
	- Ufficio		5,25	3,100		16,28		
	- Camere da letto *(par.ug.=13,15+14,00+16,65+21,65)	65,45				65,45		
	- Antibagni *(par.ug.=4,95+2,85+2,40)	10,20				10,20		
	- Disimpegni		11,85	1,500		17,78		
	- Cucina		5,00	4,300		21,50		
	- Lavanderia		2,20	4,300		9,46		
	SOMMANO mq					167,97	8,85	1'486,53
8 A13001	Massetto di sottofondo a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllato, con resistenza a compressione 40 N/mmq (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, dello spessore non inferiore a 4 cm. Vedi voce n° 7 [mq 167.97]					167,97		
	SOMMANO mq					167,97	19,88	3'339,24
9 A13024a	Pavimento di gres porcellanato in piastrelle di la scelta, superficie naturale antiscivolo, ottenute per pressatura, a massa unica omogenea, per pavimentazioni ad intenso calpestio ... connessi a cemento bianco, compresi tagli, sfridi e pulitura finale: dimensioni 40 x 40 cm, spessore 9,5 mm: tinta unita. Vedi voce n° 7 [mq 167.97]					167,97		
	SOMMANO mq					167,97	43,77	7'352,05
10 A14047a	Zoccolino di ceramica monocottura di pasta rossa, ottenuta per pressatura, smaltato, gruppo BIIa GL a norma UNI EN 14411, posto in opera con idoneo collante, dimensioni 8 x 33,3 cm: superficie effetto marmo opaco							
	- Sala ricreativa *(lung.=5,25+5,20+5,25+5,20)		20,90			20,90		
	- Ufficio *(lung.=5,25+3,10+5,25+3,10)		16,70			16,70		
	- Camere da letto *(lung.=14,90+15,90+16,50+20,70)		68,00			68,00		
	- Antibagni *(lung.=8,90+6,80+6,30)		22,00			22,00		
	A RIPORTARE					127,60		26'012,03

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					127,60		26'012,03
	- Disimpegni *(lung.=26,70+6,80+5,60)		39,10			39,10		
	- Cucina *(lung.=5,00+5,00+4,30+4,30)		18,60			18,60		
	- Lavanderia *(lung.=4,50+4,50+4,30+4,30)		17,60			17,60		
	- Bagni *(lung.=7,70+8,80+8,40+6,50)		31,40			31,40		
	- Refettorio *(lung.=7,75+7,75+2,50+2,50)		20,50			20,50		
	- A detrarre vuoto aperture *(lung.=0,90+1,40+1,20+1,10+0,80+0,80(1,00+1,00+1,10+0,80+1,55+0,80+1,30+1,05+0,80+0,80+0,80)*2)		23,00			-23,00		
	Sommato positivi m					254,80		
	Sommato negativi m					-23,00		
	SOMMANO m					231,80	20,10	4'659,18
11 B01086	Smontaggio di porta interna o esterna in legno fino a 3,00 mq, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi (lung.=1,00+1,00+1,20+0,80)		4,00		2,300	9,20		
	SOMMANO mq					9,20	15,52	142,78
12 A04014a	Conglomerato cementizio confezionato in cantiere gettato in opera per operazioni di piccola entità, secondo le prescrizioni tecniche previste compreso il confezionamento, lo spargi ... oggi, le casseforme e l'acciaio di armatura: eseguito con 300 kg di cemento 32.5, 0,4 mc di sabbia e 0,8 mc di ghiaietto - Riempimento cornicioni *(lung.=13,30+12,50+9,60+9,60)		45,00	0,500	0,200	4,50		
	SOMMANO mc					4,50	280,43	1'261,94
13 A07067g	Canali di gronda, converse e scossaline montate in opera compreso pezzi speciali ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte con esclusione delle sole cicogne di sostegno per i canali di gronda: sviluppo fino a cm 33: in rame da 8/10		77,00			77,00		
	SOMMANO m					77,00	47,71	3'673,67
14 A07074b	Cicogne per sostegno di canali di gronda, montate in opera compreso fissaggio al supporto ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte: in rame o acciaio inox Vedi voce n° 13 [m 77.00]					77,00		
	SOMMANO cad					77,00	5,53	425,81
15 A07076g	Discendenti montati in opera compreso pezzi speciali ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte con esclusione dei soli collari di sostegno: diametro fino a 100 mm: in rame da 8/10 (lung.=3,25+3,25+6,25+6,25)		19,00			19,00		
	SOMMANO m					19,00	45,67	867,73
16 A07078b	Discendenti montati in opera compreso pezzi speciali ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte con esclusione dei soli collari di sostegno: Collari pe ... so fissaggio al supporto ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte: in rame o acciaio inox Vedi voce n° 15 [m 19.00]					19,00		
	SOMMANO cad					19,00	5,11	97,09
17	Apparecchio di illuminazione stagno per lampade fluorescenti, IP 65,							
	A RIPORTARE							37'140,23

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							37'140,23
C09009a	alimentazione ordinaria 230 V c.a., 120 ÷ 180 minuti di autonomia: Sistema di alimentazione in emergenza instal ... ica, batterie ricaricabili al NiCd, indicatori LED, per illuminazione permanente: 18-58 W autonomia 60 minuti-120 minuti - Luci di emergenza					4,00		
	SOMMANO cad					4,00	88,70	354,80
18 C09007a	Apparecchio di illuminazione stagno per lampade fluorescenti, IP 65, alimentazione ordinaria 230 V c.a., 120 ÷ 180 minuti di autonomia: permanente in emergenza: 8 W, con flusso luminoso non inferiore a 110 lumen - Luci di emergenza					4,00		
	SOMMANO cad					4,00	265,73	1'062,92
19 1	Fornitura in opera di impianto (esterno o in tracce predisposte) di chiamata, tipo ospedaliero o similare, con pulsante a tirante e pulsante di tacitazione a 12-24V, segnalazione a ... di derivazione, linea cavo di sez. 1,5 mm2 trasformatore 230/12-24V F.O. di impianto di chiamata con pulsante a tirante Sistema di chiamata (personale di assistenza):					15,00		
	SOMMANO cad					15,00	131,66	1'974,90
20 B01009e	Taglio di superfici piane con macchine taglia giunti con motore elettrico o diesel (pavimentazioni e solette) in conglomerato bituminoso e cementizio anche armato per la creazione ... strade, aeroporti, pavimenti industriali, solette, ecc.: su conglomerato cementizio: profondità di taglio 130 ÷ 150 mm - Impermeabilizzazione muro controterra		15,30			15,30		
	SOMMANO m		15,30			15,30	32,54	497,86
21 A01002b	Scavo a sezione obbligata, fino alla profondità di 2 m, compresa l'estrazione e l'aggotto di eventuali acque nonché la rimozione di arbusti, ceppaie e trovanti di dimensione non su ... carico su mezzi di trasporto e l'allontanamento del materiale scavato fino ad un massimo di 1.500 m: in roccia alterata - Impermeabilizzazione muro controterra		13,30	1,000	1,000	13,30		
	SOMMANO mc		13,30	1,000	1,000	13,30	9,70	129,01
22 A10015b	Manto impermeabile prefabbricato per muri controterra e fondazioni costituito da membrana bitume-polimero elastomerica armata in filo continuo di poliestere, flessibilità a freddo ... sovrapposizione dei sormonti di 8 ÷ 10 cm in senso longitudinale e di almeno 15 cm alle testate dei teli: spessore 4 mm - Impermeabilizzazione muro controterra		13,30	1,500		19,95		
	SOMMANO mq		13,30	1,500		19,95	13,33	265,93
23 A03009	Drenaggio dietro muri di sostegno, pareti contro terra, ecc., realizzato tramite riempimento di cavità con scheggioni di cava, compreso avvicinamento del materiale e sua stesura effettuati anche con l'ausilio di mezzi meccanici - Impermeabilizzazione muro controterra		13,30	1,000	0,850	11,31		
	SOMMANO mc		13,30	1,000	0,850	11,31	31,40	355,13
24 A13001	Massetto di sottofondo a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllato, con resistenza a compressione 40 N/mmq							
	A R I P O R T A R E							41'780,78

ALL. B



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: ORATINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	300	450	L	1,4	2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)