



Nave San Rocco
Provincia di Trento



Zambana
Provincia di Trento

RELAZIONE TECNICA di STIMA



DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Immobile Casa Santel - p.ed. 164/1 in C.C. di Zambana II

Terre d'Adige, 9 marzo 2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO COMUNALE

Urbanistica Edilizia Privata
Geom. Marco Saltori

TERRE D'ADIGE

Prot. 0002334 del 24/03/2022

Class. 4.9



FINALITA' DELLA STIMA

Su incarico dell'Amministrazione Comunale di Terre d'Adige il sottoscritto geom. Marco Saltori, responsabile del Servizio Tecnico Comunale - Urbanistica - Edilizia Privata, redige la presente relazione di stima al fine di stabilire il più probabile valore del canone di locazione del fabbricato p.ed. 164/1 in C.C. di Zambana II - di proprietà del Comune di Terre d'Adige, denominato Ex Colonia Santel (oggi Casa Santel).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio ex Colonie, sito in Loc. Santel, in C.C. di Zambana II, è localizzato a monte dell'abitato di Fai della Paganella (ad una altitudine di circa mt 1.100 e raggiungibile attraverso una strada forestale comunale sterrata di circa un chilometro, che devia dalla Provinciale n. 64 di collegamento tra Fai ed Andalo denominata "Alle colonie") alle pendici del Monte Paganella, venne costruito nel corso degli anni '30 (in epoca fascista, intitolato si suppone ad "Arnaldo Mussolini") e destinato a colonia estiva per bambini. Successivamente, per molti anni, è stato utilizzato a scopo ricettivo, nei soli mesi estivi, dalla Parrocchia di S. Margherita in Calerno (RE), dopo un lungo periodo di abbandono, è stato ceduto ad una Società immobiliare (Immobiliare Montecastello S.p.A.) che, a sua volta, lo ha ceduto al Comune di Zambana, nell'anno 1989.

Il Comune di Zambana, oggi incorporato nel Comune di Terre d'Adige, ha acquistato l'edificio stesso con lo scopo di predisporre una struttura ad uso sociale-ricettivo e per renderla disponibile ad associazioni o gruppi della comunità che desiderino approfondire la conoscenza della realtà locale.

Nel corso degli anni 2010 -2012 il Comune di Zambana ha quindi provveduto, con l'utilizzo di appositi fondi europei, comunali e provinciali, alla ristrutturazione e all'arredo dell'immobile con l'obiettivo di destinare lo stesso alla promozione e alla conoscenza delle tematiche e delle specificità ambientali della zona.

L'immobile, oggi costruito prevalentemente in legno, ha ottenuto tutte le certificazioni e le autorizzazioni necessarie al suo utilizzo, raggiungendo il massimo livello della certificazione ambientale Itaca e ottenendo riconoscimenti per la qualità tecnologica e architettonica.

L'immobile, in termini geometrici, ha forma rettangolare, è disposto su due livelli più una pertinenza ad uso rimessa ed una, sul lato opposto, ad uso caldaia, con un ampio piazzale ed aree scoperte ad uso giardino. Il prospetto catastale allegato illustra i dettagli dimensionali. Più nel dettaglio:

- n° 7 stanze collettive da nr. 6 letti, complete di servizi igienici, per un




complessivo di n° 42 posti letto complete di arredamento (compresi materassi e piumini).

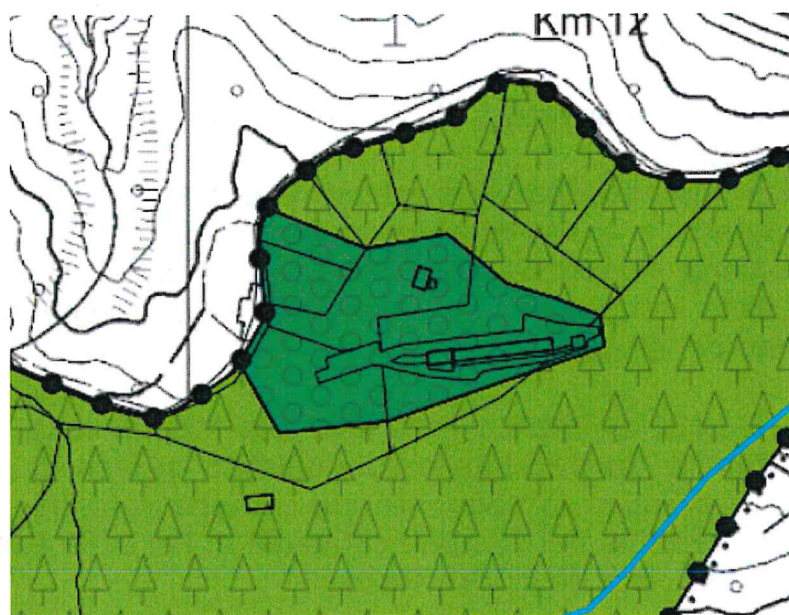
- alloggio a disposizione del gestore, composto da stanza letto, cucina e servizi, con entrata autonoma;
- Spazi ricettivi quali reception, sala pranzo, bar, sala computer, sala polifunzionale (140.00 mq per circa 100 posti);
- cucina completa di tutte le attrezzature, locale accessorio (celle frigo, dispensa, ecc.);
- tettoia aperta avente superficie calpestabile di circa mq. 75.00 disposizione del gestore.
- Vani tecnici comprendenti i locali magazzino, locale da adibire a lavanderia, centrale termica con deposito cippato, la costruzione che accoglie la vasca dell'acquedotto;
- Spazi esterni: la struttura è dotata di un parco a verde ed un ampio parcheggio esterno.
- Dotazioni e impiantistica: la struttura è dotata di impianto termosanitario a biomassa (paletts e legna) con integrazione a pannelli solari, impianto elettrico completo di corpi illuminanti, mobilio di sale, stanze, attrezzatura cucina e bar (sono escluse le vettovaglie quali piatti bicchieri, ecc che dovranno essere posti a disposizione dal gestore).

L'immobile è potenzialmente collegato alla vicina zona sciabile di Fai della Paganella, tramite un tracciato escursionistico in fase di progettazione, di ca. m. 369 che si sviluppa inizialmente sul comune catastale di Zambana II (p.f. 2547/1) e che termina nel comune catastale di Fai della Paganella (p.f. 2550/1) dove è ubicata la pista da sci "La Rocca".

L'estratto cartografico di PRG illustra la destinazione di zona.

ESTRATTO P.R.G.

	Aree a verde pubblico	VA	verde attrezzato	Art. 37
		VP	parco urbano	Art. 37



ART. 37 ZONE F: VERDE PUBBLICO.

1. Sono spazi aperti destinati ai giardini, al gioco, allo sport ed al tempo libero in genere. Si suddividono in due diverse classi di appartenenza:
 - a) verde attrezzato;
 - b) parco urbano.
2. In tali aree è consentita la realizzazione di piccole attrezzature sportive, giochi, percorsi, e tutte le attività del tempo libero. E' inoltre consentita l'installazione di strutture e impianti tecnologici interrati o di piccole dimensioni, che non comportino limiti alla fruibilità pubblica del verde.
3. Per gli edifici esistenti sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste per le aree residenziali. Ai fini di una riqualificazione formale e funzionale del fabbricato è consentito l'ampliamento del 10% della superficie utile netta (Sun) esistente.

DESCRIZIONE STRUTTURE ED IMPIANTI

L'immobile interessato dalla presente relazione, disposto su tre livelli (bar – ristorante, cucina, accessori, servizi, deposito, stanze, porticato e alloggio di servizio) è provvisto delle dotazioni impiantistiche di seguito descritte.

Le pareti della cucina e dei locali per la preparazione e la conservazione dei cibi sono in parte rivestite da piastrelle di tipo non poroso, perfettamente impermeabili, sigillate nelle fughe e provviste, in corrispondenza degli spigoli, di un angolo in acciaio. Analogamente, il pavimento in piastrelle è unito ed impermeabile a norma di R.E.C. Sotto la soletta di ripartizione, è presente un vespaio in pietrame, di idoneo spessore (circa ml 0,40).

I locali sono provvisti di impianto idrico collegato alla rete comunale, con acqua calda e fredda. L'edificio è regolarmente allacciato alla rete fognaria comunale per acque nere. Le acque bianche vengono disperse per immissione nel sottosuolo). L'impianto fognario presenta tutti i requisiti del vigente regolamento di fognatura, del Comune di Terre d'Adige (ex Zambana).

I locali sono inoltre dotati di finestre termoisolanti di prima classe, e ove prescritto di condotte per l'areazione, nonché di sfiati in ottemperanza alle prescrizioni del R.E.C. vigente.

Per la cottura dei cibi sono presenti una piastra elettrica ad induzione, un forno a microonde, in forno elettrico, il locale è dotato di affettatrice, frigoriferi, lavastoviglie, congelatore, abbattitore, stufa a legna, e altri accessori standard per il tipo di attività.

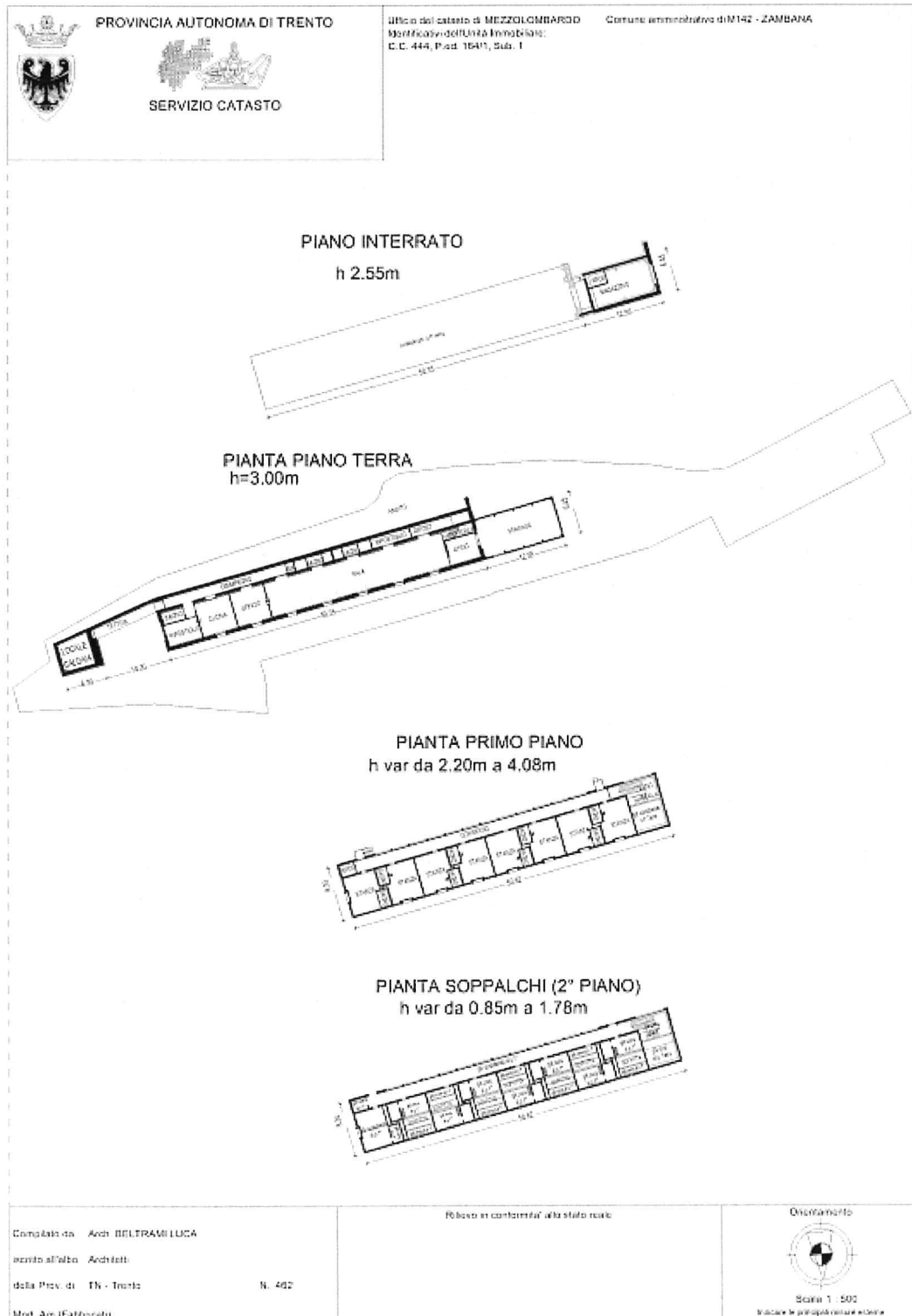
L'unità ad uso cucina è collegata ad una canna fumaria di idonea conformazione e spessore, sfiato e presa d'aria, sboccante al di sopra della copertura dell'edificio.

Tutte le condotte di areazione dell'edificio, gli sfiati e le bocchette a raso pavimento sono dotate di rete anti ratto, antinsetto ed anti volatile, installate secondo la perfetta regola dell'arte e le più moderne tecnologie.

I lavabi e gli impianti per la pulizia personale a tutti i livelli, a norma di R.E.C., garantiscono il più assoluto e scrupoloso rispetto delle norme igienico – sanitarie, tanto per i clienti – utilizzatori, gli addetti quanto per i processi di lavorazione.

Gli armadi e gli arredi destinati alla conservazione dei prodotti e delle attrezzature per la pulizia dei locali, del personale e delle attrezzature, sono idoneamente collocati, provvisti di chiusura e di dimensioni adeguate.

Gli impianti tecnologici fissi sono costituiti dall'impianto elettrico per la forza motrice e per l'illuminazione, da un impianto fotovoltaico di alta capacità produttiva in grado di sopperire all'assorbimento medio della struttura durante le ore di luce solare, di una caldaia bivalente (pellet e legna) di elevata potenzialità.



Le attrezzature mobili sia per la lavorazione dei cibi, per la zona ristorante che per le stanze - alloggio sono distribuite nei vari locali, con criteri di alta ergonomia, appositamente studiati e conformati.

E' in opera anche un impianto di allarme collegabile alle organizzazioni di pubblica sicurezza.

Le dotazioni antincendio sono installate a regola d'arte e nel pieno rispetto della norma di settore.

FINALITA' DI UTILIZZO

Il progetto di gestione perseguito dall'Amministrazione Comunale risponde ad esigenze specifiche e ben definite. In primo luogo si intende adibire l'immobile alla funzione di **ristorante-bar con annessa attività di affittacamere**, con possibilità di apertura dell'esercizio in tutto l'anno, al fine di venire incontro a esigenze di carattere turistico, commerciale e, ove possibile, sociale.

Le esigenze a cui si è cercato di dare una risposta con il modello di gestione richiesto, sono le seguenti:

- a. Esigenze di tipo commerciale - turistico - ricettivo, considerata la vicinanza alle piste da sci e di mountain bike di Fai della Paganella ed il potenziale collegamento diretto alle stesse.
- b. Esigenze di promozione della Paganella e dei territori ad essa connessi, attraverso attività di valorizzazione dell'ambiente naturale, storico e culturale.
- c. Esigenze di favorire un avvicinamento della popolazione locale al proprio territorio montano sia come luogo ricreativo che occasione di stimolo culturale e sociale per la crescita della comunità.

CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

La valutazione del canone di locazione, sulla scorta delle su estese premesse, non potrà quindi avvenire per comparazione (criterio tradizionale), mancando sul territorio strutture simili e quindi dati certi a cui riferirsi.

La valutazione dovrà pertanto tenere conto degli utili realizzabili (ipotesi di calcolo) da parte di un soggetto in condizione di garantire il raggiungimento degli obiettivi stabiliti nel bando di affidamento, contemperando costi e incassi, ipotizzando una situazione in crescendo, articolata su un periodo di valutazione poliennale.

SCELTA DEL SOGGETTO GESTORE

L'aggiudicazione della struttura sarà disposta mediante asta pubblica ai sensi dell'art. 19 della L.P. 19 luglio 1990 n. 23, a favore del concorrente che formulerà l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'affidamento del servizio avrà durata di anni 4 dalla data della stipula della convenzione, eventualmente rinnovabile di ulteriori anni 4.

COSIDERAZIONI SULLA REDDITIVITA' DELL'IMMOBILE

Ad oggi l'inquadramento urbanistico, la conformazione e destinazione della struttura ne ammettono un uso, pienamente legittimo e conforme, come "bar - ristorante - affittacamere" in forma di pubblico esercizio. Tale uso risulta autorizzato anche dalla competente autorità sanitaria (APSS).

L'estratto cartografico di PRG illustra la destinazione di zona.

L'immobile è stato da ultimo concesso in affitto con contratto Repertorio n. 1/2017 stipulato il 10.08.2017 per l'importo annuo di € 13.200,00.

Ad oggi però le condizioni di mercato ed i presupposti di potenziale utilizzo ("bar - ristorante - affittacamere" in forma di pubblico esercizio) oltre al potenziale collegamento con le piste da sci e mountain bike della Paganella, mutano radicalmente i criteri di valutazione, imponendo quindi un adeguamento della stima secondo i contenuti del capo successivo.

CALCOLO del CANONE

Sulla scorta degli elementi valutati, delle ipotesi di stima formulate e delle proiezioni di utile concretizzabile, si ritiene che il più probabile canone annuo da applicare per la cessione in locazione dell'immobile denominato ex Colonia Santel, sia pari ad

Euro 20.000,00 annui

Diconsi Euro Ventimila,00

Al fine di rendere più appetibile la proposta e l'adesione al bando, allo scopo di coprire almeno in parte le spese di insediamento e l'avvio della nuova

attività, a garanzia di un minimo di redditività immediato a favore dell'affidatario, appare del tutto ragionevole applicare una riduzione parziale del canone per il primo biennio, ripartita come segue:

Primo anno: riduzione Euro 8.000,00 (canone Euro 12.000,00)

Secondo anno: riduzione Euro 5.000,00 (canone Euro 15.000,00)

Con ciò il sottoscritto tecnico comunale ritiene di aver assolto in fede l'incarico ricevuto.

Terre d'Adige, 9 marzo 2022.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO COMUNALE

Urbanistica Edilizia Privata

Geom. Marco Saltori



