



CITTÀ DI POTENZA

Struttura abitativa per persone con disabilità ***Relazione tecnico-amministrativa-estimativa***

L'Amministrazione comunale di Potenza ha ottenuto in trasferimento dall'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata un immobile al rustico di mq. 250, inserito in un lotto di dimensioni pari a circa mq. 4.650, riportato al catasto terreni al foglio 51 particelle 978 e 988, ubicato in Contrada Marrucaro a Potenza, da destinare al perseguimento di finalità sociali in particolare per realizzare comunità alloggio per persone con disabilità psichiche.

Nell'ambito del R.U. approvato del Comune di Potenza, l'area ricade in Ambito Periurbano con un regime denominato a "Trasformabilità Limitata", normata all'art. 57 delle N.T.A.

Stato dei luoghi anno 2011

Con referto tecnico prot. n. 109/E.P. dell'8 marzo 2011 è stata accertata la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale, in fase di completamento, in totale difformità dal permesso di costruire prot. n. 125/2007 del 22 febbraio 2008 - pratica Edilizia n. 125 anno 2007.

Il Permesso di Costruire citato, autorizzava la realizzazione di un fabbricato rurale ad uso abitativo, avente forma in pianta irregolare, costituito da un piano di fondazione areato, posto a 1.60 ml di profondità rispetto al piano di calpestio del sovrastante solaio di piano, da un primo livello (piano seminterrato) destinato a garage e deposito attrezzi per il giardinaggio e da un secondo livello (piano terra rialzato) suddiviso in una parte destinata ad abitazione e, la rimanente, a sottotetto non praticabile posto nella parte Sud-Ovest.

La volumetria urbanistica autorizzata in progetto era pari a mc. 131.72 (volume calcolato al 50%) per il piano seminterrato e mc. 141.40 per il piano terra rialzato.

L'immobile si presentava completo della struttura in c.a., della copertura comprensiva del manto di tegole, delle tamponature perimetrali in laterizio senza infissi alle aperture esterne, delle tramezzature interne prive però di rinzafo ed intonaco. I solai erano privi di massetto e pavimento.

In totale difformità dal Permesso di Costruire, è stato realizzato un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche plano volumetriche da quello autorizzato.



CITTÀ DI POTENZA

L'edificio presenta una superficie totale di circa mq. 530 ed un volumetria complessiva di circa mc. 1.330 distribuiti su tre livelli abitabili.

Il livello piano seminterrato presenta una superficie lorda di mq. 235 circa; il livello piano terra presenta una superficie lorda di mq. 169 circa; il livello superiore presenta una superficie lorda di mq. 125 circa.

L'altezza massima, in gronda, dal lato monte è di ml. 6.00 circa; l'altezza massima in gronda lato valle è di ml. 9.00 circa.



A seguito di detta verifica di legittimità e conformità urbanistica è stata ordinata la demolizione delle opere edilizie abusive con ingiunzione di demolizione e messa in pristino prot. n. 69878 del



CITTÀ DI POTENZA

12 ottobre 2012 ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 relativo agli "Interventi eseguiti in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali".

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 09 novembre 2017 è stata sancita l'acquisizione al patrimonio indisponibile dell'Ente, con vincolo di destinazione, di bene confiscato alla criminalità organizzata ricadente in catasto al foglio 51 p.la 988.

Con l'acquisizione al patrimonio indisponibile dell'Ente l'immobile è stato anche sanato da un punto di vista urbanistico ed edilizio.

Stato dei luoghi anno 2024

Per il suddetto immobile è stato ottenuto un finanziamento attraverso il PO Fesr Basilicata 2014-2020 per la realizzazione di una Casa famiglia "Dopo di noi".

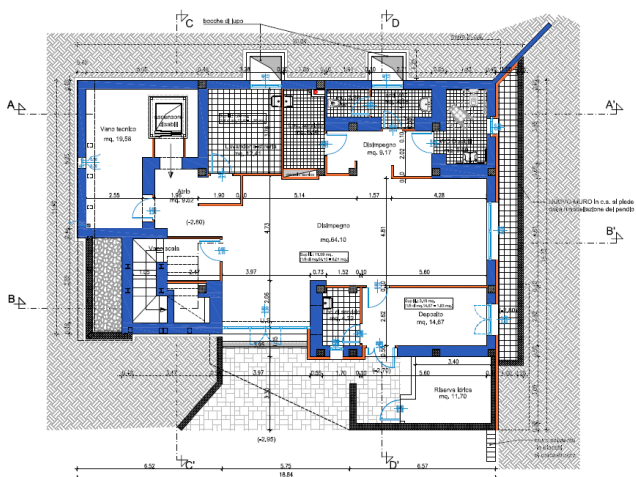
L'idea progettuale è stata concepita prendendo in considerazione i requisiti ritenuti imprescindibili da raggiungere per realizzare un intervento innovativo di residenzialità rivolta alle persone con disabilità, come previsto per la tipologia di struttura ai sensi della l. n. 112/2016 e della DGR n. 194/2017:

- conferma delle volumetrie esistenti con adeguamento delle caratteristiche strutturali e costruttive del manufatto secondo le norme vigenti in materia
- rimodulazione degli spazi già realizzati rispetto alle previsioni funzionali future secondo quanto previsto dall'art.4 della legge n. 112/2016 e dal DGR n. 194/2017
- riorganizzazione del sistema di accessibilità all'interno dell'edificio con riorganizzazione e completamento dei percorsi verticali tra i diversi livelli diretti al superamento delle barriere architettoniche
- definizione di un sistema tecnologico ed impiantistico per il raggiungimento di prestazioni ottimali dell'edificio direttamente relazionate a requisiti ambientali, energetici e gestionali
- prima sistemazione esterna del lotto, con opere ritenute necessarie per conferire un idoneo utilizzo della struttura.

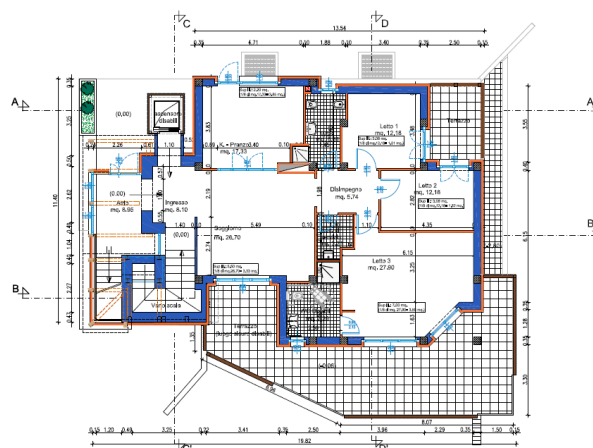


CITTÀ DI POTENZA

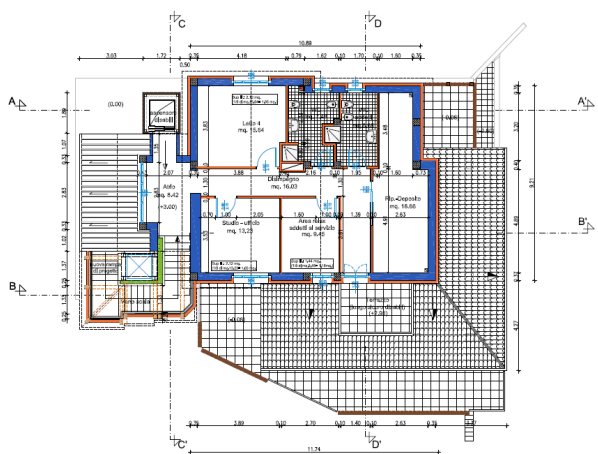
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



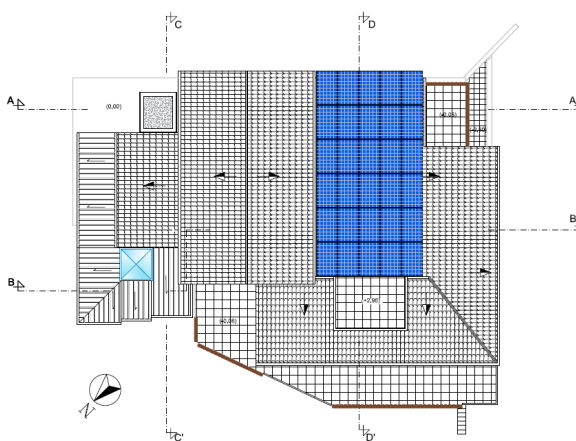
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA COPERTURA





CITTÀ DI POTENZA



Alla data odierna si stanno completando le attività per la realizzazione dell'allacciamento alla rete fognaria.

Da un punto di vista amministrativo si evidenzia che:

- si stanno predisponendo gli atti per il collaudo tecnico-amministrativo a seguito degli interventi realizzati
- in data 16.10.2019 è stato rilasciato dall'ASP parere preventivo igienico-sanitario per la tipologia di struttura M5.4-bis di cui alla DGR 194/2017.

STIMA DEL “VALORE D’USO”

Indicazioni procedurali

Per la determinazione del valore d’uso è necessario quantificare il valore dei flussi di cassa finanziari futuri che si presumono abbiano origine dalla messa in esercizio dell’attività e per la durata della stessa, o come nel caso di specie, per la durata della concessione ad un eventuale partner privato.

Il flusso di cassa che incide maggiormente nel bilancio di ogni azienda, che esercita la sua attività in locali detenuti in locazione, è sicuramente l’ammontare del canone di fitto annuo comprensivo dei costi di gestione afferenti le utenze dei sottoservizi energetici.

Per addivenire alla determinazione del flusso annuo del costo sopra richiamato si è proceduto a:

1. Determinare il **canone annuo** di locazione secondo le indicazioni riportate, e i dati rilevati dalle tabelle OMI estratte dalla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate;
2. Determinare un **equo saggio di capitalizzazione** traendo spunto dai dati estrapolati dall’Agenzia delle Entrate e dalla normativa vigente in materia di operazioni di attualizzazione e rivalutazione di agevolazioni in favore delle imprese (Decreto Ministeriale del 28/12/2023);
3. Rilevare ed adottare un **tasso minimo di inflazione** da applicare al canone annuo di locazione, assunto pari al 2,5%;
4. Rilevare, per strutture simili per attività **i costi delle utenze energetiche**, e relativizzarli alla struttura oggetto della presente stima.

Successivamente si è predisposto un quadro dei flussi di cassa almeno decennale.

Di seguito si riportano i dati estratti dalle fonti richiamate e posti a base per la determinazione della relazione estimativa;

- Dalle tabelle OMI riferita al 2° semestre 2023 si rileva che per la destinazione d’uso “terziaria” di finitura “ottima”, il valore di mercato rilevato per le alienazioni è compreso tra 1.450,00 euro (minimo) e 1.700,00 euro (massimo) a metro quadrato lordo; si rilevano inoltre i valori riferiti alle locazioni, che variano tra 5,00 (minimo) euro e 7,00 (massimo) euro metro quadrato lordo;
- Dalla correlazione dei valori sopra riportati, si desume il saggio di capitalizzazione, il quale rappresenta il tasso di rendimento, ritenuto congruo, per trasformare in capitale un flusso di cassa atteso (canone di locazione).

Saggio di capitalizzazione = valore annuo di locazione / valore di mercato dell'immobile

Valore annuo di locazione

Valore annuo medio di locazione : $[(5,00 \cdot 12) + (7,00 \cdot 12)]/2 = 72,00$ euro*mq*anno

Valore di mercato medio

Valore di mercato medio : $(1.450,00 + 1.700,00)/2 = 1.575,00$ euro*mq*anno

Saggio di capitalizzazione $_{OMI} = 72,00 / 1.575,00 = 4,57 \%$

Altra fonte per la determinazione del saggio di capitalizzazione, è il richiamato Decreto Ministeriale del 28/12/2023, pubblicato sulla G.U. n. 12 del 16/1/2024 il quale all'art. 1 riporta testualmente "A decorrere dal 1° gennaio 2024, il tasso da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni in favore delle imprese è pari al **5,11%**."

Saggio di capitalizzazione $_{DM} = 5,11 \%$

- Dai costi energetici di strutture che offrono lo stesso servizio della realizzanda Casa Famiglia, forniti dall'Ufficio di Piano dell'U.D. Servizi alla Persona, si è stimato, proporzionalmente all'uso, alle dimensioni ed al numero degli ospiti, il costo annuo delle utenze energetiche pari ad **Euro 16.000,00** (euro sedicimila/00),
- Applicando, come già ricordato, un tasso di inflazione minimo pari al 2,5%, di seguito si determinano, in funzione dei due tassi di capitalizzazione (4,57 % e 5,11 %) i due flussi di cassa (fitto locali + spese energetiche) attesi per il prossimo decennio:

Flusso di cassa secondo valori OMI:

Capitale	Anno	Tasso	Valore Attualizzato
55.206,88	anno 1	4,57%	52.794,19
56.587,05	anno 2	4,57%	51.749,11
58.001,73	anno 3	4,57%	50.724,71
59.451,77	anno 4	4,57%	49.720,60
60.938,07	anno 5	4,57%	48.736,36
62.461,52	anno 6	4,57%	47.771,61
64.023,06	anno 7	4,57%	46.825,95
65.623,63	anno 8	4,57%	45.899,02
67.264,22	anno 9	4,57%	44.990,43
68.945,83	anno 10	4,57%	44.099,83
TOTALE			€ 483.311,82

Flusso di cassa secondo valori DM:

Capitale	Anno		Tasso	Valore Attualizzato
55.206,88	anno	1	5,11%	52.522,96
56.587,05	anno	2	5,11%	51.218,75
58.001,73	anno	3	5,11%	49.946,93
59.451,77	anno	4	5,11%	48.706,69
60.938,07	anno	5	5,11%	47.497,25
62.461,52	anno	6	5,11%	46.317,84
64.023,06	anno	7	5,11%	45.167,72
65.623,63	anno	8	5,11%	44.046,15
67.264,22	anno	9	5,11%	42.952,44
68.945,83	anno	10	5,11%	41.885,88
TOTALE				€ 470.262,62

CONCLUSIONI

I due valori (483.000,00 c.t. e 470.000,00 c.t.), al netto di eventuali interventi di manutenzione non rilevabili dal progetto e comunque da prevedere a carico del **concessionario**, rappresentano i flussi di cassa attesi nel prossimo decennio ed i valori limite entro i quali poter valutare il richiesto **VALORE D'USO** dell'immobile destinato a Casa Famiglia.

Il Tecnico Redattore

geom. Franco D'ANDREA

Il Responsabile del Procedimento

geom. Carlo GIORDANO