



## COMUNE DI USSITA

P.zza XI Febbraio, 5  
62030 USSITA (MC)  
C.F. 81001810431  
Tel. 0737/971207  
Fax 0737/99643

E-MAIL: [comune@ussita.sinp.net](mailto:comune@ussita.sinp.net)

SETTORE IV ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

Prot.

Ussita li 19.08.2015

Spett.le AMMINISTRAZIONE  
COMUNALE  
SEDE

**OGGETTO: Stima del canone di locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in loc. Frontignano del Comune di Ussita nuovo rifugio "Le Saliere" .**

La sottoscritta geom. Patrizia Orteni, in qualità di responsabile dell'ufficio tecnico comunale, su incarico di codesta spett.le Amministrazione con la presente, procede alla stima del canone di locazione del rifugio di cui all'oggetto.

A tale scopo la scrivente, ha preso visione dei vari atti depositati presso la sede Municipale, ha effettuato accertamenti e indagini, ha esaminato l'immobile, ha effettuato una serie di fotografie sia dell'esterno che dell'interno del fabbricato onde poi addivenire alle conclusioni qui di seguito riportate.

### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Trattasi di un edificio di nuova costruzione finito nel Dicembre 2014 e avente le seguenti caratteristiche .

La forma in pianta e' irregolare e lievemente semicircolare , e' costituito da un piano seminterrato ed un piano terra della superficie di circa 515 mq. interni per piano. I due piani sono collegati sia da una scala interna di servizio, da un ascensore e da un montacarichi.

Si trova ad una altitudine di circa 1.600 m.s.l.m.m. Vi si arriva tramite la seggiovia quadriposto ad ammortamento automatico "Lo schiancio-Le Saliere" realizzata nel 2011.

La struttura portante del piano seminterrato e' completamente in cemento armato mentre quella del piano terra e' costituita da intelaiatura metallica e tamponamento con pareti perimetrali in materiale ligneo

Il tetto dei vari blocchi che costituiscono l'intero immobile e' a doppia falda con colmo centrale e pendenze diverse per ogni blocco e cio' crea un certo movimento di forme.

Esternamente il piano seminterrato e' rimasto in cemento armato a vista mentre il piano terra e' stato intonacato e tinteggiato in colore nocciola.

Gli infissi esterni di porte e finestre sono tutti in legno.

Sempre esternamente nel lato verso monte (Sud) vi e' un marciapiede pavimentato per tutta la lunghezza del prospetto e di larghezza variabile ml. 5,30-5,00-3,20-2,70-ecc..... (ALL. A) mentre

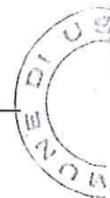


## COMUNE DI USSITA

P.zza XI Febbraio, 5  
62030 USSITA (MC)  
C.F. 81001810431  
Tel. 0737/971207  
Fax 0737/99643

E-MAIL: [comune@ussita.sinp.net](mailto:comune@ussita.sinp.net)

SETTORE IV ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO



nel prospetto Ovest e parzialmente in quello Nord vi e' un terrazzo con relativa balaustra in acciaio di sicurezza.

Inoltre sempre nel prospetto Sud vi e' una corte esclusa di circa mq. 470 avente una forma irregolare meglio evidenziata nella planimetria allegata (ALL.A) e nella documentazione fotografica (ALL.B) che potra' avere vari tipi di utilizzazione.

### DIVISIONE INTERNA

#### PIANO SEMINTERRATO

E' costituito da LOCALI DEPOSITO, BAGNI, CENTRALE TERMICA E CABINA ELETTRICA. La porzione oggetto di locazione, e' tutta l'ala sinistra guardando da monte verso valle ad eccezione della cabina elettrica comunale come meglio individuata nell'allegato A) e piu' precisamente:

Centrale termica

Due bagni per il personale

N. tre depositi per eventuali derrate alimentari e non

Ingresso, vano ascensore, vano montacarichi e scala di servizio che conduce al piano superiore .

Numero sedici bagni a servizio sia del rifugio che di tutti gli impianti sciistici limitrofi la cui fognatura confluisce in fossa settica.

#### PIANO TERRA

Ingresso principale

Zona bar

Zona tavola calda

Cucina

Zona Ristorazione

Numero sei bagni normali

Numero un bagno per portatori di handicap

#### RIFINITURE INTERNE

Il piano seminterrato zona bagni e corridoio sono stati completati con pavimenti, rivestimenti, intonaci e tinteggiature, mentre alcune zone come i depositi sono rimaste al grezzo con massetto a terra di tipo industriale e pareti in cemento armato a faccia vista.

Il piano terra e' stato tutto perfettamente completato.

Pavimenti in lastroni di ceramica di tipo finto parquet

Rivestimenti di cucina e bagni in piastrelle di monocottura di varie dimensioni e colori.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

#### IMPIANTISTICA

Il rifugio di cui trattasi e' dotato di una complessita' di impianti tutti nuovissimi e rispondenti alle vigenti normative :

Idrico-sanitario con alimentazione dall'acquedotto comunale.



## COMUNE DI USSITA

P.zza XI Febbraio, 5  
62030 USSITA (MC)  
C.F. 81001810431  
Tel. 0737/971207  
Fax 0737/99643

E-MAIL: [comune@ussita.sinp.net](mailto:comune@ussita.sinp.net)

SETTORE IV ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

Riscaldamento con pannelli radianti a terra sotto al pavimento.

Elettrico esterno nel piano seminterrato e sottotraccia al piano terra.

Elettrico con luci di emergenza

Impianto fotovoltaico integrato sulla copertura con una potenzialità di 26 KW.

Riciclo delle acque piovane, costituito da un serbatoio di accumulo dell'acqua proveniente dal tetto e sistema di pompaggio che rimette in circolo l'acqua da utilizzare per i sanitari.

Impianto geotermico, formato da n. 12 sonde della profondità di ml. 100 ciascuna, nelle quali vi passano sia il tubo di andata che di ritorno del fluido che confluisce direttamente all'impianto di riscaldamento a pavimento.

Gli impianti termici, geotermico, di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria della struttura in oggetto, utilizzano la centrale termica ubicata al piano interrato costituita da n° 2 pompe di calore geotermiche della potenza utile di 36,36 kW ciascuna e bollitore di riserva corredato da elettropompe di ricircolo con resistenza elettrica di soccorso da 6 kW.

Il riscaldamento degli ambienti è affidato sia a corpi scaldanti a radiatori nelle aree adibite a servizi e a pannelli radianti a pavimento all'interno della zona bar e ristorante, con abbinato un impianto indipendente ad aria primaria che garantirà la salubrità della stessa e il suo ricambio.

Il suddetto impianto ad aria primaria (UTA) presenta una batteria elettrica di circa 20 kW ed una potenza in riscaldamento pari a 33 kW.

In questa sede è stato ipotizzato che le apparecchiature per la ristorazione ed il bar saranno alimentate da energia elettrica per una potenza stimata di 30 kW considerando: il forno, la macchina bar per caffè, il frigo, la lavastoviglie e le friggitrici; mentre con alimentazione a gas GPL la cucina 4 fuochi e le cuocipasta, per una potenza massima di 34 kW.

### CALCOLO CONSUMI STIMATI

La stima dei consumi è stata effettuata mensilmente, considerando il periodo invernale con affollamento medio del locale esclusivamente nelle ore diurne e con i valori previsti come da Legge 10/91, che di seguito è in allegato a firma dell'Ing. Tallei Stefano.

### RISCALDAMENTO ED ACQUA CALDA SANITARIA:

La stima viene desunta dalla relazione sul contenimento consumi energetico con i seguenti valori di: Test. -13 °C; Tint. 20-22 °C; Ur.est. 60%; Ur.int. 50% che comporta un valore complessivo a:- 8.000 kWh/mese (di attività invernale)

### RISTORAZIONE E BAR:

la stima è effettuata per il consumo di energia elettrica e di GPL con le seguenti considerazioni:

- 3.000 kWh/mese (di attività invernale) con una potenza impegnata pari a 30 kW

- 600 litri/mese di GPL con una potenza termica nominale di 34 kW.

### CONCLUSIONI

Dai valori sopra indicati è possibile effettuare una stima complessiva di spesa mensile sia di energia elettrica che di GPL conoscendo la potenza elettrica totale impegnata e la sua maggiore fascia di utilizzo; il prezzo al litro del G.P.L. portato nel sito.

Energia Elettrica 8000,00KWh/mese +3000,00 Kwh/mese = 11.000,00 kWh/mese x euro 0,2056=2.261,60 euro



## COMUNE DI USSITA

P.zza XI Febbraio, 5  
62030 USSITA (MC)  
C.F. 81001810431  
Tel. 0737/971207  
Fax 0737/99643

E-MAIL: [comune@ussita.simp.net](mailto:comune@ussita.simp.net)

SETTORE IV ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO



Alla suddetta si aggiunge la quota fissa di energia derivante da una potenza massima impegnata stimata di circa 150 KW per un totale di circa 400,00 euro mensili per circa quattro mesi invernali.  
GPL. 600 litri/mese x euro 0,61= euro 366,00

USO: Rifugio di montagna con possibilita' di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande.

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area di sedime dei fabbricati oggetti di stima, viene individuata nel vigente P.di F. come zona Agricola le cui Norme tecniche di attuazione prevedono "costruzioni pertinenti l'attivita' agricola...ecc..." Le opere pubbliche possono essere realizzate in deroga anche nelle zone agricole. Inoltre per quanto riguarda il regime vincolistico vi e' da dire che la zona e' interessata dal vincolo paesaggistico (Ex L.1497/39) sulla tutela delle bellezze naturali, dal vincolo idrogeologico, dal Piano Paesistico Ambientale Regionale e dal Parco Nazionale dei Monti Sibillini e dal Piano territoriale di coordinamento provinciale per i quali sono stati acquisiti prima della realizzazione tutti i pareri in conferenza di servizi avvenuta per la procedura di VIA che e' scaturita nell'atto finale di nullasto del servizio V.I.A. della Provincia di Macerata Determina dirigenziale n. 166 del 12.05.2011;

### RIFERIMENTI CATASTALI

L'immobile e' accatastato come fondo urbano da accertare ed e' distinto N.C..E.U. al F. 39 p.lla 155 Zona censuaria U Cat. D/8 piano terra e Seminterrato.

### CRITERIO DI STIMA

Per la stima del canone di locazione del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non e' possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non e' più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Detto questo, si passa a fare una serie di considerazioni.

- La locazione avra' durata lunga, e pertanto si auspica in un buon bacino di utenza, l'immobile essendo stato finito da poco e' in ottime condizioni, sia di tipo statico che igienico/sanitario.
- Ha caratteristiche costruttive alquanto superiori rispetto alla maggior parte dei rifugi della zona sia per il grande spazio che ha disposizione sia per la tipologia delle rifiniture e dell'impiantistica.
- Ha una serie di impianti correlati fra di loro che lo portano all'avanguardia in tema di risparmio energetico
- D'altronde bisogna pero' prendere anche in considerazione una serie di elementi che possono sembrare contrastanti con quanto sopra detto e cioe':



## COMUNE DI USSITA

P.zza XI Febbraio, 5  
62030 USSITA (MC)  
C.F. 81001810431  
Tel. 0737/971207  
Fax 0737/99643

E-MAIL: [comune@ussita.sinp.net](mailto:comune@ussita.sinp.net)

SETTORE IV ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

- I costi di manutenzione ordinaria abbastanza elevati sia per i grandi spazi, sia per i consumi ma soprattutto per la complessità degli impianti tecnologici che debbono essere perfettamente funzionanti.
- L'abbondante numero di personale necessario per la gestione
- Il fatto che negli ultimi tempi le stagioni invernali sono state meno prodiche di innevamento per cui pur essendo aperto anche in alcuni periodi estivi potrebbe avere un afflusso invernale un po' limitato appunto dai cambiamenti climatici non essendo dotato di innevamento artificiale.

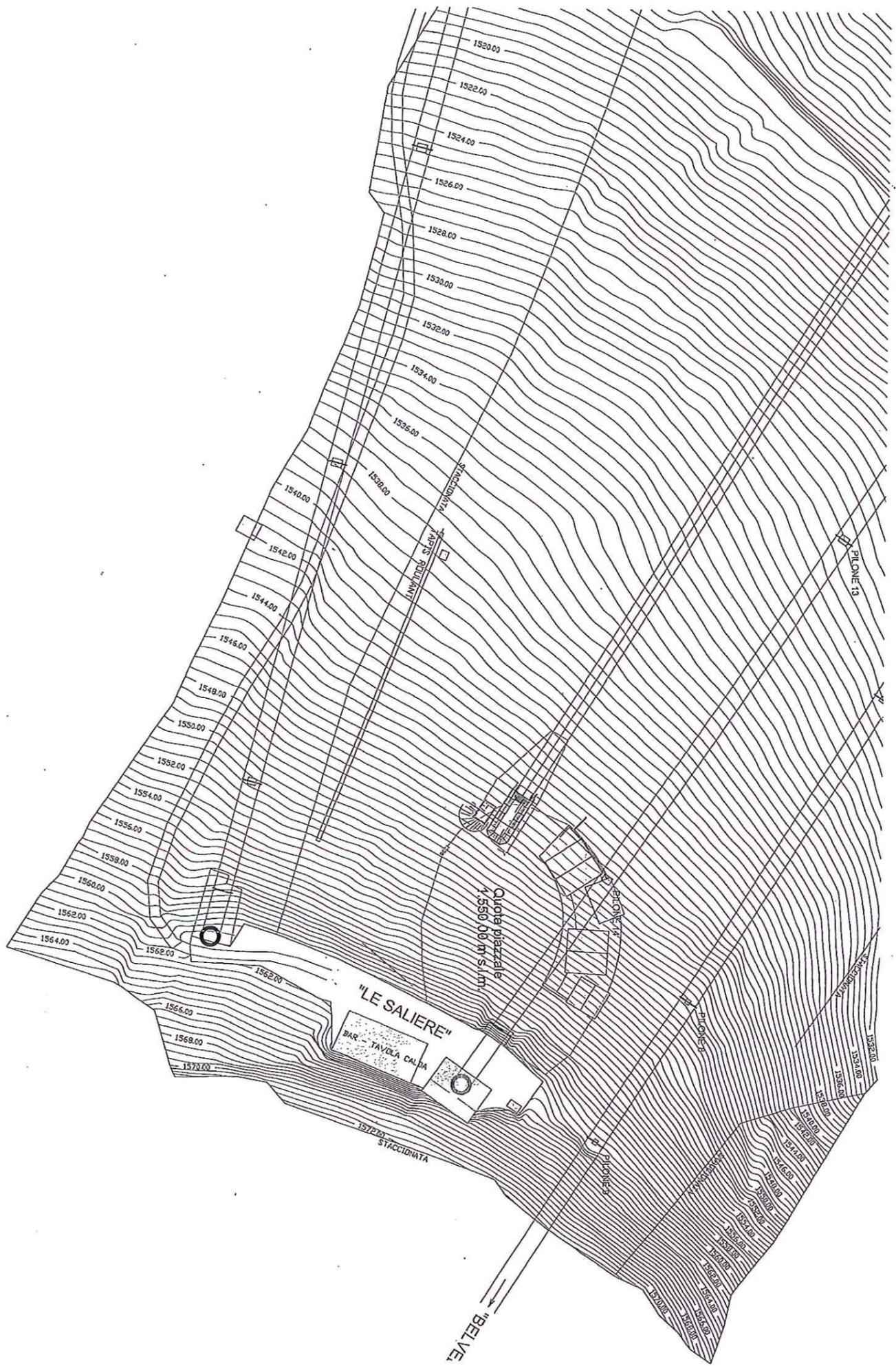
Pertanto fatte queste premesse e mettendo sul piatto della bilancia le suddette considerazioni sia di tipo positivo che negativo, poiché questo tipo d'immobile sfugge ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia soprattutto per la sua destinazione non abitativa, la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa e di fissare un prezzo di locazione mensile da porre a base d'asta a rialzo di euro 2.000,00 che si ritiene congruo.

Allegati:

- Stralcio planimetria a curve di livello .
- Planimetria catastale con evidenziata la zona oggetto di locazione . .
- Documentazione fotografica;

In fede

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO COMUNALE  
(Geom. Patrizia Ortenzi)



scala 1:1.000

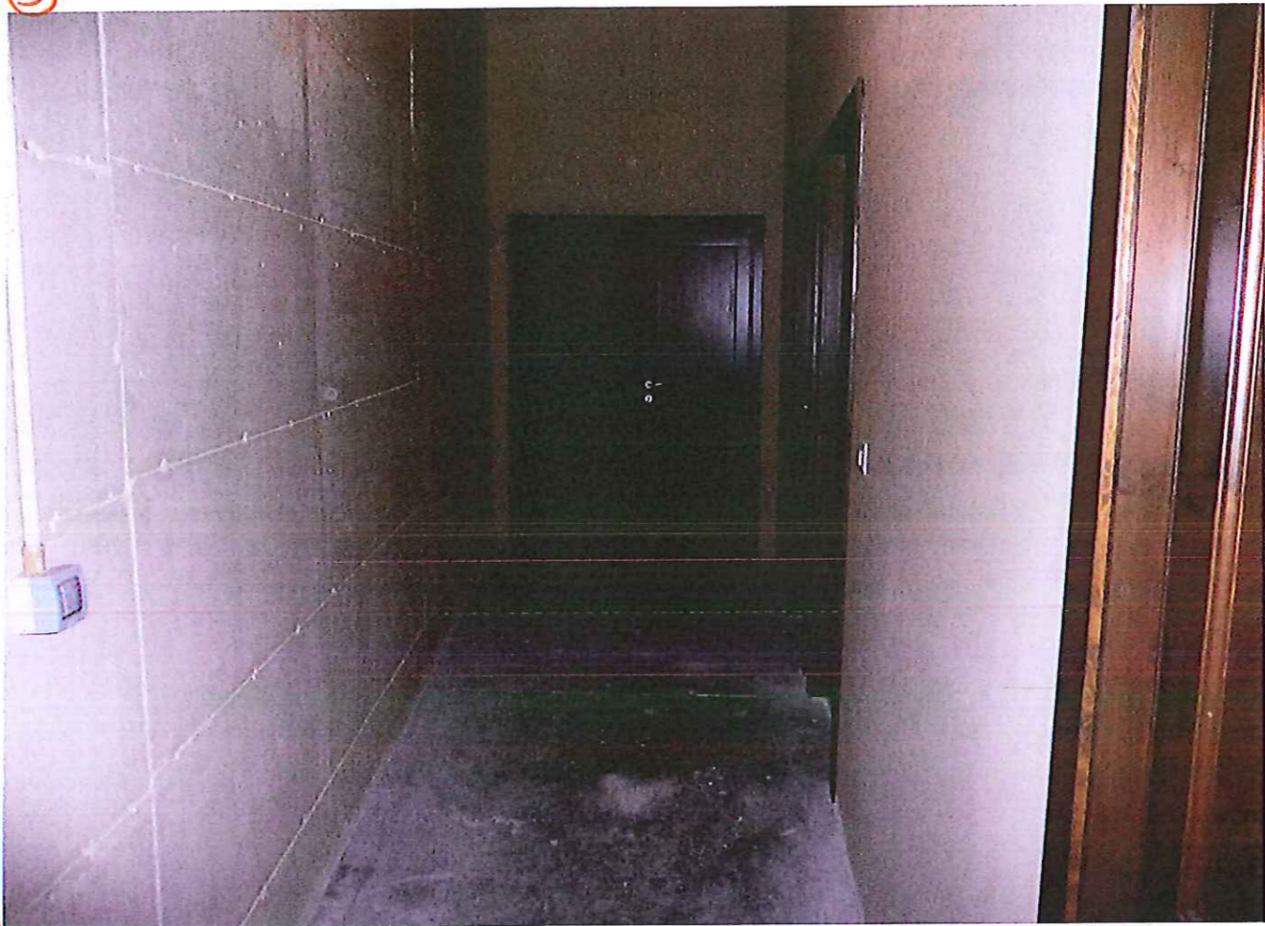
1



2



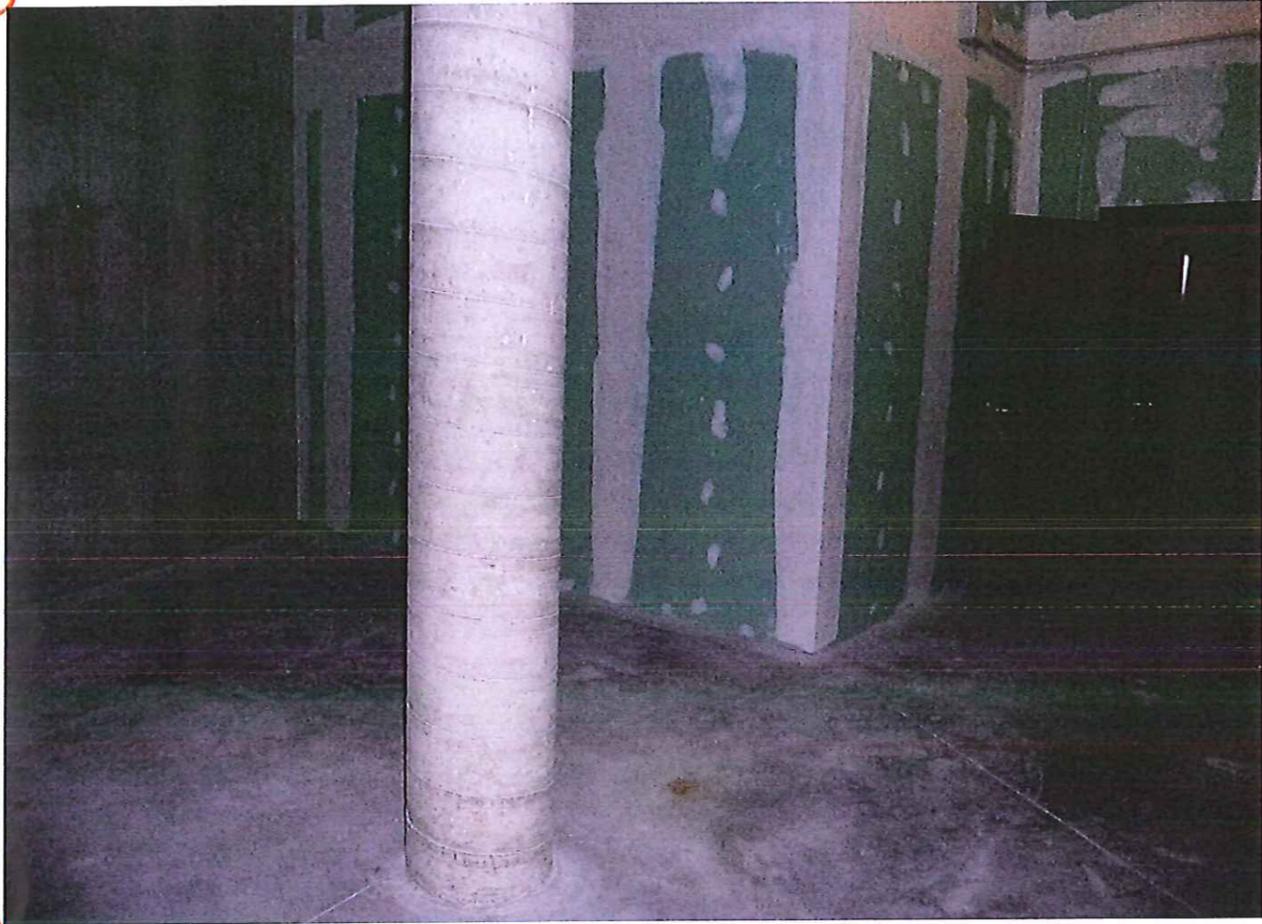
3



4



5



6



7



8



9



10



11



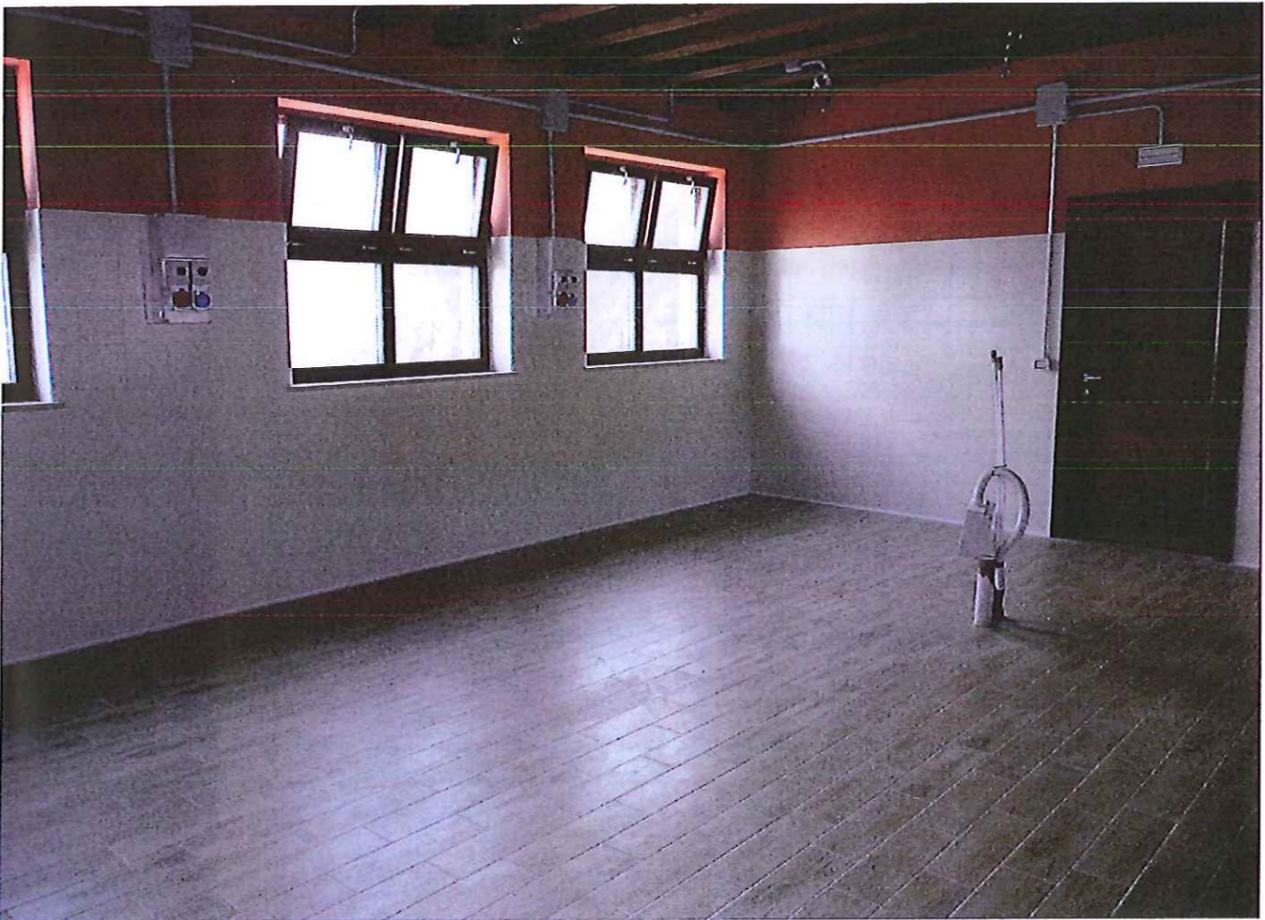
12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



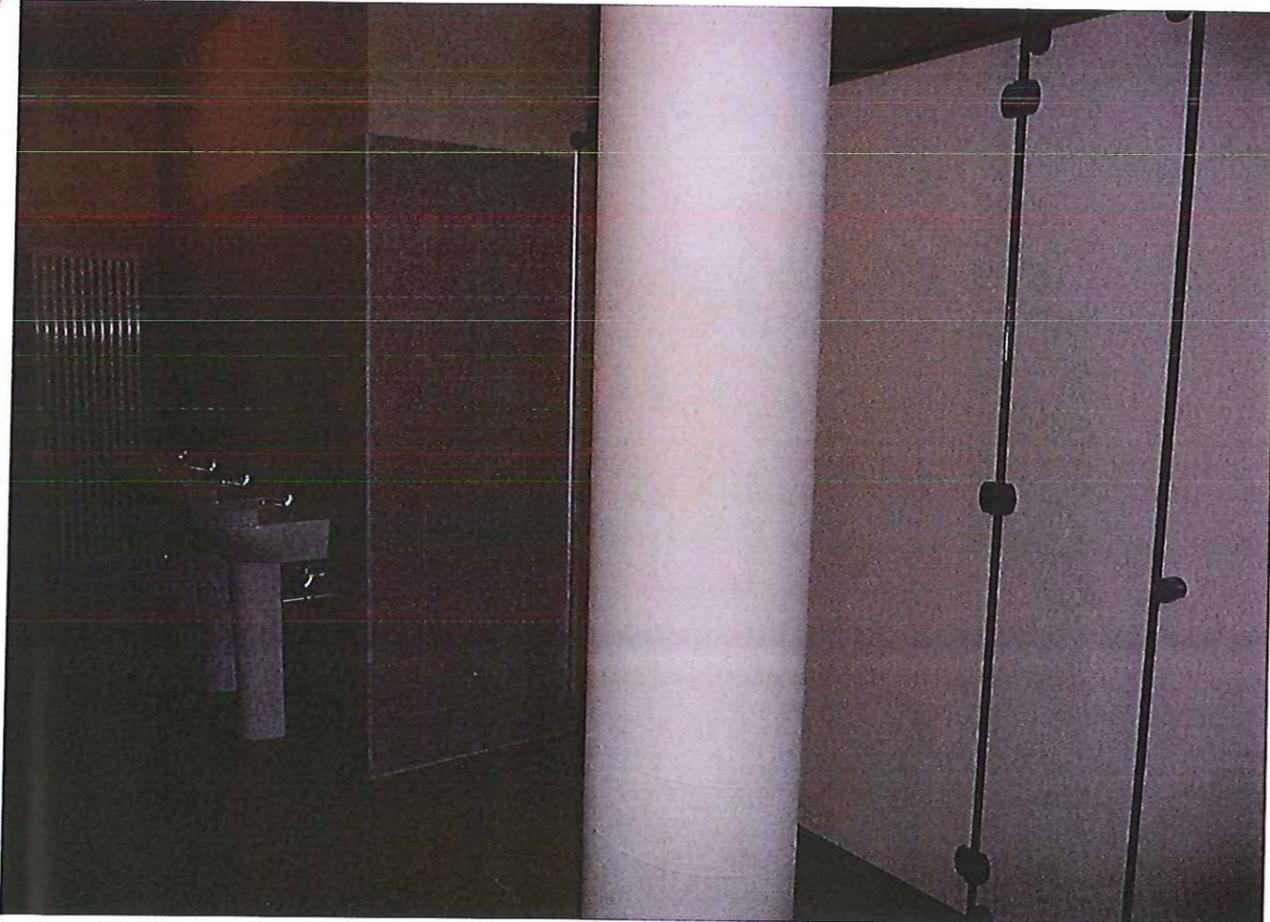
28



29



30



31



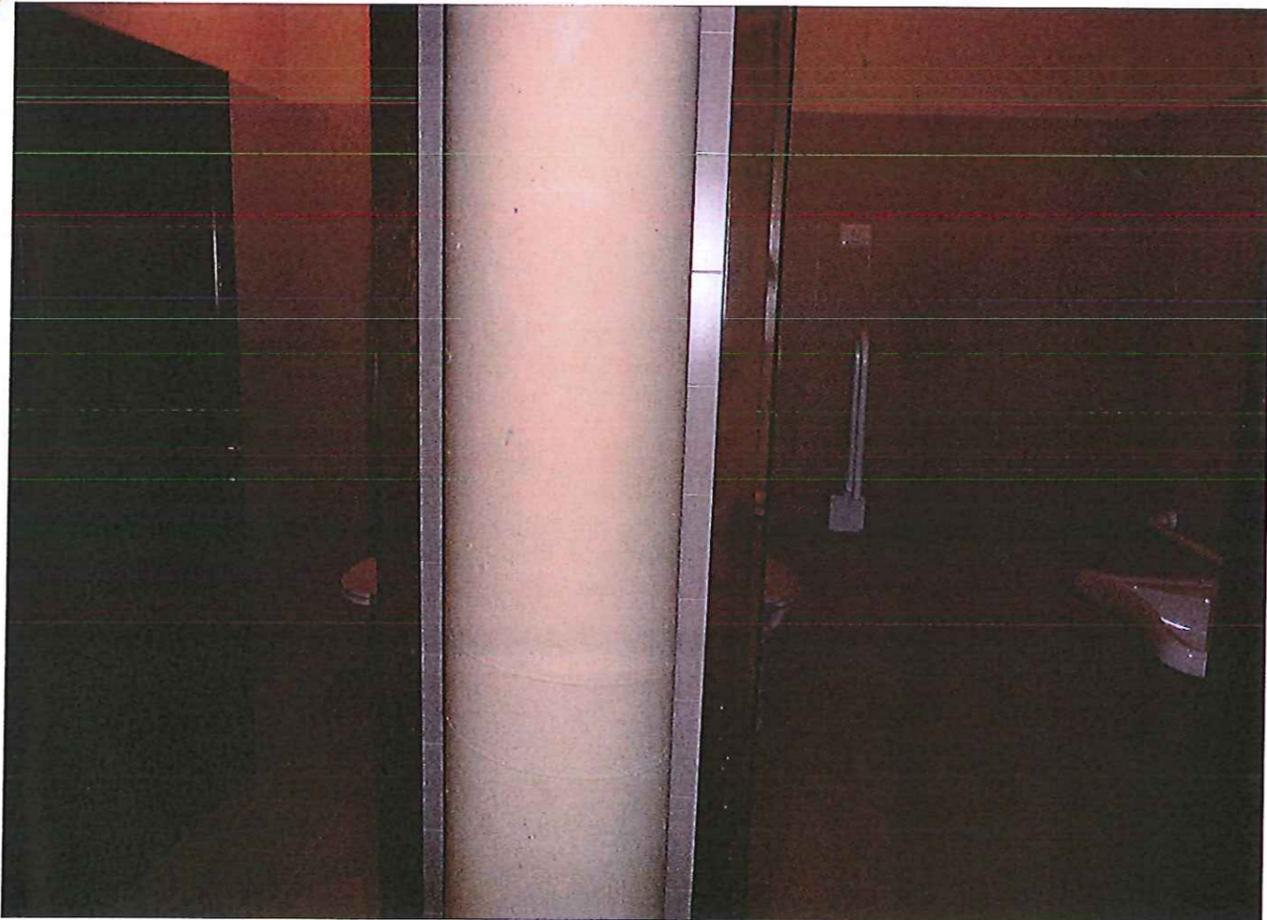
32



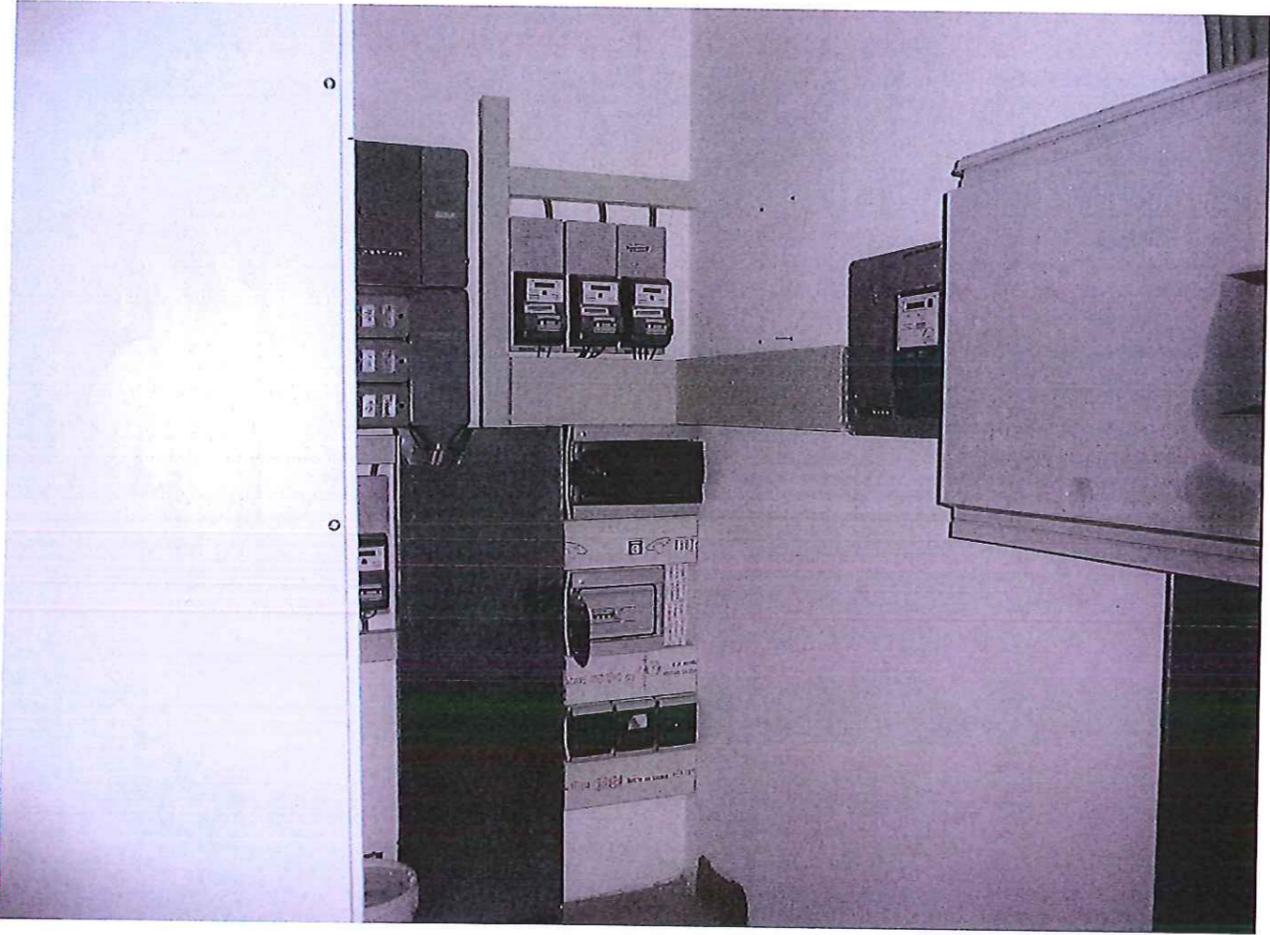
33



34



35



36



37



38



39



40



42



43

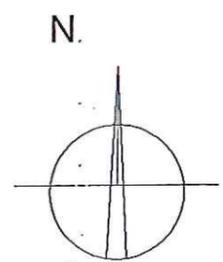


LOCALI E SPAZI  
 OGGETTO DI  
 CONCESSIONE



Piano Terra

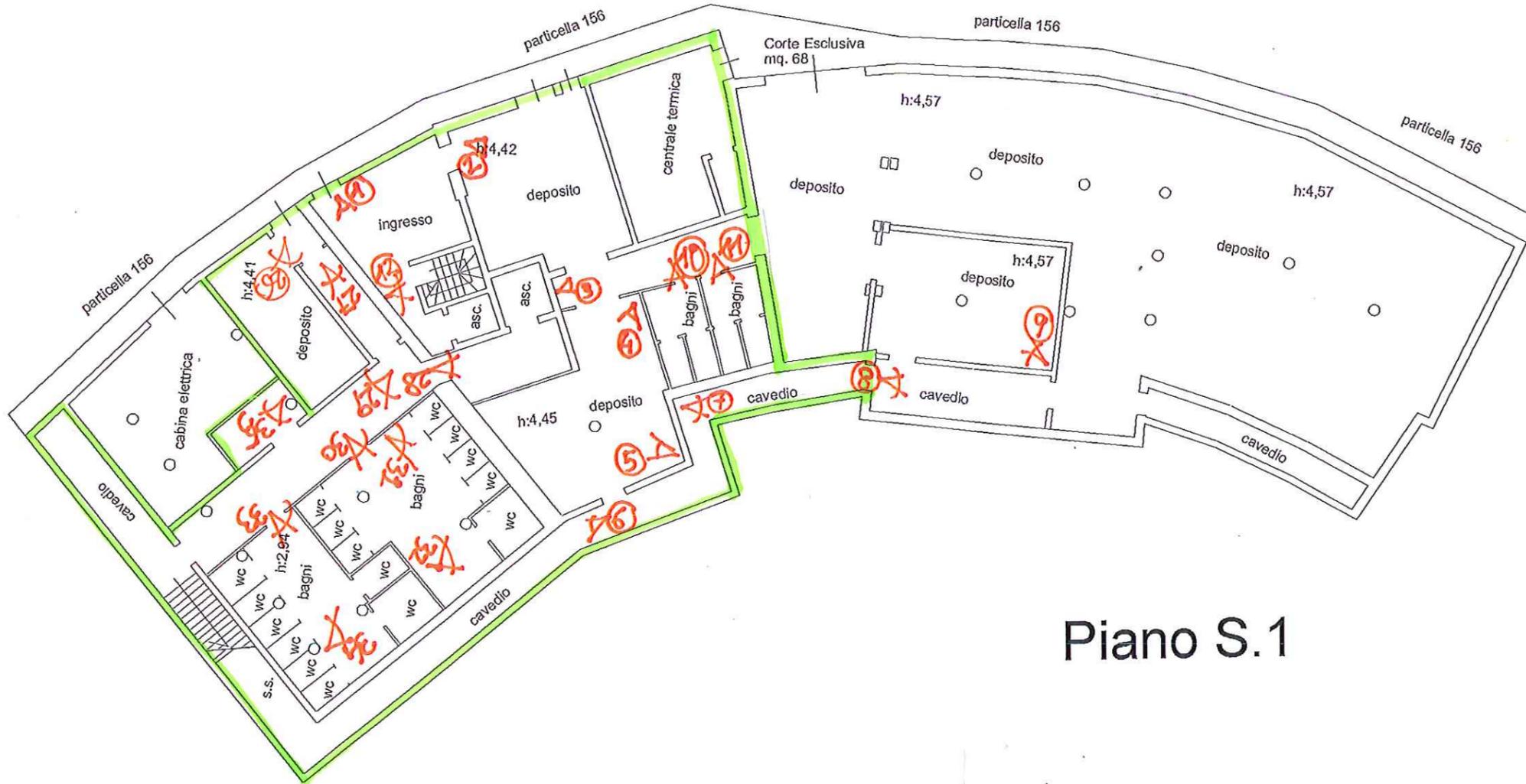
Collegio Circondariale  
 Geometri e Geometri Laureati  
 di Camerino  
 Iscrizione Albo  
 N. 180  
 Geometra  
 Piero Ciuffoni



15A

15A

LOCALI E SPAZI OGGETTO DI CONCESSIONE



Piano S.1

Collegio Circondariale  
 Geometri e Geometri Laureati  
 di Camerino  
 Iscrizione Albo  
 N. 180  
 Geometa  
 Piero Ciuffoni

