



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

SETTORE IV ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

Prot. 3533

Ussita li 24.10.2014

Spett.le AMMINISTRAZIONE
COMUNALE
SEDE

OGGETTO: Stima del canone di locazione dell'immobile di proprieta' comunale sito in loc. Frontignano del Comune di Ussita adibito a rifugio denominato "Le Saliere" .

Premesso che il Comune di Ussita e' proprietario di tre rifugi di montagna e precisamente: "Le saliere", "Il Cornaccione" ed "Il Cristo delle Nevi" che sono a servizio della stazione sciistica di Frontignano la cui gestione negli anni e' sempre stata affidata per motivi logistici a ditte esterne, la sottoscritta geom. Patrizia Ortenzi, in qualita' 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 realizzato all'incirca negli anni 80 avente le seguenti caratteristiche .
Forma rettangolare, della superficie di circa 338 mq. esterni (13ml.x26 ml.) ad un unico piano fuori terra.

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

La struttura portante compreso il tetto, e' realizzata in carpenteria metallica tamponata con pannelli di tipo sandwich. Il tetto e' a doppia falda con colmo centrale longitudinale parallelo alle pareti piu' lunghe e la copertura e' in lamiera gregata .

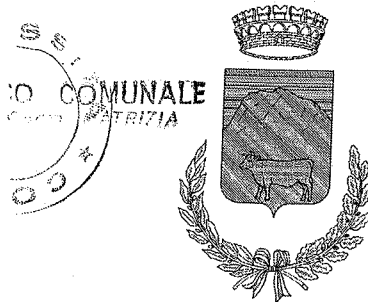
Esternamente i timpani sono rivestiti in legno.

Gli infissi esterni sono in legno.

E' costituito da:

Ingresso con antistante bar, tavola calda, cucina e sala ristorazione.

I bagni a servizio del medesimo e del demanio sciistico della zona circostante sono collocati su un altro edificio posto nelle immediate vicinanze (l'arrivo della ex seggiovia saliere monoposto ormai demolita) la cui fognatura confluisce in fossa settica.



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

SETTORE IV ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

E' dotato di energia elettrica, e di acqua derivante dall'acquedotto comunale che viene utilizzata a scopo anche alimentare .

Non vi e' riscaldamento .

L'immobile verte in condizioni di manutenzione alquanto precarie .

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.

RIFERIMENTI CATASTALI

L'immobile e' accatastato come fondo urbano da accertare ed e' distinto N.C.T.E.U. al F. 39 p.lla 148.

CRITERIO DI STIMA

Per la stima del canone di locazione del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è 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 e soprattutto visionando anche i canoni in precedenza applicati dal Comune di Ussita.

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

- La locazione avra' durata di un anno, e cio' comporta una impegnativa organizzazione, per un periodo di tempo alquanto limitato.
- Il bacino di utenza del rifugio "Le Saliere" e' maggiore rispetto a quello del rifugio "Il Cristo delle Nevi" e cio' in quanto mentre il primo e' servito da una nuovissima seggiovia quadriposta ad ammorsamento automatico "Lo schiancio-Le Saliere", il secondo solo da una seggiovia monoposta "Selvapiana" ormai abbastanza vetusta.

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

SETTORE IV ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

- Il periodo d' innevamento del rifugio "Le Saliere" e' per la sua collocazione geografica, meno prolungato del "Cristo" e questo periodi di apertura meno prolungati.
- La superficie sfruttabile del rifugio "Le Saliere" e' piu' comoda e di molto maggiore rispetto al "Cristo" e cio' comporta la possibilita' di servire un utenza maggiore .
- Le condizioni igienico/sanitarie /strutturali e manutentive del rifugio "Le Saliere" sono nettamente peggiori del "Cristo".

Fatte queste premesse e considerazioni, poiche' 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 annuo da porre a base d'asta a rialzo di euro 4.800,00 che si ritiene congruo.

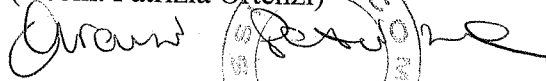

Allegati:

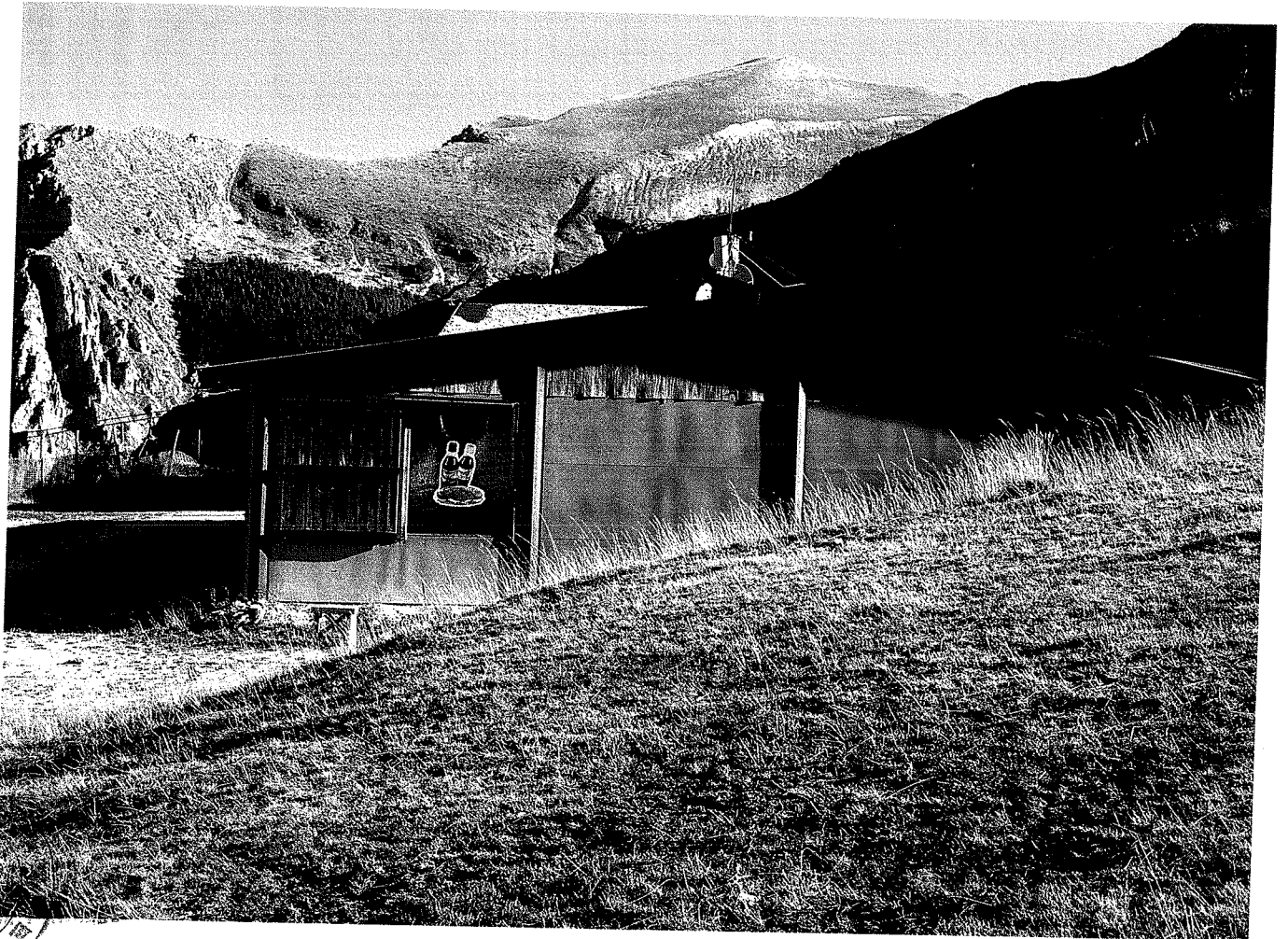
- Stralcio planimetria a curve di livello .
- Stralcio planimetria a curve di livello con sovrapposizione del catastale
- Copia misura catastale.
- Documentazione fotografica;

In fede

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO COMUNALE

(Geom. Patrizia Ortézi)*



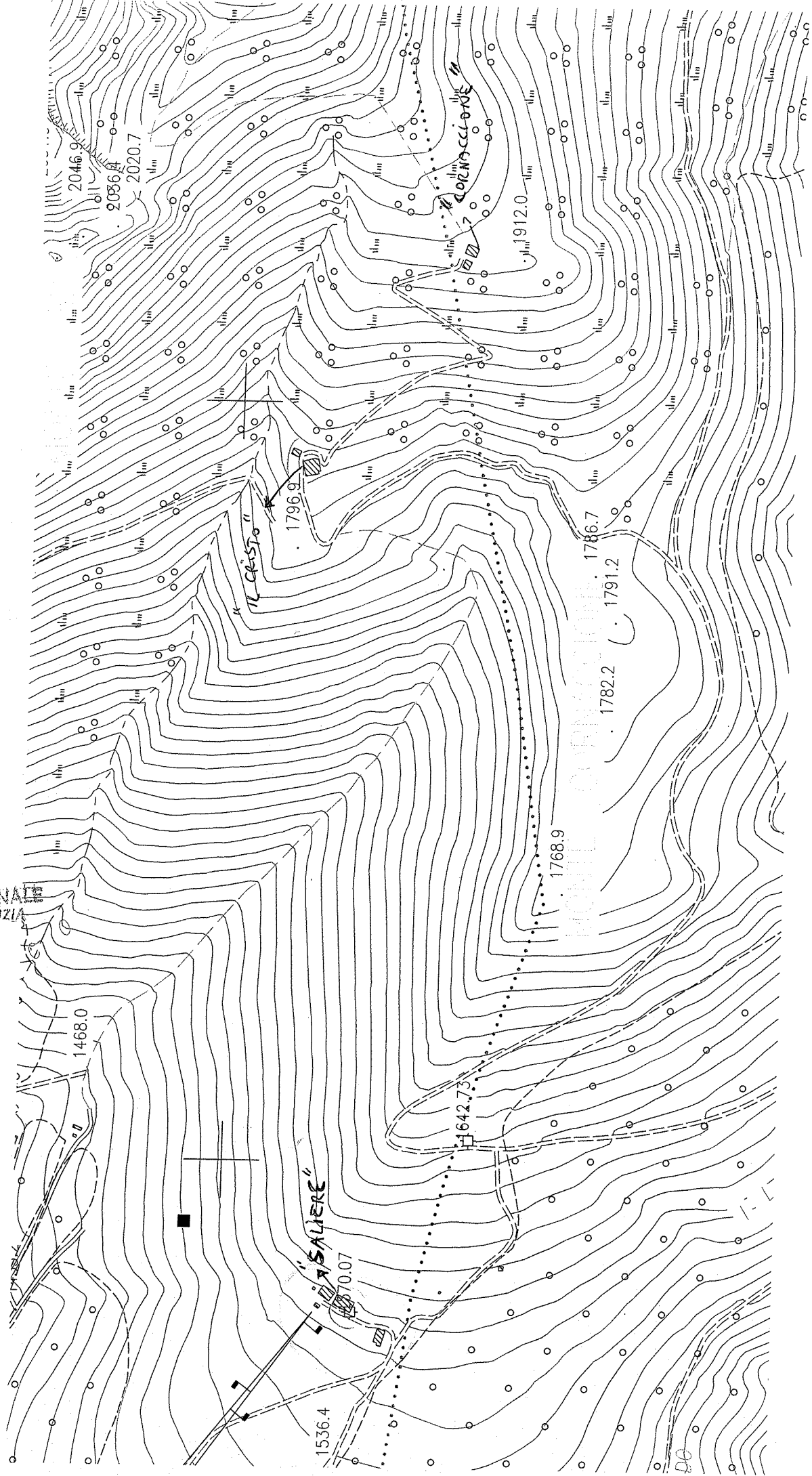
10
10





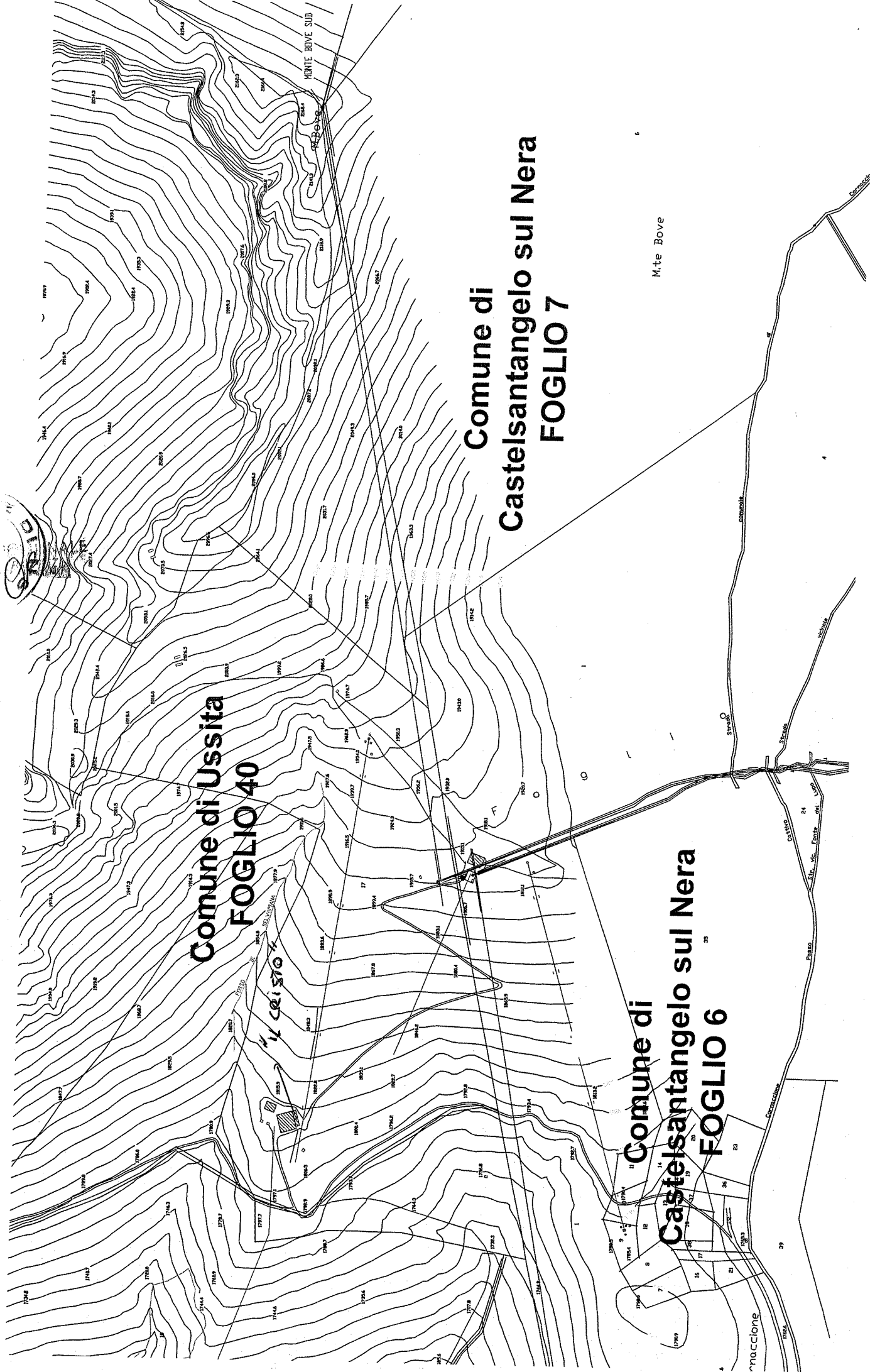
COMUNALE
Geom. RIZIA





COMUNALE
PATRIZIA

DC





Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio
Servizi Catastali



Data: 10/10/2014 - Ora: 11.36.53 Fine
Visura n.: T116008 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/10/2014

Dati della richiesta		Comune di USSITA (Codice: L517)								
Catasto Terreni		Provincia di MACERATA								
Immobile		Foglio: 39 Particella: 148								
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
1	39	148	-	FU D ACCERT		ha are ca 03 40		Dominicale Agrario		
Notifica				Partita	294			FRAZIONAMENTO del 23/12/1986 n. 231286 in atti dal 06/02/1990		
N.		COMUNE DI USSITA		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1								(1) Proprieta per 1000/1000		

Visura telematica esente per fini istituzionali