



## 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. 3514

Ussita li 23.10.2014

Spett.le AMMINISTRAZIONE  
COMUNALE  
SEDE

**OGGETTO: Stima del canone di locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in loc. Frontignano del Comune di Ussita adibito a rifugio denominato "Il cristo delle Nevi" .**

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 70 avente le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali tipiche di quegli anni.

Si trova ad una altitudine di circa 1.800 m.s.l.m.m. Originariamente era la partenza della ex funivia Montebove (ormai dimessa) . Vi si arriva tramite la seggiovia Monoposto Selvapiana che parte dietro il piazzale di Selvapiana.

La struttura portante e' realizzata in cemento armato con tamponamento in laterizio, i solai di piano e del tetto sono in latero-cemento.

Il Tetto e' costituito da un'unica falda con pendenza verso ovest e la copertura e' stata realizzata con guaina di colore verde scuro

E' formato da due piani, Piano Seminterrato e Piano Terra.

Il Piano Seminterrato ha dimensioni maggiori rispetto a quello superiore (circa 420 mq. esterni) ed e' costituito da:

Settore bagni a servizio non solo del rifugio ma anche del demanio sciistico della zona formato da n. 7 servizi igienici, tre per uomini e tre per donne ed uno per il personale che scaricano su 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](mailto:comune@ussita.sinp.net)

SETTORE IV ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO



Magazzino a servizio del rifugio

Locale serbatoi a servizio del rifugio

Altri magazzini che vengono utilizzati direttamente dal Comune.

Il Piano Terra e' formato da bar, tavola calda, cucina e sala ristorazione, dotato di ampio terrazzo panoramico.

Gli infissi esterni di porte e finestre sono in legno.

E' dotato di energia elettrica, l'acqua per i servizi igienici viene riciclata tramite raccolta di quella meteorica dal tetto che confluisce in una cisterna d'accumulo, l'acqua ad uso potabile ed alimentare viene trasportata dal gestore.

Il riscaldamento viene effettuato con termoconvettore ad aria calda alimentato da bruciatore a cherosene.

Lo stato di manutenzione e' veramente buono e nell'immediato non necessitano lavori di manutenzione straordinaria, saranno necessario pertanto solo le manutenzioni ordinarie e periodiche.

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'attivit  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 non e' accatastato e risulta insistere su area di proprieta' comunale distinta al N.C.T. al F. 40 p.lla 17.

### CRITERIO DI STIMA

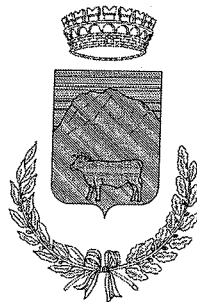
Per la stima del canone di locazione del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non e' possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non e' pi  basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla

## 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



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 avrà durata di anni 6 rinnovabile per altri sei per complessivi 12 anni e cioè da' certezza lavorativa per un lungo periodo di tempo per cui una volta organizzata inizialmente l'attività negli anni successivi non vi sarà bisogno di grandi stravolgimenti.
- Il bacino di utenza del "Cristo delle Nevi" è minore rispetto a quello del rifugio "Le saliere" e cioè in quanto il primo è servito solo da una seggiovia monoposto "Selvapiana" ormai abbastanza vetusta, mentre il secondo è servito da una nuovissima seggiovia quadriposto ad ammortamento automatico "Lo schiancio-Le Saliere".
- Il periodo d' innevamento del "Cristo" normalmente è più prolungato delle "Saliere" per la sua collocazione geografica e quindi ha i periodi di apertura più lunghi anche in considerazione del fatto che il "Cristo" rimane aperto d'estate.
- La superficie sfruttabile del "Cristo" è circa 1/3 delle "Saliere" e cioè comporta l'impossibilità di servire molta utenza.
- Le condizioni igienico/sanitarie /strutturali e manutentive del "Cristo" sono nettamente migliori delle "Saliere".

Fatte queste premesse e considerazioni, poiché questo tipo di 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 3.500,00 che si ritiene congruo.

Allegati:

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

In fede

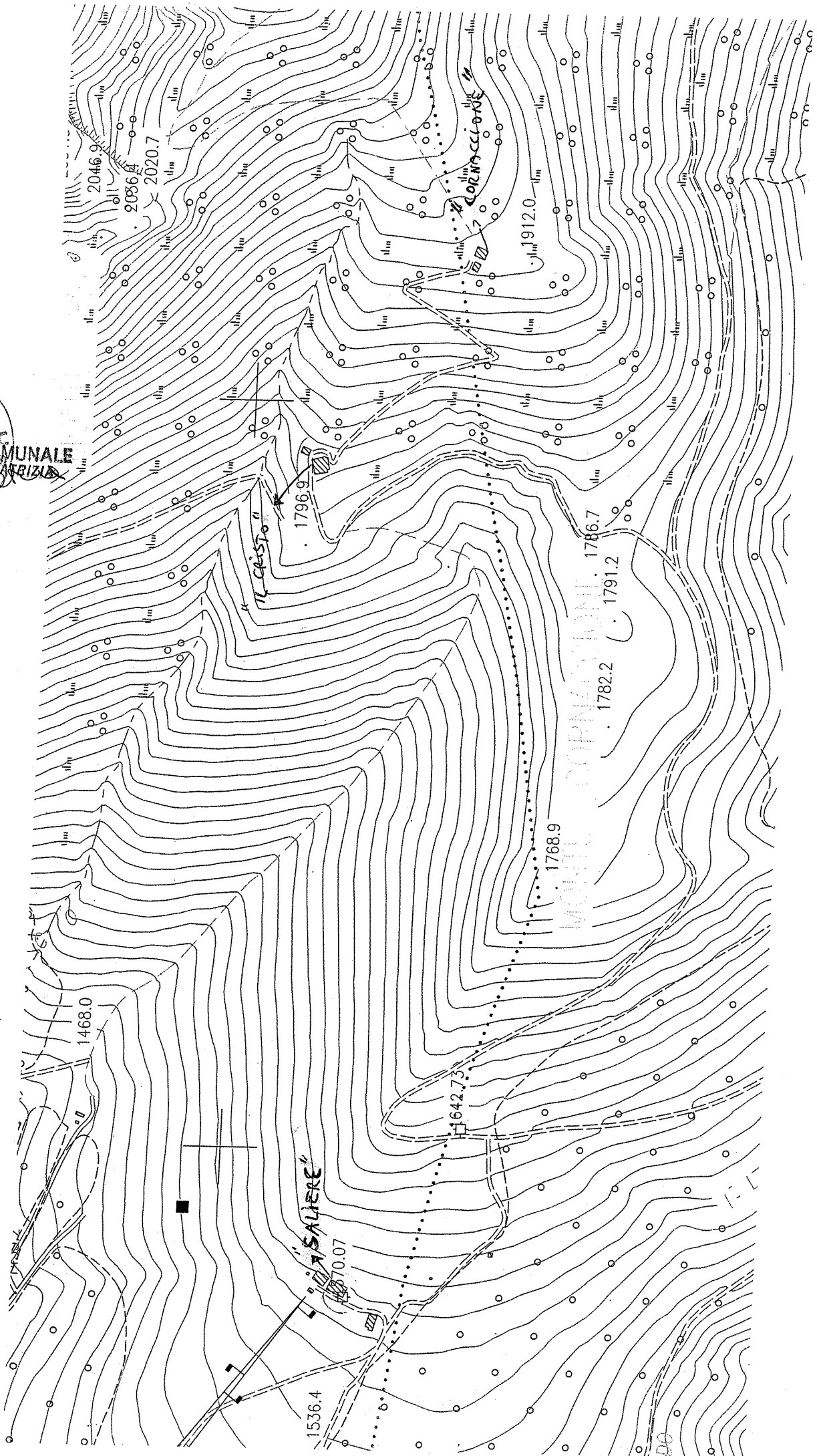
IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO COMUNALE

(Geom. Patrizia Ortenzi)



*Patrizia Ortenzi*

COMUNE DI  
COMUNALE  
Geom. PATRIZIA



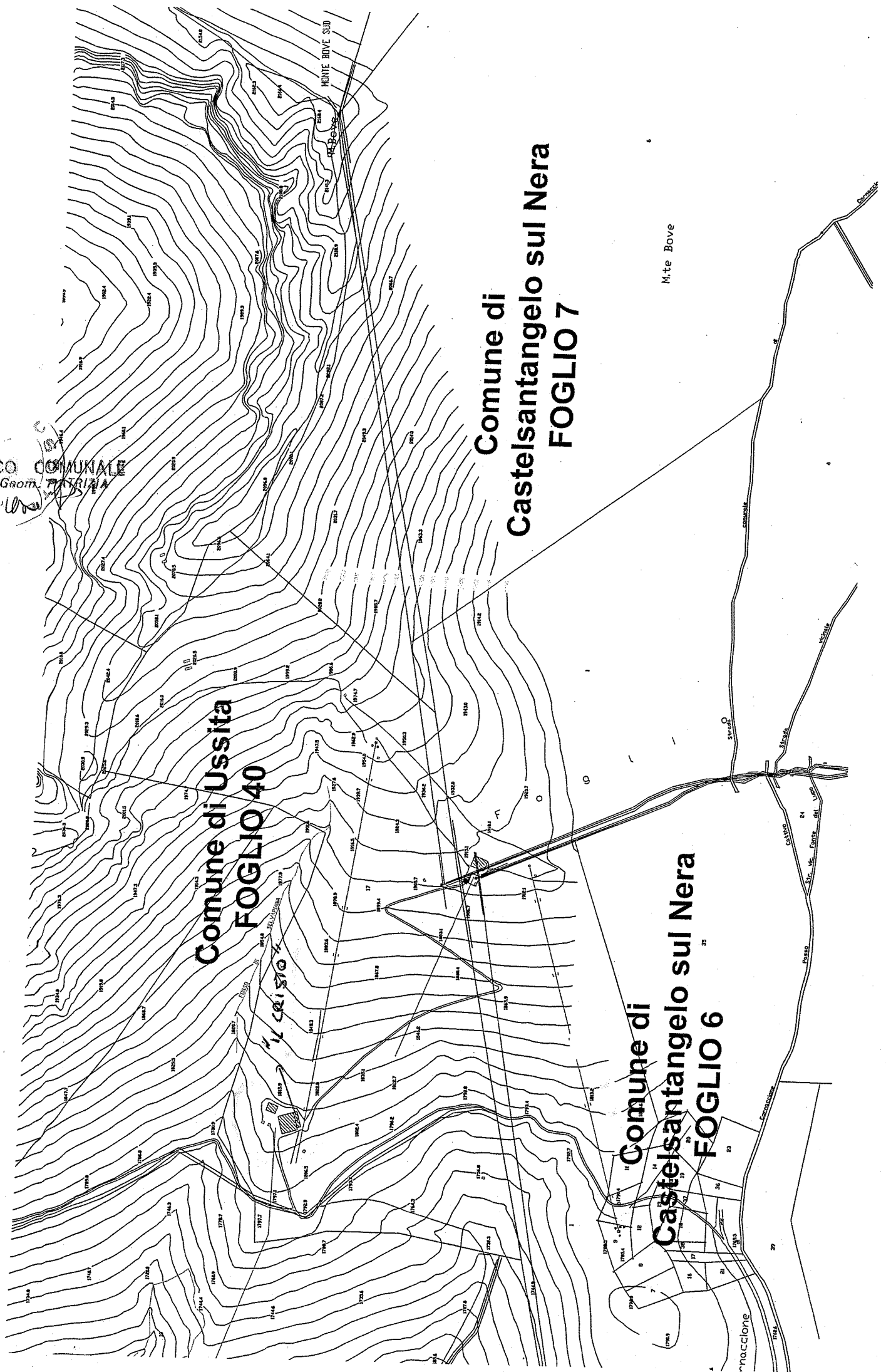
CO COMUNALE  
Geom. *MATRIZIA*

Comune di Ussita  
FOGLIO 40

Comune di  
Castelsantangelo sul Nera  
FOGLIO 7

Comune di  
Castelsantangelo sul Nera  
FOGLIO 6

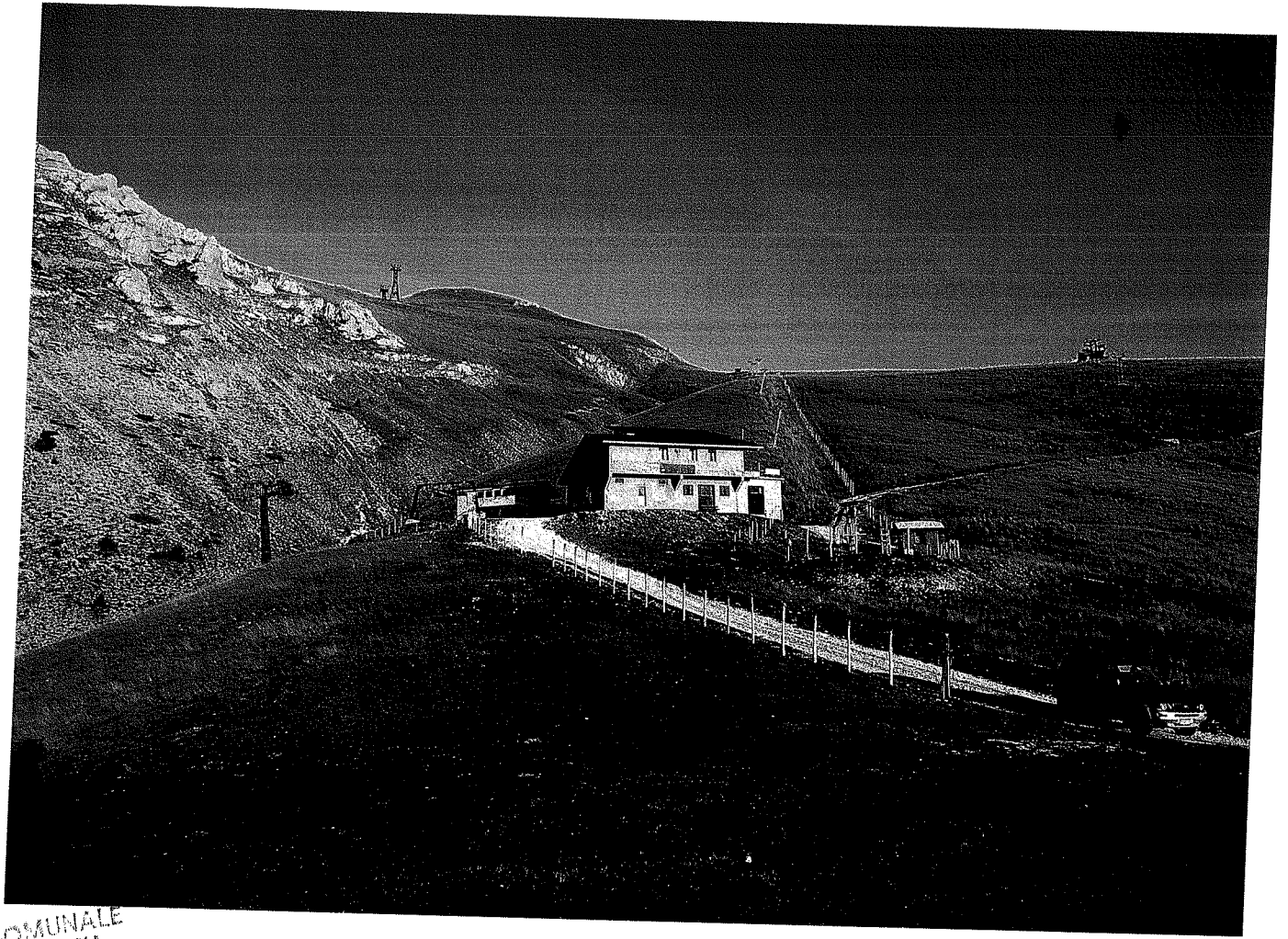
Mite Bove



" IL CALISTO "

7 CO  
@cm.  
B





COMUNALE  
Geom. PATRIZIA

DI C  
m  
P  
★