



Comune di Rovereto

SERVIZIO TECNICO E SVILUPPO STRATEGICO

prot. n.
prat. n.

Determinazione canone locativo

***riferito agli immobili contrassegnati dalla p.ed. 1232 e p.ed. 1649 CC Lizzana
situate sul monte Zugna nel Comune di Rovereto (Rifugio Monte Zugna)***

I sottoscritti:

- dott. ing. Luigi Campostrini Dirigente del Servizio Tecnico e Sviluppo Strategico
- geom. Roberto Rigotti responsabile dell'Ufficio Manutenzione Edifici e Infrastrutture a Rete

con la presente procedono alla valutazione del canone dell'immobile comunale denominato "Rifugio Monte Zugna" identificato catastalmente dalle p.ed. 1232 in C.C. Lizzana e del deposito adiacente identificato dalla p.ed. 1649 C.C. Lizzana al fine di consentire l'espletamento di formale procedura volta all'individuazione di un soggetto gestore degli immobili stessi.

PREMESSE:

Il Rifugio Monte Zugna risulta individuato dalle due particelle edificiali surrichiamate; con la prima particella edificiale trova identificazione un immobile disposto su tre piani dove al piano interrato trovano posto dei locali di servizio per un totale di mq 213,98, al piano terra insiste la sala pranzo / bar / cucina e dispensa per un totale di mq 309,15, al piano primo vi sono le camere e i servizi per un totale di mq 301,05.

Con la seconda particella edificiale trova individuazione un fabbricato limitrofo adibito a deposito per un totale di mq 54,00.

Si rammenta che nel 2013 l'ufficio tecnico comunale ha predisposto specifica relazione estimativa volta alla determinazione del canone di locazione mediante il metodo della

capitalizzazione. La stima in parola, datata 4 novembre 2013, identifica un canone di locazione pari ad € 9.350,30 / annui.

Successivamente, a seguito di regolare asta pubblica e con decorrenza dal 2014, gli spazi immobiliari sono stati locati per un importo annuo di € 9.500,00.

Alla scadenza del contratto in parola è stata formalizzato un ulteriore processo estimativo da parte del geom. Claudio Iachelini in data 25 maggio 2018. Le conclusioni del rapporto estimativo finalizzato all'individuazione del canone locativo delineano un importo corrispondente ad € 11.600,00 / annui.

Ha trovato quindi affidamento il nuovo servizio di gestione con richiamo sostanziale alle indicazioni della stima di data 25 maggio 2018.

Il contratto di locazione risulta essere in fase di conclusione e l'amministrazione ha quindi la necessità di riassegnare in affitto l'immobile in parola.

Sotto un profilo sostanziale vengono confermati i dati catastali e tavolari evidenziati nei precedenti rapporti tecnico-estimativi. Analogamente dicasi per i dati urbanistici e per quanto attiene la consistenza dell'immobile.

Facendo richiamo ai borsini immobiliari e alle valutazioni medie di mercato non si ravvisano condizioni diverse rispetto a quelle acclamate nei precedenti rapporti estimativi.

Si ricorda che dal 2018 ad oggi il Rifugio Monte Zugna non è stato interessato da interventi edilizi di valenza straordinaria ragione per la quale trovano conferma i valori dei fabbricati riguardati nei precedenti rapporti.

Sotto un profilo sostanziale, in forza anche delle valutazioni condotte in seno al mercato immobiliare, si ritiene di confermare in pieno le elaborazioni più volte richiamate.

CONCLUSIONI:

In conclusione l'importo stimato del canone di locazione da porre a base di gara per l'affitto del rifugio Monte Zugna, identificato dalle p.ed. 1232 e p.ed. 1249 CC Lizzana, richiamando le condizioni gestionali ben illustrate nei precedenti rapporti estimativi viene delineato nell'importo pari ad **€ 11.600,00 / anno.**

I tecnici compilatori:

Il Dirigente
dott. ing. Luigi Campostrini

Il Responsabile
geom. Roberto Rigotti

Allegati:

- stima redatta dall'ufficio tecnico comunale in data 4 novembre 2013
- stima redatta dal geom. Claudio Iachelini in data 25 maggio 2018.