



COMUNE DI CAVEDINE
- PROVINCIA DI TRENTO -

Servizio Tecnico – Lavori Pubblici

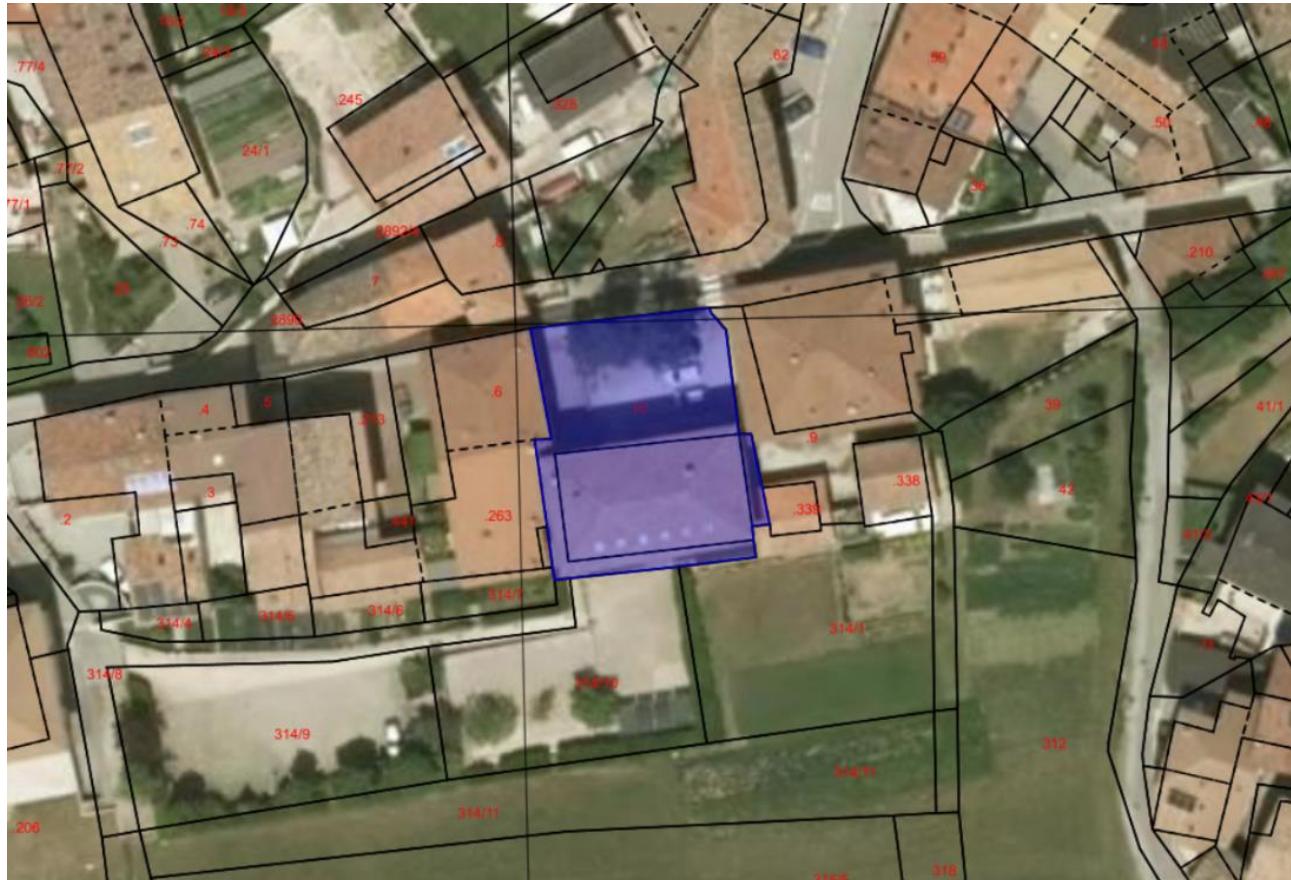
e-mail: comune@pec.comune.cavedine.tn.it

tel. 0461 568518 int. 2

Orario di apertura al pubblico:

lun : 9.00/12.00 – 15.00/17.00- mar / gio / ven: 8.30/12.00

Oggetto: Edificio ex scuola elementare di Vigo Cavedine, determinazione del valore più probabile di locazione. Aggiornamento stima.





COMUNE DI CAVEDINE

- PROVINCIA DI TRENTO -

Servizio Tecnico – Lavori Pubblici

e-mail: comune@pec.comune.cavedine.tn.it

tel. 0461 568518 int. 2

Orario di apertura al pubblico:

lun : 9.00/12.00 – 15.00/17.00- mar / gio / ven: 8.30/12.00

PREMESSA

L'immobile di cui si rende necessario individuare il più probabile valore di locazione è denominato "Ex scuole elementari di Vigo Cavedine" ed è individuato dalla p.ed. 10, p.m. 1, sub. 1, in C.C. Vigo Cavedine, come meglio evidenziato nella planimetria catastale allegata al presente elaborato, limitatamente alle seguenti parti:

- ingresso e scala al pian terreno;
- intero piano primo;
- porzione del piano secondo (mansarda)

L'immobile di cui all'oggetto si trova nel centro storico dell'abitato di Vigo Cavedine, in Via Nuova, al civico 40.

Al fine di valorizzare il patrimonio pubblico immobiliare, l'Amministrazione - nel mese di maggio 2024 - ha emesso una manifestazione di interesse per comprendere l'effettiva appetibilità commerciale dell'immobile e la migliore destinazione funzionale da assegnarvi. La manifestazione di interesse ha trovato un riscontro e pertanto si profila la possibilità di instaurarvi l'attività di palestra e centro fitness; tuttavia, il bando conseguente alla manifestazione d'interesse è andato deserto. Sulla base di quanto premesso, si cerca in questa sede di stimare nuovamente il canone di locazione più appropriato per questo tipo di attività.

INDAGINI PRELIMINARI

L'immobile presenta una pianta a forma rettangolare (circa 11.00x19.80 m), libero sui quattro lati, con i lati lunghi orientati in direzione est/ovest con accesso alla struttura dal lato Nord.

Vi è un piazzale di pertinenza con pavimentazione in porfido posto in adiacenza al parcheggio pubblico; da tale piazzale si percorre una scalinata che conduce al portone di ingresso che consente di accedere al pianterreno dell'immobile.

Il dislivello tra la pertinenza Nord e il piano terra è superato, oltre che dalla scala sopra indicata, anche dalla rampa per disabili ricavata a ridozzo del prospetto Nord.

Al piano terra, sulla destra dell'accesso si trova la scala che conduce al piano primo composto da corridoio, tre grandi locali (ex aule didattiche) e servizi igienici.

Proseguendo nel percorrere la scala si accede al piano secondo (mansarda) ove è dislocato un ambiente principale (ex palestra per gli alunni), due locali di dimensioni inferiori e un servizio igienico; tali locali sono tutti raggiungibili dal disimpegno posto in sommità alla scala.

L'edificio è dotato anche di un piazzale di pertinenza posto a sud (p.f. 314/10) in diretta comunicazione con il parcheggio pubblico ricavato sulla p.f. 314/9; che consente di raggiungere l'ingresso nord dell'edificio a partire dal parcheggio pubblico sud (p.f. 314/9).

Dal punto di vista strutturale l'immobile è costituito da murature perimetrali e di spina in pietrame di grosso spessore, il piano interrato (escluso dalla possibile locazione) è dotato di avvolti e di una intercapedine perimetrale realizzata in epoca recente lungo il lato sud, mentre gli impalcati dei piani superiori sono in laterocemento.

La copertura a quattro falde presenta struttura in legno e manto in coppi di laterizio, si ritiene possa essere coibentata con un piccolo strato di materiale isolante ed è finita internamente da controsoffitto inclinato in cartongesso.

Sede legale:

Via XXV Aprile, 26 – 38073 Cavedine (TN) – CF/PI: 00274540228

Cod Univoco Ufficio per FatturaPA: UFBCW6

tel. 0461 568518 - fax 0461 569030

pec: comune@pec.comune.cavedine.tn.it – sito: www.comune.cavedine.tn.it



COMUNE DI CAVEDINE

- PROVINCIA DI TRENTO -

Servizio Tecnico – Lavori Pubblici

e-mail: comune@pec.comune.cavedine.tn.it

tel. 0461 568518 int. 2

Orario di apertura al pubblico:

lun : 9.00/12.00 – 15.00/17.00- mar / gio / ven: 8.30/12.00

Considerata l'originaria destinazione, l'immobile presenta un discreto numero di aperture, in particolare lungo i prospetti nord e sud, che garantisce una notevole superficie di illuminazione ed areazione. Sui prospetti est e ovest sono state realizzate un minor numero di aperture, tuttavia tutte le aperture esterne si affacciano su ambiti di proprietà Comunale.

L'ultimo intervento di ristrutturazione ha riguardato il recupero del piano sottotetto ed è stato eseguito nel 1993; le finiture complessive sono da ritenersi discrete ma soggette ad un grado di vetustà ultra trentennale e, soprattutto, adeguate allo svolgimento di attività scolastiche e non commerciali.

La centrale termica, con accesso diretto dall'esterno, è collocata al piano seminterrato dove è stato installato un generatore di calore a condensazione, a basamento, alimentato a gas metano e gestito con sistema telematico dall'Azienda che segue gli impianti di climatizzazione del Comune. Attualmente l'impianto di riscaldamento a radiatori dei vari piani è alimentato da una coppia di pompe di circolazione, tuttavia la presenza di distinte colonne montanti derivate dal collettore posto in centrale termica, previe le opportune modifiche, può consentire di suddividere i circuiti di alimentazione dei vari piani.

Posta la destinazione d'uso di scuola elementare, la produzione di acqua calda sanitaria dei servizi igienici viene gestita con scalda acqua di modeste dimensioni alimentati ad energia elettrica. In centrale termica è collocato un ulteriore scalda acqua, anch'esso alimentato ad energia elettrica, a servizio del piano interrato.

Come indicato nelle visure catastali indicate l'immobile in questione è censito nel Catasto Urbano del Comune di Vigo Cavedine con i connotati tecnici e fiscali sotto riportati.

Foglio	P.ED.	PM	Sub	Cat.	Classe	Consistenza totale	Superficie interessata	Rendita completa
5	10	1	1	B/5	1	714 mq	ca. 360 mq	€ 3.109,91

Come indicato nell'allegato estratto tavolare, la p.ed. 10 è caricata nella P.T. 926 II del Comune Catastale di Vigo Cavedine. Il foglio B indica quale attuale proprietario esclusivo, sia della p.m. 1 in oggetto che delle pp.mm. 2 e 3, il Comune di Cavedine.

La particella P.ED. 10 C.C. Vigo Cavedine, di superficie pari a 714 m² catastali, risulta definita nel seguente modo:

- nella Carta di sintesi della pericolosità è localizzata in area P3 – pericolosità media;
- nel Sistema Ambientale del PRG non è localizzata in "Area insediamenti storici";
- nel Sistema Insediativo del PRG è identificata come "Area insediamenti storici".
- nella carta del paesaggio del PUP è qualificata come "Area insediamenti storici";
- nella carta delle aree agricole del PUP è "Area bianca";

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

La superficie commerciale viene determinata secondo i criteri dettati dalla norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" e secondo il DPR 138 del 1998.

Descrizione	u.m.	Superficie commerciale
Superficie interna piano terra – ingresso/scala	mq	27
Superficie interna piano primo	mq	192
Superficie interna di porzione del piano secondo	mq	118
TOTALE	mq	337

Sede legale:

Via XXV Aprile, 26 – 38073 Cavedine (TN) – CF/PI: 00274540228

Cod Univoco Ufficio per FatturaPA: UFBCW6

tel. 0461 568518 - fax 0461 569030

pec: comune@pec.comune.cavedine.tn.it – sito: www.comune.cavedine.tn.it





COMUNE DI CAVEDINE

- PROVINCIA DI TRENTO -

Servizio Tecnico – Lavori Pubblici

e-mail: comune@pec.comune.cavedine.tn.it

tel. 0461 568518 int. 2

Orario di apertura al pubblico:

lun : 9.00/12.00 – 15.00/17.00- mar / gio / ven: 8.30/12.00

Come parametro di valutazione del valore di locazione dell'immobile si utilizza il valore a metro quadro indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per immobili di uso commerciale in zona centrale dell'abitato di Cavedine, evidenzia una forbice fra i 5 e i 7 €/mq al mese per la superficie commerciale di nuova realizzazione (stato ottimo).

Assunto questo parametro di base, va anche considerato quanto segue:

- l'immobile in questione non si trova nell'abitato centrale di Cavedine, bensì in zona suburbana periferica qual è quella della frazione di Vigo Cavedine, per la quale l'OMI non fornisce indicazione specifica;
- l'attuale stato dei luoghi, in particolare al primo piano, è penalizzante e non adatto ad ospitare attività commerciali in quanto presenta locali progettati e realizzati per una funzione "scolastica" che vanno certamente riconvertite comportando opere di ristrutturazione interna;
- nella frazione di Vigo Cavedine vi è una scarsità di servizi alla persona, e viene dunque a mancare un fattore di attrazione commerciale. Il centro abitato è privo di negozi, esercizi pubblici, attività turistiche, ecc. e risulta quindi poco ricettivo;
- la superficie dell'edificio non si sviluppa in maniera unitaria essendo distribuita su più piani.

Per tutte le considerazioni prima elencate, si ritiene opportuno utilizzare - in via prudenziale - il minore dei due valori esposti in premessa, pari a 5 €/mq, applicando una svalutazione del 25% più che giustificata dalle ragioni palesate. Infine, va applicato il coefficiente di vetustà che, stante al fatto che l'immobile in questione presenta finiture che risalgono almeno al 1993, viene assunto pari allo 0,80 (*DM 19/1/1998 n.63 art. 4).

In sintesi, applicando i valori e i fattori sopra esposti, in rapporto alla superficie commerciale dell'immobile che si intende concedere in locazione, ne deriva un valore finale pari a:

$$(337 \text{ mq} \times 5 \text{ €/mq} \times 0,75 \times 0,80) = 1.011 \text{ €/mq, arrotondato a } \mathbf{1.000 \text{ €/mq al mese.}}$$

CONCLUSIONI

Nella presente relazione sono state illustrate le operazioni compiute ai fini della valutazione dei beni in oggetto ed è stato determinato un valore complessivo per la particella edificale che si ritiene ragionevole e che può essere utilizzato per avviare la procedura di locazione. Il lieve ridimensionamento della metratura posta in locazione, con la conseguente riduzione del prezzo a base d'asta, potrà aumentare la platea degli offerenti agevolando il buon esito del bando e non limita in alcun modo la futura fruizione degli spazi che rimangono del tutto funzionali all'attività che vi si vorrà insediare.

Cavedine, 08/01/2025

il Responsabile del Procedimento
ing. Spanò Maurizio
(f.to digitalmente)



Sede legale:
Via XXV Aprile, 26 – 38073 Cavedine (TN) – CF/PI: 00274540228
Cod Univoco Ufficio per FatturaPA: UFBCW6
tel. 0461 568518 - fax 0461 569030
pec: comune@pec.comune.cavedine.tn.it – sito: www.comune.cavedine.tn.it