SERVIZIO SANITARIO - REGIONE SARDEGNA Azienda U.S.L. nº 7 - Carbonia

Deliberazione n. 66

adottata dal Direttore Generale in data 2 3 GEN. 2003

Oggetto:

Agenzia del Territorio: determinazione canone di locazione immobile sito in Santadi.

Liquidazione fattura n. 251 del 10.12.2002

Il Responsabile del Servizio Acquisti/Tecnico e Patrimonio, il quale:

PREMESSO che l'Azienda, in virtù della Convenzione stipulata in data 27.03.2002, in esecuzione della

deliberazione n. 3311 del 21.12.2001, si avvale dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cagliari per la prestazione dei servizi di valutazione tecnico-estimativa e

consulenza specialistica in materia di patrimonio immobiliare;

ATTESO che con nota prot. n. 5290 del 07.10.2002 l'Azienda ha richiesto all'Agenzia del Territorio

la determinazione del canone di locazione di parte di un immobile di proprietà del Comune di Santadi, sito in loc. Is Cuccaionis - Santadi, da destinare ad ambulatori per

servizi sanitari;

VISTA l'allegata relazione di stima dell'Agenzia del Territorio, redatta in data 07.11.2002 sulla

base delle risultanze dei sopralluoghi effettuati dai propri tecnici presso la struttura in

oggetto;

VISTA la fattura n. 251 del 10.12.2002 dell'importo di € 515,97 oltre l'IVA 20%, relativa

all'incarico descritto, e verificatane la regolarità;

PROPONE

 di liquidare all'Agenzia del Territorio la fattura n. 158 del 21.11.2002, per un importo di € 515,97 + IVA 20%;

II DIRETTORE GENERALE

PRESO ATTO

dell'istruttoria svolta dal Responsabile del Servizio Acquisti;

SENTITI

il Direttore Amministrativo e il Direttore Sanitario

DELIBERA

Per i motivi esposti in premessa:

- di liquidare all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari, la fattura n. 158 del 21.11.2002 per un importo di € 515,97 + IVA 20%;
- di demandare al Capo Servizio Bilancio di provvedere al pagamento di quanto sopra mediante regolari ordinativi bancari tratti sul Tesoriere aziendale;

 di movimentare la spesa complessiva di € 619,16 IVA inclusa sul cod. 430700002 del piano dei conti aziendale.

DIR. AMM/

DIR. SAN.

RESP. SERV./G. Agulli

RESP. SETT./E. A

Il Direttore Generale

Dr. Emilio Simeone

SERVIZIO SANITARIO - REGIONE SARDEGNA Azienda U.S.L. nº 7 - Carbonia

II Responsabile del Servizio Affari Generali ettesta che la deliberazione n. O del 23 GEN. 2003			
allesia che la democrazioni			
è stata pubblicata nell'Albo pretorio dell'Azienda USL n. 7			
a partire dal 2 3 GEN. 2003 al al al 8 FEB, 2003			
Resterà in pubblicazione per 15 giorni consecutivi			
è stata posta a disposizione per la consultazione			
Il Responsabile Servizio Affari Generali Dott.ssa Margharita Cannas			

allegati n. 09

destinatari:

- Collegio dei Sindaci
- Servizio Acq./Tecn./Patr.
- Servizio Bilancio

R.E. KRCK

Totale IVA Fattura

agenzia del si Temitorio

Direzione Centrale Planificazione, Controllo e Amministrazione

Codice Fiscale: 80416110585 Partita Iva: 06455481009 Largo Leopardi, 5 - 00185 - Roma

Fattura a : AZIENDA SANITARIA LOCALE N.7 DI CARBONAIA

P.I.: 02261310920 Via Dalmazia, 83 Spedisci a : AZIENDA SANITARIA LOCALE N.7 DI CARBONAIA

Carbonaia - Cagliari, prov (CA)

-09013-, (IT)

'Via Dalmazia, 83

Carbonaía - Cagliari, prov (CA)

-09013-, (IT)

	AT.
\dot{z}	,
	0:3
ENDA U.S.I.	で量
ALBB	4
25	7 =
TI I	1
2	

Data Transazione: 10-DIC-02

Importi espressi in: EURO

Fattura :VEN_02/251

Descrizione Articolo

Prezzo Unitario 515,97 Quantita

> Consulenza tecnico estimativa resa ai sensi della eseguita il 07/11/02 - Fabbricato sito in Santadi

Convenzione n.114462 del 27/03/02 - Prestazione

loc. Is Cuccatonia

Pag. 1 di 1

Aliquota IVA Aliquota IVA al 201 IVA per Aliquota 103,19 Imponibile Imponibile per Aliquota 515,97 515,97

Totale Imponibile Fattura 515,97

103,19

Importo Totale Fattura

619,16

Sl attesta la regolarità del dáti contenut nel presente documento autorizza li pagamento per cui si

Scadenza del Pagamento : 09-GEN-03 Modalita di Pagamento : NETTO 30

Mediante Bonifíco sul c/c fruttifero n°619, ABI 01000, CAB 03229, CIN N - c/o BANCA D'ITALIA.

MN

SERVIZIO SANITARIO REGIONE SARDEGNA

Azienda U.S.L. 7 - Carbonia

Via Dalmazia, 83 - 09013 CARBONIA (CA)

Prot. Nº 5290

RACC. A. R.

Carbonia, 07 ottobre 2002

Spett.le

AGENZIA DEL TERRITORIO Ufficio Provinciale di Cagliari Loc. Santu Nicolau 09100 CAGLIARI (CA) fax 070/501212

OGGETTO:

Richiesta servizi estimativi immobili in Santadi.

In riferimento alla Convenzione per la prestazione dei servizi di valutazione tecnico-estimativa e consulenza specialistica, prot. n° 114462 del 27.03.2002, questa Azienda intende avvalersi della Vs. professionalità per i seguenti servizi estimativi:

A) Determinazione del canone di locazione locali "Casa Anziani" in Santadi.

L'Azienda sta valutando l'opportunità di acquisire in locazione, per un periodo di sei anni, parte di un immobile di proprietà del Comune di Santadi – sito in Loc. Is Cuccaionis, Piazza Repubblica – destinare ad ambulatori per servizi sanitari.

I locali proposti occupano parte del piano terra di una struttura a due piani in cui troverà sede anche una Casa per Anziani.

Si chiede cortesemente la determinazione del canone di locazione secondo criteri oggettivi di congruità economica.

B) Stima valore di mercato locali Consultorio Via Cuccaionis in Santadi.

L'immobile in parola, di proprietà dell'Azienda USL, è distinto in Catasto al foglio 5, sez. E, mappale 157a parte e 157b parte.

Si chiede cortesemente la determinazione del prezzo di mercato dell'immobile indicato.

C) Stima valore di mercato locali Ambulatorio Via Circonvallazione in Santadi.

L'immobile in parola, di proprietà dell'Azienda USL, è distinto in Catasto al foglio 5, sez. E, mappale 157a parte e 157b parte.

Si chiede cortesemente la determinazione del prezzo di mercato dell'immobile indicato.

L'Ufficio Tecnico dell'Azienda è a disposizione per un sopralluogo congiunto presso le strutture in oggetto; a tal fine si prega di contattare il Dott. Emiliano Arca (tel. 0781/6683515 - fax 0781/6683224).

Nell'evidenziare che la definizione della pratica in oggetto riveste carattere d'urgenza, si resta in attesa di un cortese riscontro e si porgono distinti saluti.

SETT./E. Arca

U.S.L O SAVIP U.S.L O CAREONIA # CAREONIA # HDirettore Generale
Dr. Emilio Simeone

- Mri

Cagliari,

1 1 NOV. 2002

Ufficio Provinciale di Cagliari

Via Cesare Pintus - Cittadella Finanziaria Tel. 070_55091 - Fax 070_501212 E-MAIL utelcagliari@finanze.it

AZIENDA U.S.L.	No	Ï
の名詞語のおり、		

1 2 MOV. 2002

PROT. 23216

 Prot. N. 348226/02
 Allegati

 Risposta al foglio del 07/10/2002

 Div.
 Sez.

 N°5290

All'Azienda U.S.L. n°7 Via Dalmazia , 83 09013 Carbonia

Oggetto: Stima per locazione immobile di proprietà del Comune di Santadi

A parziale evasione di quanto richiesto con la nota che si riscontra, si trasmette la relazione di stima, inerente l'oggetto.

Per la stima degli altri due immobili siti in Santadi nella via Cuccaionis e via Circonvallazione, occore, come già espesso verbalmente in sede di sopralluogo, la seguente documentazione tecnica integrativa:

planimetrie quotate degli immobili titolo di proprietà

estremi catastali degli immobili, sempre se gli stessi risultino accatastati al NCEU.

IL DIRETTORE (Dott. Ing. Chan Franco Loi)

Am 1



Ufficio Provinciale di Cagliari

Via Cesare Pintus - Cittadella Finanziaria Tel. 070_55091 - Fax 070_501212 E-MAIL_utelcagliari@finanze.it

RELAZIONE DI STIMA

Di un immobile da locare all'A.U.S.L. n°7 di Carbonia Di proprietà del Comune di Santadi Sito in Santadi loc. Is Cuccaionis

Cagliari li, 07/11/2002

//// ·----

A - Premessa

Con nota nº 5290 del 07/10/2002 l'Azienda U.S.L. Nº 7 di Carbonia richiedeva di avvalersi della consulenza dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cagliari per la determinazione del canone di locazione annuo di un immobile, di proprietà del Comune di Santadi e sito in località Is Cuccaionis, Piazza Repubblica, da destinare ad ambulatori per servizi sanitari.

Tale richiesta è stata effettuata in virtù della convenzione stipulata in data 27/03/2002 prot. nº 114462 del 27/03/2002 tra il Dott. Emilio Salvatore Simeone, in qualità di Direttore Generale e legale rappresentante dell'Azienda U.S.L. Nº 7 di Carbonia, e il Dott. Ing. Gian Franco Loi, nella sua qualità di Direttore dell'Ufficio Provinciale di Cagliari.

Scopo della presente relazione è quello di determinare il canone di locazione dell'immobile in parola.

Tutto ciò premesso il sottoscritto funzionario, all'uopo incaricato dal Direttore dell'Ufficio Provinciale di Cagliari ad espletare la consulenza richiesta, ha proceduto ad effettuare i necessari sopralluoghi e le relative indagini di mercato ed espone, con la presente relazione tecnico estimativa, i risultati conseguiti.

B - Descrizione

I locali in questione fanno parte di un più vasto fabbricato, costituito da due piani fuori terra, ubicato in località Is Cuccaionis, in zona eccentrica dell'abitato di Santadi, realizzato dalla Amministrazione Civica per essere destinato a Casa di riposo per gli anziani.

La porzione interessata dalla locazione è posta al piano terra e costituisce un'ala di detto fabbricato.

L'accesso dalla via pubblica avviene mediante un'area cortilizia in comune con la parte restante della struttura che verra anch'essa a breve utilizzata direttamente dall'Amministrazione Civica per lo scopo originario.

L'edificio è stato edificato alla fine degli anni ottanta del secolo scorso ed ha subito una successiva ristrutturazione nel 1994 a seguito di un incendio che aveva interessato l'immobile.

È da precisare che detto immobile, sin ora ,non è stato mai utilizzato per scopo per il quale è stato realizzato.

Si compone di n° 9 stanze, disimpegno e n° 6 locali servizi di cui due di questi adeguati all'utilizzo per i portatori di handicap.

È realizzato con struttura portante mista in c.a., tamponatura esterna e tramezzatura in laterizi, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate con manto di tegole tipo portoghesi.

Gli infissi esterni sono in legno dotati di avvolgibili in pvc, mentre il portoncino di ingresso è in alluminio anodizzato color legno, dotato di maniglione antipanico per l'apertura.

Una ulteriore porta a vetri verrà posizionata a cura e spese dell'Amministrazione comunale.

La pavimentazione risulta eseguita in piastrelle di gres porcellanato opaco delle dimensioni di cm 30x30 e zoccolino battiscopa sempre in gres.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera lavabile, salvo nel disimpegno che sono rivestite per un'altezza di circa 2 mt in materiale polivilinico con cornicetta di finitura nella parte superiore in legno e paraspigolo in pvc, mentre nei locali servizi le pareti sono rivestite per un'altezza di circa 2 mt., con piastrelle in maiolica.

I locali igienici sono dotati di tutte le apparecchiature igienico sanitarie necessarie, inoltre, ogni ambiente utilizzato come ambulatorio è dotato di lavabo.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con caldaia di alimentazione a gasolio ed elementi radianti in ghisa.

È presente, inoltre, un impianto suppletivo di termo condizionamento a pompe di calore in tutti gli ambienti utilizzati come ambulatori.

L'impianto elettrico è sottotraccia e i locali sono dotati di corpi illuminanti, impianto citofonico, impianto antincendio, lampade di emergenza e segnalazione via di fuga.

C - Consistenza

I dati di seguito riportati ,sono stati rilevati dagli elaborati grafici allegati alla richiesta e prodotti dall'ente proprietario.

Si precisa che la superficie lorda coperta è stata calcolata secondo le consuetudini locali, ovvero al lordo dei muri perimetrali e della tramezzature interne ed il 50% dei muri in comune.

Superficie lorda coperta

circa mq. 275

D - Valutazione

Scopo della presente stima, è quello di determinare il valore venale in comune commercio, ossia quello che più verosimilmente si spunterebbe nell'ambito di una libera contrattazione che

rappresenta il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta espressa da più operatori economici del mercato immobiliare in cui si opera, su cui poi applicare il relativo tasso di fruttuosità per il conseguimento del canone di locazione.

Nel rispetto dei dettami della dottrina estimale, un bene può valutarsi facendo riferimento ai diversi aspetti economici la cui scelta è in stretto rapporto con lo scopo della stima.

Nel caso in esame, l'aspetto economico resta individuato dal più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi, con riferimento all'attualità.

Ciò premesso, si ritiene di determinare il valore del bene in esame adottando il procedimento estimativo, sintetico-comparativo, cioè quello avente come fondamento logico la comparazione con beni simili a quello da valutare.

D-1) Cenni sulla situazione del mercato immobiliare.

Un'accurata indagine conoscitiva ha evidenziato, in sede locale, nessuna offerta di complessi aventi come destinazione quella ad attrezzature socio-sanitarie di nuova o prossima realizzazione, cui fare riferimento per un confronto diretto.

In campo nazionale, com'è stato evidenziato dalle più significative riviste specializzate del settore, dalla metà del 1999 il tono del mercato immobiliare ha segnato una inversione di tendenza, caratterizzata da una nuova fase di espansione, che ha riguardato prevalentemente immobili ad uso residenziale e che ha investito anche l'anno appena trascorso.

D-2) Determinazione del più probabile valore di mercato in base alla stima diretta.

Questo procedimento, come già accennato, è basato sulla comparazione e, pertanto, richiede l'acquisizione di una scala di valori, per beni simili a quello da stimare, entro la quale collocare opportunamente il bene in oggetto.

I prezzi di riferimento debbono essere in congruo numero ,riferirsi a beni per quanto possibile similari a quello in oggetto di valutazione, ed infine devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

Passando al particolare, la specifica tipologia a destinazione socio-sanitaria dell'immobile in esame ci imporrebbe di rivolgere l'attenzione ad un mercato di immobili con analoga destinazione.

La difficoltà, però, di reperire un mercato attuale di riferimento, che possa agevolarci in questa valutazione, è determinata dalla inesistenza di tali compravendite.

Tale circostanza ci obbliga, allora, a rivolgere l'attenzione agli edifici sia di tipo residenziale che aventi destinazione ad uso uffici e commerciale, presenti nel mercato locale in numero

significativo, raffrontando l'immobile da valutare con quelli con tale destinazione, attraverso un confronto comparativo degli elementi che diversificano le varie tipologie.

Elementi di confronto

Nel caso in esame, è stata condotta una circostanziata indagine di mercato immobiliare nel Comune di Santadi. da cui è risultato che l'unico segmento di mercato in grado di fornire riferimenti utili ai fini della valutazione è quello con destinazione ad uso abitativo.

Occorre evidenziare che l'attività edilizia in piccoli centri come Santadi, inesistente o quasi a livello imprenditoriale, si manifesta esclusivamente attraverso lavori in economia di tipo privato.

È ovvio, quindi, che il valore degli immobili, in libere contrattazioni di compravendita, tenda ad identificarsi, nella generalità dei casi, con lo stesso valore di costo.

Tenuto conto che il costo di costruzione medio di appalto per la costruzione di case per l'edilizia economica popolare (fonte IACP) si aggira da un minimo di €/mq. 550,00 ad un max. di €/mq. 600,00 cui dovrànno sommarsi le spese per la progettazione, direzione lavori etc..., nonché il costo dell'area.

Da tale esame scaturisce un costo complessivo che può congruamente determinarsi in €/mq 700,00. Considerato l'uso diverso dell'immobile in questione da quello residenziale, che comporta un maggior onere dovuto all'impiantistica ed un' alta incidenza dei locali servizi (bagni)in rapporto all'entità della superficie lorda coperta, si ritiene àdeguato incrementare il predetto valore di una percentuale pari al 15%, da cui scaturisce un valore unitario pari €/mq. 700,00 x 1,15 = €/mq. 805,00

Tale valore va ridotto della percentuale afferente alla vetustà dell'edificio che si valuta pari al 8% Ne consegue :

€/mq. 805 x 0.92 = 740,60 €/mq e in c.t. €/mq. 740,00

Valore = mq. 275 x €/mq. 740,00 = €uro 203.500,00

Determinazione canone di locazione

Come consuetudine il canone di locazione viene determinato applicando un tasso di fruttuosità del 6,5 % sul valore capitale dell'immobile.

Canone annuo \in uro 203,00 x 0.065 = \in uro 13.227,50 e in cifra tonda \in uro 13.230,00 corrispondente ad un canone unitario di \in uro 13.230,00/mq. 275 x 12 = \in 4,01 mq/mese.

A conferma dei risultati estimali ottenuto si evidenzia che la locazione dei locali sede degli Uffici del Giudice di Pace di Santadi è stata definita, con riferimento all'anno 2001, per un canone unitario di € 4,10 mg/mese.

E - Conclusioni

Alla luce di quanto rappresentato. si determina €uro 13.230,00 sopra in (tredicimiladuecentotrenta/00), oltre alla eventuale IVA di legge, se dovuta, il canone annuo di locazione dell'immobile in parola.

Si ritiene opportuno precisare che detto canone avrà valore solo, ed ovviamente alle condizioni preliminari e pregiudiziali che vengano rispettate ed effettuate le previsioni e le prescrizioni particolari, poste a base delle considerazioni valutative, che in generale possono essere così riassunte:

- a) che la consistenza immobiliare coincida con quella degli elaborati tecnici progettuali, che sono stati presi a riferimento per la stima;
- b) che l'immobile sia consegnato pienamente agibile, immune da difetti, libero da qualsiasi peso;
- c) che tutti gli impianti idrico, elettrico, di condizionamento, antincendio, fognario, etc..) siano della necessaria potenzialità, con funzionalità formalmente garantita e favorevolmente collaudati, con le certificazioni previste dalla normativa vigente ed inoltre i relativi allacciamenti alle reti pubbliche siano regolari, come dovrà risultare dalle apposite attestazioni degli Enti gestori dei vari servizi;
- d) che l'immobile sia pienamente conforme e rispondente alla normativa riguardante la sicurezza degli ambienti di lavoro;

Cagliari li, 07/11/2002

Relatore

Il Funzionario Tributario

(Geom. Giovanni Antonio Batetta)

Il Coordinatore Reparto IV Funzionario Tributario

(Dott.Ing. G

Il Reference Regionale

(Dott.Ing. Giovan Battista Giattino)

ALLEGACIO AL A DELLERA 2 3º GEN. 2003

R. GODIN.

R. CHERTOGO AL ANGESTA DEL MARIO DEL