



COMUNE DI SPERLINGA

**Libero Consorzio Comunale di Enna
AREA TECNICA**

Via Salita Municipio n. 2 – c.a.p.94010 - tel. 0935.1827429 - fax 0935.762007

PEC : Protocollo [@pec.comune.sperlinga.en.it](mailto:pec.comune.sperlinga.en.it) - Email : area.tecnica@comune.sperlinga.en.it Sito

web: www.comune.sperlinga.en.it

RELAZIONE DI STIMA E CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE DI BENE IMMOBILE DEL COMUNE DI SPERLINGA

Il sottoscritto Geometra Calogero LENTINI, responsabile dell'area tecnica del comune di Sperlinga, premesso che l'intenzione dell'Amministrazione Comunale è di valorizzare un bene di proprietà comunale non utilizzato per finalità istituzionali al fine di garantire in partenariato con privati, in possesso delle necessarie capacità e risorse, un servizio sul territorio.

L'immobile individuato dall'amministrazione è la scuola media sita in contrada Santa Margherita ubicata in prossimità del campo sportivo e alla stato ad oggi privo di particella definitivo in quanto è in corso il procedimento di accatastamento.

Il bene, precedentemente utilizzato come scuola media, ad oggi non è in uso in quanto dato l'esiguo numero degli alunni, l'amministrazione ha ritenuto opportuno collocare l'Asilo, la scuola elementare e la scuola media in unico locale e precisamente nel Centro diurno per anziani, anch'esso in disuso sito nelle immediate vicinanze della scuola media.

La scelta dell'amministrazione comunale di valorizzare detto locale deriva oltre che dalla consapevolezza che i locali in disuso subiscono il processo di deterioramento in forma maggiore rispetto ai locali in uso, anche dal fatto che la creazione di nuove attività di ordine socio sanitario consente al comune di dare un servizio alla cittadinanza, di creare posti di lavoro e nel contempo la possibilità di ricavarne un reddito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Fatta questa doverosa premessa si procede col descrivere quanto riscontrato con l'accesso eseguito presso il bene oggetto della presente relazione.

Il giorno 12 del giugno 2025 per adempiere all'informale richiesta dell'amministrazione il sottoscritto, si è recato presso l'immobile di proprietà del Comune di Sperlinga sita in contrada Santa Margherita snc del Comune di Sperlinga (EN), locale autonomamente accessibile, costituito da un solo piano terra, occupato da n. 4 stanze di circa 19,00 mq cadauna oltre i servizi igienici, due piccoli ripostigli aventi una superficie complessiva di circa 12,00 mq., il disimpegno e l'ingresso.

Detto locale, allo stato attuale si presenta in buone condizioni. Eventuali interventi di adeguamento, necessari ai fini dell'espletamento dell'attività verranno eseguiti a totale carico dell'O.E. aggiudicatario mq. 35,00.

L'immobile di proprietà del Comune di Sperlinga sito in contrada Santa Margherita snc, insiste sul mappale n. 597 del foglio 12;

Allo stato attuale è in corso il procedimento per la regolarizzazione catastale al fine di acquisire una sua particella esclusiva.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

VALUTAZIONE

Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione.

Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore tra essi quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione.

La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti.

Per quanto concerne i fabbricati le caratteristiche intrinseche sono:

Il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (*infissi, pavimenti, pitturazioni*), superficie abitabile e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità e distribuzione degli ambienti.

Le caratteristiche estrinseche sono:

Ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (*residenziale, commerciale, turistica*), distanza da centri d'affari (*banche o mercati*) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento. La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente

sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani.

Appare evidente che la stima comparativa fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinata, con completa astrazione dal reddito presente o futuro, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta.

Nella stima del bene in oggetto il sottoscritto ha optato per il metodo sintetico di comparazione.

Molte sono, infatti le incertezze e le limitazioni nella determinazione del valore degli immobili in regime economico attuale. Per i fabbricati il perdurare di un regime vincolistico altera il valore dell'immobile penalizzandolo fortemente. Si precisa che nel procedere alla determinazione del valore venale dell'unità immobiliare si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare nello stato in cui si trova, così come descritto nel paragrafo precedente. Pertanto

dopo aver effettuato le necessarie indagini sulla piazza di Sperlinga, Nicosia e Gangi e raccolto tutte le indicazioni parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha fissato il valore al metro quadro del bene da stimare facendo riferimento a condizioni medie di conservazione ed ubicazione.

Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali commerciali, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Dalle indagini esperite sulla piazza di Sperlinga (EN) e centri urbani limitrofi (Nicosia e Gangi), è emerso che per i locali commerciali la quotazione media si aggira sui 45,00 €/mq. annui.

Pertanto, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 10% atteso lo stato in cui versa l'immobile:

Superficie utile:

- aule (19.00*4)	76,00 mq
- ripostigli	12,00 mq
- servizi igienici	16,00 mq
- disimpegno e androne 35,00*0.60	21,00 mq
SOMMANO	125,00 mq

Coefficiente di deprezzamento del 10% = 0,90

Quotazione annua: **€.45,00/mq x 0,90 = 40,50** (Euro quarantaecinquanta/mq)

Canone di locazione annuo: mq. 125,00 X €. 40,50 = €.5.062,50

Canone di locazione mensile: €.5.062,50/12 = €.421,88 arrotondato ad euro 421,00
(Euro quattrocentoventuno/mese)

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto esposto in relazione il sottoscritto così conclude e riepiloga:

Il bene di cui alla presente relazione è costituito da:

L'immobile di proprietà di proprietà del Comune di Sperlinga sito in via Umberto I° n. 43 quota parte del mappale n. 597 del foglio 12;

Superficie utile calpestabile = 33,12 mq

Coefficiente di deprezzamento del 10% = 0,90

Quotazione annua: = €. 40,50 (Euro quarantaecinquanta/mq)

Canone di locazione annuo: €. 5.062,50

Canone di locazione mensile: €. **421,00** (Euro quattrocentoventuno/mese)

In espletamento del mandato ricevuto il sottoscritto ritiene congruo attribuire un canone mensile di **€.421,00** (Euro quattrocentoventuno/mese)

Ciò è quanto in fede e con piena coscienza, il sottoscritto in espletamento al mandato ricevuto rassegna la propria relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o delucidazione.

Al presente elaborato, vengono fascicolati altresì nell'ordine che segue, e devono ritenersi parte integrante della presente relazione di stima i seguenti allegati:

- Planimetrie Catastali;
- Planimetria del piano terra;
- Prospetto;

IL TECNICO

F.to Geometra Calogero Lentini