COMUNE DI PALLAGORIO

(PROVINCIA DI CROTONE)

Corso Vittorio Emanuele 178
88818 Pallagorio
Tel 0962/761037 fax 0962 761444
email:ufficiotecnico@comune.pallagorio.kr.it
PEC:ufficiotecnico.pallagorio@asmepec.it

ALLEGATO 2

SCHEDA PATRIMONIALE

Immobile sito in Pallagorio, Via G. Amendola n. 3 – Piano T-1, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 17, Particella 376, Sub 1, categoria catastale B/1, classe unica

Avviso Pubblico PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE, TRAMITE CONTRATTO DI LOCAZIONE PLURIENNALE PER ANNI 15 (QUINDICI), DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA G. AMENDOLA N. 3, DA DESTINARE IN VIA PRIORITARIA AD ATTIVITÀ DI CARATTERE SOCIO-ASSISTENZIALE "COMUNITÀ ALLOGGIO PER LA TERZA ETÀ" E IN VIA SUBORDINATA E RESIDUALE A SERVIZIO "SAD", AD ENTI DEL TERZO SETTORE.

PARTE PRIMA – CARATTERISTICHE PATRIMONIALI

1. UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI

L'immobile è ubicato nella parte centrale del territorio comunale, all'interno del centro urbano, adiacente al presidio di continuità assistenziale (Guardia Medica) e alla postazione territoriale del servizio di emergenza-urgenza SUEM 118, a circa 100 metri dalle strade provinciali per Verzino–Umbriatico–Savelli e per Zinga–Rocca di Neto, Carfizzi e San Nicola dell'Alto.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo piano), collegati da un corpo scala posto sul lato sud, nel quale è presente anche il vano ascensore, privo dell'impianto. La fornitura e posa dell'ascensore, necessaria per il superamento delle barriere architettoniche (L. n. 13/1989 e D.M. n. 236/1989), è a carico del concessionario nell'ambito dei lavori di adeguamento.

L'edificio è libero sui quattro lati, con accesso da Via G. Amendola; l'area è interamente recintata, con una fascia a verde lungo tutto il perimetro e una corte a verde centrale interna all'edificio.

La porzione dell'immobile già adibita ad asilo necessita di lavori di ristrutturazione, completamento e adeguamento normativo; la porzione realizzata quale completamento del centro anziani, di nuova costruzione e mai utilizzata, si trova in buono stato.

2. IDENTIFICATIVI CATASTALI

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
Pallagorio	17	376	1	B/1	Unica	2.721 m²	874 m²	€ 871,26

3. VALORE DEL CANONE

Il canone è determinato secondo il procedimento descritto al paragrafo 5 dell'Avviso: valore locativo OMI per la destinazione "Uffici" (Zona B1 – Centrale) pari a 2,80 €/m²/mese, applicato alla superficie catastale, con coefficienti correttivi in successione per taglio dimensionale (–25%) e vetustà/obsolescenza funzionale (–25%), al netto dello

scomputo dei lavori a carico del concessionario, riconosciuti in misura ridotta del 25%.

Voce	Calcolo	Importo
Canone lordo per 15 anni	874 m² × 2,80 €/m²/mese = € 2.447,20/mese × 12 × 15	€ 440.496,00
Canone complessivo di riferimento	€ 440.496,00 × 0,75 × 0,75	€ 247.779,00
(pari a, su base annua)	€ 247.779,00 / 15	€ 16.518,60
Costo dei lavori (computi metrici)	piano terra e primo piano	€ 304.901,80
Importo dei lavori scomputabile	€ 304.901,80 × 0,75	€ 228.676,35
Canone netto per 15 anni	€ 247.779,00 – € 228.676,35	€ 19.102,65
Canone annuo a base della procedura	€ 19.102,65 / 15	**€ 1.273,51**

Il canone annuo a base della procedura è pari a **€ 1.273,51 (milleduecentosettantatre/51)**, soggetto ad offerta in rialzo e ad aggiornamento annuale, dal secondo anno, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT FOI (art. 32 L. n. 392/1978).

4. GARANZIE

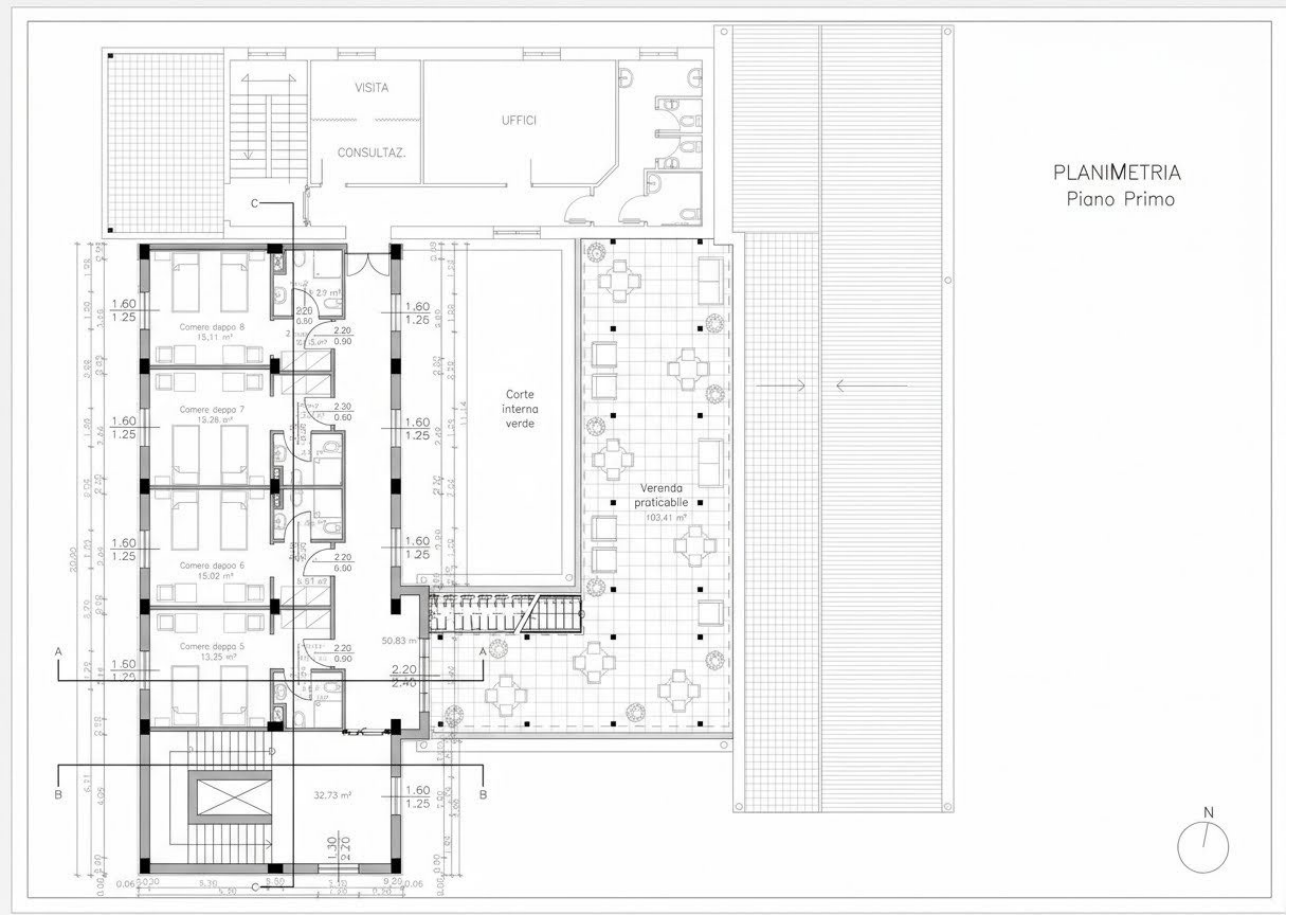
Prima della stipula il concessionario costituisce: a) garanzia per l'esecuzione dei lavori, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, pari all'importo scomputato di **€ 228.676,35**, valida fino all'approvazione del certificato di regolare esecuzione o di collaudo; b) cauzione a garanzia degli obblighi contrattuali pari a un'annualità del canone di aggiudicazione, valida per l'intera durata del contratto; c) le polizze RCT/RCO e incendio/rischio locativo previste al paragrafo 7 dell'Avviso.

5. PLANIMETRIE

Planimetria piano terra



Planimetria piano primo



6. STATO OCCUPAZIONALE

Gli spazi oggetto di concessione sono liberi e necessitano di lavori di ristrutturazione, adeguamento normativo e completamento.

7. UTENZE E IMPIANTI

L'immobile è provvisto di utenze attive (energia elettrica, gas e allaccio alla rete idrica comunale). Sulla copertura della porzione lato est è installato un impianto fotovoltaico della potenza di 15 kWp, connesso alla rete in regime di scambio sul posto.

Il concessionario provvede alla voltura delle utenze idrica, elettrica e gas **entro 30 giorni dalla stipula del contratto**, alla realizzazione delle relative opere, nonché agli obblighi manutentivi, alla pulizia e alle riparazioni che si rendano necessarie durante il rapporto. Sono a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti devono essere a lui direttamente intestati.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona Urbana; la destinazione a Comunità alloggio per anziani ed eventuali servizi "SAD" è compatibile con la destinazione prevista dal vigente strumento urbanistico comunale.

9. DESTINAZIONE D'USO

Il concessionario esercita nell'immobile, in via esclusiva o principale, una o più attività di interesse generale ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 117/2017, autorizzate ai sensi della D.G.R. n. 503/2019 e del R.R. n. 22/2019 e s.m.i., nella tipologia "Comunità alloggio per anziani" ed eventualmente nei servizi "SAD", nel rispetto della normativa urbanistica, edilizia e di settore vigente; sono ammesse attività diverse solo se secondarie e strumentali rispetto a

queste (art. 6 D.Lgs. n. 117/2017).

10. STATO MANUTENTIVO, STRUTTURE E IMPIANTI

Stato manutentivo: la porzione ex asilo necessita di lavori di ristrutturazione, adeguamento normativo e completamento; la porzione di nuova costruzione è in buono stato. Il concessionario ha l'onere di rendere il bene idoneo all'uso cui verrà destinato, provvedendo a proprie cure e spese a tutti gli interventi, anche impiantistici, necessari. Il concorrente prende atto della consistenza immobiliare e dello stato dei luoghi mediante il sopralluogo obbligatorio.

Opere strutturali: sulla base della documentazione agli atti non risultano necessari interventi strutturali; restano ferme, in sede di progettazione dei lavori, le verifiche previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 17/01/2018) in relazione alla nuova destinazione socio-assistenziale.

Impianti: necessitano di interventi di completamento e adeguamento normativo.

11. AGIBILITÀ E DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

È disponibile agli atti del Comune il certificato di agibilità dell'immobile, relativo alla destinazione e alla consistenza esistenti, consultabile in sede di sopralluogo unitamente alla documentazione edilizia. A conclusione dei lavori il concessionario presenta, a propria cura e spese, la segnalazione certificata di agibilità per la nuova destinazione e cura gli adempimenti di prevenzione incendi e quelli necessari al rilascio dell'autorizzazione al funzionamento.

12. ULTERIORI NOTE

Il bene è concesso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli, accessioni e pertinenze, diritti e servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, senza obbligo per il Comune di eseguire opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere eventualmente presenti in loco. I lavori di ristrutturazione, adeguamento normativo e completamento, come computati, sono a totale carico del concessionario, alle condizioni di cui al paragrafo 6 dell'Avviso.

Pallagorio, lì 26/11/2026

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Francesco Scarpelli