

CENTRO SOCIO-EDUCATIVO “ROTARY”

RELAZIONE TECNICO-FUNZIONALE

La presente per descrivere dal punto di vista tecnico e funzionale l'immobile ad oggi destinato a Centro socio-educativo ed affidato, con rapporto convenzionale, alla Società Cooperativa Sociale Consorzio HORUS.

Il complesso edilizio denominato “Palestar Rotary”, situato in località Bucaletto ed individuato catastalmente al foglio n. 52, particella n. 1428, è iscritto tra i beni patrimoniale dell'Ente civico con omocodice IND_Caggr_014.

Il corpo A dell'intero complesso svolge le funzioni di **centro diurno socio-educativo per disabili gravi e medio-gravi**, con ricettività massima di n. 20 unità di età compresa tra 18 e 64 anni.

Il centro si configura come entità edilizia autonoma, interconnessa con l'adiacente struttura “Modulo Attività Motorie” oggetto di recenti lavori di manutenzione ed ha una superficie utile coperta, di circa 300,00 metri quadrati. E' annesso al centro una ampia area pertinenziale scoperta di circa 1.800,00 metri quadrati.

Dal punto di vista funzionale, il Centro è dotato di ampi locali adibiti a spazi collettivi ed un numero adeguato di servizi igienici (ospiti e personale) con relativi spogliatoi. E' presente anche un locale sporzionamento cibi, in quanto gli ospiti consumano pasti veicolati da un fornitore esterno di cibi preparati fuori dalla struttura. Tutti gli spazi sono adeguatamente forniti di presidi sanitari atti alla piena fruizione da parte di persone disabili.

L'immobile, ad oggi, ha tutte le caratteristiche ed i requisiti strutturali di cui al punto M5.2 dell'allegato alla DGR 194/2017 e nello specifico:

- superficie utile complessiva degli spazi destinati alle attività, inclusi i servizi igienici e le zone ad uso collettivo, maggiore di 200,00 metri quadrati;
- presenza di zone ad uso collettivo, suddivisibili anche attraverso elementi mobili, per il ristoro, le attività di socializzazione e ludico-motorie con possibilità di svolgimento di attività individualizzate;
- presenza di una zona riposo distinta dagli spazi destinati alle attività;
- presenza di un locale sporzionamento con accesso indipendente; la somministrazione del pasto avviene negli spazi collettivi;
- presenza di spazi amministrativi;
- presenza di linea telefonica abilitata a disposizione degli utenti;
- presenza di servizi igienici attrezzati;
- presenza di n. 2 bagni ogni 10 utenti, divisi per genere e progettati appositamente per la fruizione da parte di persone con disabilità;
- presenza di servizi igienici per il personale;
- tutti i servizi sono dotati della massima accessibilità.

2. *Impianto termico: sostituzione di n. 4 pompe per il corretto funzionamento dei relativi circuiti dell'impianto di riscaldamento; sostituzione di n.2 termoconvettori;*
3. *Sistemazione illuminazione esterna non funzionante e verifica del cavidotto di alimentazione;*
4. *Sostituzione copertura tunnel di accesso alla struttura;*
5. *Installazione sistema di telecamere di video-sorveglianza.*

DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USO

INDICAZIONI PROCEDURALI

Per la determinazione del valore d'uso è necessario quantificare il valore dei flussi di cassa finanziari futuri che si presumono abbiano origine dalla messa in esercizio dell'attività e per la durata della stessa, o come nel caso di specie, per la durata della concessione ad un eventuale partner privato.

Il flusso di cassa che incide maggiormente nel bilancio di ogni azienda, che esercita la sua attività in locali detenuti in locazione, è sicuramente l'ammontare del canone di fitto annuo comprensivo dei costi di gestione afferenti le utenze dei sottoservizi energetici.

Per addivenire alla determinazione del flusso annuo del costo sopra richiamato si è proceduto a:

1. Determinare il **canone annuo** di locazione secondo le indicazioni riportate, e i dati rilevati dalle tabelle OMI estratte dalla banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
2. Determinare un **equo saggio di capitalizzazione** traendo spunto dai dati estrapolati dall'Agenzia delle Entrate e dalla normativa vigente in materia di operazioni di attualizzazione e rivalutazione di agevolazioni in favore delle imprese (Decreto Ministeriale del 25/5/2023);
3. Rilevare ed adottare un **tasso minimo di inflazione** da applicare al canone annuo di locazione, assunto pari al 2,5%;
4. Rilevare, per strutture similari per attività e dimensioni i **costi delle utenze energetiche**, e relativizzarli alla struttura oggetto della presente stima.

Successivamente si è predisposto un quadro dei flussi di cassa almeno decennale.

Di seguito si riportano i dati estratti dalle fonti richiamate e posti a base per la determinazione della relazione estimativa;

1. Dalle tabelle OMI riferita al 1° semestre 2023 si rileva che per la destinazione d'uso "terziaria" di finitura "ottima", il valore di mercato rilevato per le alienazioni è compreso tra 1.450,00 euro (minimo) e 1.700,00 euro (massimo) a metro quadrato lordo; si rilevano inoltre i valori riferiti alle locazioni, che variano tra 5,00 (minimo) euro e 7,00 (massimo) euro metro quadrato lordo;
2. Dalla correlazione dei valori sopra riportati, si desume il saggio di capitalizzazione, il quale rappresenta il tasso di rendimento, ritenuto congruo, per trasformare in capitale un flusso di cassa atteso (canone di locazione).

Saggio di capitalizzazione = valore annuo di locazione / valore di mercato dell'immobile

Valore annuo di locazione

Valore annuo medio di locazione : $[(5,00*12) + (7,00*12)]/2 = 72,00 \text{ euro*mq*anno}$

Valore di mercato medio

Valore di mercato medio : $(1.450,00 + 1.700,00)/2 = 1.575,00 \text{ euro*mq*anno}$

Saggio di capitalizzazione $_{OMI} = 72,00 / 1.575,00 = 4,57\%$

Altra fonte per la determinazione del saggio di capitalizzazione, è il richiamato Decreto Ministeriale del 25/5/2023, pubblicato sulla G.U. n. 129 del 5/6/2023 il quale all'art. 1 riporta testualmente "A decorrere dal 1° giugno 2023, il tasso da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni in favore delle imprese è pari al 4,64%."

Saggio di capitalizzazione $_{DM} = 4,64\%$

- Dai costi energetici di strutture che offrono lo stesso servizio del Centro socio-educativo diurno per disabili (CSED) di Bucaletto, forniti dai nostri uffici dei "Servizi Sociali", si è stimato, proporzionalmente all'uso, alle dimensioni ed al numero degli ospiti, il costo annuo delle utenze energetiche pari ad **Euro 11.000,00** (euro undicimila/00),
- Applicando, come già ricordato, un tasso di inflazione minimo pari al 2,5%, di seguito si determinano, in funzione dei due tassi di capitalizzazione (4,57 % e 4,67 %) i due flussi di cassa (fitto locali + spese energetiche) attesi per il prossimo decennio:

Flusso di cassa secondo valori OMI:

Capitale	Anno	Tasso	Valore Attualizzato
37.420,40	anno 1	4,57%	35.785,02
38.355,91	anno 2	4,57%	35.076,65
39.314,81	anno 3	4,57%	34.382,29
40.297,68	anno 4	4,57%	33.701,68
41.305,12	anno 5	4,57%	33.034,55
42.337,75	anno 6	4,57%	32.380,62
43.396,19	anno 7	4,57%	31.739,63
44.481,10	anno 8	4,57%	31.111,33
45.593,12	anno 9	4,57%	30.495,47
46.732,95	anno 10	4,57%	29.891,80
TOTALE			€ 327.599,05

Flusso di cassa secondo valori DM:

Capitale	Anno	Tasso	Valore Attualizzato
37.420,40	anno 1	4,67%	35.750,84
38.355,91	anno 2	4,67%	35.009,66
39.314,81	anno 3	4,67%	34.283,84
40.297,68	anno 4	4,67%	33.573,08
41.305,12	anno 5	4,67%	32.877,04
42.337,75	anno 6	4,67%	32.195,44
43.396,19	anno 7	4,67%	31.527,97
44.481,10	anno 8	4,67%	30.874,34
45.593,12	anno 9	4,67%	30.234,26
46.732,95	anno 10	4,67%	29.607,45
TOTALE			€ 325.933,92

CONCLUSIONI

I due valori (328.000,00 c.t. e 326.000,00 c.t.), al netto di eventuali interventi di manutenzione non stimabili alla data odierna e comunque da prevedere a carico del **concessionario**, rappresentano i flussi di cassa attesi nel prossimo decennio ed i valori limite entro i quali poter valutare il richiesto **VALORE D'USO** dell'immobile destinato a Centro socio-educativo diurno per disabili (CSED).

IL TECNICO

geom. Franco D'ANDREA