



COMUNE DI ALIANO (MT)

PERIZIA DI STIMA CANONE DI LOCAZIONE DELLA STRUTTURA COMUNALE CASA DI RIPOSO PER ANZIANI.

PREMESSA

Nell'anno 1981, a seguito degli eventi sismici fu installato un immobile prefabbricato in località contrada Carmine in Via Mercato, negli anni adeguato con lavori di ristrutturazione e adibito prima a sede comunale e successivamente a casa di riposo.

Nell'anno 2020 è stato concesso un finanziamento P.O. Fesr Basilicata 2014-2020. - Misura 9A.9.3.5 Casa di riposo per anziani, per il completamento dell'impiantistica e l'arredo bagni;

Con la Delibera di G.C. n. 111 del 28/11/2025, avente ad oggetto “Locazione struttura comunale da destinare a casa di riposo per anziani: determinazioni”, è stato demandato all’Ufficio tecnico di adottare gli atti necessari e consequenziali per l'avvio del procedimento per l'individuazione di un conduttore dell'immobile e la messa in funzione della struttura di che trattasi;

Pertanto occorrerà dunque procedere alla stima del canone di locazione in considerazione delle caratteristiche e della situazione attuale dell'immobile.

La struttura è così composta:

1. Ingresso - 5,50 mq
2. Locale caldaie – 6,70 mq
3. Sala comune e segreteria 33,60 mq
4. WC – 2,36 mq
5. WC ospiti – 2,82 mq
6. Sala per visite mediche – 9,90 mq
7. Lavanderia – 10,45 mq

Comune di Aliano – Ufficio Tecnico Comunale.

- 8. Ripostiglio – 6,15 mq
- 9. Cucina – 9,25 mq
- 10. Sala da pranzo – 20,00 mq
- 11. Camera da letto – 16,95 mq ; 11a. WC – 3,95 mq
- 12. Sala lavaggio assistito – 7,18 mq
- 13. Corridoio – 38,60 mq
- 14. Camera da letto – 16,00 mq ; 14a. WC – 3,80 mq
- 15. Camera da letto – 16,10 mq ; 15a. WC – 4,00 mq
- 16. Camera da letto – 16,10 mq ; 16a. WC – 3,80 mq
- 17. Camera da letto – 15,90 mq ; 17a. WC – 4,00 mq
- 18. Camera da letto – 16,00 mq ; 18a. WC – 3,65 mq
- 19. Spogliatoio operatori donne – 7,25 mq
- 20. WC operatori donne – 1,78 mq
- 21. WC operatori uomini – 2,50 mq
- 22. Spogliatoio operatori uomini – 2,50 mq
- 23. Sala mortuaria – 4,70 mq

La superficie netta complessiva ammonta a circa Mq. 358 mentre la superficie linda è di circa 300 mq.

L'edificio risulta allacciato ai servizi primari quali energia elettrica, acqua potabile, fognatura urbana.

È inoltre dotato di impianto di riscaldamento con pompe di calore.

Gli impianti elettrici e idraulici interni all'edificio risultano funzionanti, per il sistema di allarme antincendio si rende necessaria una manutenzione;

L'edificio è regolarmente censito in Catasto al Foglio 18 – Mappale n°730 – Rendita € 2.990,29.

La struttura è inoltre dotata di locale cucina che necessita di arredi così come l'intera struttura.

Si fa presente che gli arredi verranno forniti a cura dell'affidatario secondo quanto dispone il bando di gara.

CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE IMMOBILE

Per determinare il canone da applicare al suddetto fabbricato, quest'Ufficio ha tenuto conto della zona censuaria più vicina fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

I dati forniti dall'OMI, aggiornati al primo semestre del 2025, risultano come da seguente tabella:

Provincia: MATERA

Comune: ALIANO

Fascia/zona: Periferica/-FG 17P- 18P-20P -STRADA COMUNALE FONTANELLE-PIAZZA S. L.GONZAGA-STR. PROV. STIGLIANO/ALIANO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	435	650	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	490	L	1,1	1,6	L
Box	NORMALE	195	290	L	0,8	1,2	L

Gli immobili che rientrano in questa area immobiliare, sono principalmente Abitazioni di tipo economico.

In considerazione dello stato di conservazione della struttura e delle opere di manutenzione e completamento necessarie all'avvio dell'attività viene applicato un valore di locazione medio di 1,35 €/mq x mese.

La consistenza del fabbricato risulta essere di mq. 358

Pertanto il canone verrà così determinato

$$358 \text{ mq} * 1,35 \text{ €/mq x mese} = \text{€ 483,30}$$

Detto canone viene decurtato ulteriormente dei seguenti coefficienti:

- Coefficiente di manutenzione 0,7 (per immobili da ristrutturare)
- Coefficiente di vetustà 0,9 (immobile da 20 a 40 anni)

quindi il canone definitivo mensile risulta il seguente: € 386,94/ mese che per approssimazione è

€ 387,00/mese

Aliano, 028/12/2025

IL TECNICO COMUNALE
(Miriam Di Pierro)

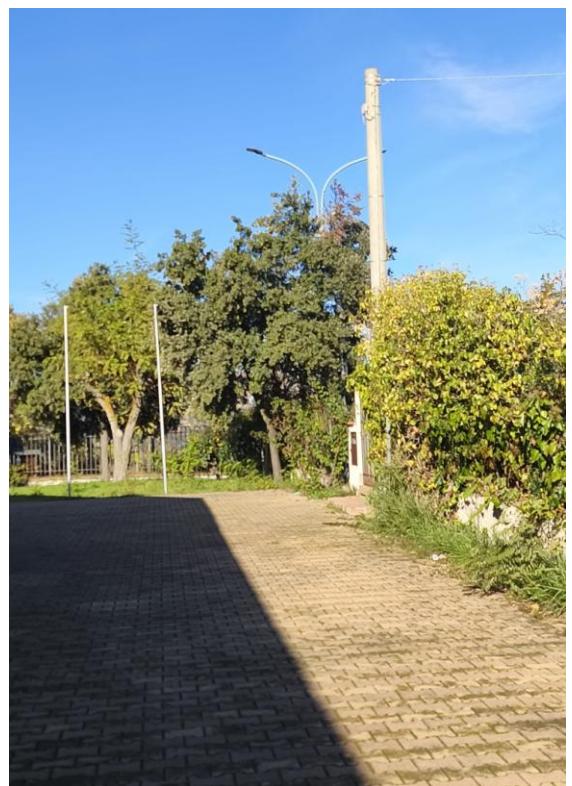
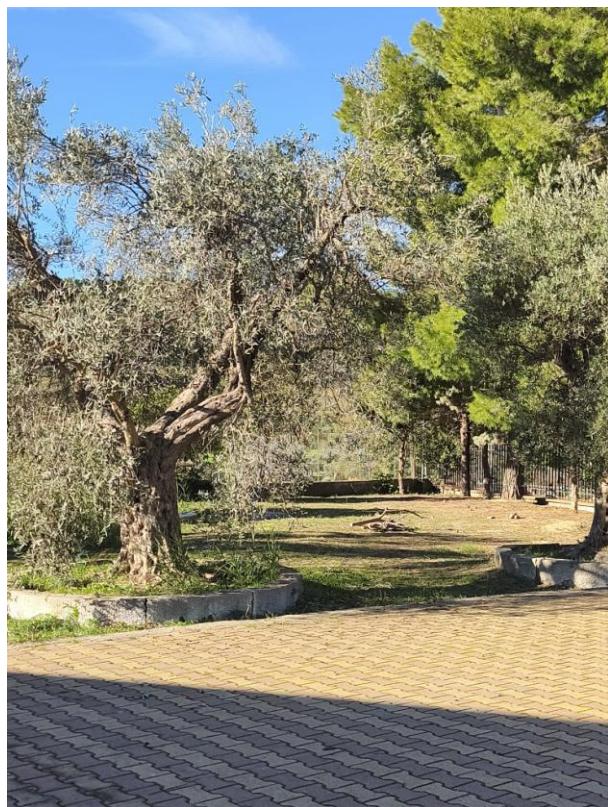
Allegati:

Documentazione fotografica. Planimetria;

Comune di Aliano – Ufficio Tecnico Comunale.



Giardino



Locale caldaia



Lavanderia



Sala Mortuaria



Spogliatoio operatori



WC operatori



Comune di Aliano – Ufficio Tecnico Comunale.



Sala per visite mediche



Sala da pranzo



Cucina

Comune di Aliano – Ufficio Tecnico Comunale.



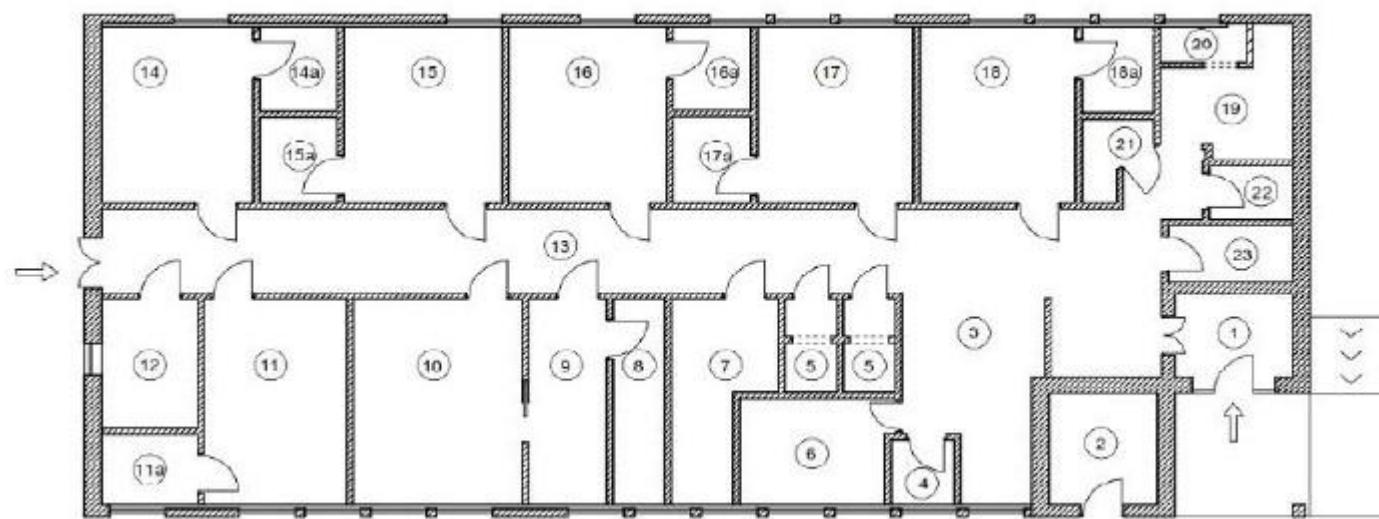
Camera da letto tipo con Wc annesso



Sala lavaggio assistito



PLANIMETRIA



1. Ingresso 5,50 mq
 2. Locale caldaie – 6,70 mq
 3. Sala comune e segreteria 33,60 mq
 4. WC – 2,36 mq
 5. WC ospiti – 2,82 mq
 6. Sala per visite mediche – 9,90 mq
 7. Lavanderia – 10,45 mq
 8. Ripostiglio – 6,15 mq
 9. Cucina – 9,25 mq
 10. Sala da pranzo – 20,00 mq

11. Camera da letto – 16,95 mq ;
11a. WC – 3,95 mq
12. Sala lavaggio assistito – 7,18 mq
13. Corridoio – 38,60 mq
14. Camera da letto – 16,00 mq ;
14a. WC – 3,80 mq
15. Camera da letto – 16,10 mq ; 15a. WC – 4,00 mq
16. Camera da letto – 16,10 mq ; 16a. WC – 3,80 mq
17. Camera da letto – 15,90 mq ; 17a. WC – 4,00 mq
18. Camera da letto – 16,00 mq ; 18a. WC – 3,65 mq
19. Spogliatoio operatori donne – 7,25 mq
20. WC operatori donne – 1,78 mq
21. WC operatori uomini – 2,50 mq
22. Spogliatoio operatori uomini – 2,50 mq
23. Sala mortuaria – 4,70 mq