



## 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 lorda 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

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

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)**

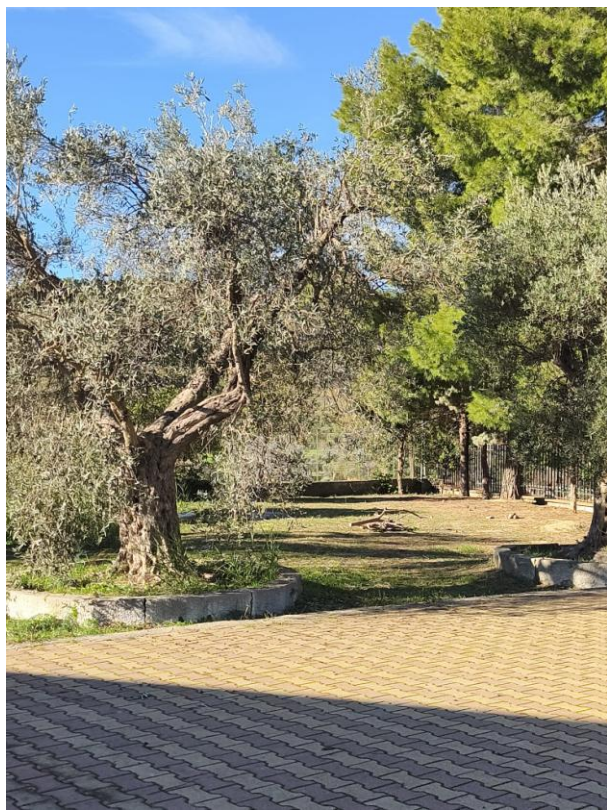
**Allegati:**

Documentazione fotografica. Planimetria;





Giardino





Locale caldaia



Lavanderia



Sala Mortuaria



Spogliatoio operatori



WC operatori





Sala per visite mediche



Sala da pranzo



Cucina

Comune di Aliano – Ufficio Tecnico Comunale.



Camera da letto tipo con Wc annesso

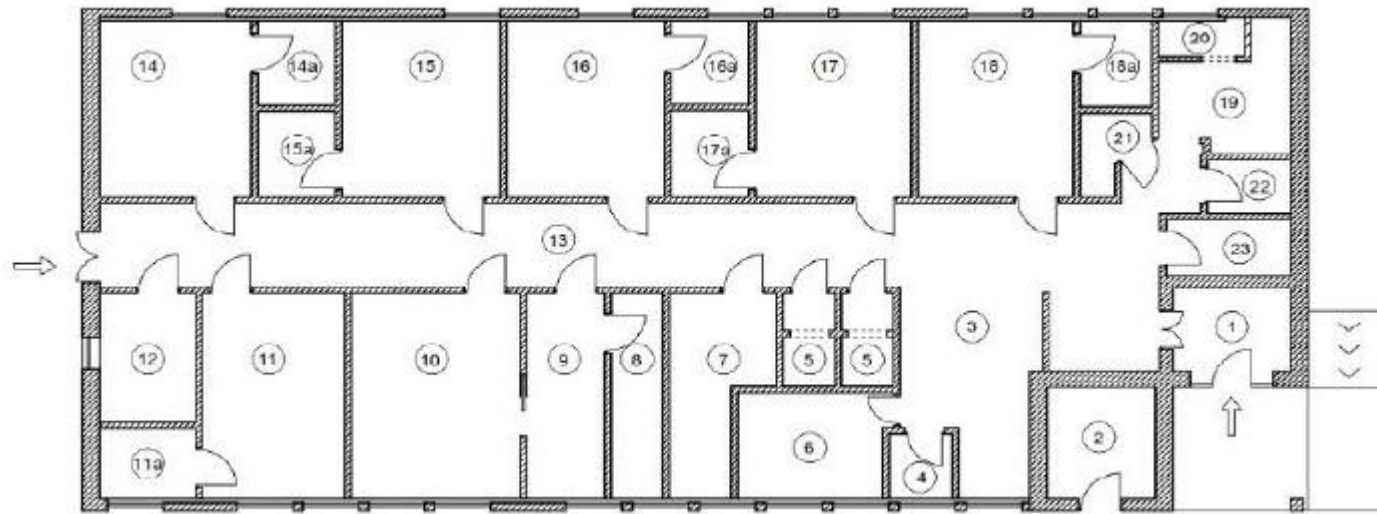




Sala lavaggio assistito



## 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