



Bolzano, 04.12.2018

Redatto da:
Arch. Veronica Pellegrini
Tel. 0471-412523

STA Strutture Trasporti Alto Adige Spa
Via dei Conciapelli 60
39100 Bolzano

Alla c.a. Giampaolo Vattai

sta@pec.bz.it

Comune di Caldaro

Affitto stazione a Valle funicolare S. Antonio - Mendola p.ed. 589 c.c. Caldaro

pratica n. C/015/518/2018

In rif. al Vs. incarico del 17/10/2018, n. 665201, si comunica quanto segue.

Visti:

il parere prot. n. 392678 del 12.06.2018 in rif. all'incarico di STA per la valutazione dell'immobile in oggetto, con il quale lo scrivente ufficio aveva determinato il canone di affitto mensile per la concessione ad un privato gestore dell'intero edificio di proprietà di STA nello stato di fatto, considerando quali costi di ricostruzione quelli di cui alla Deliberazione della G.P. n. 1443 del 20/12/2016, nella quale il fabbisogno finanziario del privato era stimato pari a 200.000 Euro per i lavori e 25.000 Euro per le spese tecniche;

la richiesta da parte di STA di revisione della stima di cui sopra, dove veniva chiarito che il suddetto importo per lavori esprimeva il necessario investimento da parte del privato per i soli interventi di completamento dei lavori interni per ottenere lo stato finito della sola parte del piano terra da adibirsi a bar e non per l'intero immobile con la pertinenza esterna;

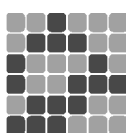
la relazione descrittiva dei lavori ed il preventivo dei costi di ristrutturazione e risanamento a firma del tecnico Arch. Ivo Rossin, allegata alla richiesta di revisione, nella quale si stimano i costi di risanamento suddivisi per ciascun piano dell'edificio, elaborati sulla base del progetto definitivo e non del progetto esecutivo, compresi i costi della sicurezza di cantiere, per un importo complessivo per lavori di 449.320,00 Euro.

Considerato che:

STA prevede di stipulare un contratto di concessione di 9 + 9 anni;

il valore 11,30 €/mq "al nuovo" già individuato nella precedente stima viene qui confermato, così come la superficie complessiva commerciale parametrata di 490 mq;

la quota di investimento del privato, secondo la valutazione fornita, risulta più che raddoppiata e deve essere considerata nel calcolo del valore del canone: si prevede quindi un canone iniziale scontato della quota derivante dal piano di ammortamento degli investimenti necessari al tasso del 2,5% annuo, da corrispondere per i primi 9 anni di concessione, da corrispondersi successivamente all'ottenimento della concessione d'uso, ed un canone "a regime" per i successivi 9 anni;





Tutto ciò premesso e considerato;
considerate inoltre le risultanze della commissione estimatrice,

l'Ufficio Estimo ed Espropri determina quale canone di concessione a base d'asta per l'immobile in oggetto un importo pari a

830,00 Euro/mese per i primi nove anni,

considerata la quota di ammortamento in detrazione, da aggiornare annualmente secondo gli indici ISTAT;

5.573,00 Euro/mese per i successivi 9 anni,

ad ammortamento concluso, tale importo sarà aggiornato al momento del rinnovo o tramite aggiornamento ISTAT o con nuova determinazione del canone di mercato, considerata l'intervenuta vetustà dell'immobile.

Il canone determinato per il rinnovo degli ulteriori 9 anni sarà quello più vantaggioso per l'ente pubblico e potrà valere quale base d'asta per un eventuale nuovo gestore.

Cordiali saluti

Il direttore d'ufficio reggente
Paolo Bega
(sottoscritto con firma digitale)