



COMUNE DI CARAVAGGIO
Provincia di Bergamo

**CONCESSIONE AD USO VINCOLATO PER DESTINAZIONE AD ASILO NIDO/ SERVIZI SOCIALI PER LA
PRIMA INFANZIA (COSI' COME DEFINITI DALLA DGR 11 FEBBRAIO 2005, N. 7/20588 ed aggiornati
dalla DGR 09 marzo 2020 n. XI/2929) ED ATTIVITA' ASSIMILABILI DEI LOCALI DI PROPRIETA'
COMUNALE POSTI NEL FABBRICATO IN VIA CARLO PORTA 2 ALL'INTERNO DEL COMPLESSO
SCUOLA INFANZIA LA MARGHERITINA**

PERIODO DAL 1/09/2023 AL 31/08/2028

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Il Comune di Caravaggio è proprietario di un immobile sito in Via Carlo Porta n. 2, edificato nei primi anni 2000, con destinazione urbanistica "attrezzature scolastiche";

In tale immobile risultano attualmente ubicate la Scuola dell'Infanzia statale e il servizio Nido con contratto attualmente attivo.

Dall'anno 2017 gli ambienti dell'edificio destinati al servizio nido risultano occupati dalla Ditta SONHO ENCANTADO di Pinto Cirqueira Valmerice con concessione in uso vincolato con scadenza alla data del 31.07.2023;

Il Comune di Caravaggio ha pertanto ritenuto di dover riallocare il servizio nido in tali locali a partire dal 01.08.2023 per cinque anni fino al 31.07.2028;

La Giunta Comunale ritenendo ancora attuale l'interesse pubblico a ricollocare in quei locali il servizio nido in modo da fornire un servizio all'infanzia in quella zona del territorio comunale e diversificare la possibilità di scelta dei residenti, garantendo un servizio molto richiesto dalla collettività intende proseguire le attività intraprese per la concessione.

In ragione del consolidato orientamento giurisprudenziale diretto a responsabilizzare le amministrazioni verso una corretta valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare (orientamento che impone una adeguata quantificazione dei canoni, pur ammettendo la ponderazione con interessi pubblici), la Giunta Comunale ha definito come segue gli aspetti di cura dell'interesse pubblico da valutare al fine della determinazione del canone:

- 1) scontistica non inferiore al 15% rispetto alle rette ordinarie, per i residenti;
- 2) compartecipazione alla spesa per le utenze dell'immobile in misura non inferiore ad $\frac{1}{4}$;
- 3) piano di manutenzione dell'immobile;
- 4) eventuali servizi aggiuntivi di offerta alla cittadinanza;
- 5) vincolo di riserva per almeno l'80% dei posti per i residenti a Caravaggio;
- 6) impegno a trasferire l'attività presso il nuovo asilo nido in fase di realizzazione con finanziamenti previsti dal PNRR non appena ultimati e collaudati i lavori, con assunzione dei seguenti oneri:
 - a. scontistica non inferiore al 15% rispetto alle rette ordinarie, per i residenti;
 - b. assunzione al 100% della spesa per le utenze dell'immobile, tenuto conto che l'immobile in fase di realizzazione è di tipologia NZEB-20%;
 - c. piano di manutenzione dell'immobile;
 - d. vincolo di riserva per almeno l'80% dei posti per i residenti a Caravaggio;
 - e. realizzazione dell'arredamento e delle attrezzature dei locali (cucina esclusa) a carico dell'aggiudicatario;

demandando al sottoscritto in qualità di Responsabile dell'Area IV^A Gestione del Territorio la stima del canone di concessione ponderando il valore di mercato con gli aspetti di interesse pubblico sopra determinati.

Tutto ciò premesso si relaziona quanto segue:

RELAZIONE DI STIMA DEL CANONE DI CONCESSIONE

Oggetto della stima è il canone per la concessione in uso della porzione di immobile di proprietà del Comune di Caravaggio, sito in via Carlo Porta 2, con destinazione vincolata a servizio di **asilo nido/ servizi sociali per la prima infanzia (così come definiti dalla DGR 11 febbraio 2005, n. 7/20588 ed aggiornati dalla DGR 09 marzo 2020 n. XI/2929) ed attività assimilabili.**

La stima prevede altresì con analoghi parametri la determinazione del canone di concessione del costruendo asilo presso l'area del Centro Civico di San Bernardino.

1. Stima del canone di concessione dell'Asilo nido di via Carlo Porta

I locali suddetti sono posti all'interno del complesso immobiliare della scuola dell'infanzia La Margheritina e meglio individuati dalla planimetria allegata.

La superficie lorda di pavimento (SLP) dei locali oggetto della concessione è pari a mq. 340,00 oltre alle pertinenze esclusive: porticato mq. 56,25 e giardino dedicato mq. 574,25.

I locali oggetto della concessione usufruiscono altresì di spazi comuni alla scuola dell'infanzia La Margheritina (atrio di ingresso, disimpegno).

L'immobile posto in concessione è già stato adibito a servizio di asilo nido con ricettività pari a 24 posti, elevabile, ai sensi della circolare R.L. n.45/2005 nella misura massima del 20% e pertanto fino ad un massimo di 29 posti.

Attualmente il servizio è attivo.

Descrizione dell'edificio

L'edificio è stato realizzato nei primi anni 2000, e si sviluppa su di un piano fuori terra la struttura portante è realizzata in c.a, la muratura di tamponamento in termo-laterizio, i solai in laterocemento. La copertura a falde è stata realizzata con pannelli in lamiera preverniciata.

Le finiture costruttive ed impiantistiche sono di buon livello (come risulta dall'unita documentazione fotografica):

- pavimenti in linoleum nelle aule e nei disimpegni in gres (con rivestimenti in ceramica) nei bagni;
- serramenti esterni in lega leggera con vetri doppi;
- porte interne in laminato con struttura metallica;
- pareti divisorie in legno;
- riscaldamento a pavimento con pannelli radianti;
- impianto di ricambio aria automatico;
- impianto di climatizzazione con unità a split;
- impianto elettrico a nome CEI
- impianto antifurto/antintrusione;
- la struttura è adeguata per l'accesso a persone disabili.

La struttura risulta inoltre arredata con arredi certificati per asili nido e dispone di una cucina in locale dedicato con attrezzature professionali in acciaio inox.

Gli impianti sopradetti sono centralizzati: Le spese per le utenze (acqua, gas, luce e telefono), vista l'impossibilità di frazionamento degli impianti, incidono nella misura **di un quarto** della spesa sostenuta per l'intero complesso immobiliare in cui sono compresi i locali oggetto della concessione, dato che i locali dell'asilo nido oggetto della concessione rappresentano circa un quarto della SLP dell'intero complesso immobiliare. Le spese per utenze asilo nido sostenute nell'anno 2022 ammontano a complessivi €. 19.007,02.

Canone di locazione dell'immobile

Non è stato possibile reperire dati certi in ordine ai canoni di locazione praticati in zona aventi per oggetto edifici destinati ad asilo nido/ servizi per la prima infanzia con analoghe caratteristiche e finiture, quindi per determinare il più probabile canone di locazione è necessario fare riferimento ai canoni medi per la locazione di strutture commerciali/direzionali, in zona periferica ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate semestre 2/2022, e che corrispondono ad una media di € 59,00 per ogni mq. di SLP.

Conseguentemente risulta appropriata la stima in €. 20.060,00 il canone annuo per la cessione in locazione dei locali in oggetto (mq. 340,00 x €. 59,00).

Canone di concessione a destinazione d'uso vincolata dell'immobile

Determinato in €. 20.060,00 il canone annuo per la cessione in locazione dei locali in oggetto (prezzo che sarebbe possibile ottenere nell'ipotesi di cessione a destinazione d'uso non vincolata), è possibile provvedere alla determinazione del canone di concessione con destinazione vincolata a servizio di **asilo nido/ servizi sociali per la prima infanzia (così come definiti dalla DGR 11 febbraio 2005, n. 7/20588 ed aggiornati dalla DGR 09 marzo 2020 n. XI/2929)) ed attività assimilabili.**

La determinazione del canone suddetto deve tener conto oltre che della limitazione derivante del vincolo di destinazione d'uso dalla limitazione richieste dal bando di gara ovvero:

- a) scontistica non inferiore al 15% rispetto alle rette ordinarie, per i residenti;
 - b) vincolo di riserva per almeno l'80% dei posti per i residenti a Caravaggio;
- conseguentemente la riduzione del canone viene determinata come da sottoriportata tabella:

Capienza asilo	posti riservati residenti 80 %	Costo Medio Retta Regione Lombardia Nidi privati tempo pieno (tutto incluso)	Sconto da applicare ai residenti a Caravaggio 15%	mesi	totale riduzione
24	19	€ 582,40	€ 87,36	11	€ 18.258,24
			Canone commerciale		€ 20.060,00
			Canone a base di gara		€ 1.801,76

2. Stima del canone di concessione del costruendo asilo nido nell'area del Centro Civico di San Bernardino

La superficie lorda di pavimento (SLP) dei locali oggetto della concessione è pari a mq. mq. 756,00 mq;

L'immobile da porre in concessione è da adibire a servizio di asilo nido con ricettività pari a 42 posti, elevabile, ai sensi della circolare R.L. n.45/2005 nella misura massima del 20% e pertanto fino ad un massimo di 51 posti.

Attualmente il servizio è non è attivo in quanto l'edificio è da realizzare mediante finanziamenti PNRR.

Descrizione dell'edificio

L'edificio di nuova costruzione si sviluppa su di un piano fuori terra la struttura portante è realizzata in c.a, la muratura di tamponamento in termo-laterizio, i solai in laterocemento. La copertura a falde verrà realizzata con pannelli in lamiera preverniciata coibentati.

Le finiture costruttive ed impiantistiche sono di buon livello:

- pavimenti in gres e pvc nelle aule e nei disimpegni in gres (con rivestimenti in ceramica) nei bagni;
- serramenti esterni in lega leggera con vetri tripli;
- controsoffitti acustici;
- porte interne in laminato con struttura metallica;
- pareti divisorie in legno;
- riscaldamento a pavimento con pannelli radianti;
- impianto di ricambio aria automatico;
- impianto di climatizzazione con unità VMC;

- impianto elettrico a nome CEI
- impianto antifurto/antintrusione;
- la struttura è adeguata per l'accesso a persone disabili.

In forza del finanziamento PNRR l'edificio dovrà essere realizzato secondo i requisiti NZEB-20% (nearly zero energy building -20%) e quindi dotato di una serie di misure di efficienza energetica, tra cui isolamento termico maggiorato, serramenti speciali, pannelli fotovoltaici, ecc... che peraltro oltre a migliorare il comfort dell'edificio renderanno quasi nulli i costi energetici (stimati in 7-8.000 € anno) in luogo degli oltre 19.000,00 sostenuti per l'anno 2022 dal nido posto nell'edificio di via Carlo Porta .

La struttura dovrà essere arredata a cura del concessionario con arredi certificati per asili nido e disporrà di una cucina in locale dedicato con attrezzature professionali in acciaio inox realizzata dal Comune di Caravaggio.

Canone di locazione dell'immobile

Non è stato possibile reperire dati certi in ordine ai canoni di locazione praticati in zona aventi per oggetto edifici destinati ad asilo nido/ servizi per la prima infanzia con analoghe caratteristiche e finiture, quindi per determinare il più probabile canone di locazione è necessario fare riferimento ai canoni medi per la locazione di strutture commerciali/direzionali, in zona periferica ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate semestre 2/2022, e che corrispondono ad una media di € 68,00 per ogni mq. di SLP.

Conseguentemente risulta appropriata la stima in €. 51.408,00 il canone annuo per la cessione in locazione dei locali in oggetto (mq. 756,00 x €. 68,00).

Canone di concessione a destinazione d'uso vincolata dell'immobile

Determinato in €. 51.408,00 il canone annuo per la cessione in locazione dei locali in oggetto (prezzo che sarebbe possibile ottenere nell'ipotesi di cessione a destinazione d'uso non vincolata), è possibile provvedere alla determinazione del canone di concessione con destinazione vincolata a servizio di **asilo nido/ servizi sociali per la prima infanzia (così come definiti dalla DGR 11 febbraio 2005, n. 7/20588 ed aggiornati dalla DGR 09 marzo 2020 n. XI/2929) ed attività assimilabili.**

La determinazione del canone suddetto deve tener conto oltre che della limitazione derivante del vincolo di destinazione d'uso dalla limitazione richieste dal bando di gara ovvero:

- c) scontistica non inferiore al 15% rispetto alle rette ordinarie, per i residenti;
 - d) vincolo di riserva per almeno l'80% dei posti per i residenti a Caravaggio;
- conseguentemente la riduzione del canone viene determinata come da sottoriportata tabella:

Capienza asilo	posti riservati residenti 80 %	Costo Medio Retta Regione Lombardia Nidi privati (tutto incluso)	Sconto da applicare ai residenti a Caravaggio 15%	mesi	totale riduzione
42	34	€ 582,40	€ 87,36	11	€ 32.672,64
			Canone commerciale		€ 51.408,00
			Canone a base di gara		€ 18.735,36

Quanto sopra anche considerando la libera determinazione della retta da applicare da parte dell'operatore, che in ogni caso non potrà discostarsi dai prezzi di mercato applicati nella zona per rette a tempo pieno (€ 582,40/mese) e gli oneri posti a carico del concessionario dallo schema di concessione.

VALORE DELLA CONCESSIONE

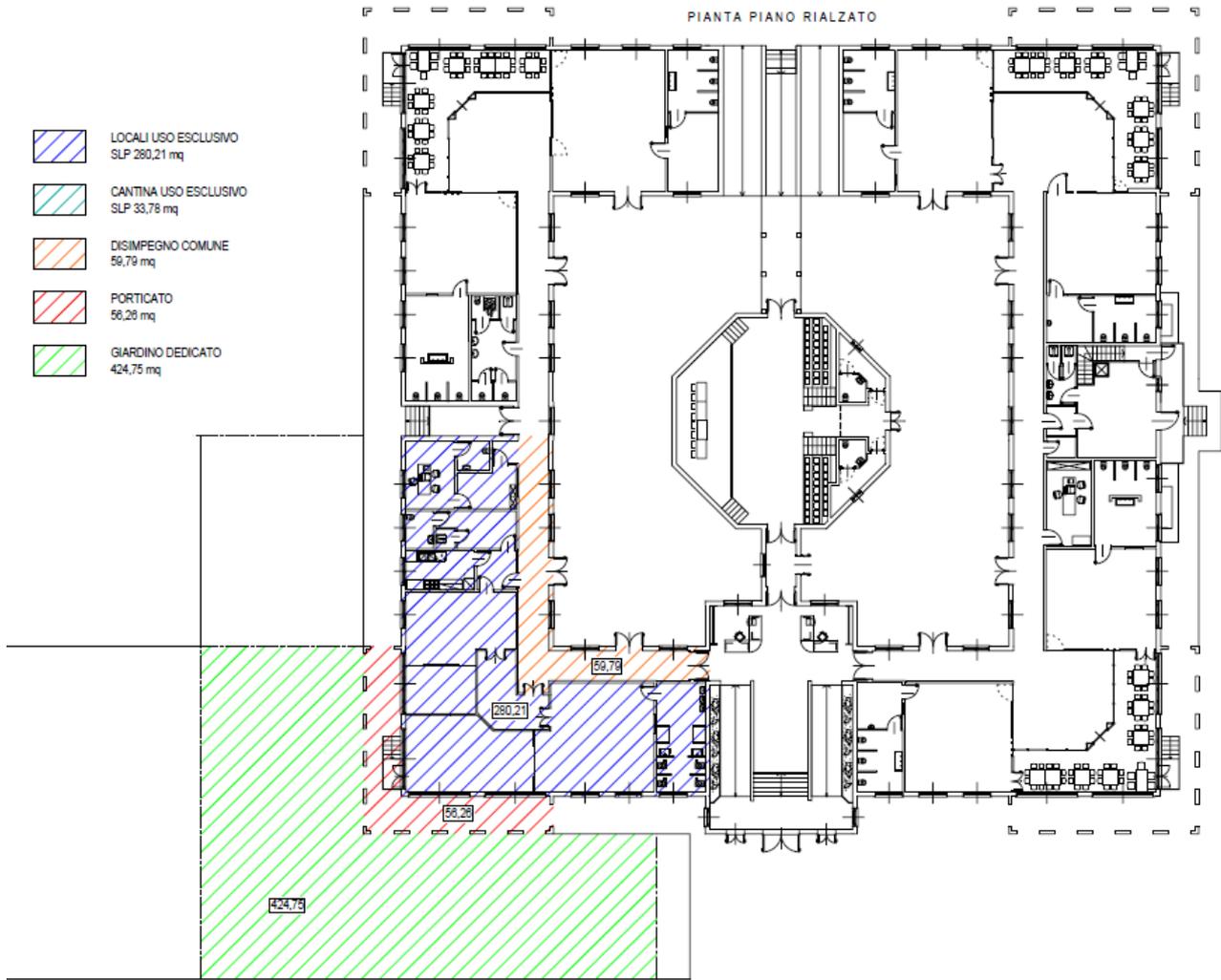
Assunti i canoni come sopra determinati il valore quinquennale della concessione viene determinato come segue:

Primo anno	1° settembre 2023	31 agosto 2024	€ 1.801,76
Secondo anno	1° settembre 2024	31 agosto 2025	€ 1.801,76
Terzo anno	1° settembre 2025	31 agosto 2026	€ 1.801,76
quarto anno	1° settembre 2026	31 agosto 2027	€ 18.735,36
quinto anno	1° settembre 2027	31 agosto 2028	€ 18.735,36
VALORE QUINQUENALE			42.876,00
sesto anno	1° settembre 2028	31 agosto 2029	€ 18.735,36
settimo anno	1° settembre 2029	31 agosto 2030	€ 18.735,36
ottavo anno	1° settembre 2030	31 agosto 2031	€ 18.735,36
nono anno	1° settembre 2031	31 agosto 2032	€ 18.735,36
decimo anno	1° settembre 2032	31 agosto 2033	€ 18.735,36
VALORE DEL RINNOVO			€ 93.676,80
VALORE COMPLESSIVO			€ 136.552,80

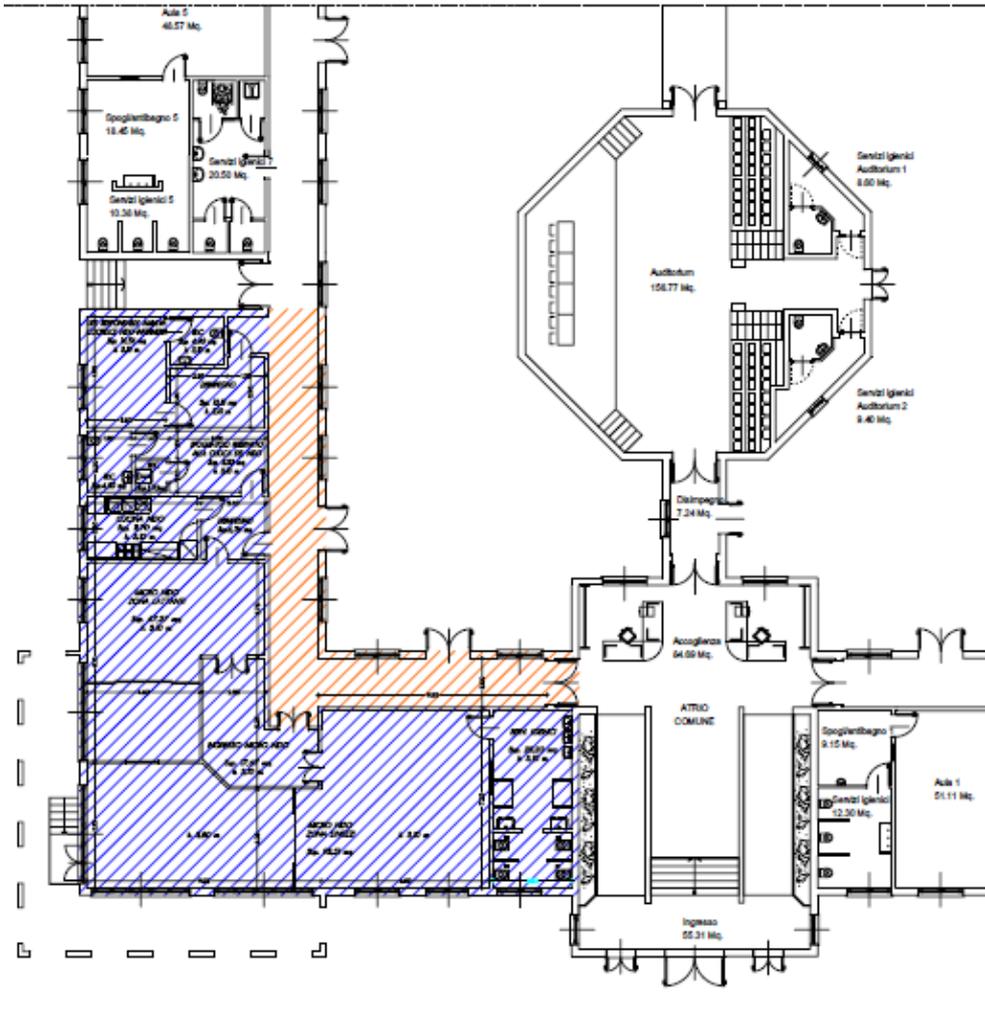
In fede

UFFICIO TECNICO COMUNALE
 Area IV^a Gestione del Territorio
 Bordegari Arch. Paolo
 (iscritto al n. 929 dell'Ordine Arch. di Bergamo)

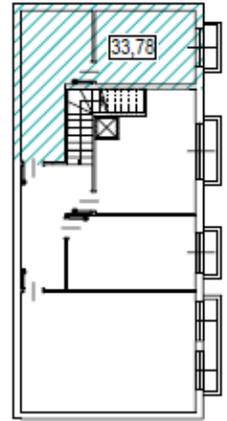
PLANIMETRIA DEI LOCALI DI VIA CARLO PORTA



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO



-  LOCALI USO ESCLUSIVO
SUF 282,21 mq
-  CANTINA USO ESCLUSIVO
SUF 33,78 mq
-  DISIMPEGNO COMUNE
55,75 mq

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOCALI DI VIA CARLO PORTA



Fig. 1 Vista del corridoio



Fig. 2 Vista interna cucina



Fig. 3 Vista interna cucina



Fig. 4 Vista interna cucina



Fig. 5 Dettaglio locale ufficio



Fig. 6 Dettaglio locale ufficio



Fig. 7 Ingresso Nido

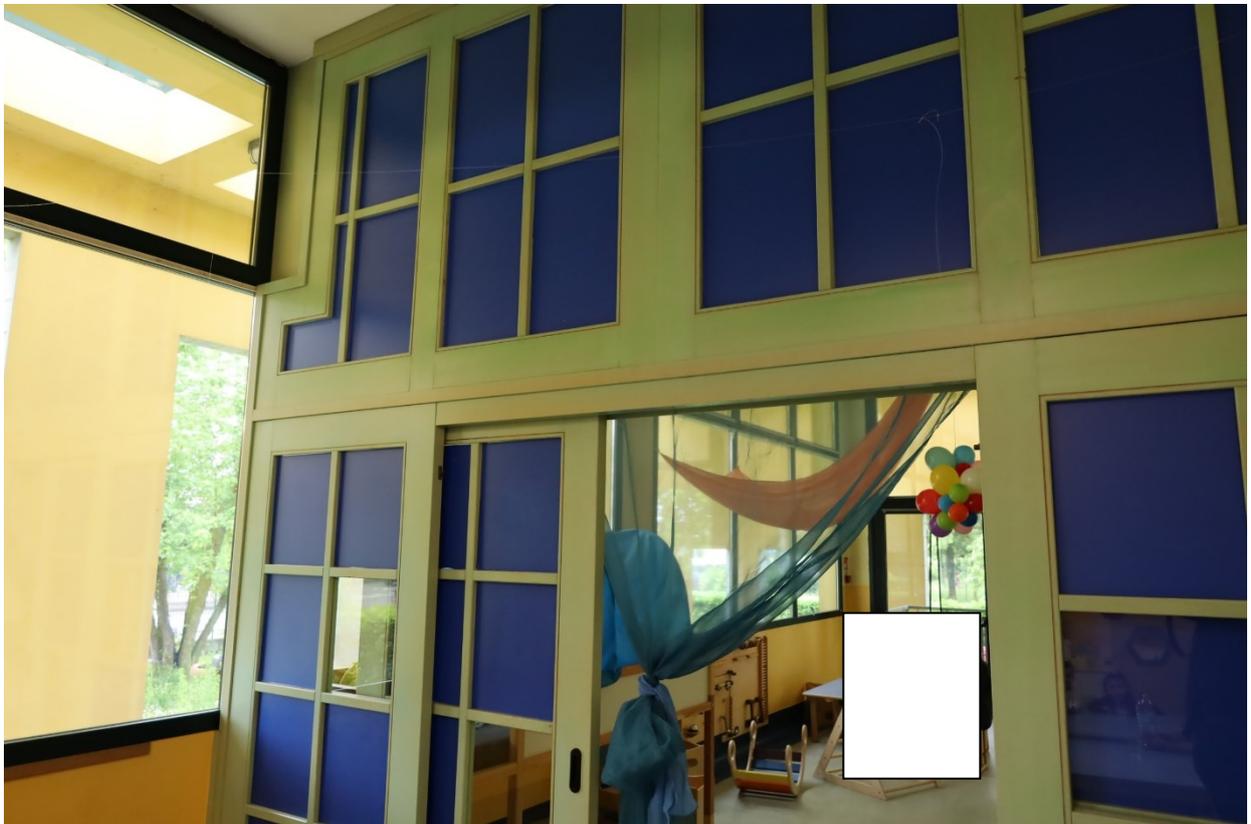


Fig. 8 Vista locali interni



Fig. 9 Vista locali interni



Fig. 10 Vista locali interni



Fig. 11 Vista locali interni



Fig. 12 Vista servizi igienici



Fig. 13 Vista servizi igienici



Fig. 14 Vista giardino esclusivo

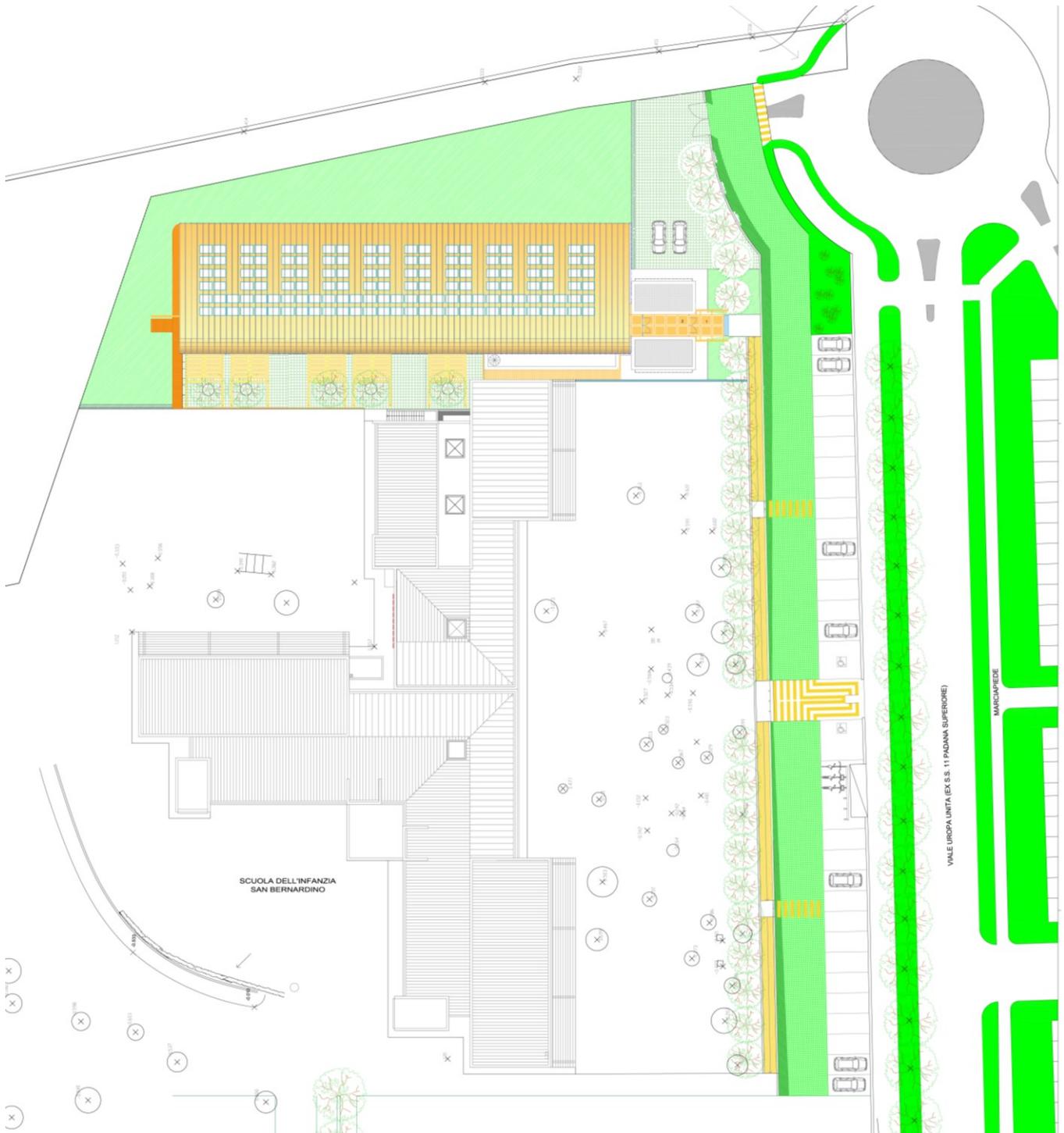


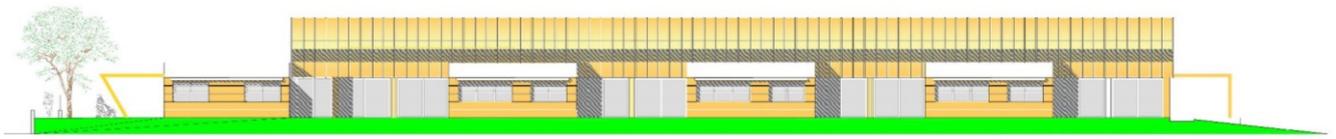
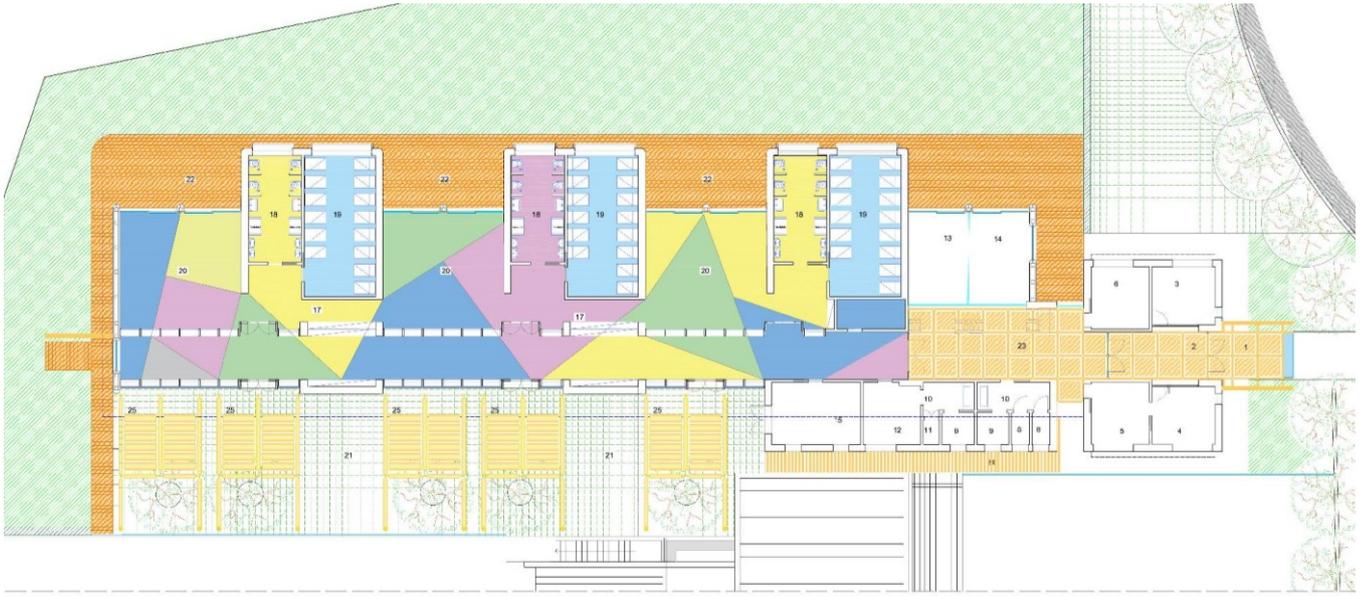
Fig. 15 Vista giardino esclusivo



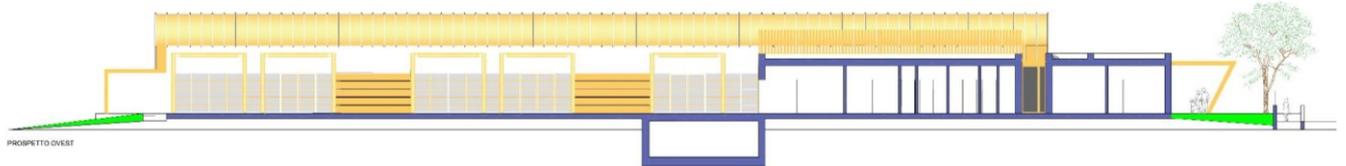
Fig. 16 Vista servizi igienici

PLANIMETRIA DEI LOCALI DI NUOVA REALIZZAZIONE A SAN BERNARDINO
(in fase esecutiva potrebbero subire piccole variazioni)

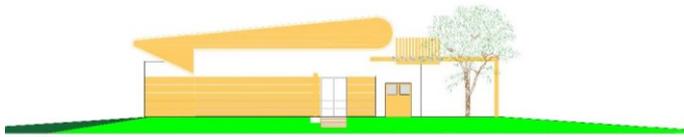




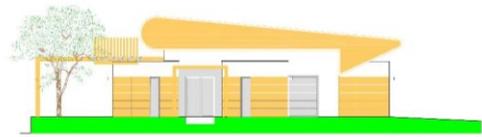
PROSPETTO EST



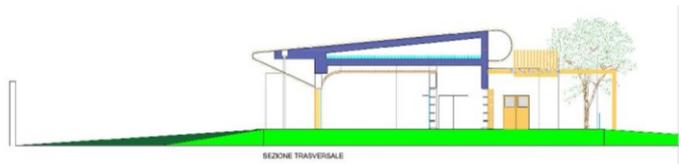
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



SEZIONE TRASVERSALE

RENDER LOCALI DI NUOVA REALIZZAZIONE A SAN BERNARDINO
(in fase esecutiva potrebbero subire piccole variazioni)





