



PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

denominata **LIBERO CONSORZIO COMUNALE** (L.R.8/2014)
Unità Intersettoriale "Edilizia Scolastica"

prot. n.

data

Oggetto: Locazione con "patto di riscatto" di un immobile privato da destinare a Istituto Superiore "Guttuso" nel Comune di Milazzo (ME)

RELAZIONE TECNICA

(allegata alla D.D. 722 del 9-7-2014)

Per realizzare la nuova sede dell'Istituto Scolastico Superiore "Guttuso", il Sig. Commissario Straordinario della Provincia Regionale di Messina, con deliberazione n.179 del 3-7-2014, visto l'esito positivo avuto dalla pubblicazione della Manifestazione di interesse per la locazione con patto di riscatto di un immobile nel Comune di Milazzo, come si evince dal relativo verbale pubblicato in data 26.06.2014, è venuto nella determinazione di avviare la relativa procedura di affidamento mediante pubblico incanto per un immobile avente le medesime caratteristiche indicate nella citata manifestazione di interesse, e cioè un immobile già esistente o in avanzata fase di ristrutturazione e/o costruzione, ubicato in area adiacente al centro urbano, di tipo commerciale, o misto residenziale-commerciale, su uno o più piani, superficie interna lorda mq 5000 e superficie esterna di mq 2000.

La presente relazione illustra i criteri adottati per la determinazione dell'importo da porre a base d'asta sia per la locazione in oggetto che per la stima del termine utile per l'esecuzione dei lavori di adattamento dell'immobile all'uso scolastico. La stima della rata di riscatto sarà valutata dalla Commissione di gara in base all'offerta prodotta dal concorrente in sede di gara.

Lo stato dell'arte dell'Istituto Superiore "Guttuso"

Come già riferito nella relazione del 20-06-2014 inviata al Sig. Commissario Straordinario, al momento l'Istituto Superiore "Guttuso" è composto dai seguenti Istituti:

- 1) IPC "Guttuso" (15 classi e 431 alunni) dislocato in un immobile di mq 1164, ubicato in Via Col. Magistri, assunto in locazione per un costo annuo €. 145.000
- 2) Ist. d'Arte "Guttuso" (25 classi e 730 alunni) dislocato in due immobili, di cui il primo di mq 1103, Via Lungoportò, costo annuo di locazione circa €. 172.000, e il secondo di mq 1998, ubicato in Via Gramsci, costo annuo di locazione €.238.000.

In totale l'Istituto Superiore ha 40 classi e 1161 alunni, un costo di locazione annuo di circa €. 550.000 ed una superficie complessiva convenzionale di 4265 mq. La superficie lorda messa a disposizione degli Istituti è di circa mq 4800. Ai sensi del D.L.95/2012 e s.m.i., il costo di locazione, entro l'anno in corso, si dovrà ridurre del 15%, e quindi si stabilizzerà nel limite massimo di €. 467.500 annui.

La superficie prevista dalla Manifestazione d'interesse del 9.6.2014

Si riporta, di seguito, lo stralcio dell'avviso di manifestazione di interesse del 9.6.2014 con l'indicazione delle superfici necessarie da assumere in locazione con patto di riscatto:

- N. 40 aule didattiche per un totale di 2000 mq;
- N. 10 laboratori, ognuno di superficie minima di 60 mq, per un totale di 600 mq;
- locali da destinare ad uffici, segreteria e dirigenza, totale 200 mq;
- locali per biblioteca e sala professori, in totale mq 200;
- locale per aula magna e riunioni minimo mq 200;
- N. 2 gruppi per ogni piano, di servizi igienici per alunni anche disabili, divisi per sesso, nella quantità minima di 40 vasi totali e superficie totale di almeno 200 mq;
- N. 2 gruppi per ogni piano, di servizi igienici per il personale scolastico e il pubblico, anche per disabili, divisi per sesso, nella quantità minima totale di 12 vasi e superficie di 200 mq;
- Atrio ingresso, corridoi, scale, rampe disabili etc: mq 700 calpestabili;
- strutture accessorie antincendio, locali tecnici e per eliminazione barriere architettoniche.
- eventuale palestra interna di superficie e altezza libera adeguata alle vigenti norme per l'edilizia scolastica.

La superficie lorda complessiva, esclusa palestra, non dovrà essere inferiore a circa **mq.5000**.

La superficie per cortile esterno e parcheggi deve essere almeno di **2000 mq**. In caso di mancanza di spazi esterni potrà essere ricavata anche al piano terra e conteggiata come area esterna ai sensi dell'art.13 della legge 392/1978 e s.m.i.n. escludendo dal computo balconi e verande in quanto preclusi all'attività scolastica."

La valutazione dell'importo a base di gara della locazione del nuovo immobile.

Ai fini della valutazione del valore di mercato della locazione del nuovo immobile si è inteso procedere calcolando la superficie convenzionale ai sensi dell'art.13 della Legge 392/1978, considerando cioè la superficie netta interna necessaria all'Istituto, a cui si è sommato il 15% della superficie esterna. La superficie interna lorda di 5000 mq, al netto delle murature, si riduce del 13% e si assume pari a mq 4424. La superficie esterna convenzionale diventa pari a $15\% \times \text{mq } 2000 = \text{mq } 300$. La superficie netta convenzionale totale, ai fini della locazione, diventa pari a **mq 4724**. Sono esclusi dal calcolo delle superfici, poiché non necessarie ai fini scolastici, quelle relative a verande, balconi e terrazze.

Per valutare l'importo del valore della locazione si sono prese in considerazione le tabelle dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per il Comune di Milazzo, **zona C1 semicentrale commerciale negozi**, prevede un valore oscillante €. 6,50 ed €.9,10 per mq di superficie netta convenzionale e per mese. Nel nostro caso, trattandosi di edificio da adibire a scuola e non a negozio, e, quindi, senza necessità di rifiniture edilizie accurate, tipiche dei negozi, si assume a base di calcolo il valore minimo con l'aumento del 25% della differenza tra il valore massimo ed il valore minimo OMI, cioè **€. 7,15**.

Con tale indicatore il valore di mercato della locazione dell'immobile avente una superficie convenzionale di mq 4800 diventa pari a €. $7,15 \times 12 \text{ mesi} \times 4724 \text{ mq.} = \text{€.405.319}$. Pertanto si può assumere a base d'asta un valore di locazione annuale pari a **€. 400.000**, in ogni caso inferiore all'attuale spesa di fitto passivo decurtata del 15%.

La valutazione del termine utile per eseguire i lavori di adeguamento.

Per valutare il termine utile necessario per adattare l'immobile all'uso scolastico e per il rilascio delle relative autorizzazioni di legge, da porre a base di gara, si sono stimati innanzitutto i lavori come se essi dovessero essere eseguiti in un immobile in corso di costruzione, al rustico delle murature, in modo da considerare solo la differenza tra i lavori edili ed impiantistici originari e quelli derivanti dall'uso scolastico dell'immobile, evitando così di considerare onerosi interventi di realizzazione di ulteriori murature interne e/o di demolizione di precedenti opere già rifinite. Per l'esecuzione dei predetti lavori di completamento si ipotizza pertanto un costo unitario pari a 1/3 del valore dell'immobile OMI rilevato dalla tabella sopra indicata, e cioè circa €400/mq per ogni mq di superficie interna lorda, e quindi un costo complessivo di € 400 x 5000 mq = €2.000.000.

Ipotizzando una produzione di lavoro con una media mensile di €200.000, e dei tempi necessari per il rilascio delle relative autorizzazioni e collaudi di legge, a carico del concorrente, il termine utile per l'esecuzione dei lavori da porre a base di gara, si può assumere pari a **mesi 12** dalla data di stipula del contratto di locazione.

Naturalmente tutte le predette opere di completamento o di adattamento dell'immobile all'uso scolastico, nonché le opere di manutenzione straordinaria durante il periodo di locazione, sono a totale carico del concorrente il quale, in base all'effettiva loro consistenza valuterà a proprio esclusivo giudizio il costo della locazione annuale e il relativo termine utile per adeguamento l'immobile all'uso scolastico, proponendoli nella propria offerta economica di ribasso in sede di gara.

Infine l'offerta tecnica con cui il concorrente esporrà le caratteristiche dell'immobile che intenderà proporre in locazione con patto di riscatto, e quindi il suo valore di mercato e il prezzo del relativo riscatto, calcolato per differenza al netto delle rate di locazione pagate dalla Provincia, sarà oggetto esclusivo di valutazione della Commissione di gara.



IL DIRIGENTE
(Ing. V. Carditello)