

COMUNE DI VEDANO AL LAMBRO

Provincia di Monza Brianza



Ufficio Tecnico
telefono 039/2486.320

Largo Repubblica, 3
20854 Vedano al Lambro (MB)
telefono 039.2486.1 - telefax 039.491786
www.vedanolambro.it
P.I.00742750961
C.F. 03131650156

STIMA DI VALORE LOCATIVO DI AMBIENTI COMUNALI AD USO AMBULATORIO PER PRELIEVI

Questa perizia di stima riguarda la parte di ambienti comunali riservata ad ambulatorio per attività di prelievi di campioni biologici e rilascio dei relativi referti.

Gli ambienti dedicati a tale attività sono costituiti da:

- Un locale principale 4,5 x 4,5 = 20,25 mq
- Locali accessori: corridoi, ripostiglio e bagno, per un totale di circa 10 mq.

Quindi, la superficie complessiva, esclusivamente destinata all'attività suddetta, misura approssimativamente mq 30,00.

A questa superficie, vanno aggiunte delle aree comuni "aperte" che, oltre ad essere utilizzate dai dipendenti comunali come ingresso all'Ufficio Messi ed all'Ufficio Protocollo e come passaggio intercomunicante tra gli Uffici Comunali, è utilizzato dall'Ambulatorio come Area di Attesa nei momenti di particolare afflusso degli Utenti.

Per la presente Stima, non è possibile riferirsi a metodi analogici, con riguardo ad analoghe tipologie di utilizzo sul mercato immobiliare, in quanto si tratta di un "unicum" sul Territorio Comunale.

Non è neanche di grande influenza riferirsi alla metodologia analitica, in quanto le caratteristiche costruttive ed i materiali utilizzati, non sono né di lusso né scadenti, per cui si può pacificamente considerarle di tipo "Standard" ed in buone condizioni.

Pertanto, nel caso specifico, più che la metratura, la tecnologia costruttiva o analoghe situazioni di mercato, la “voce” di gran lunga più rilevante è costituita dalla particolare “posizione” situata all’interno dell’edificio Municipale ed al Centro del Paese!

Questa “posizione” risulta estremamente comoda per la facile raggiungibilità da parte dell’Utenza ed assegna un “quid” aggiuntivo di affidabilità al Servizio Ambulatoriale stesso cui l’Utenza accede con fiducia.

D’altra parte, la Società sanitaria interessata potrà fruire solo parzialmente, nel tempo e nello spazio, delle aree comuni, come ad es. l’area di attesa, il che rappresenta un risparmio rispetto alla tipica situazione rappresentata da una locazione di area esclusiva e ad uso ininterrotto.

Un altro vantaggio per la Società è dato anche dal fatto che la locazione comprende, oltre ai consumi di acqua e luce e riscaldamento e condizionamento, anche il Servizio di Pulizia dei locali, potendo altrimenti risultare piuttosto oneroso.

In base alle considerazioni suddette, l’importo annuo di locazione non può che scaturire da una ragionevole valutazione forfettaria che, con riferimento anche alla congruità del rapporto “costo complessivo”/”efficacia del Servizio”, può essere rappresentato come di seguito:

- Locazione per solo uso dei locali:	€ 650,00/mese	€ 7.800,00/anno
Pari a € 260,00 / mq / anno		
- Parte forfettaria relativa alle spese di: Acqua, Luce, Riscaldamento, Condizionamento, Pulizie :	€ 190,00/mese	€ 2.280,00/anno
TOTALE	€ 840,00/mese	€ 10.080,00/anno

Vedano al Lambro, 04 – Giugno - 2019

Ufficio Tecnico Comunale Ing. Angelo Greco