

RELAZIONE TECNICA GIURATA

Determinazione del canone di locazione dell'immobile urbano sito a Campobello di Licata nella via Umbero I n. 203 di proprietà della Casa di Ospitalità "Santa Teresa del Bambino Gesù" (categoria catastale B/1: collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme) e verifica dell'idoneità per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.)



Premessa

Su incarico conferitomi dall'Avv. Giovanni Puntarello nella qualità di Presidente della Casa di Ospitalità "Santa Teresa del Bambino Gesù", giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 116 del 23/12/2014, il sottoscritto Ing. Gaspare Intorre iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al numero 1236 dal 28-04-2001, ha ricevuto l'incarico di redigere la presente Relazione Tecnica Giurata riguardante la "determinazione del canone di affitto" dell'immobile sito a Campobello di Licata nella via Umbero I n. 203 di proprietà della Casa di Ospitalità "Santa Teresa, del Bambino Gesù", nonché, la verifica dell'idoneità dello stesso immobile per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.).

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente Relazione Tecnica è costituito da due distinti corpi di fabbrica (corpi A e B) ognuno dei quali si sviluppa essenzialmente su tre livelli (piano terra, primo e secondo), mentre,

Una firma manoscritta in inchiostro scuro, che sembra essere quella del professionista incaricato.

nel piano terzo del corpo A è presene un locale destinato ad impianti oltre ad un terrazzo-stenditoio.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 19 particelle n. 1030 sub 5, n. 1031 sub 1, n. 1032 sub 1, n. 1038 sub. 8, categoria catastale B/1 (collegi, convitti, ricoveri, ecc.) classe U (unica - in assenza di una ripartizione in classi della categoria in quanto la redditività è omogenea all'interno del Comune), consistenza 6.400 mc, rendita 8.263,30 euro (cfr. Allegato n. 1).

Il Corpo A (particella 1038) si sviluppa su una superficie in pianta di circa 405 mq ed è ubicato tra le vie Umberto I, via Alfieri e vicolo via Umberto I. I locali a piano terra sono destinati sia alle attività di relazione con il pubblico (ingresso, sala d'attesa, direzione, segreteria, ecc.) che alle attività religiose vista la presenza della cappella e della sagrestia; i locali a piano primo sono destinati sia alle attività collettive (salotto-soggiorno, sala ristorazione, sala telefoni, ecc) che alle attività di ristorazione (cucina, sala lavastoviglie, ripostiglio, ecc), mentre, i locali a piano secondo sono essenzialmente destinati ad alloggi.

Invece, il corpo B (particelle 1030, 1031 e 1032), si sviluppa su una superficie in pianta di circa 240 mq ed è ubicato tra le vie Umberto I, via Progresso e vicolo via Umberto I.

I locali del piano terra sono essenzialmente destinati ai servizi e comprendono la sala della riabilitazione, la sala speciale con l'idromassaggio, la sala per le riunioni, la sala pluriuso per servizi di igiene e cura della persona, mentre, i locali del piano primo e del piano secondo sono destinati ad alloggio.



Gli alloggi sono dotati nella maggior parte dei casi di servizio igienico attrezzato con vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno: negli altri casi la dotazione minima è di n. 1 servizio igienico per ogni due alloggi.

Dotazioni tecnologiche dell'immobile

L'immobile è dotato di due ascensori, posizionati rispettivamente nel corpo A e nel corpo B. L'ascensore posto nel corpo A presenta delle dimensioni inferiori a 1,50 x 1,20 metri ed è esclusivamente utilizzato dal personale di servizio, mentre, l'ascensore nel corpo B presenta delle dimensioni nette di 1,55 x 1,45 e viene utilizzato dall'utenza presente nell'immobile.

L'immobile presenta un impianto centralizzato di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento ha come elementi terminali dei pannelli radianti in alluminio presso-fuso in grado di assicurare un costante benessere termico. Inoltre, gli alloggi sono muniti di condizionatori d'aria in modo da assicurare un costante benessere durante i periodi più caldi dell'anno.

L'impianto elettrico presenta, per ogni piano, quadri di comando e interruttori facilmente individuabili mediante spie luminose.

Caratteristiche descrittive

Fondazioni (struttura): tipologia: travi continue rovesce; materiale: muratura; condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura; condizioni:

buone.

Scale (struttura): ubicazione: interna; servoscala: assente (in alcuni casi), condizioni: buone.

Balconi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: anta a battente; materiale: legno - alluminio; protezione: persiane - avvolgibili; materiale protezione: legno - pvc; condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: sufficienti.

Pavim. interna: materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno massello; condizioni: sufficienti.

Scale (componente edilizia): posizione: interna; rivestimento: marmo; condizioni: sufficienti.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: mediocri; conformità: non a norma.

Determinazione della superficie convenzionale

La superficie convenzionale è stata determinata dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed



altri accessori simili.

E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70. Le superfici di cui alle lettere a), b) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

In allegato alla presente vengono riportate le tabelle riepilogative relative ai vari piani dalle quali si evince il calcolo della superficie convenzionale dell'immobile che risulta essere pari a:

- P T = 360,49 mq;
- P 1 = 578,54 mq;
- P 2 = 433,50 mq;
- P 3 = 20,25 mq;

ottenendo una superficie convenzionale dell'immobile pari a:

$$Sc = 1.392,78 \text{ mq}$$

Verifica dell'idoneità per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.)

Attualmente, la struttura oggetto della presente relazione, ubicata a Campobello di Licata nella Via Umberto I, non può accogliere un numero superiore di 25 posti letto in quanto non risulta essere dotata



di Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.).

Tuttavia, le dimensioni della stessa risultano tali da consentire l'allocazione di un numero superiore di posti letto e l'ampliamento consentirebbe all'immobile un'allocazione sul mercato più vantaggiosa per la Casa di Ospitalità "Santa Teresa del Bambino Gesù".

In ragione di quanto sopra esposto, e mantenendo l'attuale destinazione d'uso (categoria catastale B/1), è stato chiesto allo scrivente di verificare se per la struttura in questione è possibile ottenere un Certificato di Prevenzione Incendi al fine di ottenere un aumento del valore locativo dello stesso.

A tal fine è stato preso in considerazione il D.M. 9 aprile 1994 e s.m.i. *"Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico - alberghiere"* - *TITOLO II - Disposizioni relative alle attività ricettive con capacità superiore a 25 posti letto - Parte seconda - Attività esistenti"* dal quale si evince che al fine di poter ottenere un C.P.I. è necessario eseguire alcuni interventi di adeguamento sull'immobile in oggetto.

Di seguito vengono riportati alcuni degli interventi da eseguire, i quali dovranno essere progettati e approvati, mediante apposita documentazione, dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e i relativi articoli del D.M. 9 aprile 1994 e s.m.i. a cui fanno riferimento:

- gli edifici devono essere suddivisi in compartimenti (art. 19.3 - Compartimentazioni) e gli elementi costruttivi di separazione tra i compartimenti devono soddisfare i requisiti di resistenza al fuoco indicati al punto 19.1. del D.M. 9 aprile 1994 e s.m.i. (REI

30 in quanto altezza antincendio inferiore a 12 metri);

- le porte delle camere devono avere caratteristiche non inferiori a RE 15 con autochiusura; tale prescrizione non si applica alle attività ubicate in edifici a non più di 3 piani fuori terra in cui la capienza non superi i 40 posti letto ed il carico di incendio in ciascun piano non superi i 20 Kg/mq, inoltre, è consentito, altresì, che le porte delle camere non abbiano caratteristiche RE 15, quando l'attività è protetta da un impianto automatico di rilevazione ed allarme di incendio installato nei corridoi e nelle camere per ospiti;
- i tramezzi che separano le camere per ospiti dai corridoi devono avere caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiore a REI 30, inoltre, le porte delle camere che danno sui corridoi devono avere caratteristiche non inferiori a REI 30 con dispositivo di autochiusura (art. 6.5 - Corridoi);
- le scale ad uso esclusivo devono essere di tipo protetto (scala realizzata con vano compartimentato antincendio con accesso diretto da ogni piano con porte REI dotate di dispositivo di autochiusura);
- ogni vano scala deve avere una superficie netta di aerazione permanente in sommità come previsto al punto 6.6, ultimo comma (1 mq);
- le camere per ospiti devono comunicare con il vano scala attraverso corridoi; la comunicazione diretta di tali camere con i vani scala è consentita, purché tramite disimpegno con porte di



resistenza al fuoco congrua;

- al fine del dimensionamento delle uscite, le capacità di deflusso devono essere non superiori ai seguenti valori: 50 per il piano terra; 37,5 per gli edifici sino a tre piani fuori terra; (art. 7.2 – capacità di deflusso);
- è consentito utilizzare, ai fini del deflusso, scale e passaggi aventi larghezza minima di m 0,90 computati pari ad un modulo ai fini del calcolo del deflusso, inoltre, si evidenzia che in alcuni casi sono ammessi restringimenti puntuali;
- le vie di uscita devono rispettare quanto prescritto dai punti 20.3 e 20.4 del D.M. 9 aprile 1994 e s.m.i.;
- gli impianti di produzione di calore devono essere di tipo centralizzato; i predetti impianti devono essere realizzati a regola d'arte e nel rispetto delle specifiche disposizioni di prevenzione incendi;
- gli impianti elettrici devono essere realizzati in conformità alla legge n. 186 del 1° marzo 1968 (G.U. n. 77 del 23 marzo 1968) e successive integrazioni e modificazioni in quanto, ai fini della prevenzione degli incendi, non devono costituire causa primaria di incendio o di esplosione e non devono fornire alimento o via privilegiata di propagazione degli incendi (cap. 9 del D.M. 9 aprile 1994 e s.m.i.);
- le attività con numero di posti letto superiore a 25 e fino a 100 devono essere almeno dotate di naspi DN 20; ogni naspo deve essere corredato da una tubazione semirigida lunga 20 m

realizzata a regola d'arte;

inoltre, si evidenzia che i materiali installati devono essere conformi a quanto descritto dall'articolo 6.2 del D.M. 9 aprile 1994 e s.m.i. (reazione al fuoco dei materiali).

Invece, al fine di potere accogliere all'interno della struttura persone immigrate, bisogna fare riferimento alle "Linee guida antincendio ed altri rischi per i centri polifunzionali per immigrati" del 21 febbraio 2005 menate dal Ministero dell'Interno.

Di seguito vengono riportati i punti salienti delle linee guida suddette, rimandando al testo integrale per gli ulteriori approfondimenti che il caso in oggetto richiede, al fine di poter individuare alcuni degli interventi necessari per potere accogliere in sicurezza persone immigrate:

- le strutture portanti e separanti dovranno sempre garantire una resistenza al fuoco REI 60;
- le strutture dovranno essere progettate ed organizzate in modo da limitare la propagazione di un eventuale incendio mediante la compartimentazione degli ambienti;
- gli edifici, o parte di essi dovranno essere provvisti di un sistema organizzato di vie d'uscita, dimensionato in base al massimo affollamento previsto, in funzione della capacità di deflusso e che adduca a luoghi sicuri (vie d'esodo);
- al fine del dimensionamento delle uscite, le capacità di deflusso (per ciascun modulo da 60 cm.) dovranno essere non superiori ai seguenti valori: 50 persone, per il piano terra; 37,5 persone,



per i piani in elevazione (capacità di deflusso);

- la larghezza utile delle vie di uscita dovrà essere multipla del modulo di uscita e, comunque, non inferiore a due moduli (1,20 m). La misurazione della larghezza delle uscite dovrà essere eseguita nel punto più stretto della luce (larghezza delle vie d'uscita);
- dalla porta di ciascun alloggio per ospiti e da ogni punto dei locali comuni dovrà essere possibile raggiungere un'uscita verso un luogo sicuro o verso una scala protetta con percorsi non superiori a 30 m (è consigliabile evitare la formazione di corridoi ciechi; in ogni caso la loro lunghezza massima non potrà superare i 10 m);
- il numero delle uscite dai singoli piani degli edifici non dovrà essere inferiore a due; esse andranno poste in punti ragionevolmente contrapposti;
- le scale, gli ascensori ed i montacarichi dovranno essere almeno di tipo protetto; la larghezza delle scale non dovrà essere inferiore a 1,20 m;
- Le rampe delle scale dovranno essere rettilinee e avere non meno di 3 gradini e non più di 15. Il vano scala dovrà avere superficie netta di aerazione permanente in sommità non inferiore a 1 mq;
- l'impianto idrico antincendio per idranti dovrà essere costituito da una rete di tubazioni, realizzata preferibilmente ad anello, con montanti disposti nei vani scala, di tipo DN 45 (alloggi fino a



100 ospiti);

- dovrà essere installato un impianto di spegnimento automatico a protezione di ambienti con carico di incendio superiore a 60 kg/mq di legna standard;
- dovrà essere previsto un impianto fisso di rilevazione e segnalazione degli incendi protetto da eventuali tentativi di manomissione e/o sabotaggi da parte degli ospiti presenti nel centro aventi specifiche caratteristiche;
- i centri dovranno essere dotati di un sistema di allarme in grado di avvertire delle condizioni di pericolo in caso di incendio, allo scopo di dare avvio alle procedure di emergenza nonché alle connesse operazioni di evacuazione;
- i locali adibiti a servizi generali (cucine, lavanderie, ...), fatto salvo quanto previsto dalle specifiche normative di prevenzione incendi, dovranno avere strutture di separazione e porte di accesso munite di dispositivo di autochiusura, con caratteristiche almeno REI 90; i servizi di lavanderia e sterilizzazione, se presenti e qualora superino i valori di carico di incendio di 30 kg/mq, dovranno essere protetti con un impianto di rilevazione incendi;
- gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda dovranno essere di tipo centralizzato e realizzati in conformità alle vigenti norme di prevenzione incendi; anche le cucine, se di potenzialità > 30.000 Kcal/h, dovranno osservare, secondo le alimentazioni, le suddette normative;

- gli impianti elettrici devono essere realizzati in conformità alla legge n. 186 del 1° marzo 1968 (G.U. n. 77 del 23 marzo 1968) in quanto, ai fini della prevenzione degli incendi, non devono costituire causa primaria di incendio o di esplosione e non devono fornire alimento o via privilegiata di propagazione degli incendi.

inoltre, si evidenzia che i materiali installati dovranno avere specifiche caratteristiche così come indicato dalle "Linee guida antincendio ed altri rischi per i centri polifunzionali per immigrati" del 21 febbraio 2005 menate dal Ministero dell'Interno.

Determinazione del canone di locazione

Alla determinazione del canone di locazione del bene si è pervenuto per mezzo del metodo Sintetico-Comparativo tenendo presente, per l'immobile in oggetto, quanto realmente accertato cioè l'ubicazione, lo stato d'uso e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto ipotizzando che tutti gli interventi di adeguamento necessari all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) siano a totale carico della Casa di Ospitalità "Santa Teresa del Bambino Gesù". *Dalle indagini di mercato si è pervenuto, per una superficie commerciale di circa 1.400 mq, ad canone pari ad euro 5.000 al mese.*

Il tecnico



7560

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemilaquindici, il giorno 26 del mese di Maggio
dinanzi al Dottor Giosafat Spodis
del Tribunale di Avigliano è comparso l'ingegnere Gaspare
Intorre il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la relazione di
consulenza che precede.

Ammonito ai sensi di legge, lo stesso presta giuramento di rito
ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto
all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la
verità".



Firma

Gaspare Intorre



Il Direttore di Cancelleria:
Dott. Giosafat Spodis



ALLEGATO A.1

Calcolo superficie convenzionale

Piano terra - Superficie convenzionale			
Descrizione	Sup. (mq)	%	Sup. convenz.(mq)
Ingresso principale - via Umberto	18.91	100%	18.91
Segreteria	15.91	100%	15.91
Direzione	15.44	100%	15.44
Disimpegno	7.05	100%	7.05
Ingresso sec. - attesa	18.15	100%	18.15
Servizio igienico	2.10	100%	2.1
Cappella	45.60	100%	45.6
Sagrestia	10.01	100%	10.01
Locale caldaia	8.91	100%	8.91
Ripostiglio	7.28	100%	7.28
Magazzino - Dispensa	11.97	100%	11.97
Garage	20.95	50%	10.475
Dispensa	24.42	100%	24.42
Dispensa	12.09	100%	12.09
Sala riunioni - riabilitazione	63.47	100%	63.47
Disimpegno	3.24	100%	3.24
Corridoio	15.17	100%	15.17
Sala speciale con idromassaggio	18.81	100%	18.81
Servizio igienico	3.25	100%	3.25
Lavanderia - stireria	15.1	100%	15.1
Sala parrucchieria ed estetista	14.63	100%	14.63
Garage	30.8	50%	15.4
Servizio igienico	3.11	100%	3.11
	386.37		360.495



Piano primo - Superficie convenzionale			
Descrizione	Sup. (mq)	%	Sup. convenz.(mq)
Direzione	17.77	100%	17.77
Sevizio igienico	2.00	100%	2
Soggiorno	36.72	100%	36.72
Disimpegno	16.35	100%	16.35
Salotto - soggiorno	31.44	100%	31.44
Sala ristorazione	69.32	100%	69.32
Soggiorno - Attesa	26.85	100%	26.85
Sala telefoni	7.88	100%	7.88
Disimpegno	3.15	100%	3.15
Disimpegno	4.68	100%	4.68
Pranzo personale	13.63	100%	13.63
Cucina	30.23	100%	30.23
Lavastoviglie	10.08	100%	10.08
Office	12.14	100%	12.14
Sevizio igienico	6.91	100%	6.91
Sevizio igienico	1.00	100%	1
Sevizio igienico	5.04	100%	5.04
Ripostiglio	6.86	100%	6.86
Balconi	19.62	25%	4.905
Passarella coperta	6.58	25%	1.645
Corridoio	55.23	100%	55.23
Sevizio igienico	3.29	100%	3.29
Alloggio	9.77	100%	9.77
Alloggio	15.96	100%	15.96
Alloggio	11.4	100%	11.4
Sevizio igienico	4.75	100%	4.75
Alloggio	16.15	100%	16.15
Disimpegno	2.7	100%	2.7
Disimpegno	3.64	100%	3.64
Alloggio	14.04	100%	14.04
Sevizio igienico	3.36	100%	3.36
Alloggio	14.03	100%	14.03
Sevizio igienico	4.7	100%	4.7
Sevizio igienico	3.2	100%	3.2
Alloggio	14.02	100%	14.02
Sevizio igienico	4.85	100%	4.85
Sevizio igienico	2.8	100%	2.8
Alloggio	20.45	100%	20.45
Corridoio	61.32	100%	61.32
Balconi	17.12	25%	4.28
	611.03		578.54



Piano secondo - Superficie convenzionale			
Descrizione	Sup. (mq)	%	Sup. convenz.(mq)
Spogliatoio	14.6	100%	14.60
Sevizio igienico	2.88	100%	2.88
Locale ascensore	3.46	100%	3.46
Alloggio	19.2	100%	19.20
Alloggio	13.1	100%	13.10
Sevizio igienico	3.48	100%	3.48
Sevizio igienico	2.72	100%	2.72
Disimpegno	5.22	100%	5.22
Disimpegno	14.06	100%	14.06
Sevizio igienico	4.23	100%	4.23
Alloggio	12.34	100%	12.34
Alloggio	11.55	100%	11.55
Disimpegno	18.55	100%	18.55
Alloggio	14.05	100%	14.05
Alloggio	14.05	100%	14.05
Alloggio	12.57	100%	12.57
Sevizio igienico	4.60	100%	4.60
Ripostiglio	9.00	100%	9.00
Terrazza	183.9	25%	45.98
Balconi	5.82	25%	1.46
Passarella coperta	6.58	25%	1.65
Corridoio	17.94	100%	17.94
Sevizio igienico	3.82	100%	3.82
Alloggio	13	100%	13.00
Alloggio	14	100%	14.00
Alloggio	13.5	100%	13.50
Sevizio igienico	1.84	100%	1.84
Sevizio igienico	3.48	100%	3.48
Alloggio	14.2	100%	14.20
Disimpegno	3.19	100%	3.19
Disimpegno	3.5	100%	3.50
Corridoio	10.08	100%	10.08
Alloggio	14.04	100%	14.04
Sevizio igienico	3.38	100%	3.38
Alloggio	14.03	100%	14.03
Sevizio igienico	3.8	100%	3.80
Soggiorno passante	10.01	100%	10.01
Ripostiglio	1.8	100%	1.80
Terrazza	52.49	100%	52.49
Balconi	26.65	25%	6.66
	600.71		433.50

Piano terzo - Superficie convenzionale			
Descrizione	Sup. (mq)	%	Sup. convenz.(mq)
Sala macchine ascensore	4.2	100%	4.20
Terrazzo	64.18	25%	16.05
	68.38		20.25

