



COMUNE DI OLIVERI



Città Metropolitana di Messina
Area Tecnico-Manutentiva
Piazza L. Pirandello 1 tel. 0941 313201, fax 0941-313106
C F – P. IVA 00 359 110 830
info@pec.comune.oliveri.me.it

Al Responsabile dell'Area Tecnica - sede

E p.c. al sig. Sindaco - sede

OGGETTO: Quantificazione somme per manutenzione straordinaria immobile sito in c/da Babbo censito al Foglio di mappa n. 7 porzione della particella 258 adibito a allevamento e addestramento cavalli di razza, ai fini dello scomputo/riduzione temporanea del canone di locazione .

Premesso che

- Questo Ufficio, in relazione all'art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito in Legge n. 133/2008: "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali", è stato incaricato della redazione della perizia estimativa per la individuazione del valore base di valorizzazione per l'immobile di proprietà comunale, sito in contrada Babbo e censito al Foglio di mappa n. 7 porzione della particella 258 adibito a allevamento e addestramento cavalli di razza.
- Lo spazio in cui sorge detto terreno ricade nella zona di proprietà del demanio civico ed è inquadrata nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dir. N. 165 del 12/04/2002, zona "E" (Agricola).
- L'area è adibita da diversi anni a allevamento di cavalli di razza ed al loro addestramento ed è stata realizzata, a spese del vecchio concessionario. Nella fattispecie il concessionario ha realizzato una struttura adibita a uffici/scuderia per la sosta e l'allevamento di cavalli di razza, avente una superficie di circa mq 250,00. A completamento dell'immobile vi è il terreno di pertinenza di circa 6000 mq per l'attività di addestramento.

Considerato che la regola generale dei contratti di locazione vuole che le spese per la manutenzione dell'immobile siano ripartite tra il conduttore ed il locatore in modo chiaro: il conduttore deve sostenere le spese ordinarie mentre il locatore (il proprietario dell'immobile) quelle straordinarie.

Preso atto che l'area in questione prima della locazione necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, comprendenti il rifacimento della recinzione di delimitazione, allo stato di fatto assente e/o ammalorata, e, nel fabbricato, adibito a uffici scuderia, interventi di ripristino parziale dell'impianto idrico e fognario nonché la riparazione del tetto di copertura.

Preso atto che a norma di legge le spese di manutenzione straordinaria siano a carico del locatore, e le parti possono tuttavia derogare a tale previsione legislativa prevedendo che sia il conduttore ad effettuare dette spese.

Nella prassi dei contratti di locazione commerciale sovente la parti si accordano affinché le spese di manutenzione straordinaria siano sostenute dal conduttore, ma a fronte delle quali il locatore concede una riduzione temporanea del canone di locazione per il periodo in cui tali spese sono sostenute.

La riduzione (totale o parziale) dei canoni di locazione può coprire in tutto o in parte le spese sostenute dal conduttore per effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria.

Accertato che le spese di manutenzione straordinaria, accertate a seguito sopralluogo del personale tecnico dell'utc comunale, sono state quantificate in € 5.000,00 e così computate :

1) Voce A.P. 1

RECINZIONE ESTERNA IN RETE METALLICA ZINCATA PLASTIFICATA DELL'ALTEZZA DI ML. 1,50

Fornitura e posa in opera di recinzione esterna in rete metallica zincata plastificata, a maglie, costituita da filo metallico interno diam. min. mm. 2,6 zincato. Stanti di sostegno in acciaio profilato a "T" zincato e di sezione mm. 25 x 25 x 3, fissati sul batolo di recinzione in c.a. La recinzione dovrà essere completa di cavi di tensione tendifilo, orecchiette, saette e quant'altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte, altezza ml. 1,50 – €/ml 13,50

Rifacimento recinzione perimetrale ml 250 x € 13,50 **€ 3.375,00**

2) Voce 1.1.5

Scavo a sezione obbligata, per qualsiasi finalità, per lavori da eseguirsi in ambito extraurbano, eseguito con mezzo meccanico fino alla profondità di 2,00 m dal piano di sbancamento o, in mancanza di questo dall'orlo medio del cavo, eseguito a sezione uniforme, a gradoni, anche in presenza di acqua con tirante non superiore a 20 cm, alberi e ceppaie di dimensioni inferiori a quelle delle voci 1.6.1 e 1.6.2,

Posa condotte idrica e fognaria m 54,00 x 0,50 x 0,50 = 13,50 x m³ € 5,87 = € 79,25

3) Voce A.P. 2

REALIZZAZIONE POZZETTI

Realizzazione di pozzetto di ispezione e/o raccordo di fognatura delle dimensioni interne di cm 60x60 altezza interna da 100 cm a 150 cm di tipo prefabbricato in cls autoportante ad anelli compreso scavo, allettamento e rinfilanco perimetrali in cls magro avente RCK 15 dello spessore minimo di 10 cm rinterro con materiale arido e pezzatura variabile 20-50mm. e' inoltre compresa la fornitura e posa in opera alla quota della pavimentazione finita di GRIGLIA in ghisa sferoidale GS500/7-ENI 563 Classe di carrabilità secondo UNI EN 124 D.400 con telaio e coperchio a sezione quadrata tenuta ermetica con guarnizione dimensioni esterne telaio mm 700x700 luce netta 600x600mm.il tutto comprensivo di qualsiasi onere e materiale per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte .

Realizzazione pozzetto cad **€ 810,00**

4) Voce 13.3.3.3

POSA IN OPERA DI TUBAZIONI IN POLIETILENE AD ALTA DENSITÀ' TIPO PE 100 (SIGMA 80) SERIE PFA25-SDR7,4, REALIZZATE IN CONFORMITÀ' ALLA NORMA UNI EN 12201-2, E AVRANNO:

Le Strisce Identificative di colore Blu oppure di colore totalmente di colore Blu per trasporto ACQUA POTABILE e saranno corrispondenti alle prescrizioni igienico - sanitarie del D.M. 174 del 06/04/2004 - Ministero della salute ss.mm.ii. Inoltre dovranno essere in possesso delle certificazioni di conformità alle norme UNI EN 12201-2 ed UNI EN 1622, rilasciate da organismi accreditati secondo UNI CEI EN ISO/ IEC 17065.

D esterno 32 mm m/€ 8,60

Rifacimento impianto idrico m 54,00 x € 8,60 = € 464,00

5) Voce 13.3.3.12

POSA IN OPERA DI TUBAZIONI IN POLIETILENE AD ALTA DENSITÀ' TIPO PE 100 (SIGMA 80) SERIE PFA25-SDR7,4, REALIZZATE IN CONFORMITÀ' ALLA NORMA UNI EN 12201-2, E AVRANNO:

Le Strisce Identificative di colore Marrone oppure di colore totalmente Marrone per trasporto di ACQUE REFLUE e riporteranno la marcatura prevista dalle norme 12201 ed ISO 4427 rilasciate da organismi accreditati secondo UNI CEI EN ISO/ IEC 17065, Dovrà essere presente sulla tubazione la marcatura prevista dalle citate norme oltre la serie corrispondente alla PN pressione massima di esercizio;

D esterno 160 mm m/€ 91,47

Rifacimento impianto fognario m 31,00 x € 91,47 = € 2.847,97

Pertanto da accertamenti sui luoghi i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria possono essere quantificati in € 7.576,22

Oliveri li 24 marzo 2023

Il Tecnico
Geom. Francesco Molino

