RELAZIONE PER LA PER LA VALUTAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI
IMMOBILI AD USO ABITATIVO PRESSO LA SEDE DEMANIALE DEL
DISTACCAMENTO DI FIRENZE OVEST SITO IN VIUZZO DEI SARTI, FIRENZE

Premessa

Ai fini della valutazione del canone di locazione per i due alloggi è stata utilizzata la “*Relazione Tecnica di Accompagnamento*”, proposta dal Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile ed allegata alla presente relazione. Tale relazione, seppur non essendo stata pubblicata ufficialmente per quanto a conoscenza da parte dello scrivente, rappresenta comunque un recente documento tecnico predisposto dal Dipartimento, (essendo datata novembre 2014) che fa riferimento alla disciplina in materia di canoni di locazione di altre Amministrazioni dello Stato (D.P.R. 15 marzo 2010, n.90; D.P.R. 15 novembre 2006, n. 314 del e Decreto Min. Finanze n. 63 del 19 gennaio 1998).

La stima riguarda n. 2 alloggi di servizio, ubicati al piano secondo del Distaccamento di Firenze Ovest, viuzzo dei Sarti n.2, Firenze, meglio evidenziati nella allegata tavola planimetrica (Alloggio B e Alloggio C).

Metodologia di stima

Il **canone mensile di assegnazione** viene stimato pari alla somma tra il **canone mensile di locazione** ed il **costo mensile dei consumi** degli alloggi

1) Determinazione del **canone mensile di locazione** (C_m)

Il canone mensile di assegnazione in uso degli alloggi viene individuato a partire dal valore del metro quadro di superficie determinato su base nazionale (VSN) secondo la seguente espressione:

$$VSN = 3,85\% \cdot C_b/12$$

Dove:

C_b rappresenta il costo base annuale al metro quadrato, assunto pari a 1200 €/mq
Ottenendo il valore di $VSN = 3,85$ €/mq/mese

Il canone mensile di locazione viene poi determinato utilizzando i coefficienti correttivi C_i $i=1..5$ di cui alla L. 392/1978, secondo la formula seguente:

$$C_m = VSN \cdot S_c \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4 \cdot C_5$$

Dove:

S_c rappresenta la superficie convenzionale dell'unità immobiliare data dalla somma degli elementi derivanti dalle indicazioni principali presenti nell'Art. 13 della L.392/1978

Per i due alloggi in questione, i parametri della formula precedente risultano come dalla tabella di seguito riportata (Per i riferimenti della tabella è possibile consultare la allegata tavola grafica)

	Alloggio B	Alloggio C
Superficie unità immobiliare [mq]	76	93
Superficie dei terrazzi [mq]	21	23
Sc [mq]*	81,25	98,75
C1 (classe demografica del Comune)	1,1	1,1
C2 (ubicazione nel territorio comunale)	1,0	1,0
C3 (livello di piano dell'alloggio)	1,2	1,2
C4 (Stato di conservazione)	1,0	1,0
C5 (Alloggi ubicati all'interno delle sedi VVF)	0,5	0,5
Cm [€/mese] (non attualizzato)	206,46	250,92

* Sc = Superficie unità immobiliare + 0,25 * Superficie dei terrazzi

Il canone mensile di locazione di cui alla tabella precedente è relativo al mese di novembre di 2014. Esso viene attualizzato rispetto al periodo attuale (ottobre 2018) in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi per l'anno precedente.

L'attualizzazione ISTAT viene calcolata utilizzando il form presente all'indirizzo internet <http://rivaluta.istat.it/Rivaluta/> e fornisce un coefficiente di attualizzazione tra novembre 2014 ed ottobre 2018 pari a 1.025. L'importo del canone mensile di locazione viene pertanto attualizzato al 75% utilizzando la seguente formula:

$$Cm (att.) = Cm (non att.) \cdot 1 + (0,75 \cdot (1,025 - 1)) = Cm (non att.) \cdot 1,019$$

Pertanto i **canoni mensili di locazione attualizzati** risultanti sono come dalla tabella seguente per i due alloggi:

	Alloggio B	Alloggio C
Cm [€/mese] (attualizzato)	210,38	255,69

2) Determinazione del **costo mensile dei consumi (CC)**

Consumi idrici

Si assume un consumo medio mensile pari a 5 mc/persona (gli alloggi non sono dotati di contatori separati).

Sulla base della bolletta periodica (Prot. SICOGE n. 571461 del 04/09/2018) per la fornitura idrica relativa al periodo 20-6-2018 / 21-08-2018 presso l'utenza del distacco di Firenze Ovest si assumono i seguenti prezzi unitari:

Tariffa base acquedotto	1,63 €/mc
Tariffa consumo fognatura	0,58 €/mc
Tariffa consumo depurazione	0,81 €/mc

ottenendo un prezzo unitario di € 3,02/mc per il consumo idrico di cui trattasi, al quale deve essere aggiunta una IVA del 10% (DPR 633/72) ottenendo un valore di 3.32 €/mc

Si ottiene pertanto un costo mensile pari a $3.32 \text{ €/mc} \cdot 5 \text{ mc} = 16,6 \text{ €}$ (valido sia per l'alloggio B che per l'alloggio C)

Consumi di gas

Si assume un consumo pari a 120 Smc/mese, idoneo per alloggi con superficie inferiore a 100 mq.

Sulla base della bolletta periodica (Prot. SICOGE n. 741985 del 16/11/2018) per la fornitura di gas emessa in data 15-11-2018 relativa all'utenza del distaccamento di Firenze Ovest, si assume il prezzo unitario di 0.30 €/Smc, al quale deve essere aggiunta una IVA del 22% (DPR 633/72) ottenendo un valore di 0.37 €/Smc.

Si ottiene pertanto un costo mensile pari a $0.37 \text{ €/mc} \cdot 120 \text{ mc} = 43.92 \text{ €}$ (valido sia per l'alloggio B che per l'alloggio C)

Consumi di energia elettrica

Si assumono i consumi **annui**, riportati nella tabella seguente, in funzione degli utilizzatori presenti nei due alloggi:

	Alloggio B	Alloggio C
Frigorifero [kWh]	350	350
Illuminazione [kWh]	500	500
Lavatrice [kWh]	300	Non presente
Lavastoviglie [kWh]	Non presente	400
Televisione [kWh]	200	200
Microonde [kWh]	150	150
Totale [kWh]	1500	1600

Sulla base della bolletta periodica (Prot. SICOGE n. 734188 del 14/11/2018) per la fornitura di energia elettrica relativa al periodo 20-6-2018 / 21-08-2018 presso l'utenza del distaccamento di Firenze Ovest si assume il prezzo unitario, comprensivo di IVA, di 0.26 €/Kwh.

Si ottiene pertanto un costo mensile per l'alloggio B pari a $0.26 \text{ €/kWh} \cdot 1500/12 \text{ kWh} = 32.5 \text{ €}$

Si ottiene pertanto un costo mensile per l'alloggio C pari a $0.26 \text{ €/kWh} \cdot 1600/12 \text{ kWh} = 34.67 \text{ €}$

Sommando i costi mensili delle utenze sopra specificate, si ottengono i seguenti **costi mensili dei consumi (CC)** per i due alloggi:

	Alloggio B	Alloggio C
CC [€/mese]	93,02	95,19

Il canone mensile di assegnazione viene stimato pari alla somma tra **il canone mensile di locazione ed il costo mensile dei consumi** degli alloggi, ottenendo in definitiva i valori riportati nella tabella finale:

	Alloggio B	Alloggio C
Canone mensile di assegnazione [€]	303,40	350,88

Si allegano alla presente relazione di stima i documenti di seguito specificati:

- “Relazione Tecnica di Accompagnamento” citata in premessa
- Tavola identificativa dei due alloggi

- Bolletta di dettaglio per la fornitura gas (è possibile risalire alle altre bollette utilizzate attraverso il numero di protocollo che è stato riportato nel corpo del testo)

Il Tecnico
DVD Ing. Lorenzo Minatti
(firmato digitalmente ai sensi di legge)