

**AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DELLA VALLE D'AOSTA**

Via Cesare Battisti n° 13 – 11100 AOSTA  
Tel. 0165/516611 – Fax 0165/516612  
E-mail: info@arervda.it – PEC: arervda@pec.unonet.it  
Sito internet: www.arervda.it

**ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO NON E.R.P.**

Approvato con Delibera C.d.A. Ogg.16 del 30.03.2023

**PERIZIA  
PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE  
Unità sita in Aosta, v. Mote Grivola 10 – Fg.27, n.299, sub.18**

**Premesso**

- che con Deliberazione di Giunta regionale n.1586 del 12/12/2022 avente ad oggetto ‘Approvazione degli indirizzi della Regione al Consiglio di Amministrazione dell'ARER per la definizione degli interventi di edilizia residenziale pubblica da attuare nell'anno 2023’, con particolare riferimento al punto 1, lett.g) del deliberato, che così recita:  
*“g) Ricognizione del patrimonio immobiliare non ERP dell'Arer al fine dell'attuazione di azioni di alienazione e/o valorizzazione del medesimo”;*
- che con Deliberazione del Consiglio d'Amministrazione n.5 del 26/1/2023 è stato approvato il Piano della Performance organizzativa dell'ARER per il triennio 2023-2025 riportante, tra l'altro, gli obiettivi strategici relativi al triennio considerato da cui sono discesi gli obiettivi di performance da assegnare ai responsabili delle strutture dirigenziali per l'anno 2023;
- che nella scheda OBIETTIVO STRATEGICO DI STRUTTURA N.6 “Ricognizione del patrimonio immobiliare non ERP dell'Arer” è previsto che:  
*“Con riferimento agli importanti impegni assunti nell'arco dei prossimi anni per la riqualificazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà dell'Azienda, con il preciso obiettivo di massimizzare la disponibilità di alloggi da assegnare investendo risorse per la manutenzione degli alloggi sfitti oltre che per l'efficientamento energetico dei fabbricati, si rende necessaria una riflessione sull'investimento di ulteriori risorse per la riassegnazione di unità NON*

*residenziali (commerciali) o potenzialmente residenziali (attualmente scuole e uffici), ma rispetto alle quali gli investimenti necessari comporterebbero una significativa riduzione degli alloggi sfitti da reintrodurre nella disponibilità per le assegnazioni. Si tratta dunque di stimare gli interventi e le risorse economiche necessarie per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria di tali unità sfitte, e dei relativi ammortamenti attraverso i canoni di locazione, per consentire al Consiglio d'Amministrazione dell'Azienda di valutare la sostenibilità economica di tali interventi ovvero la convenienza ad alienare tali unità, massimizzando attraverso le conseguenti relative entrate gli interventi sugli alloggi di ERP sfitti, anche in relazione all'impatto sociale che ne deriverebbe”;*

- che nella sezione INDICATORE O FASI DI SVILUPPO di detta scheda è previsto:
  - “a) Predisposizione della stima economica degli interventi necessari per la riassegnazione delle unità sfitte e/o fabbricati con destinazione NON residenziale e dei relativi ammortamenti attraverso i canoni di locazione per le relative considerazioni del caso da parte del Consiglio d'Amministrazione dell'Azienda: entro il primo trimestre 2023;*
  - b) Pubblicazione del bando o di analoghe formule ad evidenza pubblica per l'alienazione delle unità sfitte e/o fabbricati con destinazione NON residenziale ovvero inserimento degli interventi nella programmazione aziendale, in base alle decisioni assunte dal Consiglio d'Amministrazione: entro 90gg dalla deliberazione”;*
- che con deliberazione n.16 del 30.03.2023, il CdA dell'Azienda aveva deliberato di approvare la pubblicazione di bandi per l'alienazione delle unità commerciali – tra cui quella in oggetto – e di dare mandato agli uffici per la determinazione del prezzo di vendita da porre a base di gara, applicando i criteri già in uso per l'alienazione delle altre unità destinarie di piani di vendita;
- che sono stati acquisiti d'ufficio tutti i dati di base necessari alla determinazione del prezzo di cessione in conformità alle prescrizioni di legge;

### **Acquisiti, pertanto, i seguenti elementi istruttori e documentali**

- 1) L'unità immobiliare si sviluppa al piano terreno del fabbricato, ed è costituito da n.4 locali e n.1 servizio igienico;
- 2) in riferimento ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:
  - il fabbricato ricade nella zona omogenea C11 - FASCIA SEMICENTRALE OVEST-NORD del Comune di Aosta;
  - i dati di riferimento sono stati assunti dalla pubblicazione relativa all'anno 2022
    - Semestre:  Primo  Secondo
    - Destinazione:  **Commerciale**
    - Tipologia:  Negozi  Magazzini

- Stato conservativo:  Ottimo  Normale  Scadente
  - Valore (€/mq):
 

Minimo	Massimo
1.000,00	1.400,00
- 3) la costruzione del fabbricato è stata ultimata nell'anno 1900;
- 4) il fabbricato è attualmente in regime di :  
 totale proprietà dell'Azienda  Condominio  Supercondominio
- 5) l'unità immobiliare di che trattasi è meglio individuata catastralmente come segue:

	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Sup.	Rendita
	27	299	18	C/1	2		45,00	808,77 €

- 6) le superfici da porre a base di calcolo ai fini della cessione in proprietà sono:
- superficie commerciale lordi mq. 45,00
- 7) lo stato manutentivo del fabbricato nel suo complesso è stato accertato in corso di sopralluogo con verifiche puntuali accompagnate da riprese fotografiche dei singoli locali; tutti gli accertamenti eseguiti e le valutazioni espresse hanno consentito la compilazione dell'apposita relativa "Scheda tecnica per la determinazione dello stato di conservazione" dell'immobile;
- 8) in ragione degli accertamenti e valutazioni di cui sopra, ai fini della determinazione del prezzo, le percentuali di abbattimento da applicare al *prezzo-base di cessione* sono così di seguito quantificate
- a) -7,80 % per stato di conservazione dell'immobile;

**Tutto ciò premesso**

Si determina come di seguito il prezzo di cessione dell'immobile in trattazione:

<b>Calcolo del prezzo minimo:</b>			
(A) Superficie lorda commerciale		mq	45,00
(B) Valore O.M.I. minimo		€/mq	1.000,00
(C) Prezzo base	(A)*(B)	€	45.000,00
Abbattimenti:			
(D) Conservazione	(C)* 7,80%		3.510,00
<b>(E) PREZZO DI CESSIONE MINIMO</b>	<b>(C)-(D)</b>		<b>41.490,00</b>

**Calcolo del prezzo minimo:**

(A) Superficie lorda commerciale		mq	45,00
(B) Valore O.M.I. massimo		€/mq	<u>1.400,00</u>
(C) Prezzo base	(A)*(B)	€	63.000,00
Abbattimenti:			
(D) Conservazione	(C)* 7,80%		4.914,00
<b>(E) PREZZO DI CESSIONE MASSIMO</b>	<b>(C)-(D)</b>		<b>58.086,00</b>

Aosta, li 26.06.2023

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
TECNICO E UTENZA

Ing. Alessia BOSCO

*(documento firmato digitalmente)*

Allegati alla presente relazione di perizia:

- Planimetria catastale per individuazione fabbricato
- Planimetria catastale delle unità immobiliari
- Visure catastali;
- Estratto tabelle O.M.I. – Anno 2022 – Semestre II
- Documentazione fotografica dell'unità immobiliare
- Attestazioni di Prestazione Energetica