



RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Relazione di stima del canone di locazione e parere tecnico in merito ai seguenti immobili:

1. Porzione di immobile comunale (ex scuola media), ubicato in Gasponi via di Cesare Battisti;
2. Porzione di immobile comunale (sede COC), ubicato in Via Vittorio Emanuele fraz. Brattirò di Drapia;

PUNTO 1.

Relazione descrittiva dei locali: l'edificio è sito in via Cesare Battisti nella frazione di Gasponi del Comune di Drapia (VV) al foglio di mappa n° 5 part. 886 è composto da un solo piano fuori terra con struttura portante in c.a. con pilastri e travi, le tamponature esterne in laterizio sono di spessore di 30 cm, la copertura, in parte a terrazzo e in parte a falde, è in laterocemento. L'edificio è circondato su tutti e quattro i lati da una fascia di verde con aiuole e alberi di vario tipo, vi sono dei percorsi pedonali in cemento e un marciapiede che circonda tutto l'edificio. i locali sono ben aero-illuminati con ampie finestre che permettono sia l'illuminazione che l'aerazione naturale. Le finestre presenti sono realizzate in alluminio di colore rosso e vetro singolo. La maggior parte sono munite di avvolgibili esterne di color bianco. L'altezza interna netta è pari a 3 metri.

Parere e criterio di valutazione: i locali oggetto di richiesta di locazione a titolo oneroso sono di proprietà comunale. Considerato che da molto tempo gli stessi sono inutilizzati, si può esprimere parere favorevole alla locazione e valorizzazione dei locali richiesti. Per la determinazione dei valori unitari di locazione, è stato fatto riferimento ai valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – per il comune DRAPIA pari a 2,9 €/mq, considerato che il servizio reso alla collettività è a forte valenza sociale e che i locali necessitano di interventi di manutenzione che saranno a spese del locatario, si ritiene opportuno applicare una riduzione allo stesso e fissarlo ad 1,6 €/mq per un totale di € 960,00 annui.

PUNTO 2.

Premesso che:

- con nota n.1000 del 15/02/2024, con la quale il Dott. Domenico Russo in qualità di referente della Associazione Funzionale Territoriale (AFT), ha presentato richiesta formale per la concessione di locali comunali per l'apertura della AFT in sede private;
- con Delibera n.2248 del 22/12/2023 dell'Azienda Sanitaria Provinciale di Vibo Valentia, di "Costituzione a sede unica private AFT Costa degli Dei";
- le AFT, di cui all'art. 1 del D.L. 13.09.2012 n. 158 convertito, con modificazioni, n. 189 del 8/11/2012, sono forme organizzative monoprofessionali che perseguono obiettivi di salute e di attività definiti dall'Azienda, secondo un modello-tipo coerente con i contenuti dell'ACN e definito dalla Regione;
- Le AFT condividono percorsi assistenziali, strumenti di valutazione della qualità assistenziale, linee guida, audit e strumenti analoghi, secondo quanto previsto all'articolo 8 del vigente ACN;
- La AFT garantisce l'assistenza per l'intero arco della giornata e per sette giorni alla settimana ad una popolazione non superiore a 30.000 abitanti, fermo restando le esigenze legate alle aree ad alta densità abitativa, ed è costituita da medici del ruolo unico di assistenza primaria operanti sia a ciclo di scelta che su base orari;
- I compiti essenziali della AFT, secondo il comma 6 dell'art. 29 del vigente ACN, sono:
 - 1) assicurare l'erogazione a tutti i cittadini che ad essa afferiscono dei livelli essenziali ed uniformi di assistenza (LEA), nonché l'assistenza ai turisti ai sensi dell'articolo 46;
 - 2) realizzare nel territorio la continuità dell'assistenza, estesa all'intero arco della giornata e per sette giorni alla settimana, per garantire una effettiva presa in carico dell'utente;
 - 3) garantire la continuità dell'assistenza anche mediante l'utilizzo della ricetta elettronica dematerializzata, del fascicolo sanitario elettronico (FSE) e il continuo aggiornamento della scheda sanitaria individuale informatizzata;I locali richiesti sono utilizzati nelle ore notturne dalla guardia medica e che l'eventuale utilizzo con la stessa finalità andrebbe a fornire un servizio di estrema utilità nell'arco delle 24 ore della giornata.

Relazione descrittiva dei locali:

I locali fanno parte di un edificio è sito in via Vittorio Emanuele di Brattirò, sede della scuola media fino agli anni novanta ed ora utilizzata in gran parte come sede COC e alcuni locali dalla Guardia Medica. E' individuata nel NCEU del comune di Drapia al foglio di mappa n° 9 part. 983. Si tratta di un unico corpo di fabbrica con struttura intelaiata in calcestruzzo armato ad un solo livello fuori terra costruito presumibilmente intorno alla fine degli anni 60'. L'edificio presenta in pianta una forma asimmetrica, inscrivibile in un rettangolo di dimensioni 28,5 x 32,5 mt circa. La copertura, in parte a terrazzo e in parte a falde, è in laterocemento. I locali sono ben aero-illuminati con ampie finestre in alluminio, che permettono sia l'illuminazione che l'aerazione naturale. La pavimentazione in graniglia e dotati di adeguati servizi igienici.

I locali, da locare hanno una superficie pari a circa 57 mq, distribuiti funzionalmente in ambulatorio, sala d'attesa, servizio igienico sanitario, wc per disabili e wc per utenti. Dotato di impianto idrico, termico ed elettrico. La maggior parte sono munite di avvolgibili esterne di color bianco. L'altezza interna netta è pari a 4 metri circa, le pareti sono intonacate e finite a civile.

Parere e criterio di valutazione: I locali oggetto di richiesta di locazione a titolo oneroso, sono di proprietà comunale e sono ubicati in via Vittorio Emanuele di Brattirò di Drapia (ex scuola media) Considerato che i locali sono utilizzati dalla guardia medica nelle ore notturne, che la AFT fornirà il servizio nelle ore diurne, al fine di fornire un servizio importante per la popolazione nell'arco di tutte le 24 ore, si può esprimere parere favorevole alla locazione e valorizzazione dei locali richiesti. Per la determinazione dei valori unitari di locazione, è stato fatto riferimento ai valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – per il comune DRAPIA che è pari a 2,9 €/mq, considerato che il servizio reso alla collettività è a forte valenza sociale, si ritiene opportuno applicare una riduzione allo stesso e fissarlo ad 2,20 €/mq, per un totale di € 1.440,00 annui.

CONCLUSIONE

Per quanto sopra riportato si può esprimere parere favorevole a mettere nell'elenco dei beni patrimoniali disponibili alla locazione i due locali di proprietà comunale.

Facendo riferimento al valore unitario attribuito per la locazione mensile, è pari a 1,6 €/mq per un totale di € 960,00 per i locali siti a Gasponi, mentre a 2,20 €/mq, per un totale di € 1.440,00 annui per i locali della ex scuola media a Brattirò, per un totale complessivo che ammonta ad € 2.400,00

Drapia li 01/02/2024

Il Responsabile del Servizio Tecnico
f.to Arch. Rosario Di Renzo

Lettera "A"

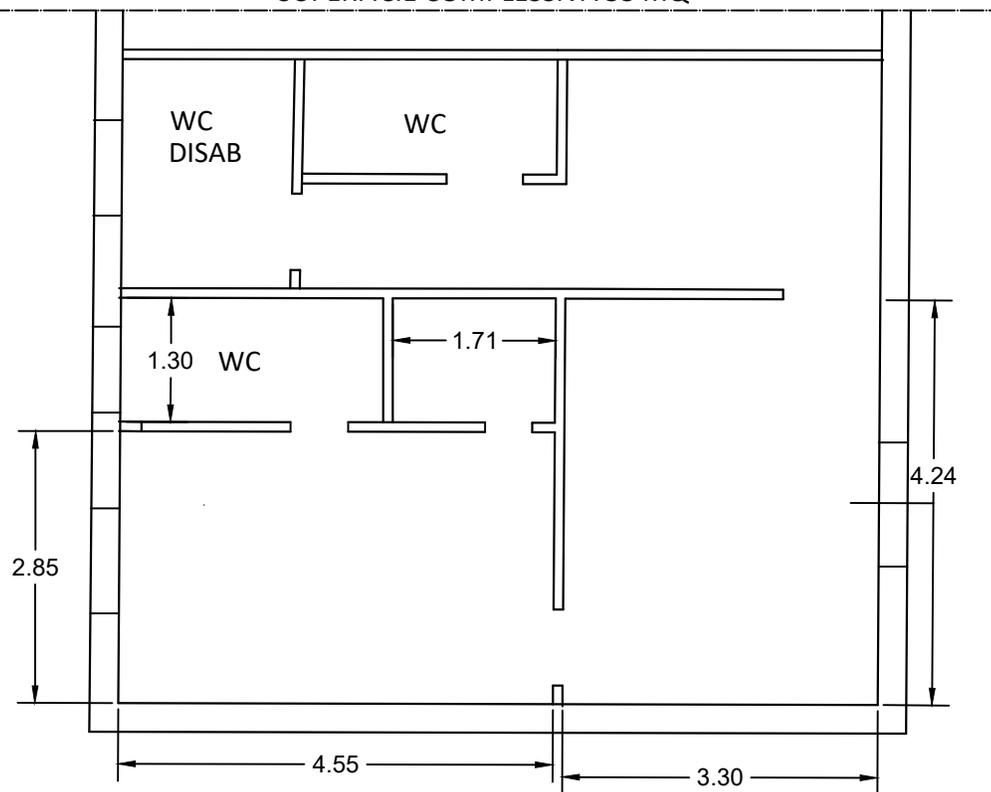
PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

N.	DESCRIZIONE/ LOCALIZZAZIONE	RIFERIMENTI CATASTALI				Modalità Valorizzazione
		NCEU/NCT	Foglio	Particella	Sub.	
1	L'area è censita nel Catasto Terreni della Provincia di Vibo Valentia	NCEU	5	Locali del fabbricato individuato al foglio di mappa n.5 part. 886 sup. di mq. 57 (vedi planimetria allegata)	Facendo riferimento al valore unitario attribuito per la locazione mensile, è pari a 1,6 €/mq per un totale di € 960,00 annui	
2	L'area è censita nel Catasto Terreni della Provincia di Vibo Valentia	NCEU	9	Locali del fabbricato individuato nel NCEU del comune di Drapia al foglio di mappa n° 9 part. 983 (vedi planimetria allegata)	Facendo riferimento al valore unitario attribuito per la locazione mensile, è pari a 2,20 €/mq, per un totale di € 1.440,00 annui	

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
f.to ARCH. ROSARIO DI RENZO



PLANIMETRIA LOCALI COMUNALI DA ADIBIRE A A.F.T.
"COSTA DEGLI DEI", COINCIDENTE CON GLI ATTUALI
LOCALI COMUNALI ADIBITI A GUARDIA MEDICA
SUPERFICIE COMPLESSIVA 53 MQ





PLANIMETRIA LOCALI COMUNALI DA CONCEDERE IN
LOCAZIONE PER AMBULATORIO MEDICO IN GASPONI
DI DRAPIA

