

RP 181874/23

**Accordo di collaborazione prot. 181874 del 10/10/2023 tra Agenzia delle Entrate e ATS Insubria.**

**Relazione di perizia di stima del più probabile valore e canone di locazione della porzione di compendio immobiliare adibita a RSA sita in Comune di Cassano Magnago, Via Buttafava n. 15, e identificata al Catasto Fabbricati al:**

- **Foglio 11, Particella 2370;**

**valutazione finalizzata ad una sua vendita o locazione.**



## INDICE

PREMESSA .....	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	4
1.1 Notizie di carattere generale .....	4
1.2 Caratteristiche del bene .....	5
1.3 Identificazione catastale.....	16
1.4 Consistenza .....	17
2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE .....	18
2.1 Quadro normativo vigente.....	18
2.1.1 Contratto di locazione.....	18
2.1.2 Contratto di comodato d'uso .....	22
2.2 Descrizione urbanistica .....	26
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	31
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	31
3.2 Individuazione dello scopo della stima .....	31
3.3 Analisi del mercato immobiliare.....	31
4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	37
4.1 Metodologia estimativa adottata: procedimento indiretto dell'approccio di costo .....	37
4.1.1 Esposizione del procedimento .....	39
4.1.2 Algoritmo di calcolo .....	39
4.1.3 Tempistiche dell'operazione immobiliare .....	40
4.1.4 Costo tecnico di costruzione (C <sub>TC</sub> ) dell'intero edificio .....	41
4.1.5 Costi indiretti di costruzione (C <sub>IC</sub> ) .....	42
4.1.6 Costi diretti e indiretti di acquisto dell'area .....	43
4.1.7 Calcolo del valore dell'area e degli oneri di acquisto.....	43
4.1.8 Oneri finanziari .....	44
4.1.9 Utile del promotore .....	45
4.1.10 Valore di mercato a nuovo.....	46
4.1.11 Deprezzamento .....	46
4.1.12 Determinazione del Valore con il Procedimento del Costo di Riproduzione Deprezzato.....	48
5 DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	49
CONCLUSIONI .....	50

## PREMESSA

In data 04/08/2023 l'ATS Insubria ha richiesto la sottoscrizione di un Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare consistente nella redazione di una perizia di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato e del più probabile canone di locazione della porzione di compendio immobiliare adibita a RSA sita in Comune di Cassano Magnago, Via Buttafava n. 15, e identificata al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 11 Particella 2370,

valutazione finalizzata ad una sua vendita o locazione.

L'intero compendio immobiliare, identificato come un'unica unità immobiliare mapp. 2370, di proprietà di ATS Insubria, è costituito da più corpi di fabbrica di cui:

- Una porzione concessa in comodato d'uso gratuito ad ASST Valle Olona e sede della "Casa di Comunità", struttura che offre l'accesso ai servizi socio-assistenziali e composta da locali front-office e ambulatoriali (la cui rappresentazione grafica è stata poi indicata al cap. 2.1.2);
- Una porzione molto più estesa (a sua volta suddivisa in più corpi di fabbrica), concessa in locazione alla ditta "Consorzio Zenit Società Cooperativa a responsabilità limitata" avente destinazione d'uso vincolata a RSA.

La richiesta di prestazione è stata acquisita al prot. n. 148011 del 04/08/2023.

La valutazione sarà riferita all'attualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta essere di proprietà di:

- Azienda di Tutela della Salute dell'Insubria con sede in Varese, proprietà per 1/1.

Con nota prot. 15146 del 07/02/2024 (acquisita al prot. 19130 del 07/02/2024) l'Azienda di Tutela della Salute dell'Insubria ha chiesto di valutare non soltanto l'intero bene di cui al mappale 2370 ma anche la sola porzione di compendio attualmente locata (a destinazione RSA) ai fini di una futura eventuale vendita o ridefinizione del canone locativo.

Con nota prot. 30175 del 08/02/2024 (acquisita al prot. 41440 del 08/02/2024) l'ATS dell'Insubria ha chiesto di valutare solamente la porzione di compendio attualmente locata (a destinazione RSA) sempre ai fini di una futura eventuale vendita o ridefinizione del canone locativo.

L'Azienda di Tutela della Salute dell'Insubria, congiuntamente con la richiesta di prestazioni ha fornito all'Ufficio un'ampia e dettagliata documentazione. È stato altresì eseguito sopralluogo fisico all'interno e all'esterno della struttura in data 14/12/2023 (autorizzazione prot. 9839R del 30/11/2023), che ha permesso di integrare e completare le informazioni e la documentazione sia fornite dall'Azienda, sia reperibili nei nostri archivi, sul web, tramite visione delle ortofoto e di Street View.

## 1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 1.1 Notizie di carattere generale

Cassano Magnago è un comune italiano di 21.328 abitanti della provincia di Varese in Lombardia. Il suo territorio è caratterizzato da una altimetria che varia dai 242 m s.l.m. ai 321 m s.l.m.

Comuni confinanti sono Busto Arsizio, Cairate, Carnago Cavarina con Premezzo, Fagnano Olona, Gallarate, Oggiona con Santo Stefano. Cassano Magnago è bagnata da numerosi torrenti. Il centro abitato di Cassano Magnago è situato a 261 m s.l.m., la superficie è di 12,34 kmq, con una densità di 1.728,36 ab/kmq e dista, all'incirca, 18 km da Varese, 3 km da Gallarate, 6,5 km da Busto Arsizio e 17 km da Saronno.

Immobili di pregio nel territorio sono la cappella di San Rocco, Villa Oliva e il Castello dei Cento Tetti; sono inoltre presenti aree naturali di rilievo come l'Oasi Boza col suo laghetto e il Parco della Magana.

Via Buttafava si trova nella zona centrale della città, in prossimità del Cinema Teatro Auditorio Giovanni XXIII, a circa 600 mt. dal Parco della Magana e a 200 mt. dal Castello dei Cento Tetti. La zona è caratterizzata dalla presenza di vari esercizi commerciali appartenenti alla grande distribuzione e negozi di vicinato. Servizi pubblici, collegamenti viari e trasporti sono ottimamente assicurati.

Trattandosi del più antico nucleo di formazione del territorio comunale, l'anno di costruzione medio dei fabbricati - caratterizzati da un numero medio di quattro piani - è il 1950.





## 1.2 Caratteristiche del bene

L'intero compendio immobiliare, di cui l'RSA oggetto di stima fa parte, risulta essere costituito da più corpi di fabbrica aventi età, caratteristiche costruttive e tipologiche diverse. L'area su cui insiste l'intero compendio risulta avere una superficie di 4.110 mq, forma regolare e giacitura pianeggiante.



- A) Corpo di fabbrica avente n. 2 piani fuori terra più interrato, con vincolo storico-artistico - monumentale, che ospita ai piani seminterrato e terra la "Casa di Comunità" mentre al piano primo alcuni locali a servizio della RSA (oggetto di stima solo i locali a servizio dell'RSA);
- B) Corpo di fabbrica avente n. 4 piani fuori terra oltre n. 2 piani interrati, che ospita solo al piano terra la "Casa della Comunità", mentre ai restanti piani locali a servizio della RSA (oggetto di stima solo i locali a servizio dell'RSA);
- C) Corpo di fabbrica avente n. 5 piani fuori terra più interrato, interamente adibito a RSA con parcheggio al piano interrato (oggetto di stima);
- D) Corpo di fabbrica accessorio destinato a deposito composto da tre locali contigui dei quali uno contenente l'impianto centralizzato dell'ossigeno e due utilizzati come deposito delle bombole di ossigeno e di materiali (carrozine, deambulatori ecc.) non più in uso. (oggetto di stima);
- E) Chiesetta/Camera mortuaria a servizio dell'RSA (oggetto di stima);
- F) Corpo di fabbrica avente n. 2 piani fuori terra con vincolo storico-artistico-monumentale (non utilizzato dall'RSA e non oggetto di stima).
- G) Rampa di scivolo per l'accesso al parcheggio interrato.

Come già esplicitato precedentemente il compendio immobiliare, di cui la RSA oggetto di stima è parte, è composto da più corpi di fabbrica aventi destinazioni, caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture ed età diverse.

Il corpo di fabbrica "A" contenente al proprio interno locali a servizio della "Casa di Comunità" e locali a servizio della RSA costituisce uno dei pochi elementi legati alla struttura originaria edificata alla fine degli anni '30 (Ospedale S. Andrea in Cassano Magnago), tant'è che essa presenta ancora serramenti in legno, in buono stato di conservazione, ha struttura portante in muratura e risulta essere vincolato a livello storico-artistico-monumentale. I locali di cui è composto, sia quelli a servizio della RSA che quelli a servizio della "Casa di

Comunità", risultano essere per lo più adibiti ad uffici. Anteriormente ad esso è presente un'area parcheggio a raso a disposizione dei visitatori e dei dipendenti sia della RSA che della "Casa di Comunità".

Anche il corpo di fabbrica "B", di edificazione successiva al corpo di fabbrica "A", presenta al proprio interno locali a servizio sia della RSA che della "Casa di Comunità"; in questo caso però i locali sono adibiti a ambulatorio e servizi igienici per quanto riguarda la "Casa di Comunità" ed a servizi igienici, palestre, locali polifunzionali, depositi, locali fisioterapia ed attività varie per quanto riguarda i locali a servizio della RSA. I serramenti sono in parte in legno ed in parte in alluminio. La struttura portante è mista in muratura e pilastri mentre le tamponature sono in muratura con intercapedine isolante.

Il corpo di fabbrica "C", il più recente tra i vari corpi che compongono il compendio, è totalmente a servizio della RSA. Presenta al suo interno zone polifunzionali (ingressi, palestre, attività varie), porzioni residenziali e locali tecnici (gli uffici della RSA si concentrano nel corpo di fabbrica "A"). La struttura portante è in pilastri e le tamponature in muratura con intercapedine isolante. I serramenti sono tutti in alluminio e l'altezza prevalente è di mt. 3,15. Il quarto piano, in copertura del corpo di fabbrica "C", è caratterizzato da pavimentazione in marmette e dalla presenza della centrale di ventilazione, della centrale termica e del terrazzo per i refrigeratori d'acqua. Al piano pilotis è inoltre presente un ampio parcheggio a disposizione dei visitatori e dei dipendenti sia della RSA che della "Casa di Comunità".

I balconi (presenti sia nel corpo di fabbrica "B" che nel corpo di fabbrica "C") presentano finiture in cemento a vista e son completati da ringhiere metalliche.

Atrio e scale dei tre corpi di fabbrica ora descritti presentano una pavimentazione in pietra naturale e finiture in idropittura. Nelle camere si rilevano pavimenti in gomma o sintetici. La copertura è a tetto e internamente sono presenti controsoffitti in cartongesso e in doghe metalliche.

I piani dei vari corpi di fabbrica (A, B e C) sono collegati da scale interne ed ascensori. Gli ascensori sono due, sono inoltre presenti porte tagliafuoco di tipo R.E.I. 120 (rev. 2023). Sono presenti anche un gruppo elettrogeno e l'impianto addolcitore dell'acqua, oltre alla rete impiantistica e ai depositi relativi alla distribuzione dei gas medicali (ossigeno). Sono presenti, e corredati di dichiarazione di conformità, vari impianti quali impianto idrico, elettrico, gas, telefonico, riscaldamento centralizzato, condizionamento centralizzato, citofonico, e antenna TV centralizzata.

E' inoltre presente un'ampia area pertinenziale delimitata da recinzione in muratura che parte dal prospetto fronte strada del corpo di fabbrica "A" e cinge tutta l'area pertinenziale fino ad arrivare al prospetto frontale del corpo di fabbrica "E" andando a escludere da questa delimitazione l'area circostante tale corpo di fabbrica.

Oltre ai tre corpi di fabbrica sopra descritti ce ne sono altri staccati da essi.

Il corpo di fabbrica "D" destinato a deposito e composto da tre locali contigui dei quali uno contenente l'impianto centralizzato dell'ossigeno e due utilizzati come deposito delle bombole di ossigeno e di materiali (carrozze, deambulatori ecc.)

non più in uso (indicato nelle immagini precedenti con la lettera D). Risulta avere un unico piano fuori terra e struttura portante in muratura.

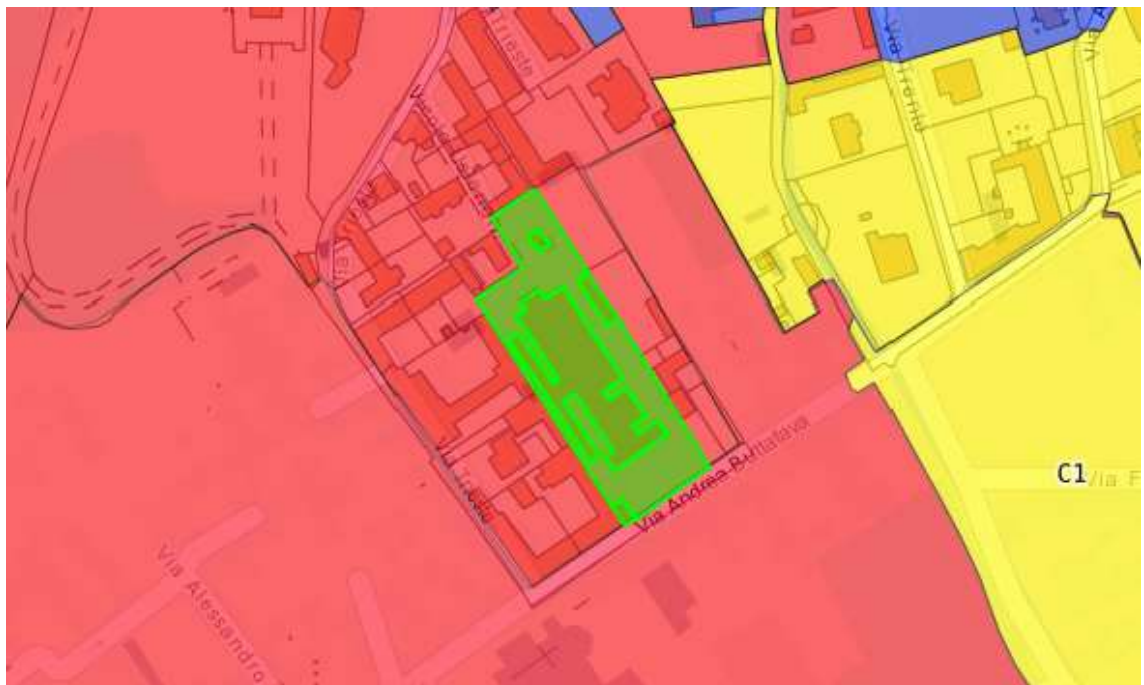
Il corpo di fabbrica "E" utilizzato come "chiesetta"/camera mortuaria a servizio della RSA, con ingresso sia dall'area pertinenziale che da via Uslenghi. Tale corpo di fabbrica presenta inoltre una porzione di area pertinenziale non delimitata da recinzione da cui è possibile accedere sia dalla Via Uslenghi che dall'area pertinenziale "principale" tramite varco delimitato da cancello.

Il corpo di fabbrica "F" è anch'esso vincolato a livello storico-artistico-monumentale come il precedente corpo di fabbrica "A". Si caratterizza per avere due piani fuori terra, struttura portante in muratura e infissi in legno.

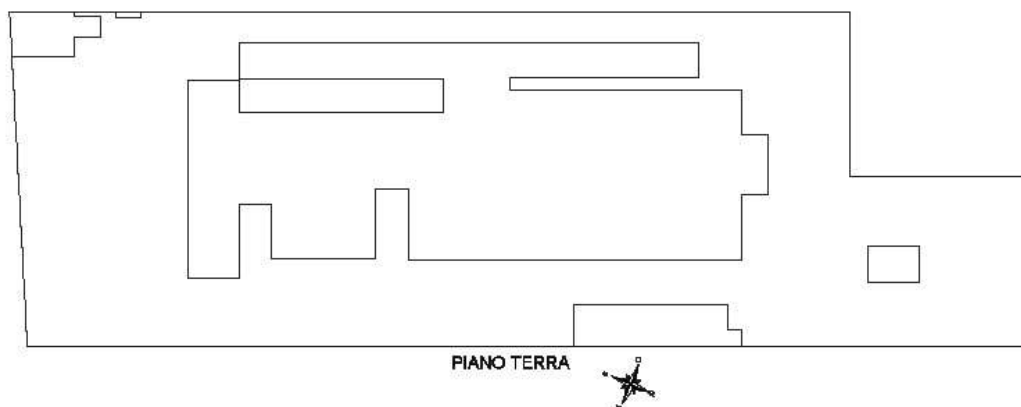
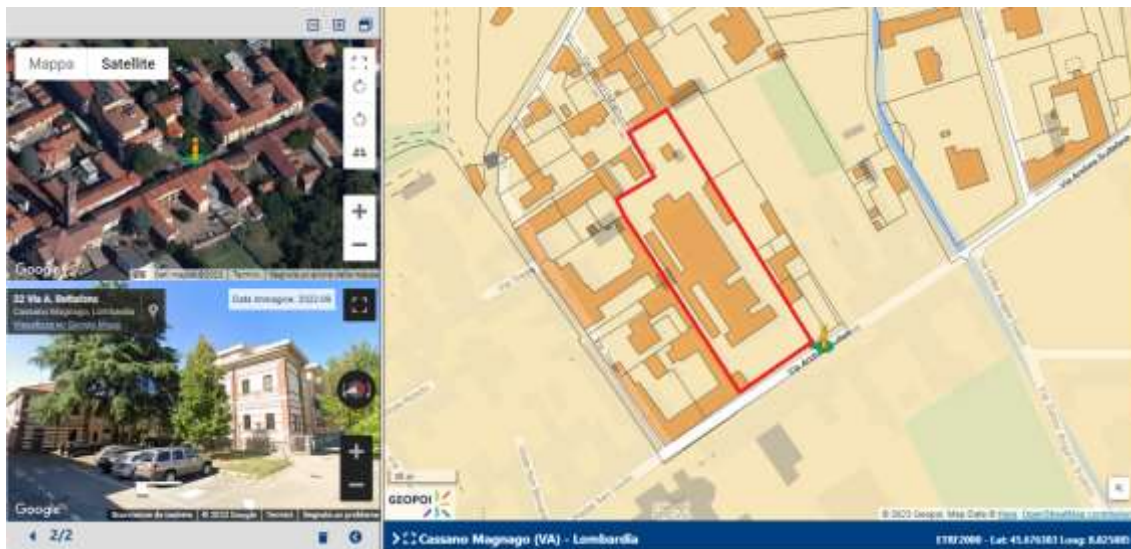
Fatta eccezione per la porzione fronte strada, poco rimane dell'originario nucleo edificato, che ha subito interventi importanti di ampliamento, e una ristrutturazione totale risalente al 2001, che si assume come anno di riferimento per la quantificazione della vetustà dello stabile. Lo stato di conservazione è NORMALE.

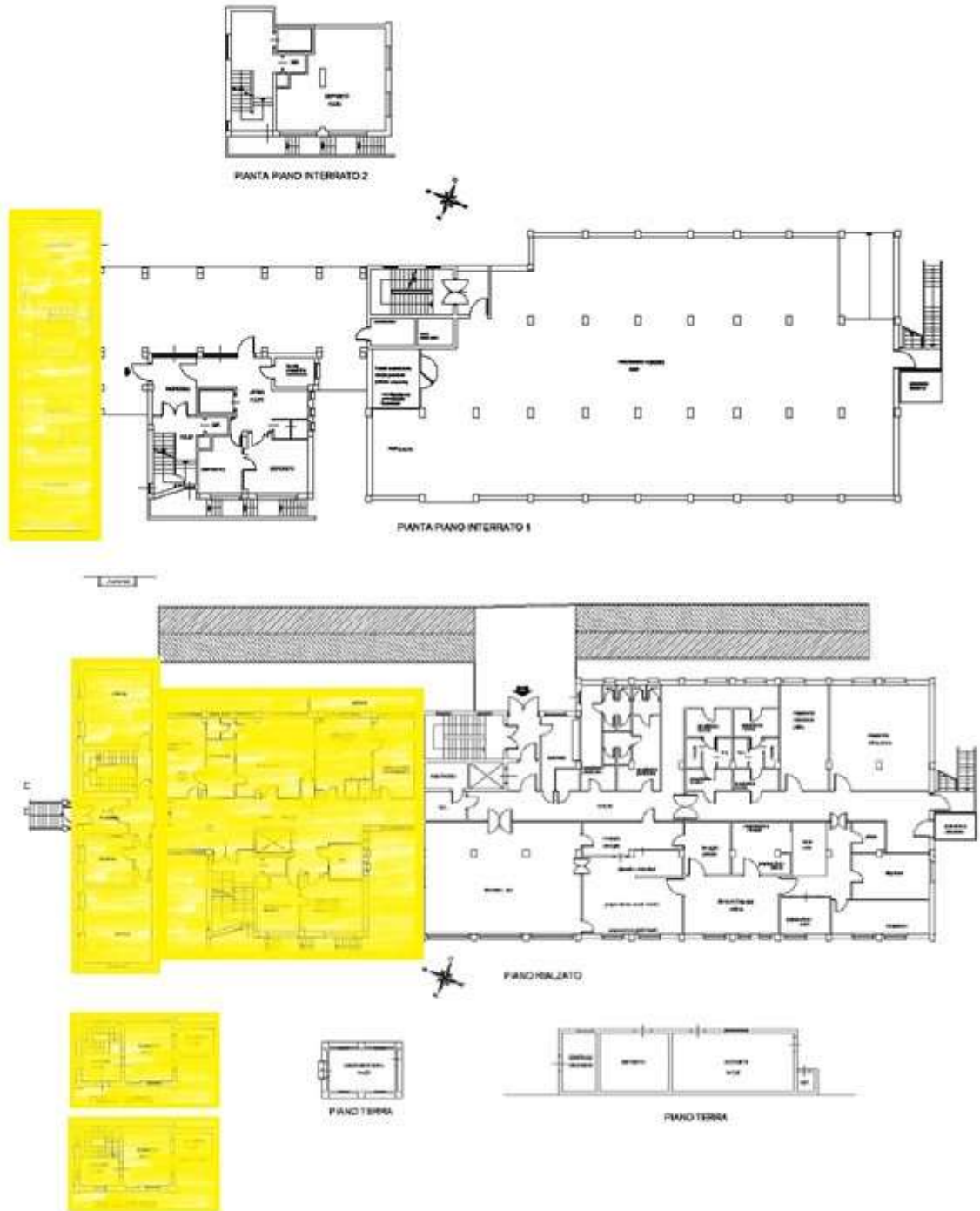
I locali a servizio della "Casa della Comunità" hanno caratteristiche tipologiche e conservative comparabili a quelle dei locali a servizio della RSA. In riferimento ad essi l'unico intervento successivo la ristrutturazione del 2001 è stata una ritinteggiatura completa dei locali. Alla data odierna sono stati richiesti dei fondi del PNRR per interventi di ristrutturazione senza però procedere ad alcun intervento.

Il fabbricato risulta essere ubicato in zona OMI B1 - Centrale.





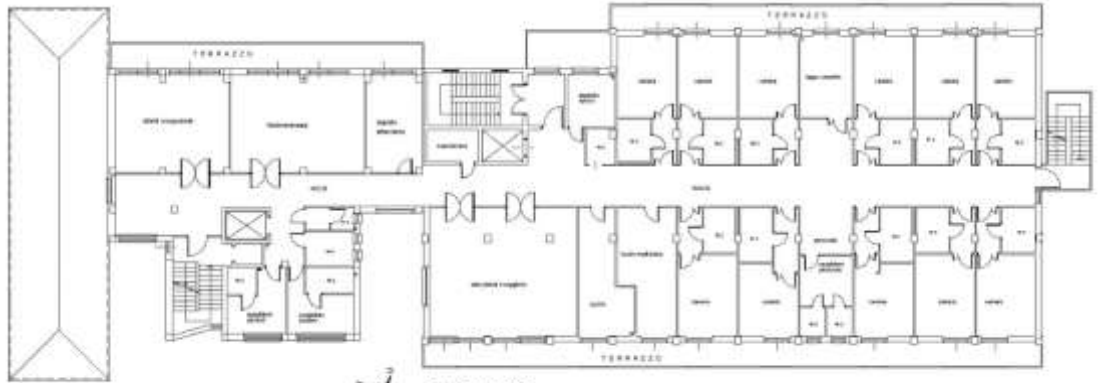




Le parti evidenziate rappresentano le porzioni di compendio non oggetto di stima.



Piano Primo



Piano Secondo



Piano Terzo



Piano Quarto



VISTA ESTERNA RSA/CASA DELLA COMUNITA'



VISTA INTERNA CASA DELLA COMUNITA'



PARCHEGGIO PIANO PILOTIS



**Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese – Territorio**

Via Frattini, 1 – 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 – dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it



VISTA INTERNA RSA



VISTA INTERNA RSA - IMPIANTI E LOCALI TECNICI



IMPIANTI E LOCALI TECNICI RSA



CORPO DI FABBRICA "D" - RSA



CORPO DI FABBRICA "E" - RSA



CORPO DI FABBRICA "F" - NON OGGETTO DI STIMA

### 1.3 Identificazione catastale

L'area su cui ricade l'immobile oggetto di valutazione è identificata al Catasto Terreni come di seguito riportato:

CATASTO TERRENI									
Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie		
							Ha	Are	Ca
<b>CASSANO MAGNAGO</b>	-	<b>9</b>	<b>2370</b>	-	<b>ENTE URBANO</b>	-	<b>00</b>	<b>41</b>	<b>10</b>





MAPPAL 2370

L'immobile oggetto di valutazione è identificato al catasto fabbricati come di seguito riportato:

CATASTO FABBRICATI								
Comune	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
<b>CASSANO MAGNAGO</b>	-	<b>11</b>	<b>2370</b>	-	<b>B/2</b>	<b>U</b>	<b>17.810 mc</b>	<b>5.026 mq</b>

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta essere di proprietà di:

- o Azienda di Tutela della Salute dell'Insubria con sede in Varese, proprietà 1/1.

#### 1.4 Consistenza

La consistenza dell'intero compendio immobiliare è pari a 5.026 mq pari alla sua superficie catastale.

La consistenza della porzione immobiliare oggetto di stima (locali e corpi di fabbrica a servizio della RSA) è stata determinata a partire dalle planimetrie catastali ed è pari a **4.488 mq**. Tale consistenza deriva dall'applicazione dei dettami del DPR 138/98 per gli immobili appartenenti al gruppo "P". Si esplicitano di seguito le superfici relative ai vari ambienti e i corrispondenti coefficienti di ragguglio.

- Tipo ambiente "A" (vani principali e accessori diretti) – Superficie mq. 3.843 – Coefficiente di ragguglio 1,00 – Superficie raggugliata mq 3.843;
- Tipo ambiente "B" (vani accessori indiretti comunicanti) – Superficie mq. 1.108 – Coefficiente di ragguglio 0,50 – Superficie raggugliata mq. 554;

- Tipo ambiente "C" (vani accessori indiretti non comunicanti) – Superficie mq. 113 – Coefficiente di ragguglio 0,25 – Superficie raggugliata mq. 33;
- Tipo ambiente "D" (balconi, terrazzi e simili) – Superficie mq. 580 – Coefficiente di ragguglio 0,10 – Superficie raggugliata mq. 58;
- Tipo ambiente "F" (aree scoperte o assimilabili) – Superficie mq. 2.558 – Coefficiente di ragguglio 0 – Per le unità appartenenti al gruppo P dette tipologie di ambienti non sono computate.

## 2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

### 2.1 Quadro normativo vigente

#### 2.1.1 Contratto di locazione

Il 26 novembre 2003 veniva stipulato un contratto di locazione fra l'Azienda Sanitaria Locale di Varese – Via O. Rossi n. 9, e l'Impresa "Consorzio Zenit Società Cooperativa a responsabilità limitata" con sede legale in Parma, avente per oggetto l'immobile in questione, con destinazione d'uso vincolata alla gestione di RSA. Il contratto, di cui si riportano alcuni stralci utili ai fini della presente stima, ha durata ventennale.

L'*addendum* al contratto di locazione (Rep. N. 21 del 03/11/2021) precisa che la decorrenza dello stesso si deve considerare corrispondente alla data di avvio della gestione sanitaria della residenza, 30 settembre 2004, e che pertanto, essendo la durata stabilita in vent'anni, il contratto sarà in essere fino alla data del 29 settembre 2024.

L' Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Varese ( di seguito "ASL" )

E

il Consorzio Zenit Società Cooperativa a responsabilità limitata ( di seguito il  
"Locatario-gestore" ),

( Art.1. Oggetto e durata della locazione )

Oggetto della locazione è un immobile con destinazione d'uso vincolata alla gestione di una Residenza Sanitaria per Anziani non autosufficienti totali ( NAT ) ( di seguito RSA ) per un totale di 60 posti letto, organizzati per nuclei da 20 posti letto. La struttura in questione è stata realizzata dall'ASL nel Comune di Cassano Magnago in uno stabile, di proprietà, ceduto in locazione per la suddetta finalità. Il contratto avrà durata ventennale.

Art.2. ( Impegni del Locatario-Gestore )

La gestione della RSA dovrà essere svolta nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, con le modalità ed alle condizioni ( da intendersi come condizioni minime ) indicate dall'A.S.L. nel "Disciplinare descrittivo degli elementi prestazionali", o a quelle migliorative ( di quelle minime ) risultanti dall'offerta e dalla conseguente aggiudicazione. Il locatario dovrà badare, a sue spese, all'ordinaria e straordinaria manutenzione dei beni mobili oltre che all'eventuale sostituzione degli stessi qualora non più idonei allo scopo. Di tutte le sostituzioni effettuate si dovrà dare notizia per iscritto al Servizio Gestione Approvvigionamenti dell'ASL per le opportune operazioni di aggiornamento del "Libro Inventario " ( di cui all'art. 3 del C.S.A. ); al venir meno, per qualunque causa, del rapporto di locazione sarà facoltà dell'ASL riscattare i beni mobili, al valore residuo d'Inventario. I rapporti giuridici connessi con l'attività di gestione resteranno in capo all'Aggiudicatario - Gestore e l'ASL dovrà essere tenuta esente

ed indenne da ogni responsabilità connessa con l'attività gestionale espletata.

#### Art.3 ( Avvio dell'attività )

Nel termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione il Locatario-Gestore dovrà chiedere alle competenti autorità il rilascio della necessaria autorizzazione al funzionamento e dell'accreditamento.

Entro 30 giorni dal rilascio della suddetta autorizzazione al funzionamento e dall'accreditamento si dovrà procedere all'inserimento degli ospiti.

Entro 30 giorni dal rilascio dell'autorizzazione al funzionamento l'impresa aggiudicataria dovrà produrre copia della polizza d'assicurazione per le fattispecie di cui al CAP. 4 del Capitolato Speciale d'Appalto.

Nei primi sei mesi d'attività è previsto l'ingresso progressivo degli ospiti, cui corrisponderà parimenti una progressione proporzionale dell'affitto dovuto.

Per i primi sei mesi il canone di locazione sarà quindi rapportato alla progressiva occupazione dei posti letto (come stabilito nel Capitolato Speciale d'Appalto).

#### Art.4 ( Canone di Locazione e consegna dell'immobile)

Il Canone di locazione sarà di Euro 16.200,00 (+ IVA) all'anno, come risultante dall'offerta prodotta in sede di gara e calcolato secondo quanto previsto nel Capitolato Speciale d'Appalto.

Il pagamento del suddetto Canone dovrà avvenire trimestralmente, entro 30 giorni dalla scadenza del trimestre di riferimento.

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto l'ASL consegnerà l'immobile al Locatario Gestore.

Il Locatario-Gestore entro 30 giorni dall'aggiudicazione dovrà versare all'ASL l'importo di Euro 826.331,00 quale anticipazione dei canoni d'affitto.

#### Art.5 (Manutenzione)

Il Locatario-Gestore ed i suoi aventi causa si obbligano a conservare in buone condizioni l'immobile per tutta la durata della locazione in argomento con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria previsti nel "Piano di Manutenzione ordinaria e straordinaria" di cui al Capitolato Speciale d'Appalto.

#### Art.6 (Risoluzione del contratto)

In aggiunta alle conseguenze civili ed amministrative previste dalle norme vigenti, in caso di violazione o inadempimento degli obblighi assunti dal Locatario-Gestore, con il presente contratto e/o derivanti da quanto previsto dal Capitolato Speciale d'Appalto, sarà facoltà dell'ASL risolvere il contratto con preavviso di 30 giorni. E' ammessa la risoluzione anticipata da parte del Locatario-Gestore, per giustificati motivi, con preavviso semestrale.

#### Art. 7 (Standard di personale)

Il Locatario-Gestore, al fine di garantire l'esatto ed integrale adempimento degli obblighi di cui agli articoli precedenti, s'impegna ad assumere personale con le qualifiche e nel numero necessario a garantire il più assoluto rispetto degli standards previsti dal "Disciplinare descrittivo degli elementi prestazionali" e dalla sua stessa offerta, oltre che, naturalmente dal Piano Socio Assistenziale della Regione Lombardia.

In sede di sottoscrizione fra le parti del presente contratto sarà definito l'esatto organigramma del personale, specificando la consistenza quantitativa e le figure professionali che saranno impiegate nella gestione della RSA, ripartite tra i diversi servizi.

Ogni variazione quantitativa dell'organigramma così definito o sostituzione dei singoli soggetti incaricati dovrà essere comunicata all'ASL.

Le variazioni quantitative predette dovranno essere previamente approvate dall'

~~ASL, qualora le stesse possano influire sulla efficienza e qualità della gestione.~~

~~Prima dell'inizio della gestione il Locatario-Gestore dovrà fornire all'ASL le~~

~~generalità e un dettagliato curriculum del responsabile della RSA, sulla cui scelta~~

~~l'ASL potrà esercitare motivato diritto di veto.~~

### 2.1.2 Contratto di comodato d'uso

Preme evidenziare che, come già indicato in precedenza, la porzione di compendio immobiliare in comodato d'uso non risulta essere oggetto di valutazione.

Il 29 marzo 2023 veniva stipulato un contratto di comodato d'uso fra l'Azienda Sanitaria Locale di Varese – Via O. Rossi n. 9, e l'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale della Valle Olona, con sede in Busto Arsizio, via Arnaldo da Brescia, n. 1, che sostituiva integralmente un precedente contratto di comodato d'uso gratuito in essere dal 10 marzo 2022.

La porzione immobiliare oggetto della cessione in comodato non costituisce unità immobiliare autonoma. È pertanto identificabile solo attraverso la rappresentazione planimetrica che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto e che si riporta di seguito, insieme ad alcuni stralci dal contratto medesimo. In base al contratto il comodatario (ASST della Valle Olona) utilizzerà le superfici così identificate per realizzare una casa di comunità alle condizioni e termini stabiliti dall'atto in questione, Rep. N. 28 del 29/03/2023.

La durata del contratto è stata stabilita in 30 anni dalla data della stipula, fatta salva la facoltà di recesso anticipato, anche parziale, con preavviso di dodici mesi da comunicare in forma scritta.

Prot n. 38504 del 29/03/2023 Rep n. 28 del 29/03/2023
<b>CONTRATTO DI COMODATO D'USO</b>
<b>D'IMMOBILE</b>
tra
ATS Insubria, con sede in Varese, via O. Rossi 9, codice fiscale 03510140126, in persona del Direttore Generale, legale rappresentante pro tempore, Dott. Lucas Maria Gutierrez nato a Porto Valtravaglia il 19.12.1957, munito degli occorrenti poteri, domiciliato per la carica presso la sede dell'ATS (altrimenti definito Comodante)
E
L'Azienda Socio Sanitaria Territoriale della Valle Olona, con sede in Busto Arsizio, via Arnaldo da Brescia, n. 1, codice fiscale 03510190121, in persona del Direttore Generale, legale rappresentante pro tempore, Dott. Eugenio Porfido, nato a Bergamo il 03.03.1958, munito degli occorrenti poteri, domiciliato per la carica presso la sede dell'ASST (altrimenti definita Comodatario),

b) l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale della Valle Olona è impegnata, nell'ambito delle proprie competenze istituzionali, a riorganizzare la rete di medicina territoriale e specificamente, per quanto d'interesse ai fini del presente atto, a dar corso all'attivazione e alla gestione di "Case ed Ospedali di Comunità" secondo le disposizioni di cui al DL. n. 59/2021, convertito in legge n. 101/2021 (attuativo del piano nazionale per gli investimenti complementari al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) nonché della L.R. n. 22/2021 e disposizioni regionali conseguenti (tra cui DGR XI/5195 del 6/09/2021, DGR XI/5373 dell'11/10/2021, DGR XI/6060 del 7/03/2022);

c) ATS Insubria è pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile posto nel territorio comunale di Cassano Magnago via Buttafava 15, catastalmente identificato alla Sezione di Cassano Magnago, Foglio 11, mappale 2370 in forza del Decreto Regionale n. 5191 del 07/06/2016 ed è stata formalizzata la messa a disposizione dell'immobile sopra identificato a favore dell'ASST della Valle Olona per la realizzazione di una casa di comunità alle condizioni e nei termini stabiliti dal presente atto;

Premesso quanto sopra, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti individuate in epigrafe

### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

#### Art. 1 – Oggetto

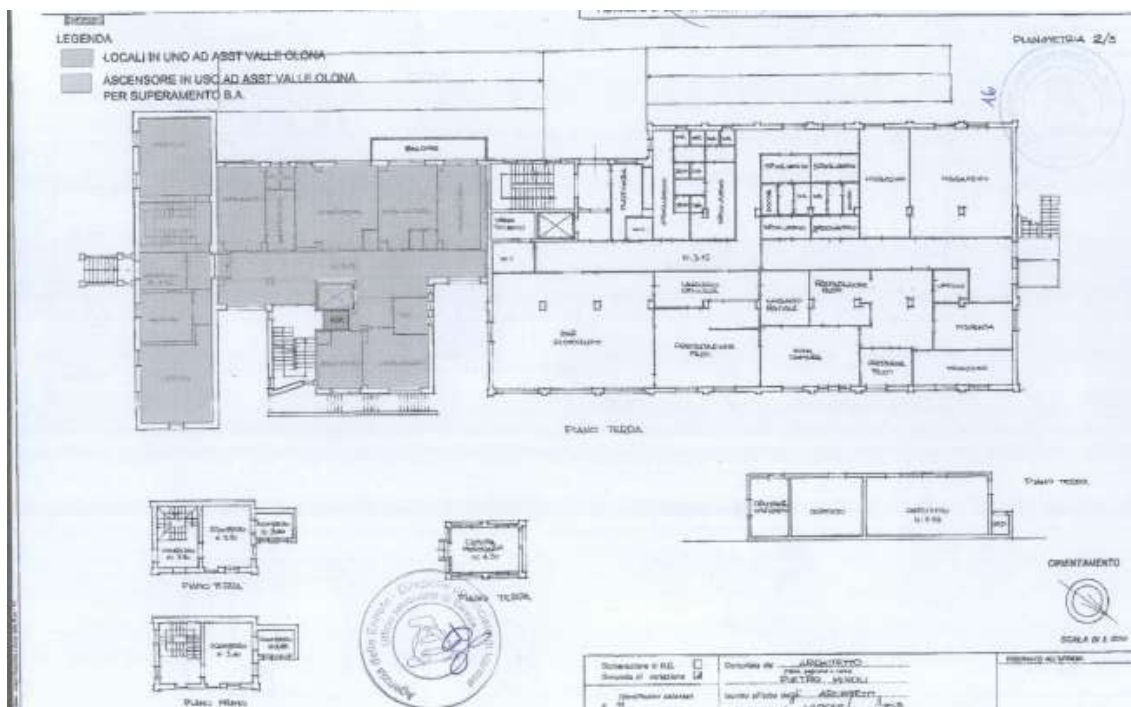
Il Comodante concede in comodato d'uso a titolo gratuito al Comodatario, che accetta, l'immobile indicato in premessa catastalmente individuato al Foglio 11 map 2370, identificato nella planimetria allegata che, previa verifica e



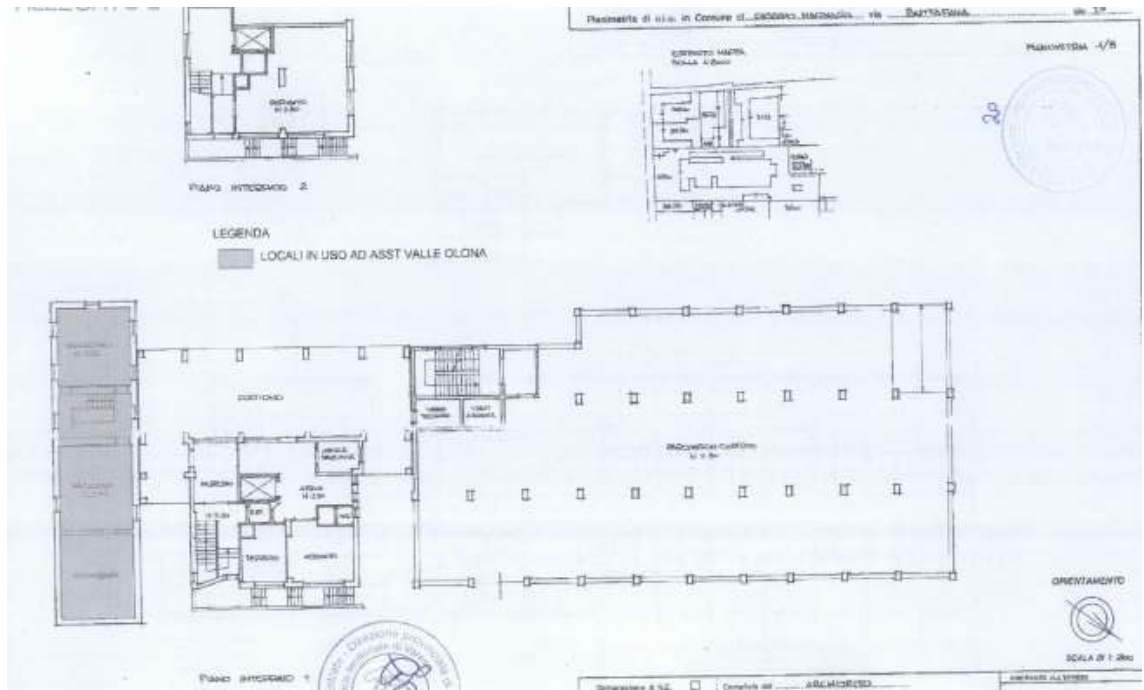
sottoscrizione delle parti, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto (all. A) per una superficie lorda stimata in 550 mq, nello stato di fatto in cui si trova, così strutturato: piano rialzato, piano seminterrato.

**Art. 2 – Decorrenza e durata**

Il presente contratto decorre dalla data di stipula e avrà una durata di 30 anni, rinnovabile tra le Parti mediante apposito atto scritto. Le Parti potranno recedere anticipatamente, anche parzialmente, comunicando tale intenzione in forma scritta con preavviso di dodici mesi.



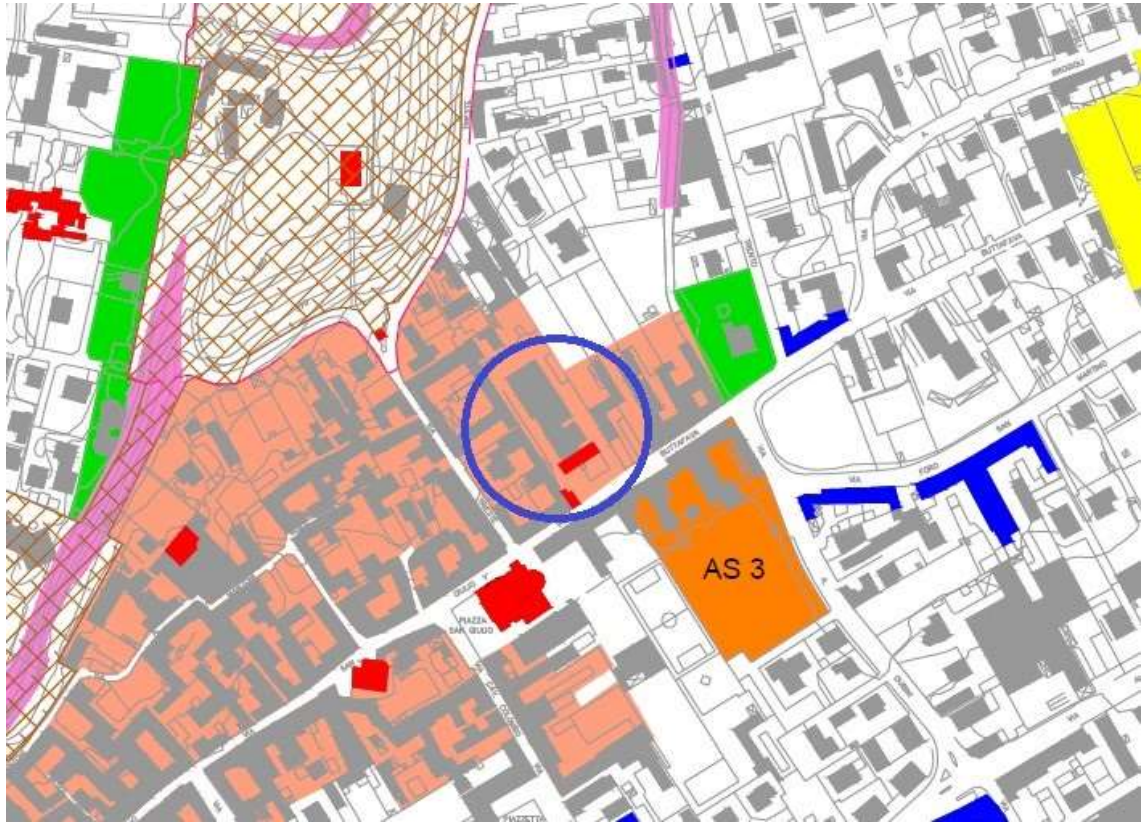
IDENTIFICAZIONE PORZIONI IN COMODATO D'USO GRATUITO - PIANO TERRA



IDENTIFICAZIONE PORZIONI IN COMODATO D'USO GRATUITO - PIANO SEMINTERRATO 1

## 2.2 Descrizione urbanistica

Secondo il Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Cassano Magnago (approvazione definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 13/06/2014 di Variante al PGT e pubblicazione in BURL dell'avviso di approvazione definitiva), il compendio immobiliare, di cui la porzione oggetto di stima, ricade nei "Nuclei di antica formazione", all'interno degli "Ambiti Tessuto Consolidato". La porzione anteriore, che affaccia su Via Buttafava, risulta inoltre essere un "Bene storico-artistico monumentale".



**AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO**

- |   |  |   |                                    |   |   |
|---|--|---|------------------------------------|---|---|
|  | Perimetro del tessuto urbano consolidato                     |  | Nuclei di antica formazione        |  | Beni storico-artistico monumentali  |
|  | Aree di pregio   |  | Aree con funzioni non residenziali |  | Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente |
|  | Aree Strategiche caratterizzate da sottoutilizzo insediativo |  | Ambiti di Progettazione Coordinata |  | Nuclei isolati  |

ELABORATO PR 2.2 C

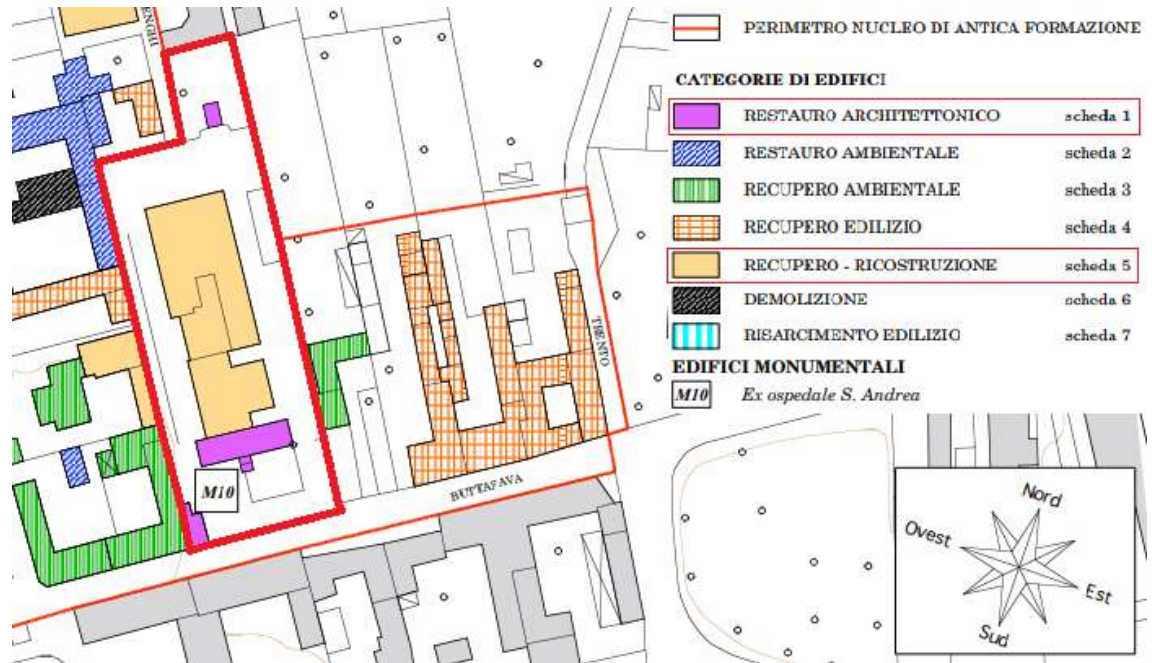


TAVOLA PR 4

PIANO DELLE REGOLE SCHEDE D'AMBITO tessuto urbano consolidato	PIANO DELLE REGOLE SCHEDE D'AMBITO tessuto urbano consolidato
<b>AMBITO:</b> beni storico-artistici monumentali SCHEDA n° 4	<b>AMBITO:</b> edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente SCHEDA n° 5
intervento di <b>restauro</b> lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/05	intervento di <b>ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti</b>
<b>MODALITA' D'INTERVENTO</b> art. 1 della Normativa. Edilizio Diretto: <b>permesso di costruire, denuncia di inizio attività.</b>	<b>MODALITA' D'INTERVENTO</b> art. 1 della Normativa. Edilizio Diretto: <b>permesso di costruire, denuncia di inizio attività.</b>
<b>PARAMETRI EDIFICATORI</b> art. 2 - 3 Rc esistente If esistente H max. esistente H min. esistente	<b>PARAMETRI EDIFICATORI</b> art. 2 - 3 Rc 1/5 o esistente If 0,25 mq/mq o esistente H max. 12,00 m o esistente H min. 3,00 m o esistente
<b>DISTANZE</b> art. 12 - 13 - 14 tra i fabbricati esistente dai confini esistente dalle strade esistente	<b>DISTANZE</b> art. 12 - 13 - 14 tra i fabbricati esistente o art. 9 D.M. 1444/1968 dai confini esistente o m 5,00 dalle strade esistente o art. 9 D.M. 1444/1968
<b>DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI</b> art. 6 e tabella A discoteche/locali notturni; attività artigianali e industriali di produzione insalubri e di classe di emissione acustica superiore alla terza; attività agricole	<b>DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI</b> art. 6 e tabella A discoteche/locali notturni; attività artigianali e industriali di produzione insalubri e di classe di emissione acustica superiore alla terza; attività agricole
<b>NORME PARTICOLARI</b> Qualora il bene sia soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 22.1.04, n. 42, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 21 del predetto decreto legislativo  Sono vietati INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA come descritti alla lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05 e INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA come descritti alla lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05.  Le opere di restauro debbono essere effettuate, per quanto possibile, con i criteri del restauro scientifico nel rispetto delle prescrizioni della "carta del restauro" (circ.min. del 6.4.1972 N.177) ed in particolare nel rispetto di quanto specificato per "la condotta dei restauri architettonici" e per "la tutela dei centri storici".  Tutti i progetti saranno sottoposti a espressione di parere da parte della Commissione per il paesaggio di cui al TITOLO III del Regolamento Edilizio.	<b>NORME PARTICOLARI</b> Per le MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI (elementi di vulnerabilità e di rischio, categorie compatibili di trasformazione) vedere le schede da n° 12 a n° 18 allegate alle presenti norme, relative alle diverse tipologie edilizie.  Tutti i progetti saranno sottoposti a espressione di parere da parte della Commissione per il paesaggio di cui al TITOLO III del Regolamento Edilizio.

SCHEDE D'AMBITO N. 4 E 5

## Tabella A (art. 6)

## CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

**1. Residenza:**

abitazioni; residence/case albergo; camere ammobiliate; studi professionali ed affini.

**2. Servizio alla residenza:**

arrotini; barbieri; ciclo riparatori; decoratori; elettricisti; estetisti; falegnami; fotografi; idraulici; istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa; laboratori odontotecnici; lavanderie/stirerie/tintorie; legatorie; massaggiatori; orafi; panetterie; parrucchieri; pasticcerie; pelliccerie/pelletterie; radio riparatori; restauratori; sarti/sartorie; stuccatori; tappezzeri; torrefazioni di caffè; vetrai/comici; ambulatori e laboratori per analisi mediche; servizi sociali e culturali; assicurazioni; sportelli aperti al pubblico; gallerie d'arte; attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, sale da tè, ristoranti, trattorie, pizzerie, osterie, ecc.); alberghi/locande; giornali e riviste; agenzie di viaggio; sedi di associazioni e sedi di partito; club privati; sportelli bancari e postali; esercizi di vicinato (negozi); autorimesse pubbliche o private; agenzie ippiche; sale gioco; attività similari.

**3. Attività terziarie, direzionali, commerciali, vendita ingrosso e minuto:**

medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali; uffici direzionali; sale espositive e spazi espositivi all'aperto; centro congressi; discoteche/locali notturni; enti turistici e promozionali; attività similari.

**4. Attività artigianali e industriali di produzione:**

tutte le attività produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo.

**5. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:**

uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; chiese; oratori; terminali trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; palestre sportive ed attrezzature pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico; attività ad esse assimilabili.

## TABELLA A (ART. 6) - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

**Art. 5 - DESTINAZIONI D'USO**

5.1 - Nell'ambito di cui al punto 1.2 dell'art. 1 delle presenti norme non sono ammesse attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con i tessuti storici quali i ritrovati di grandi dimensioni (es. discoteche), ecc..

5.2 - Per il resto sono ammesse tutte le attività residenziali quali:

- abitazioni; camere ammobiliate; residence/case albergo; studi professionali ed affini;

5.3 - Sono inoltre ammesse le attività compatibili con la residenza e al servizio della residenza stessa purché abbiano lavorazioni non tossiche e nocive e comunque non moleste per la residenza, eseguite nel rispetto della normativa vigente e le attività commerciali.

5.4 Sono escluse le seguenti attività:

discoteche/ locali notturni, sale da gioco e attività similari.

5.5 Sono consentite attività artigianali di produzione purché compatibili con il Regolamento di Igiene nonché ad ogni altra normativa vigente ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo (salvo domestiche attività residuali intendendosi per esse pollai e conigliere con un numero di capi limitato all'uso familiare non superiore ad una decina di capi adulti).

5.6 Sono sempre ammesse le attrezzature al servizio degli insediamenti quali: uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; chiese; oratori; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; scuole di ogni ordine e grado, pubbliche e private; attrezzature sportive pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; attività assimilabili.

ART. 5 - PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE-EDILIZIE CON RIFERIMENTO ALL'AMBITO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

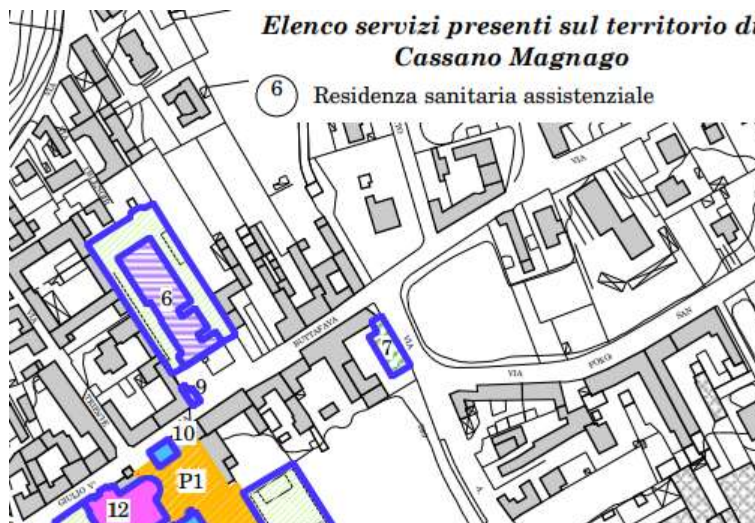


TAVOLA PS3 – PIANO DEI SERVIZI

Città di Cassano Magnago		Piano di Governo del Territorio Piano dei Servizi	
Numero Scheda 6	Foglio 5	Rilevatore	Arch. Luca Bertagnon
Data rilievo	12/01/2005		
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>		<b>ACCESSO</b>	
ASL Residenza sanitaria assistenziale		<input checked="" type="checkbox"/> da strada pubblica <input type="checkbox"/> da parcheggio <input type="checkbox"/> da strada privata <input type="checkbox"/> altro <input type="checkbox"/> da cortile	
<b>LOCALIZZAZIONE</b>		<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	
Via / P.za	Buttafava	<input type="checkbox"/> Ottimo <input type="checkbox"/> Mediocre <input checked="" type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Scadente	
N. civico	15	<b>PROBLEMI PARTICOLARI RISCOINTRATI</b>	
<b>PROPRIETA'</b>		<b>ACCESSIBILITA' DISABILI</b>	
Non Comunale		<input checked="" type="checkbox"/> Totale <input type="checkbox"/> Parziale <input type="checkbox"/> Insufficiente	
<b>CONSISTENZA DELL'EDIFICIO</b>		<b>DOTAZIONI E CERTIFICAZIONI DI SICUREZZA</b>	
Sup. totale del lotto	3027,00	<input type="checkbox"/> Certificato prevenzione incendi <input type="checkbox"/> Piano evacuazione <input type="checkbox"/> Certificato idoneità statica <input type="checkbox"/> Documento di valutazione dei rischi	
Sup. coperta	1174,00	<b>LIVELLO DI QUALITA' DEL SERVIZIO</b>	
n. piano fuori terra	5	<input checked="" type="checkbox"/> Ottimo <input type="checkbox"/> Mediocre <input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Scadente	
S.L.P. totale			
Sup. di pertinenza			
<b>FRUIBILITA' DALL'ESTERNO</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> a piedi <input type="checkbox"/> con mezzi pubblici <input checked="" type="checkbox"/> in auto <input checked="" type="checkbox"/> possibilità parcheggio pubblico <input checked="" type="checkbox"/> parcheggio privato o esclusivo <input checked="" type="checkbox"/> parcheggio disabili <input type="checkbox"/> altro		<b>Estratto mappa</b>	
		<b>Foto</b>	

SCHEDA 6 – ELABORATO PS6 – PIANO DEI SERVIZI

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio provinciale di Varese - Territorio

Via Frattini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1767911 fax. 0332/1767981 - dp.varese.uptvarese@agenziaentrate.it

L'intero compendio immobiliare risulta avere una specifica destinazione d'uso ad ASL ed RSA così come indicato nella scheda 6 contenuta nell'elaborato PS6 del Piano dei Servizi.

### **3 PROCESSO DI VALUTAZIONE**

#### **3.1 Criteri e metodologie estimative**

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

#### **3.2 Individuazione dello scopo della stima**

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato e del più probabile canone di locazione annuo della sola porzione di complesso immobiliare destinata a RSA, ai fini di una sua eventuale alienazione o di un aggiornamento o ridefinizione del canone locativo.

Al fine di definire tali valori verrà dapprima determinato il valore dell'intero compendio immobiliare; una volta determinato il valore dell'intero verrà determinato il valore unitario che moltiplicato per la superficie ragguagliata della porzione di compendio a destinazione RSA fornirà il suo valore di mercato.

La stima, riferita all'attualità, ha per oggetto quanto sopra descritto.

#### **3.3 Analisi del mercato immobiliare**

Al fine di scegliere la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima dei beni è stata condotta un'approfondita indagine di mercato.

Considerando che l'intero compendio è classato in cat. B/2 ed è urbanisticamente vincolato a RSA e ASL, si è rilevato che nel Comune di Cassano Magnago, ma anche in ambito provinciale, non sono disponibili sufficienti dati di mercato riferiti a beni analoghi a quello in stima.

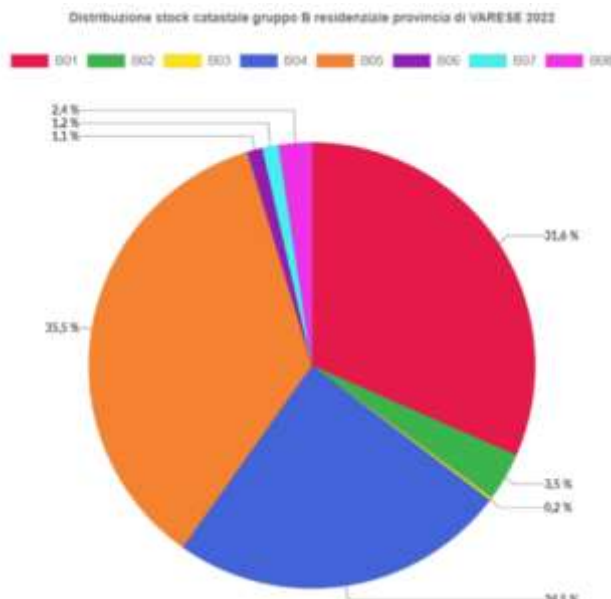
In particolare, il mercato di riferimento per gli immobili in cat. B è quello non residenziale, indicato come "altre destinazioni", non rientrante cioè nei settori terziario, commerciale o produttivo. Per tali "altre destinazioni" è possibile far riferimento alle statistiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relative alle destinazioni non residenziali, riferite al III trimestre 2023 rispetto alle quali è visibile come l'andamento delle compravendite relative alle unità non riconducibili agli altri settori, caratterizzate principalmente dalle categorie catastali appartenenti al gruppo F (circa il 97%), segue quello dell'intero

comparto non residenziale riportando un calo dell'8,3% rispetto al periodo omologo dell'anno precedente. In particolare, si può notare come per le destinazioni del "Gruppo B (tranne B/4)" ci sia stata una netta diminuzione del Numero di Transazioni Normalizzate - NTN (Nel caso delle pubblicazioni trimestrali OMI si fa riferimento al numero di unità immobiliari compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale con esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare) per quanto riguarda il confronto tra il III semestre 2023 ed il III semestre 2022 (-29,7%). Di fatto, consultando la medesima statistica relativa ai due precedenti semestri del 2023, il numero di NTN rilevate per tale gruppo ha registrato il minimo assoluto proprio nel corso del III semestre 2023 (semestri osservati: dal I 2022 al III 2023).

Altre destinazioni	III 2022	IV 2022	I 2023	II 2023	III 2023	Var % NTN II 23/II 22	Var % NTN III 23/III 22
Gruppo B (tranne B/4)	192	216	177	281	135	73,9%	-29,7%
C/4 - C/5	37	69	39	44	30	-36,2%	-18,1%
D/3 - D/4 - D/6 - D9	192	277	194	226	172	8,5%	-10,2%
Gruppo E	66	97	67	77	72	6,7%	8,6%
Gruppo F							
di cui F/1	8.950	11.153	8.498	9.681	8.305	-4,8%	-7,2%
di cui F/2	3.027	3.858	2.892	3.188	2.699	-18,7%	-10,8%
di cui F/3	3.226	3.785	2.870	3.739	2.772	7,3%	-14,1%
di cui F/4	926	1.269	897	1.080	909	3,4%	-1,9%
di cui F/5	1.405	1.851	1.452	1.689	1.421	-2,1%	1,1%
di cui F/6	49	59	47	40	35	-24,7%	-30,1%
di cui F/7	98	100	87	124	116	-36,6%	18,4%
<b>Totale</b>	<b>18.169</b>	<b>22.734</b>	<b>17.219</b>	<b>20.169</b>	<b>16.665</b>	<b>-4,4%</b>	<b>-8,3%</b>

Per quanto riguarda la provincia di Varese, come indicato nel grafico a torta e nella successiva tabella, circa il 35% delle u.i.u. appartenenti al gruppo B sono classate in categoria B/5, la categoria B/1 rappresenta circa il 31% del totale mentre la categoria B/2, a cui appartiene la porzione di compendio immobiliare oggetto di stima, rappresenta il 3,51% del totale.



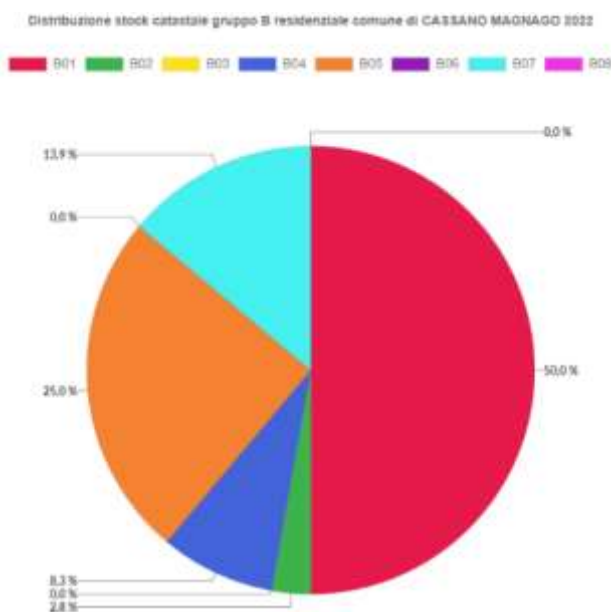


Stock catastale gruppo B provincia di VARESE 2022

Categoria	Numero U.I.U.	Quota %
B01	802	31.60 %
B02	88	3.51 %
B03	5	0.20 %
B04	622	24.51 %
B05	901	35.50 %
B06	28	1.10 %
B07	30	1.18 %
B08	61	2.40 %
TOTALE	2.538	100,00 %

STOCK U.I.U. IN CAT. B - ANNO 2022 - PROVINCIA DI VARESE

Per quanto concerne il Comune di Cassano Magnago si può notare come su un totale di n. 36 u.i.u. appartenenti al gruppo B solo una appartiene alla categoria B/2 (la RSA oggetto di stima) mentre il 50% è rappresentato da immobili classati in categoria B/1.



Stock catastale gruppo B comune di CASSANO MAGNAGO 2022

Categoria	Numero U.I.U.	Quota %
B01	18	50,00 %
B02	1	2,78 %
B03	0	0,00 %
B04	3	8,33 %
B05	9	25,00 %
B06	0	0,00 %
B07	5	13,89 %
B08	0	0,00 %
TOTALE	36	100,00 %

STOCK U.I.U. IN CAT. B - ANNO 2022 - COMUNE DI CASSANO MAGNAGO

Per determinare il valore del bene oggetto di stima (porzione di compendio immobiliare avente destinazione RSA), considerata la forte correlazione del bene con l'attività economica esercitata al suo interno, al fine di avere un quadro più ampio possibile, si può far riferimento a pubblicazioni presenti sul web, relative all'andamento nel tempo e alle dinamiche del settore RSA, come la pubblicazione INFORMA n. 1-2023 (aprile 2023) Periodico della Federazione Nazionale pensionati Cisl della Lombardia "NON AUTOSUFFICIENZA E RSA", a cura del Dipartimento Welfare e Fnp Cisl Lombardia e il report a cura della CISL

denominato "Osservatorio Fnp Cisl Lombardia sulla assistenza socio-sanitaria residenziale e domiciliare (RSA)". Il report riporta informazioni puntuali sulle 117 strutture RSA, presenti in Lombardia nel 2022 (ultimo dato aggiornato), suddivise per ATS e province, relativamente a:

- Posti letto delle RSA autorizzate;
- Posti letto delle RSA autorizzate e accreditate dalla Regione Lombardia;
- Posti letto nei nuclei Alzheimer;
- Posti letto degli hospice;
- Posti letto di ricovero di sollievo;
- Posti di Centri diurni integrati (Cdi);
- Numero delle domande di ricovero in attesa;
- Retta minima e massima a carico degli ospiti (in vigore per ogni anno);
- Servizi compresi nella retta o effettuati a pagamento: lavanderia capi personali, podologo curativo-pedicure; parrucchiere-barbiere base; trasporto alle visite specialistiche esterne;
- RSA accreditate per i Servizi domiciliari di Adi e Sad.

La dimensione delle RSA con riferimento al numero di posti letto è uno degli elementi caratteristici per confrontare le strutture e per valutarne la funzionalità, perché sono legati sia agli aspetti organizzativi che quelli finanziari. Essi determinano le economie di scala e l'eventuale utile di esercizio, oltre che la qualità delle prestazioni erogate o erogabili.

Secondo una scuola di pensiero (Osservatorio Settoriale sulle RSA, Liuc Business School) la dimensione ideale per una struttura è di almeno 120 posti letto, questo perché consente di raggiungere il Break Even Point (il punto di pareggio, ovvero il valore che indica la quantità di prodotto da vendere per coprire i costi aziendali) e determinerebbe economie di scala sostenibili.

Le piccole RSA (da 1 a 60 posti letto, come quella in valutazione, rappresentano il 28,73% del totale in Lombardia e sono diffuse prevalentemente nei territori delle Ats Pavia, Insubria, Brescia e Valpadana (in modo particolare il territorio mantovano). La maggior parte di queste strutture sono di provenienza comunale o parrocchiale, divenute nel tempo onlus o fondazioni. Le RSA di media dimensione (da 61 a 120 posti letto) sono pari al 54,1% e sono maggiormente presenti nei territori dell'Ats Milano, Insubria (con la predominanza del territorio di Como), Valpadana e Brescia, dove la maggior parte sono fondazioni private o ex Ipab. Le RSA medio grandi (da 121 a 200 posti letto) rappresentano il 12,69% e sono particolarmente diffuse nei territori dell'Ats Milano, Brescia e Brianza. Le grandi RSA (oltre i 200 posti letto) pari al 4,46% del totale sono presenti soprattutto nel territorio dell'Ats Milano, Bergamo e Valpadana (zona di Cremona) con strutture e fondazioni in prevalenza private.

La successiva tabella riassuntiva dei dati monitorati mostra la situazione delle diverse ATS lombarde tra cui l'ATS INSUBRIA in cui rientra il bene oggetto di stima (ultimi dati aggiornati a dicembre 2022):

RSA Lombardia - Riepilogo Generale (Aggiornato a dicembre 2022 - Fonte: siti Regione Lombardia, ATS e singole Carte dei servizi RSA)														
ATS	RSA monitorate	Posti letto autorizzati	Posti letto accreditati	Posti letto a contratto	Posti letto sollievo e solventi	CDI monitorati	Posti in CDI	Posti Nuclei Alzheimer	Posti Hospice	Domande Liste attese	Retta media minima die	Retta media massima die	Retta media die	Retta media solventi die
Bergamo	87	6.480	6.236	5.460	994	33	912	459	74	9.041	64,01 €	72,12 €	68,07 €	94,24 €
Brescia	86	7.066	6.405	6.139	878	56	1.168	389	95	17.265	56,45 €	62,58 €	59,51 €	82,43 €
Brianza	70	6.431	6.070	5.243	1.127	34	948	428	75	6.918	74,24 €	83,47 €	78,85 €	88,96 €
Insubria	116	10.657	10.363	9.459	1.123	34	896	659	73	6.738	72,43 €	80,86 €	76,84 €	89,02 €
Milano	164	18.308	17.567	16.777	1.461	72	2.032	1.540	251	14.941	79,15 €	94,59 €	86,87 €	112,00 €
Montagna	39	2.926	2.804	2.353	573	14	256	130	36	7.004	55,43 €	65,23 €	60,33 €	74,52 €
Pavia	87	6.110	5.908	5.254	827	28	715	345	89	3.934	62,10 €	67,41 €	64,75 €	76,30 €
Valpadana	88	8.070	7.696	8.929	1.096	40	1.039	375	81	4.935	60,59 €	67,07 €	63,83 €	88,88 €
<b>TOTALI</b>	<b>717</b>	<b>66.046</b>	<b>63.047</b>	<b>57.614</b>	<b>8.081</b>	<b>320</b>	<b>7.876</b>	<b>4.341</b>	<b>774</b>	<b>70.776</b>	<b>Media Regionale 65,55 €</b>	<b>Media Regionale 74,17 €</b>	<b>Media Regionale 69,86 €</b>	<b>Media Regionale 85,29 €</b>

I posti letto delle RSA sono suddivisi in quattro classi: autorizzati, accreditati, contrattualizzati e solventi. I posti letto autorizzati rappresentano il requisito essenziale per l'abilitazione alle attività e al funzionamento delle RSA, in quanto per ottenere questa qualifica significa che le strutture dovrebbero garantire determinati standard di qualità e di funzionalità dei servizi erogati. I posti letto autorizzati in Lombardia nel 2022 sono 66.046. I posti letto accreditati rientrano negli indicatori di dotazione per aree territoriali omogenee. Tali indicatori considerano l'indice di offerta dei posti letto, valutati in base alle giornate effettivamente remunerate e l'indice di fabbisogno definito sulla base dei posti letto attivi al dicembre dell'anno precedente. I posti letto accreditati nel 2022 nella nostra regione sono pari a 63.047. Il trend nel quinquennio di riferimento ha registrato un incremento totale costante pari a 1.717 unità; i posti letto contrattualizzati sono quelli riconosciuti da Regione Lombardia tramite regolare contratto, sono inseriti nella programmazione del sistema sociosanitario lombardo e sono finanziati con quote fissate tramite la classificazione Sosia (sistema di classificazione che illustreremo di seguito) dal Fondo Sanitario Regionale (Fsr) a copertura dei costi sanitari sostenuti dalle Rsa. Nel 2022 i posti letto contrattualizzati sono 57.614. Nel periodo 2018/2022 si è registrata una diminuzione di 187 contrattualizzazioni nel primo triennio, mentre nei successivi due anni si è verificato un aumento di 101 posti letto suddivisi in cinque Ats.

Le rette di degenza applicate per la porzione a RSA in stima, confrontate con quelle delle restanti RSA dell'ATS Insubria, sono:

RSA ATS INSUBRIA (Prov. Como-Varese) - Situazione Dicembre 2022 (Fonte: siti ATS - Portale Regione Lombardia e singole Carte dei Servizi)																
N°	Denominazione RSA	Comune	Prov.	Posti letto Autorizzati	Posti letto Accreditati	Posti Letto A Contratti	Posti Letto Sollievo e Solventi	Posti Accreditati C.D.I.	Posti ALZ.	Posti letto Hospice	Liste Attese	Retta Minima	Retta Media	Retta Massima	Retta Solventi Sollievo	Gestore
38	RSA "San' Andrea" via Buttafava, 15	Cassano Magnago	VA	60	60	60					0	€ 71,50	€ 77,25	€ 83,00		Consorzio Zenit Soc COOP
											TOTALE					
											6.738					
											58	€ 72,43	€ 76,64	€ 80,86	€ 89,02	
116	TOTALI			10.657	10.363	9.459	1.123	800	659	73						

C.D.I. Centri Diurni Integrati N° 34 CON 800 POSTI  
Le RSA monitorate sono 116  
Posti letto Autorizzati sono N.10.657 Posti letto Accreditati N. 10.363 Posti letto a Contratto 9.459 Posti letto Alzheimer N. 659 Posti letto Sollievo e Solventi N. 1.123  
Hospice e Oncologici N. 7 con 73 posti letto  
La lista di attesa è di 6.738 domande, con una media di 58 Persone (dato ATS)  
La retta media minima giorno è di € 72,43, la retta media giorno è di € 76,64, la retta media massima giorno € 80,86, la retta media giorno posti letto Solventi o Sollievo è di € 89,02

Confrontando poi i dati delle rette medie nel biennio 2021-2022, per le strutture ATS Insubria e per quelle lombarde, si riscontra, in generale, un leggero aumento delle tariffe e una quota sociale pari a € 76,64, in cifra tonda € 76,00 a posto letto:

	Retta Media 2021	Retta Media 2022	DIFFERENZA
ATS Bergamo	65,18 €	68,07 €	2,89 €
ATS Brescia	59,58 €	59,51 €	-0,07 €
ATS Brianza	76,83 €	78,85 €	2,02 €
ATS Insubria	75,42 €	76,64 €	1,22 €
ATS Milano	84,60 €	86,87 €	2,27 €
ATS Montagna	58,69 €	60,33 €	1,64 €
ATS Pavia	62,53 €	64,75 €	2,22 €
ATS Valpadana	61,99 €	63,83 €	1,84 €
Media Lombardia	68,10 €	69,86 €	1,75 €

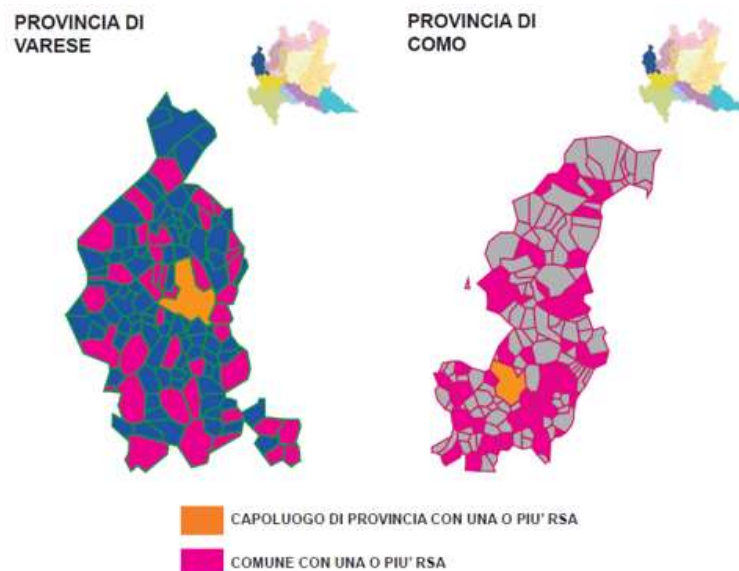
Fonte: Osservatorio Rsa - Fnp Cisl Lombardia (2023)

Occorre però evidenziare che tali rette rappresentano la "quota sociale", ossia il corrispettivo, a carico delle famiglie, delle prestazioni di natura non prettamente sanitaria come vitto, alloggio, costo del personale socio-educativo, ecc. le entrate delle RSA sono costituite anche da una quota aggiuntiva a carico di regione Lombardia detta "quota sanitaria" che viene corrisposta direttamente agli enti gestori. La quota sanitaria è determinata in funzione delle condizioni sanitarie dell'utente (classificazione Sosia) e risulta più alta per le persone più gravi. La tariffa giornaliera che Regione Lombardia paga è solo per le Rsa con posti letto contrattualizzati ed è così suddivisa:

- € 56,70 per gli Alzheimer;
- € 53,40 per le classi Sosia 1-2;
- € 42,50 per le classi Sosia 3-4-5-6;
- € 31,60 per le classi Sosia 7-8.

Considerato che Regione Lombardia non fornisce dati ufficiali dal 2018 riguardanti la stratificazione degli utenti secondo il livello di classificazione Sosia, ma la situazione, nonostante la pandemia, non dovrebbe però essere mutata, è

possibile ritenere una percentuale di anziani pari al 30-35% in classe Sosia 1, 30-35% in classe Sosia 3 e 15% in classe sosia 7, è possibile pertanto considerare una quota sanitaria media corrisposta da Regione Lombardia pari a circa a: € 45,00 in c.t. I Comuni con una o più RSA, facenti parte dell'ATS Insubria (ossia appartenenti alle province di Varese e Como), sono riportati nelle immagini seguenti con colorazione magenta e arancione per il capoluogo:



Stante le dinamiche sociali generate con l'allungamento della vita e l'invecchiamento della popolazione media, l'attrattività dello specifico comparto appare in costante crescita. Nonostante ciò, non vi è attualmente un sufficiente numero di recenti transazioni, né un sufficiente numero di recenti contratti di locazione riferiti ad immobili con caratteristiche omogenee e simili a quelle del compendio oggetto di valutazione, anche estendendo l'indagine ai Comuni confinanti o all'intera provincia.

#### 4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

##### 4.1 Metodologia estimativa adottata: procedimento indiretto dell'approccio di costo

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa la carenza di idonei elementi di confronto che impedisce l'utilizzo sia del procedimento comparativo diretto che di quello indiretto basato su un approccio di tipo reddituale (capitalizzazione dei redditi) oppure di tipo finanziario (DCFA analisi dei flussi di cassa attualizzati). Infatti:

- Il procedimento di stima diretto del valore di mercato di un bene presuppone il confronto con beni immobili simili che sono stati oggetto di compravendita, in un'epoca prossima a quella attuale, dei quali sia noto il prezzo e le caratteristiche maggiormente influenti sullo stesso;
- Il procedimento di stima indiretto del valore di mercato di un bene immobile per capitalizzazione dei redditi presuppone la presenza di beni immobili locati aventi caratteristiche omogenee e simili a quello oggetto di stima, ossia un

mercato attivo delle locazioni con disponibilità dei dati riguardanti gli affitti e i saggi di rendimento;

- Il procedimento di stima indiretto basato sui flussi di cassa viene invece utilizzato quando il bene può produrre redditi, in quanto bene strumentale ad una specifica attività economica, in un orizzonte temporale di riferimento medio-lungo (7-10 anni) e quando è possibile confrontare investimenti con potenzialità simili, ovvero confrontare i benefici economici producibili dal bene in stima con quelli ordinariamente attesi dai soggetti economici interessati. L'ambito della specifica attività economica individuata deve pertanto risultare sufficientemente dinamico e ne devono essere noti i principali indicatori economici per definire lo scenario di investimento. Tale metodologia permette inoltre di ipotizzare redditi variabili nel tempo (nel caso di contratti di locazione in scadenza o necessità di valorizzare l'immobile con opere di ristrutturazione, ammodernamento o manutenzione dell'immobile). Tuttavia per applicarla correttamente, al fine della determinazione dei ricavi, essendo l'attuale canone locativo in scadenza, è necessario determinare un canone ordinario di mercato o desumerlo come quota percentuale di fatturato, riscontrabile da investimenti simili, mentre per il calcolo dei costi è necessario prevedere se durante l'orizzonte temporale di riferimento è necessario effettuare lavori di ristrutturazione o ammodernamento o manutenzione, quantificando pertanto correttamente tutti i costi. Dovendo poi attualizzare i flussi così calcolati, è necessario anche determinare il tasso di attualizzazione e il tasso di uscita dall'investimento: il tasso di attualizzazione si determina confrontando le aspettative di rendimento degli operatori nel settore immobiliare con quelle riscontrabili negli altri mercati, tenendo conto del fatto che la remunerazione attesa per un qualsiasi tipo di investimento è direttamente proporzionale al suo grado di rischiosità, il tasso di uscita si determina tenendo conto anche di un ulteriore premio di rischio legato al grado di incertezza sulla futura collocazione del bene sul mercato.

Nel caso specifico, non avendo un mercato attivo né per le compravendite, né per le locazioni, non essendo inoltre ipotizzabile, in base agli strumenti urbanistici vigenti, una trasformazione dell'intero compendio né di parte di esso in beni aventi altre destinazioni apprezzabili sul mercato e, infine, non essendo in possesso di tutte le informazioni economiche e di tutti i dati finanziari necessari a valutare gli investimenti economici attuabili sull'immobile stesso oltre alla difficoltà di quantificare e prevedere correttamente nell'orizzonte temporale di riferimento l'andamento dei ricavi e costi, vista la mutevolezza delle condizioni e degli scenari a livello politico, economico e finanziario, si è ritenuto procedere ad utilizzare un'altra metodologia indiretta del valore di mercato del bene da stimare, ossia l'approccio al costo, applicato alla porzione di compendio immobiliare. In base agli strumenti urbanistici vigenti non è inoltre ipotizzabile una trasformazione dell'immobile in beni apprezzabili sul mercato. Pertanto, in assenza di informazioni economiche legate al mercato immobiliare, per determinare il valore di mercato del bene è necessario ricorrere al procedimento indiretto dell'approccio del costo.

#### 4.1.1 Esposizione del procedimento

Il costo di riproduzione deprezzato per vetustà ed eventualmente per obsolescenza è determinato sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrre il bene da stimare (suolo, fabbricato, sistemazioni esterne, oneri indiretti, utile del promotore) e detraendo la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza tecnica e funzionale.

Per la valutazione del fabbricato, a seguito di approfondite ricerche estese anche a comuni limitrofi della provincia aventi caratteristiche economiche simili, si è rilevato che non si dispone di dati economici attendibili di riferimento che consentano di dedurre tale valore attraverso procedimenti di comparazione diretta con altri immobili ad analoga destinazione urbanistica e di prezzo noto.

Nel caso in esame si procederà innanzitutto a determinare il valore di mercato a nuovo dell'intero bene e successivamente ne verrà calcolato il deprezzamento, suddiviso in deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza economica. Infine, tale deprezzamento verrà sottratto dal valore a nuovo dell'immobile così da ottenere il valore di mercato finale del nostro immobile oggetto di stima.

#### 4.1.2 Algoritmo di calcolo

L'algoritmo da utilizzare per esprimere il valore di mercato ( $V_m$ ) come costo di produzione è il seguente:

$$V_m = C_C + C_A + O_F + U_P - \Delta$$

Ove i termini indicati assumono i seguenti significati:

- ( $C_C$ ) costi di costruzione diretti e indiretti;
- ( $C_A$ ) costo dell'area;
- ( $O_F$ ) oneri finanziari;
- ( $U_P$ ) utile del promotore;
- ( $\Delta$ ) deprezzamento ovvero sia la diminuzione di valore del cespite dovuta all'effetto della vetustà.

La formulazione più completa è la seguente:

$$V_m = [C_{AA} + O_{AA}] + [(O_{UPS} + O_{CC}) + (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (C_{AL} + S_G + S_C + O_P)] + [O_{FA} + O_{FC}] + U_P - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE})$$

dove i termini assumono il seguente significato:

Valore di Mercato		$V_m$	Stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato		
$C_c$ Costi di Costruzione diretti e indiretti	$C_{TC}$ Costo Tecnico di Costruzione	$C_{OI}$	Costo delle opere di idoneizzazione dell'Area		
		$C_{SC}$	Costo di costruzione superfici coperte		
		$C_{SE}$	Costo di sistemazione delle superfici esterne		
	$C_{IC}$ Costi Indiretti di Costruzione	$O_{UPS}$	Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria	$O_U$ Oneri di urbanizzazione	
		$O_{CC}$	Contributi concessori sul costo di costruzione		
		$O_P$	Oneri professionali	$C_G$ Costi di Gestione dell'operazione	
		$C_{AL}$	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi		
		$S_G$	Spese generali		
$S_C$	Spese di commercializzazione				
$C_A$ Costi dell'area diretti e indiretti	$C_{AA}$	Costo di acquisto dell'area			
	$O_{AA}$	Oneri di acquisto area			
$O_F$ Oneri Finanziari	$O_{FA}$	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area			
	$O_{FC}$	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione			
$U_P$ Utile del Promotore	$U_{PA}$	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari			
	$U_{PC}$	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari			
$\Delta$ Deprezzamento	$\Delta_{DF}$	Deprezzamento per deterioramento fisico			
	$\Delta_{OF}$	Deprezzamento per obsolescenza funzionale			
	$\Delta_{OE}$	Deprezzamento per obsolescenza economica			

#### 4.1.3 Tempistiche dell'operazione immobiliare

Le fasi dell'operazione s'ipotizzano articolate secondo l'andamento evidenziato nella seguente tabella:

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione.	$n_1$	9
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2$	16
Durata del periodo di commercializzazione del complesso immobiliare	$n_3$	0
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	$n$	25

Si evidenzia come la "Durata del periodo di commercializzazione del complesso immobiliare ( $n_3$ ) sia stata posta pari a 0 in quanto l'immobile ipotizzato, destinato a servizi, verrà edificato su commissione e non sarà collocabile nel libero mercato.



#### 4.1.4 Costo tecnico di costruzione ( $C_{TC}$ ) dell'intero edificio

Sono costituiti dai Costi delle opere di idoneizzazione dell'area( $C_{OI}$ ), di costruzione delle superfici coperte( $C_{SC}$ ) e sistemazione delle superfici esterne( $C_{SE}$ ). Sono stimati attraverso un procedimento comparativo, utilizzando i costi parametrici rilevati statisticamente da specifiche pubblicazioni di mercato. I costi unitari sono omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto territoriale (centro storico, periferia, zona di montagna, ecc), dell'epoca di riferimento, della consistenza, e in riferimento alle specifiche categorie d'opera necessarie per la realizzazione del bene oggetto di valutazione. Nella tabella che segue si riporta il computo effettuato.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO								COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE				VALUTAZIONE					
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Altezza (m)	Volume (m <sup>3</sup> )	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - "Prezario Tipologie edilizie" - Collegio Ing. ed Arch. di Milano	D27 - Edificio destinato a residenza sanitaria assistenziale	Milano	2024	8.000,00	3,00	24.000,00	16	1.842,00	0,90	1,00	1,00	0,70	0,63	1.160,46	5026,00	5.832.471,96
<b>COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE - <math>C_{TC}</math> (€)</b>										<b>5.832.471,96</b>							

Come indicato in tabella, l'opera di riferimento è stata tratta dal "Prezario delle Tipologie Edilizie - DEI" edizione 2024. La tipologia edilizia maggiormente rappresentativa è la tipologia "D27 - Edificio destinato a residenza sanitaria assistenziale".

Si precisa che è stato applicato un coefficiente pari a 0,90 riferito ad ubicazione e contesto per tener conto della diversità di localizzazione tra il subject (realizzato a Milano e con costi di trasporto, organizzativi e gestionali maggiori) e l'opera di riferimento (Cassano Magnago).

Si precisa che è stato applicato un coefficiente pari a 0,70 riferito al livello qualitativo per tener conto della differenza di qualità nelle caratteristiche e nelle rifiniture tra il subject e l'opera di riferimento.

Si precisa come, nonostante il prezario DEI faccia riferimento alla Superficie Lorda di Piano, nel caso in esame è stata utilizzata la superficie catastale riferita all'intero compendio immobiliare (superficie ragguagliata ai sensi del DPR 138/98) per tenere conto della differente incidenza sui costi di locali e ambienti aventi differenti destinazioni e finiture (piani interrati, fabbricati accessori...).

#### 4.1.5 Costi indiretti di costruzione ( $C_{IC}$ )

Sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" ( $O_U$ ) che dai "Costi di gestione dell'operazione" ( $C_G$ ).

Gli "Oneri di urbanizzazione" ( $O_U$ ) comprendono:

- $O_{UPS}$  Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- $O_{CC}$  Contributo concessorio sul costo di costruzione.

I "Costi di gestione dell'operazione" ( $C_G$ ) comprendono:

- $O_P$  Onorari Professionali;
- $C_{AL}$  Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (trascurabile);
- $S_G$  Spese Generali;
- $S_C$  Spese di commercializzazione.

I costi indiretti di costruzione sono computati nella seguente tabella:

	Tipologia	Tasso o Aliquota %	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo in €
(O <sub>U</sub> ) Oneri di urbanizz.	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - O <sub>UP</sub>		0,00	-	0,00	0,00
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - O <sub>US</sub>		0,00	-	0,00	0,00
	Monetizzazione degli standards urbanistici		0,00	-	0,00	0,00
	Contributo concessorio sul costo di costruzione (O <sub>CC</sub> )	0,0%	0	-	0,00	0,00
(C <sub>G</sub> ) Costi di gestione	Onorari professionali (O <sub>P</sub> )	4,0%		€	5.832.471,96	233.298,88
	Spese generali e Costi per Allacciamenti (S <sub>G</sub> + C <sub>AL</sub> )	2,0%		€	5.832.471,96	116.649,44
	Spese di commercializzazione (S <sub>C</sub> )	0,0%		€	5.832.471,96	0,00
<b>COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE <math>C_{IC} = (O_U + C_G)</math></b>						<b>349.948,32</b>

Trattandosi di un'opera a destinazione sanitaria (opera pubblica o di interesse generale realizzata da enti istituzionalmente competenti) il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo concessorio sul costo di costruzione) risulta essere nullo, così come previsto dall'art. 17 del DPR 380/2001 lettera C.

Le percentuali riferite a oneri professionali e spese generali sono quelle usualmente utilizzate dall'ufficio e sono dedotte dal mercato sentito anche il parere degli operatori e delle associazioni del settore.

Inoltre, trattandosi di un'opera a destinazione sanitaria, le spese di commercializzazione sono nulle in quanto l'immobile verrà edificato su commissione e non sarà collocabile nel libero mercato.

#### 4.1.6 Costi diretti e indiretti di acquisto dell'area

In assenza di un mercato di riferimento di aree con uguale destinazione urbanistica, per la determinazione del valore dell'area, ai fini dell'applicazione del procedimento del costo, si prendono a riferimento i valori delle aree edificabili ai fini IMU con destinazione urbanistica riportati nella Deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Cassano Magnago, n° 43 del 10/04/2020. Si è preso a riferimento il valore delle aree ricadenti nell'ambito del "Tessuto Urbano Consolidato", pari a 115 €/mq, da moltiplicare per la superficie del mappale pari a 4.110 mq.



### COMUNE DI CASSANO MAGNAGO (PROVINCIA DI VARESE)

#### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Data: 10/04/2020

N°: 43

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA NUOVA IMU.

VALORE AREE EDIFICABILI	
ZONE	€/mq
TUC (Tessuto Urbano Consolidato)	115,00
APC (Ambiti di Progettazione Coordinata)	97,00
APC 38	115,00
AS (Aree Strategiche)	97,00
Aree Produttive (Aree con funzioni non residenziali)	82,00
Aree di Pregio	80,00

Il calcolo del costo diretto dell'area è così di seguito esplicitato:

$$C_{AA} \text{ (Costo diretto dell'area)} = 4.110 \text{ mq} \times 115 \text{ €/mq} = \text{€ } 472.650,00$$

#### 4.1.7 Calcolo del valore dell'area e degli oneri di acquisto

Il valore di mercato dell'area è pari a:

<b><math>C_{AA}</math> - Costo diretto dell'area (€)</b>
472.650,00

I costi indiretti di acquisto (notarili, in intermediazione e consulenza, oneri fiscali) dell'area sono computati nella seguente tabella:

C <sub>AA</sub> - Costo diretto dell'area (€)	Aliquota di C <sub>AA</sub> (%)	O <sub>AA</sub> - Oneri area (€)
472.650,00	13,00%	61.444,50

#### 4.1.8 Oneri finanziari

Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

Gli oneri finanziari si calcolano con la seguente formula:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove: C = capitale investito

d = percentuale di indebitamento

q<sup>n</sup> = coefficiente di attualizzazione del montante con q = (1 + r)

r = tasso di interesse sul debito

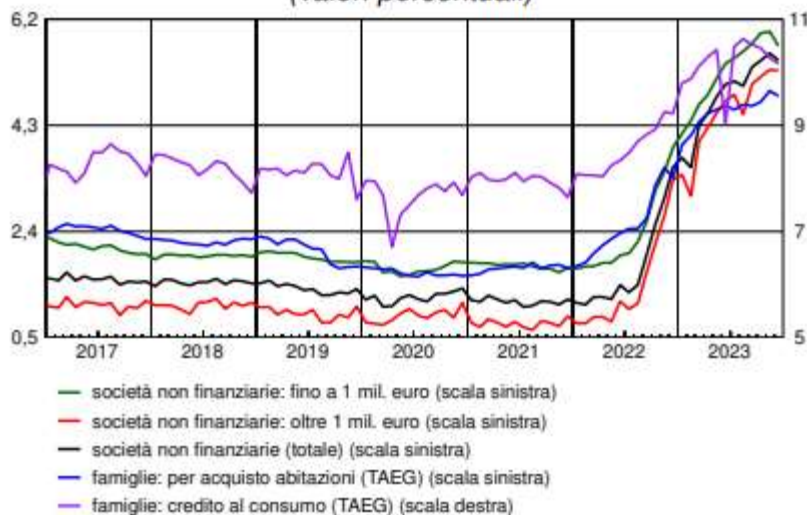
n = tempo di maturazione dei fattori economici calcolato dal momento in cui si ipotizza l'erogazione dei costi.

Gli oneri finanziari sono computati nel seguente modo.

ONERI FINANZIARI	C - Capitale investito		Mesi maturazione	Tasso r %	O <sub>FA</sub> Oneri finanziari (€)
	Costi (€)	d-Quota debito(%)			
Sui costi diretti e indiretti dell'area $O_{FA}=(C_{AA}+O_{AA}) \times d \times (q^n-1)$	534.094,50	60,00%	25	4,51%	30.846,04
30% Sui costi diretti e indiretti del fabbricato $O_{FC}=(C_{TC}+C_{IC}) \times d \times (q^n-1)$	6.182.420,28	60,00%	16	4,51%	224.721,91
70% Sui costi diretti e indiretti del fabbricato $O_{FC}=(C_{TC}+C_{IC}) \times d \times (q^n-1)$	6.182.420,28	60,00%	9	4,51%	124.777,83
<b>ONERI FINANZIARI O<sub>F</sub> = (O<sub>FA</sub> + O<sub>FC</sub>)</b>					380.345,78

Ipotizzando un ricorso al credito per il 60% e al capitale proprio per il restante 40%, ai fini della determinazione del tasso di interesse sul debito si è fatto riferimento alla pubblicazione della Banca d'Italia "Banche e moneta: serie nazionali": in particolare si considerano le statistiche relative ai tassi di interesse bancari sui prestiti in Euro alle società non finanziarie per nuove operazioni; per prestiti oltre un milione di Euro, si assume i = 4,51 %, pari al tasso medio osservato nell'anno 2023.

### Tassi di interesse bancari sui prestiti in euro per settore: nuove operazioni (valori percentuali)



#### 4.1.9 Utile del promotore

Costituisce il profitto complessivo che il promotore ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. L'utile complessivo è la somma delle due componenti remunerative dei capitali impiegati e dei rischi d'impresa. L'utile del promotore è espresso in percentuale sui costi sostenuti (area, costruzione, oneri finanziari) ed è computato nella seguente tabella:

UTILE PROMOTORE	Costi (€)	Oneri finanziari (€)	Costi totali (€)	Aliquota p (%)	Utile (€)
Sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari $U_{PA} = (C_{AA} + O_{AA} + O_{FA}) \times p$	534.094,50	69.648,03	603.742,53	7,50%	45.280,69
Sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari $U_{PC} = (C_{TC} + C_{IC} + O_{FC}) \times p$	6.182.420,28	310.697,75	6.493.118,03	7,50%	486.983,85
<b>UTILE DEL PROMOTORE</b>	<b><math>U_P = (U_{PA} + U_{PC})</math></b>				<b>532.264,54</b>

Tale percentuale è stata determinata con il metodo del build up approach (letteralmente costruzione del tasso). Con tale metodo si determina il premio per il rischio attraverso la specifica quantificazione numerica di ciascuna categoria di rischio:

$$p (\%) = \text{Risk free} + \text{Risk premium}$$

dove:

- Risk free = tasso privo di rischio o il rendimento dei titoli di stato con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale di investimento. Per il caso in trattazione, quindi, si prende in considerazione il rendimento medio dei Btp per la fascia di vita residua dei titoli di durata omogenea rispetto all'investimento ipotizzato (25 mesi), pari al **2,7%**.

- Risk premium = è dato dalla somma dei principali tipi di rischio che caratterizzano un investimento immobiliare, riconducibili all'interno di tre categorie: rischio di business, rischio finanziario e rischio di sistema. Per l'investimento immobiliare ipotizzato, si conviene che il premio per il rischio può essere ordinariamente assunto pari al **4,8%**. Valore ottenuto sommando le voci sottostanti:
  - PrBus = rischio di business, che tiene conto dei rischi generali dell'investimento immobiliare (come, l'andamento del settore delle costruzioni e del mercato del comparto immobiliare in cui rientra il bene) e dei rischi legati alla specifica proprietà oggetto di valutazione (localizzazione, caratteristiche fisiche e manutentive, flessibilità d'uso, riconvertibilità, stato locativo ecc). In base alle singole destinazioni dei beni realizzabili si può assumere pari a **3,5%**;
  - PrFin = premio per il rischio finanziario legato alle fluttuazioni dell'inflazione, all'illiquidità dell'investimento immobiliare e al grado di leva finanziaria. Si adotta pari a **0,8%**;
  - PrSis = Premio per il rischio di sistema, legato a variazioni del quadro politico, normativo, amministrativo e ambientale (legislazione fiscale, standard e requisiti tecnologici, urbanistica ecc), e che nell'area euro si può ritenere nulla. Si adotta pari a **0,5 %**.

#### 4.1.10 Valore di mercato a nuovo

Il Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di produzione è pari alla somma dei costi dell'area e dei costi di costruzione a nuovo. Il calcolo viene riportato nella tabella sottostante:

Tipologia	Importo euro (€)
Costi dell'area diretti e indiretti (C <sub>A</sub> )	534.094,50
Costi di costruzione diretti e indiretti (C <sub>C</sub> )	6.182.420,28
Oneri finanziari (O <sub>F</sub> )	380.345,78
Utile del promotore (U <sub>P</sub> )	532.264,54
<b>VALORE DI MERCATO A NUOVO (V<sub>N</sub>)</b>	<b>7.629.125,10</b>

#### 4.1.11 Deprezzamento

È la differenza tra il valore di mercato di un immobile a nuovo e il valore economico del bene al momento della stima.

Il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori:

- deterioramento fisico;
- obsolescenza funzionale;
- obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico ( $\Delta_{df}$ ) è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

Il deterioramento fisico viene calcolato utilizzando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili, la quale calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascun componente del manufatto edilizio.

$$\Delta_{df} = \sum \{ [ (A_i+20)/140 ] - 2,86 \} \times \gamma_i \times V_{NC}$$

Dove, per ogni categoria di componenti edilizi è:

$$A_i = t_i/n_i \times 100$$

$n_i$  = vita utile dell'i-esimo componente edilizio del fabbricato.

$t_i$  = età apparente dell'i-esimo componente edilizio del fabbricato.

$\gamma_i$  = incidenza percentuale del costo dell'i-esimo componente.

$V_{NC}$  = Quota parte di valore di Produzione a Nuovo riferito al solo fabbricato ( $C_{TC}+C_{IC}+O_{FC}+U_{PC}$ ) in euro.

L'incidenza del deprezzamento fisico di ciascun componente edilizio sul costo di costruzione a nuovo complessivo dell'edificio (escludendo i costi totali dell'area) è computata nella tabella che segue:

Deprezzamento	Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A= t/n (%)	Incidenza del costo del componente edilizio sul costo a nuovo $\gamma_i$ (%)	Percentuale deprezzamento fisico (%)
Quota strutture $\delta_s = \{ [(A_s+20)^2/140] - 2,86 \} \times \gamma_s$	23	100	23,00%	45,64%	4,72%
Quota finiture $\delta_f = \{ [(A_f+20)^2/140] - 2,86 \} \times \gamma_f$	23	30	76,67%	18,74%	11,97%
Quota impianti $\delta_i = \{ [(A_i+20)^2/140] - 2,86 \} \times \gamma_i$	15	20	75,00%	35,62%	21,94%
<b>Percentuale Totale deprezzamento fisico</b>					38,64%

La quota di deprezzamento fisico si applica solo alla quota di Valore a Nuovo ( $V_{NC} = C_{TC}+C_{IC}+O_{FC}+U_{PC}$ ) relativa al fabbricato che è pari a € 6.980.101,88.

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile dovuta alla sua minore capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente.

L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile (la localizzazione o le condizioni del mercato immobiliare).

I deprezzamenti per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale e per obsolescenza economica sono computati nella tabella che segue.

Tipologia deprezzamento	Incidenza %	(V <sub>NC</sub> ) Valore a cui è riferita la quota (€)	Valore deprezzamento (€)
Deterioramento fisico ( $\Delta_{DF}$ )	38,64%	6.980.101,88	2.696.980,48
Obsolescenza funzionale ( $\Delta_{OF}$ )	0,00%	6.980.101,88	0,00
Obsolescenza economica ( $\Delta_{OE}$ )	0,00%	6.980.101,88	0,00
<b>TOTALE DEPREZZAMENTO (<math>\Delta = \Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE}</math>)</b>			<b>2.696.980,48</b>

#### 4.1.12 Determinazione del Valore con il Procedimento del Costo di Riproduzione Deprezzato

Il Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato è uguale alla differenza tra il valore di produzione a nuovo (somma dei costi dell'area e di costruzione a nuovo) e il deprezzamento totale. Il calcolo viene riportato nella tabella sottostante.

Tipologia	Importo (€)
Valore di mercato a nuovo (V <sub>N</sub> )	7.629.125,10
Deprezzamento ( $\Delta = \Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE}$ )	2.696.980,48
<b>VALORE DI MERCATO <math>V_m = V_N - \Delta</math></b>	<b>4.932.144,61</b>

Il valore di mercato dell'intero compendio immobiliare è pari a € 4.932.144,61.

Al fine di determinare il valore di mercato della sola porzione di compendio immobiliare a destinazione RSA si andrà a dividere il valore sopra determinato (riferito all'intero compendio) per la sua superficie ragguagliata in modo da ottenerne il valore unitario.

A) Valore di mercato intero compendio immobiliare = € 4.932.144,61;

B) Sup. ragguagliata intero compendio immobiliare = 5.026 mq;

C) Il valore unitario dell'intero compendio immobiliare =  $\frac{A}{B} = 981,33 \text{ €/mq}$

$$\text{€ } 4.932.144,61 / 5.026 \text{ mq} = 981,33 \text{ €/mq.}$$

Una volta determinato tale valore unitario esso verrà moltiplicato per la superficie ragguaglia della porzione di immobile a destinazione RSA così da ottenere il più probabile valore di mercato della porzione di compendio immobiliare oggetto di stima.

D) Sup. ragguagliata porzione a destinazione RSA = 4.488 mq;

E) Valore di mercato porzione a destinazione RSA =  $D \times C = \text{€ } 4.404.209,04$

$$981,33 \text{ €/mq} \times 4.488 \text{ mq} = \text{€ } 4.404.209,04 \text{ in c.t. € } 4.400.000,00.$$



## 5 DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

A partire dal valore di mercato dell'immobile, è possibile determinare il canone di locazione annuo, applicando la formula inversa del procedimento di capitalizzazione.

Alla luce della particolare destinazione d'uso dell'immobile oggetto di stima, non rilevata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, al fine di determinare il Canone Annuo di locazione si prenderà a riferimento come tasso di capitalizzazione quello medio relativo agli immobili a destinazione commerciale (Negozi) rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Cassano Magnago nella zona OMI B1 (Appetibilità Normale - II sem. 2023) in quanto questa tipologia costruttiva risulta essere la più vicina (tra quelle rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare) a quella dell'immobile oggetto di stima.

- Osservatorio del Mercato Immobiliare:

II° semestre 2023 - Cassano Magnago				
Zona OMI	Categoria	Tipologia edilizia	R1	R2
B1	Commerciale	Negozi	0,066	0,063

Il tasso di capitalizzazione sarà quindi pari a 6,45%. Tale percentuale viene reputata coerente, anche alla luce della non necessità di nuovi investimenti da parte della proprietà che vadano ad accrescerne la redditività e tenuto conto che l'attività economica esercitata all'interno della porzione di compendio immobiliare non comporta particolari rischi anche e soprattutto alla luce dell'aumento dell'aspettativa di vita e quindi del continuo aumentare del numero di persone "anziane" aventi necessità di assistenza.

Valore di mercato dell'immobile	Saggio di redditività	Canone annuo
€ 4.400.000,00	6,45%	€ 283.800,00

Pertanto, il valore del canone annuo di locazione sarà pari, in cifra tonda, a **€ 283.000,00**.

## CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto l'individuazione del più probabile valore di mercato e del più probabile canone di locazione annuo della porzione di compendio immobiliare adibita a RSA sita in Comune di Cassano Magnago, Via Buttafava n. 15, e identificato al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 11, Particella 2370;

valutazione finalizzata ad una sua vendita o locazione, escludendone qualunque altro utilizzo.

La valutazione sarà riferita all'attualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta essere di proprietà di:

- Azienda di Tutela della Salute dell'Insubria con sede in Varese, proprietà per 1/1.

La richiesta di prestazione è stata acquisita al prot. n. 148011 del 04/08/2023.

L'intero compendio immobiliare, identificato come un'unica unità immobiliare mapp. 2370, di proprietà di ATS Insubria, è costituito da più corpi di fabbrica di cui:

- Una porzione concessa in comodato d'uso gratuito ad ASST Valle Olona e sede della "Casa di Comunità", struttura che offre l'accesso ai servizi socio-assistenziali e composta da locali front-office e ambulatoriali (la cui rappresentazione grafica è stata poi indicata al cap. 2.1.2);
- Una porzione molto più estesa (a sua volta suddivisa in più corpi di fabbrica), concessa in locazione alla ditta "Consorzio Zenit Società Cooperativa a responsabilità limitata" avente destinazione d'uso vincolata a RSA (oggetto della presente stima).

Con nota prot. 15146 del 07/02/2024 (acquisita al prot. 19130 del 07/02/2024) l'Azienda di Tutela della Salute dell'Insubria ha chiesto di valutare non soltanto l'intero bene di cui al mappale 2370 ma anche la sola porzione di compendio attualmente locata (a destinazione RSA) ai fini di una futura eventuale vendita o ridefinizione del canone locativo.

Con nota prot. 30175 del 08/02/2024 (acquisita al prot. 41440 del 08/02/2024) l'ATS dell'Insubria ha chiesto di valutare solamente la porzione di compendio attualmente locata (a destinazione RSA) sempre ai fini di una futura eventuale vendita o ridefinizione del canone locativo.

L'Azienda di Tutela della Salute dell'Insubria, congiuntamente con la richiesta di prestazioni ha fornito all'Ufficio un'ampia e dettagliata documentazione. È stato altresì eseguito sopralluogo fisico all'interno e all'esterno della struttura in data 14/12/2023 (autorizzazione prot. 9839R del 30/11/2023), che ha permesso di integrare e completare le informazioni e la documentazione sia fornite dall'Azienda, sia reperibili nei nostri archivi, sul web, tramite visione delle ortofoto e di Street View.

La stima è stata eseguita applicando il procedimento indiretto dell'approccio di costo (valore di riproduzione deprezzato) e la formula inversa del procedimento di capitalizzazione.

Tutto quanto sopra richiamato e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, della consistenza, dell'ubicazione, della destinazione, della scala dei valori desunta dalle indagini di mercato, nonché dei risultati dei conteggi qui restituiti, si indicano in:

- **€ 4.400.000,00 c.t. (euro quattromilioniquattrocentomila/00)** il più probabile valore di mercato;
- **€ 283.000,00 c.t. (euro duecentottatremila/00)** il più probabile canone annuo di locazione;

riferiti alla porzione di compendio immobiliare a destinazione RSA.

Varese, 15 marzo 2024

IL CAPO AREA SERVIZI  
ESTIMATIVI E OMI  
Antonio Antenucci (\*)  
*Firmato digitalmente*

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO  
PROVINCIALE TERRITORIO  
Lorenzo Marziali (\*)  
*Firmato digitalmente*

(\*) *Su atto di delega del Direttore provinciale (Antonio Montuori) n. 143234 del 27/07/2023.*

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*