



# COMUNE di FROSSASCO

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Via Sergio De Vitis n.10 - C.A.P. 10060  
Tel. 0121352104 – fax 0121352010 – CF 85003110013  
comune.frossasco@comunefrossasco.it / comune.frossasco.to@legalmail.it  
[www.comunefrossasco.it](http://www.comunefrossasco.it)

## RELAZIONE TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE "ARGAL - MUSEO DEL GUSTO E SCUOLA DI CUCINA" DI VIA PRINCIPE AMEDEO, 42 – 10060 FROSSASCO (TO).

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

#### Identificazione catastale:

L'immobile in oggetto è censito al Catasto Urbano al Foglio 30 mappale 208 subalterno 104 intestato al Comune di Frossasco – codice fiscale 85003110013 – Cat. B05 "Scuole e laboratori scientifici" – indirizzo: Via Principe Amedeo 42; via San Bernardino s.n.c.; via Famiglia Falconet, 17.

#### Destinazione urbanistica

Il Comune di Frossasco è dotato di variante generale al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n. 36-1133 del 02/03/2015 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 10 S1 del 12/03/2015. Il complesso dell'Argal si trova in *Nucleo Centrale Storico* – fabbricato n. 114 – *Zona Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale* - normato dall'art. 14 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla Variante Generale al P.R.G.C. vigente. Sono ammessi gli interventi fino al Risanamento Conservativo.

### CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

**Descrizione:** l'immobile, originariamente destinato ad asilo/scuola materna gestito dalle suore della Piccola Casa della Divina Provvidenza, ha subito nel corso degli anni una serie di interventi che l'hanno dapprima trasformato in scuola materna e scuola media statale e successivamente in centro per la valorizzazione e promozione del prodotto tipico enogastronomico fino all'attuale destinazione (Museo del Gusto e Centro Formazione al Gusto "Scuola di Cucina").

In particolare i principali interventi che hanno portato alla attuale struttura sono stati i seguenti:

- DOCUP 1997-1999: *Ristrutturazione fabbricato ex scuole medie da adibire a mercatino e museo della storia e delle tradizioni del prodotto tipico eno-gastronomico* ultimato nel 2000 che ha comportato una spesa di € 495.815,50=;
- DOCUP 2000-2006: *Realizzazione di un centro di valorizzazione e promozione del prodotto tipico e l'organizzazione di itinerari enogastronomici nella Provincia di Torino e Cuneo, a completamento della struttura realizzata nella precedente programmazione (DOCUP 97-99) -*



## COMUNE DI FROSSASCO

*Scuola di cucina (lotti 1 e 3)* (realizzazione della sala ristorante e dell'aula pratica "monopostazioni") ultimato nel 2006 con una spesa di € 1.019.402,24=;

- *DOCUP 2000-2006: Completamento del centro "Argal", museo e mercatino della tutela, la valorizzazione e promozione del prodotto tipico - Scuola di cucina (lotti 2-4-5-6)* (realizzazione aula degustazione oli e vini, aula magna, demolizione servizi igienici scuola materna, fornitura arredi e attrezzature, ecc.) ultimato nel 2006 con una spesa di € 956.849,54=;

L'edificio si trova all'interno di un'area di proprietà comunale che una superficie di circa 54\*57 metri all'angolo di uno degli isolati del centro storico di Frossasco. Una parte della costruzione, realizzata in muratura portante con volte a botte e a vela risale al XIX secolo mentre una porzione consistente ha una struttura in cemento armato e risale alla seconda metà del XX secolo.

Lo stato di conservazione, stante i recenti lavori di ristrutturazione, è buono.



Fabbricati di proprietà comunale all'interno dell'isolato delimitato dalle vie Principe Amedeo, San Bernardino e Falconet

### **Dimensioni:**

La dimensione della struttura (articolata secondo la destinazione d'uso originaria) è pari a 2.058,59 m<sup>2</sup> così ripartita:

- **ex Museo del Gusto m<sup>2</sup> 875,19** (a questa superficie vanno aggiunti m<sup>2</sup> 219,17 concessi in uso non esclusivo che il Museo del Gusto condivide con altre Associazioni operanti sul territorio comunale).
- **ex Scuola di Cucina m<sup>2</sup> 964,23**

Il calcolo dettagliato delle superfici è riportato nella tabella allegata alla presente relazione.



Museo del Gusto

Scuola di Cucina

Ex scuola materna

**Vincoli:** Per la realizzazione dell'intervento di "Completamento "Argal" (Museo e Mercatino) – lotti 1 e 3" fu richiesto il nulla osta alla Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio che, con nota 6797/AD del 9/4/2003, aveva dichiarato la "(...) non sussistenza dei requisiti di interesse del fabbricato ai sensi della Legge 1089.39 ora D.Lgs. 490.99, questa Soprintendenza non ha ulteriori osservazioni da formulare per quanto di competenza.". I lavori sono stati comunque affidati ad imprese in possesso della qualificazione nella categoria OG2 "Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela" così come definito dal Decreto del Presidente della Repubblica 25 gennaio 2000, n. 34. Tale precauzione era stata adottata per salvaguardare il proprio patrimonio e per maggior tutela sulla qualità della realizzazione dei lavori e per ottemperare alla raccomandazione della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio che, nella citata nota del 9/4/2003, precisava "Si ritiene utile raccomandare di prevedere in generale al mantenimento delle caratteristiche costruttive e dei materiali esistenti per conservare il tessuto edilizio ormai storicizzato in ambito locale".

Tuttavia, stante il fatto che il fabbricato è di proprietà pubblica e che è stato realizzato da più di settant'anni, si ritiene che sia soggetto alla tutela prevista dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002,



### Utilizzazione della struttura

- Il Comune di Frossasco a partire dal 1997 ha avviato l'attuazione di un progetto di promozione turistica della Val Noce legato all'alimentazione, alla salute, allo sport e alla cultura che ha determinato, sotto il profilo patrimoniale, la ristrutturazione di due immobili comunali:
  - l'ex scuola media di via Principe Amedeo, angolo via San Bernardino;
  - il fabbricato attiguo all'ala comunale, sito in piazza Roma.
- La realizzazione del progetto, in virtù di una pluralità di finanziamenti ottenuti nell'arco di un decennio, ha determinato la nascita del centro Argal di Frossasco, costituito dal Museo del Gusto e dalla Scuola di cucina;
- L'obiettivo del progetto era quello di creare, nel cuore della Val Noce, un centro riservato all'eccellenza e alla garanzia del gusto che fosse punto di riferimento per la raccolta, la tutela e la salvaguardia del prodotto tipico, rappresentativo del Pinerolese, specializzato nel settore dell'alimentazione di qualità;
- Il Centro è stato gestito fino al 18/10/2004 direttamente dal Comune in collaborazione dell'Agenzia di accoglienza e promozione turistica Montagnedoc che si occupava dell'organizzazione e promozione di eventi;
- A partire dal 18/10/2004 la gestione è stata affidata all'Associazione senza scopo di lucro Amici del gusto, costituita in data 20/07/2004, con sede presso il Centro Argal;
- Con deliberazione della Giunta comunale n. 20/15, la predetta convenzione venne rinnovata fino al 31.12.2015;
- Con deliberazione della Giunta comunale n. 89/2015 venne approvato l'atto di indirizzo per affidare in concessione la struttura per cinque anni, a decorrere dal 1° gennaio 2016;
- In seguito al bando la struttura è stata concessa all'associazione I.F.S.E. Italian Food Style Education con sede in via Alfieri, 6 – 10121 Torino – per il periodo dal 1/1/2016 al 31/12/2020;
- L'associazione ha però deciso di rescindere il contratto e, in data 21/09/2018 ha interrotto le proprie attività presso il centro Argal.
- Dal settembre 2018 la struttura è inutilizzata fatte salve alcune manifestazioni organizzate dal Comune e la destinazione a seggi elettorali per le consultazioni elettorali del 20-21 settembre 2020.

### Costi di gestione e manutenzione.

Tenuto conto delle considerazioni riportate al paragrafo precedente, i dati relativi ai costi di gestione ed ai consumi a nostra disposizione sono quelli relativi al triennio 2012-2014. Stante le notevoli variazioni intervenute negli ultimi anni, le indicazioni relative ai costi che seguono sono puramente indicative.

Il complesso risulta collegato alle seguenti reti ed ha contratti con le società di erogazione di servizi riportate nelle tabelle seguenti:

#### Energia Elettrica:

codice POD	utenza	potenza	note	società erogatrice
IT001E01507030	Museo del Gusto	15 kW	Tariffa applicata: Convenzione SCR Piemonte Spa Fornitura Energia Elettrica 13 (gara 77-2021)	NOVA AEG SPA sede legale Via Nelson Mandela, 4 – 13100 Vercelli (VC) - C.F. e P.IVA 02616630022
IT001E00446613	Scuola di Cucina	150 kW	Tariffa applicata: Convenzione SCR Piemonte Spa Fornitura Energia Elettrica 13 (gara 77-2021). Questo contatore è	



## COMUNE DI FROSSASCO

			allacciato all'impianto fotovoltaico della potenza di 13,92 kWp in regime di "scambio altrove" convenzione GSE n. SSA00000241	
IT001E01400465	ex Scuola materna via Falconet, 17	10 kW	Tariffa applicata: Convenzione SCR Piemonte Spa Fornitura Energia Elettrica 13 (gara 77-2021)	

Consumi annui rilevati sui contatori (espressi in kWh)

codice POD	utenza	potenza	consumo 2012	consumo 2013	consumo 2014	variazione 2014 rispetto al 2013
IT001E01507030	Museo del Gusto	15 kW	26.598	25.507	20.720	-18,77%
IT001E00446613	Scuola di Cucina	150 kW	62.236	62.989	51.299	-18,56%
IT001E01400465	ex Scuola materna via Falconet, 17	10 kW	13.544	14.648	14.926	+1,90%

Relativamente alla scuola di cucina (POD IT001E00446613) ai consumi soprariportati va sommato l'autoconsumo dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico comunale che è stato pari a:

- autoconsumo anno 2012: kWh 12.702
- autoconsumo anno 2013: kWh 9.067,00
- autoconsumo anno 2014: kWh 10.596,00

## Gas metano

utenza	note	società erogatrice
Museo del Gusto	Tipologia contatore: G40 Codice Punto di riconsegna (PDR): 01180000019677 Contatore a servizio dell'impianto di riscaldamento di tutto il fabbricato (3 caldaie della potenza complessiva di 713 kW). Tipologia di contratto: <i>utenza di servizio pubblico</i> Tipo offerta: <i>Convenzione Consip S.p.A. per la fornitura di gas naturale e dei servizi connessi per le Pubbliche Amministrazioni Gas Naturale 13 lotto 1</i>	Hera Comm S.p.A. - via Molino Rosso, 8 - 40026 Imola (BO) - C.F. e P.IVA 02221101203
Scuola di Cucina	Tipologia contatore: G4 Codice Punto di riconsegna (PDR): 01180000033943 Contatore a servizio del boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Tipologia di contratto: <i>utenza di servizio pubblico</i> Tipo offerta: <i>Convenzione Consip S.p.A. per la fornitura di gas naturale e dei servizi connessi per le Pubbliche Amministrazioni Gas Naturale 13 lotto 1</i>	

Il consumo di gas metano nell'ultimo triennio è il seguente (valore espresso in *Standard metro cubo* (Smc) che corrisponde alla quantità di gas contenuta in un metro cubo alla temperatura di 15 C° e pressione atmosferica):



COMUNE DI FROSSASCO

Utenza	consumo 2012	consumo 2013	consumo 2014	variazione 2014 rispetto al 2013
	Smc	Smc	Smc	
Museo del Gusto	27.266,026	32.432,000	25.406,000	-21,66%
Scuola di Cucina	1.302,738	1.786,071	1.518,000	-15,01%

### Acqua

L'allacciamento alla rete idrica è assicurato attraverso tre contatori dell'acqua di cui uno specifico per la scuola di cucina.

utenza	Codice utenza	note	società erogatrice
Museo del Gusto	2530001312	Presa acqua potabile	SMAT S.p.A. c.so XI Febbraio, 14 10152 Torino
	2530001829	Presa antincendio	
Scuola di cucina	2530001592	Presa acqua potabile	
	2530001840	Presa antincendio	
ex Scuola materna via Falconet, 17	2530100041	Presa acqua potabile	
	2530100044	Presa antincendio	

Attualmente la struttura è priva di utenze telefoniche e per trasmissione dati.

Le spese relative alle utenze ed alla manutenzione ordinaria dell'ultimo triennio sono le seguenti:

fabbricato	2012	2013	2014
Argal/Museo del Gusto	€ 1.652,32	€ 1.972,83	€ 2.249,64
Argal/Scuola di cucina	€ 873,35	€ 73,43	€ 73,47
ex scuola materna/sala giovani/centro anziani			
<b>totale</b>	<b>€ 2.525,67</b>	<b>€ 2.046,26</b>	<b>€ 2.323,11</b>

Sulla base dei dati soprariportati, si propone la voltura dei contratti di erogazione secondo le indicazioni della tabella seguente:

### Energia elettrica

utenza	codice POD	società erogatrice	note
Museo del Gusto	IT001E01507030	NOVA AEG SPA	VOLTURABILE
Scuola di Cucina	IT001E00446613		NON VOLTURABILE (1)
ex Scuola materna via Falconet, 17	IT001E01400465		VOLTURABILE (2)

### Gas metano

utenza	contratto	società erogatrice	note
Museo del Gusto	PDR: 01180000019677 Impianto di riscaldamento	Hera Comm S.p.A.	VOLTURABILE
Scuola di Cucina	PDR: 01180000033943 Boiler produzione acqua calda sanitaria.		VOLTURABILE

**Acqua**

<b>utenza</b>	<b>Codice utenza</b>	<b>società erogatrice</b>	<b>note</b>
Museo del Gusto	2530001312/ Presa acqua potabile	SMAT S.p.A.	VOLTURABILE
	2530001829/ Presa antincendio		VOLTURABILE
Scuola di cucina	2530001592/ Presa acqua potabile		VOLTURABILE
	2530001840/ Presa antincendio		VOLTURABILE
ex Scuola materna via Falconet, 17	2530100041/ Presa acqua potabile		VOLTURABILE (3)
	2530100044/ Presa antincendio		VOLTURABILE (3)

- (1) Questo contratto non è volturabile perché si tratta di un contatore collegato all'impianto fotovoltaico in regime di "scambio altrove" (convenzione GSE n. SSA00000241). Essendo comunque a completo servizio dei locali della ex scuola di cucina gli importi relativi a questa fornitura andranno interamente rimborsati dal locatario. Verranno inoltre addebitati gli importi relativi all'autoconsumo dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico comunale;
- (2) Questo contatore è a servizio della porzione del fabbricato che si affaccia su via Falconet utilizzato per 1/3 da Associazioni locali e per 2/3 dallo spogliatoio ed aule dell'ex Scuola di Cucina. Il locatario dovrà farsi rimborsare dall'associazione Filarmonica Pinerolese Frossasco la propria quota (relativa al piano interrato adibita a sala prove) previa installazione di un conta kilowattora;
- (3) come per il precedente punto (2) l'allacciamento all'acquedotto comunale in oggetto è a servizio della porzione del fabbricato che si affaccia su via Falconet utilizzato per 1/3 dall'Associazione Filarmonica Pinerolese Frossasco e per 2/3 dallo spogliatoio ed aule dell'ex Scuola di Cucina. Il locatario dovrà farsi rimborsare dalla predetta associazione la propria quota (relativa ai servizi igienici del piano interrato adibito a sala prove).

Sono inoltre presenti all'interno dei fabbricati i seguenti impianti per i quali è necessaria una manutenzione periodica ai sensi del D.P.R. 162/99:

- n. 1 montascale (ingresso Museo del Gusto) anno di installazione 2000;
- n. 1 Piattaforma elevatrice (Scuola di cucina) anno di installazione 2005;

Sono inoltre presente i seguenti impianti che richiedono delle verifiche periodiche:

- Impianto antincendio e rilevatori fumo
- Luci di emergenza

Relativamente al locale caldaia ed all'impianto di riscaldamento, per il quale si dovrà cedere le competenze al locatario, si rileva la necessità di affidare il servizio di terzo responsabile per l'esercizio e la manutenzione degli impianti ai sensi dell'art. 31 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 e s.m.i. per le seguenti caldaie:

<b>Caldaia</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Potenza</b>
Centrale Argal (1° caldaia)	Via San Bernardino	225 kW
Centrale Argal (2° caldaia)	Via San Bernardino	225 kW
Centrale Argal (3° caldaia)	Via San Bernardino	263 kW
Argal (scaldacqua) scuola di cucina	Via Principe Amedeo, 42	32.8 kW

Il locale caldaia è stato oggetto nel settembre 2014 del sopralluogo da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Torino che ha accertato il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzioni incendi e la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio.



## DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

I principali criteri di stima sono i seguenti:

- Valore di mercato;
- Valore di costo;
- Valore di trasformazione;
- Valore d'uso.

ciascuno dei criteri sopra riportati si avvale di differenti procedimenti di stima, analitici, o sintetici, indiretti o diretti, appositamente definiti per una maggiore rispondenza tra giudizio di stima e valore formulato e criterio di stima prescelto.

Si ritiene in tale fattispecie opportuno adottare una stima del valore di mercato per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato.

Infatti, la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

al valore così rilevato saranno apportate, se necessarie, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tale scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche della zona:

**a) Caratteristiche estrinseche:**

mercato di compravendita e locazione, caratteristiche urbanistiche, edilizie ed economico-sociali della zona; presenza di infrastrutture e servizi pubblici; condizioni climatiche e di salubrità;

**b) Caratteristiche intrinseche:**

orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici, presenza di rischio idraulico, salubrità, presenza di aree pertinenziali e loro stato di conservazione.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate e la descrizione dell'immobile riportata al paragrafo precedente, si perviene ad una valutazione dell'immobile come segue.

Valutazione del valore di locazione di mercato per via sintetica del tipo comparativo viene determinato il valore di mercato in applicazione della formula

$$V_{lr} = V_{lb} * K1 * K2 * K3$$

dove:

**V<sub>lr</sub>** = Valore di locazione reale

**V<sub>lb</sub>** = voi valore di locazione base medio noto è riferito a dare consimili;

**K1** = coefficiente correttivo riferito al grado di manutenzione puntuale delle singole porzioni di fabbricato ritenute omogenee;

**K2** = Voi coefficiente correttivo riferito alla fruibilità, tiene conto delle reali attitudini degli spazi nel soddisfacimento del quadro esigenziale di fruizione;

**K3** = voi coefficiente correttivo riferito al grado di manutenzione dell'edificio nella sua complessità. si precisa che i valori e i coefficienti correttivi considerati nella lavorazione sono riferiti all'attualità nell'impossibilità proprie della stima di identificare temporalmente le future reali trasformazioni del bene, ma tengono in debita considerazione anche l'aspetto di contribuzione iniziale dell'amministrazione nell'adeguamento dei locali.



Da un'analisi di mercato dei valori di locazione di locali commerciali nella zona in oggetto (centro storico del Comune di Frossasco) è emerso un valore medio variabile tra i 3 e 4 euro/metro quadrato.

Tuttavia, si ritiene di utilizzare quale “valore di locazione di base” (Vlb) quello desumibile dalla “banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Agenzia delle Entrate che, per locali commerciali nel centro storico con stato conservativo “normale” del Comune di Frossasco prevede valori variabili tra 4,1 e 8,2 euro al metro quadrato.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: FROSSASCO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO VIA XX SETTEMBRE, VIA P.PE AMEDEO, VIA UMBERTO I

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	580	1150	L	4,1	8,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Come parametro base viene quindi assunto il valore minimo previsto nella “banca dati delle quotazioni immobiliari” dell’Agenzia delle Entrate (che supera di poco il valore massimo rilevabile con l’indagine di mercato) al quale applicare i coefficienti correttivi sopra descritti.

**Determinazione del valore di locazione reale (Vlr)**

Individuate analizzate e valutate le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene, con particolare riferimento allo stato manutentivo attuale ed alla reale fruibilità dei locali, si riepiloga nella seguente tabella di calcolo l'individuazione dei coefficienti correttivi applicati. In particolare, il fabbricato è stato analizzando scorporando le varie superfici in aree omogenee per vetustà, stato di manutenzione, qualità impiantistica e presenza di attrezzature. Nel coefficiente K3 si è tenuto conto del lungo periodo di chiusura del fabbricato e della conseguente necessità di una puntuale manutenzione ordinaria degli impianti per la rimessa in funzione.

Calcolo consistenza		Valore base (Vlb) €/m <sup>2</sup>	Coefficiente correttivo			Valore di locazione reale (Vlr) €/m <sup>2</sup>
Porzione fabbricato	Superficie netta m <sup>2</sup>	4,10	K1	K2	K3	€/mese
piano terra Museo del Gusto (locali 1;2;3;4 e 5 + bagno e due disimpegni)	225,65	925,17	0,50	0,70	0,70	226,67 €
piano terra locali ex scuola materna (locali 6;7;9;10;11 + bagno e due disimpegni)	393,44	1.613,10	0,50	0,70	0,70	395,21 €
piano terra ex scuola materna verso via Falconet(locali: 12; 13 +disimpegno e bagno)	144,02	590,48	0,60	0,90	0,70	223,20 €
piano terra scuola di cucina (locale 8 + disimpegno e bagni)	247,39	1.014,30	0,80	1,00	0,70	568,01 €
piano primo Museo del Gusto (locali 1;2;3;4;5 + 4 disimpegni + 1 bagno)	275,32	1.128,81	0,80	0,90	0,70	568,92 €
piano primo Museo del Gusto (sala conferenze 6)	172,19	705,98	0,90	1,00	0,70	444,77 €
primo piano scuola di cucina (locali 7;8;9; + 3 disimegni e un bagno)	433,63	1.777,88	0,90	1,00	0,70	1.120,07 €
primo piano ex scuola materna verso via Falconet (locali 10;11;12;13 + un bagno e un disimpegno)	114,21	468,26	0,80	0,80	0,70	209,78 €
secondo piano	52,74	216,23	0,80	0,70	0,70	84,76 €
<b>TOTALE</b>	<b>2.058,59</b>					<b>3.841,38 €</b>

**Canone mensile arrotondato 3.840,00 €/mese**

**Canone annuo 46.080,00 € + IVA (se dovuta);**

Pertanto, per i motivi sopra esposti, individuate, analizzate e valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene con particolare riferimento allo stato manutentivo attuale e alla sua reale fruibilità, sulla base di conteggi eseguiti, il sottoscritto tecnico estimatore, ritiene con riferimento all'attualità, ragionevole e proporzionale il più probabile valore di locazione annua dell'immobile



COMUNE DI FROSSASCO

oggetto della presente relazione peritale possa essere quantificato in € 46.080,00 (quarantaseimilaottanta/00) oltre IVA (se dovuta) e, conseguentemente, al canone mensile suddiviso in 12 mensilità pari ad € 3.840,00 (tremilaottocentoquaranta/00)

Frossasco li 02/05/2022

Il responsabile del servizio tecnico  
f.to (arch. Giuseppe Buffo)

Allegati:

- 1) estratto catastale;
- 2) estratto PRGC;
- 3) planimetria fabbricato;
- 4) tabella calcolo superfici;
- 5) verbale sopralluogo VVF del 2/9/2014 locale caldaia



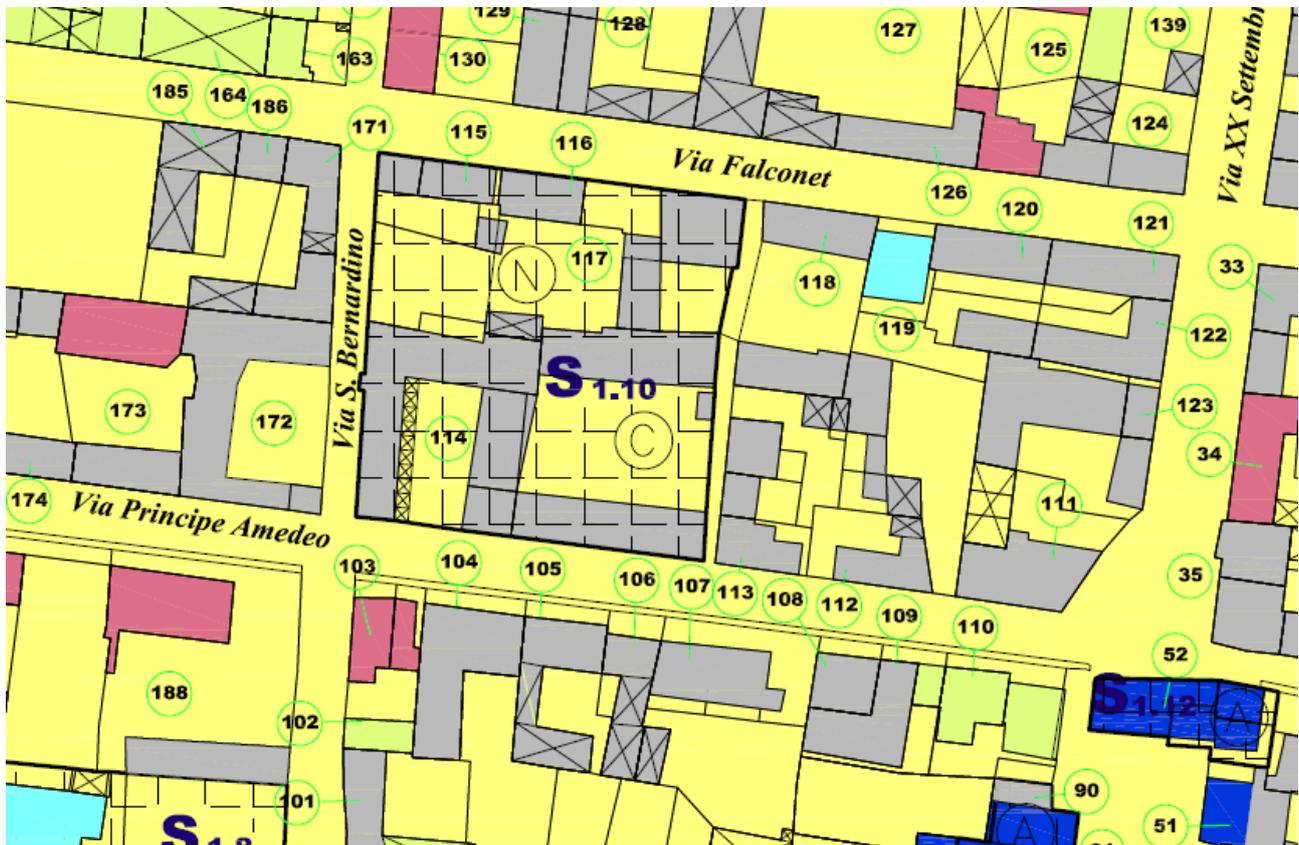
COMUNE DI FROSSASCO

Allegato 1 – estratto catastale Foglio 30 mappale 208





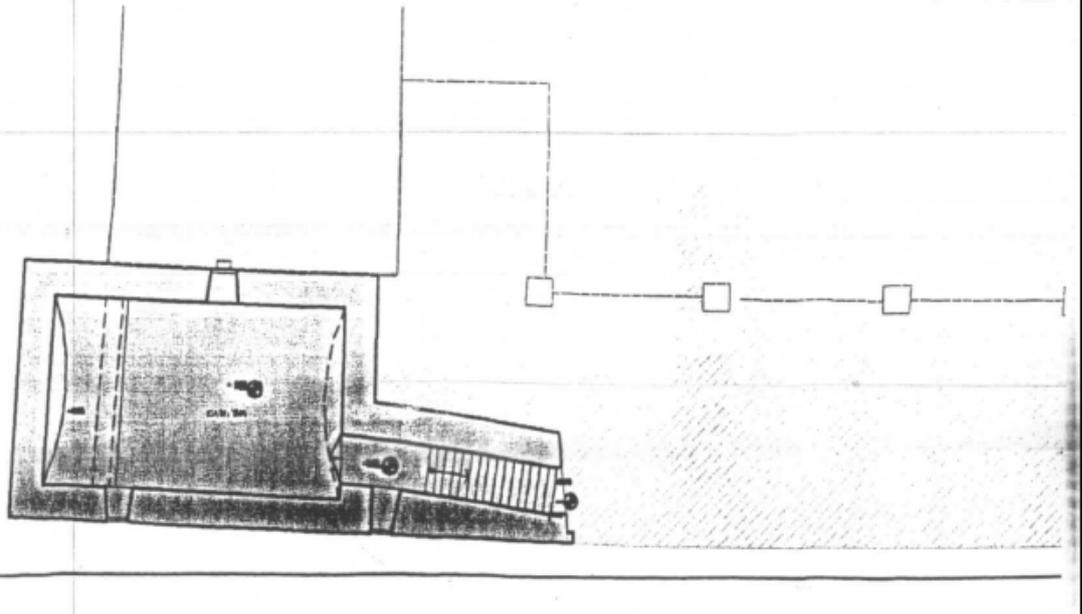
Allegato 2 – Estratto PRGC





Allegato 3 – planimetria fabbricato.

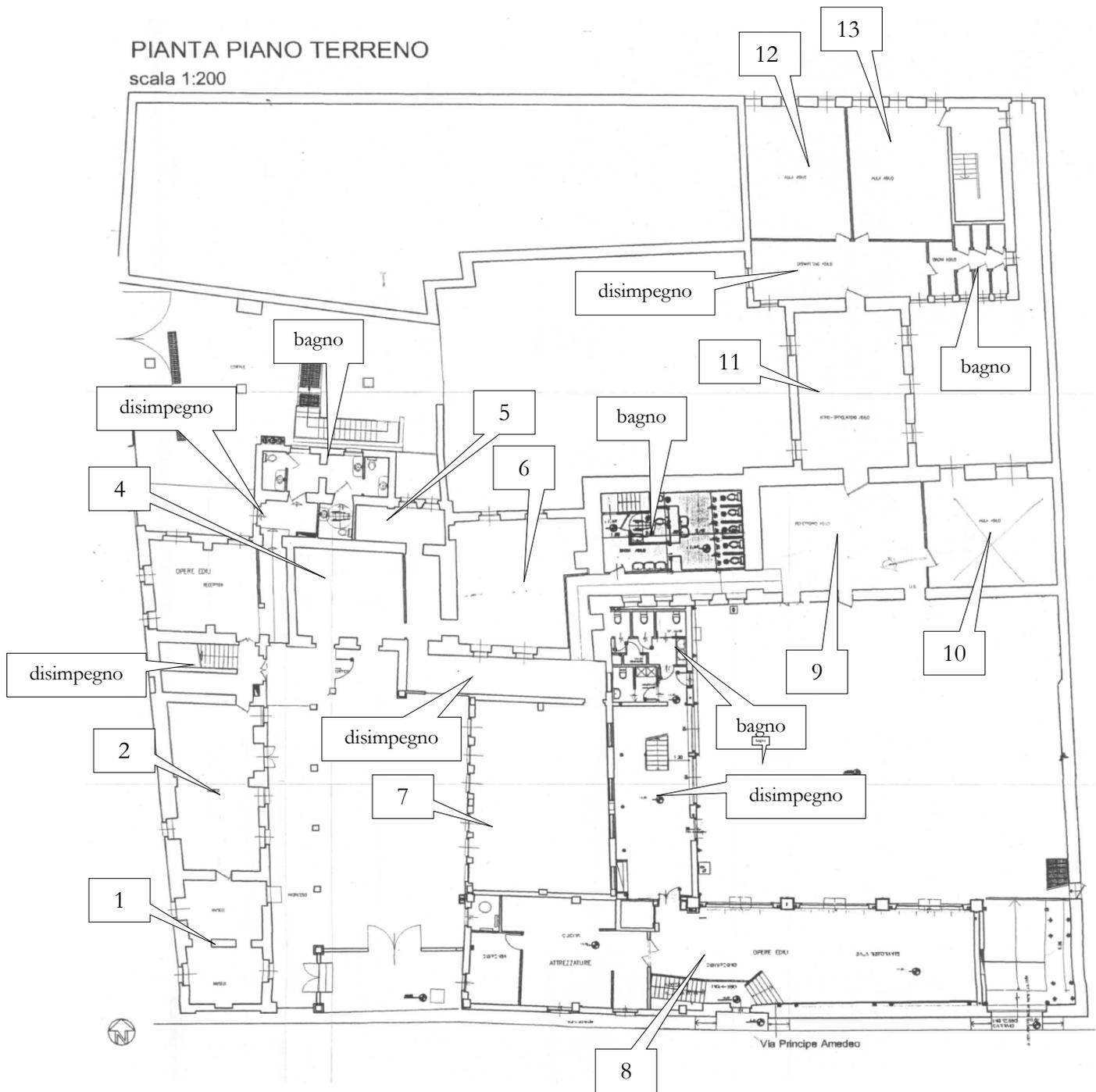
PIANTA PIANO INTERRATO  
scala 1:200





PIANTA PIANO TERRENO

scala 1:200

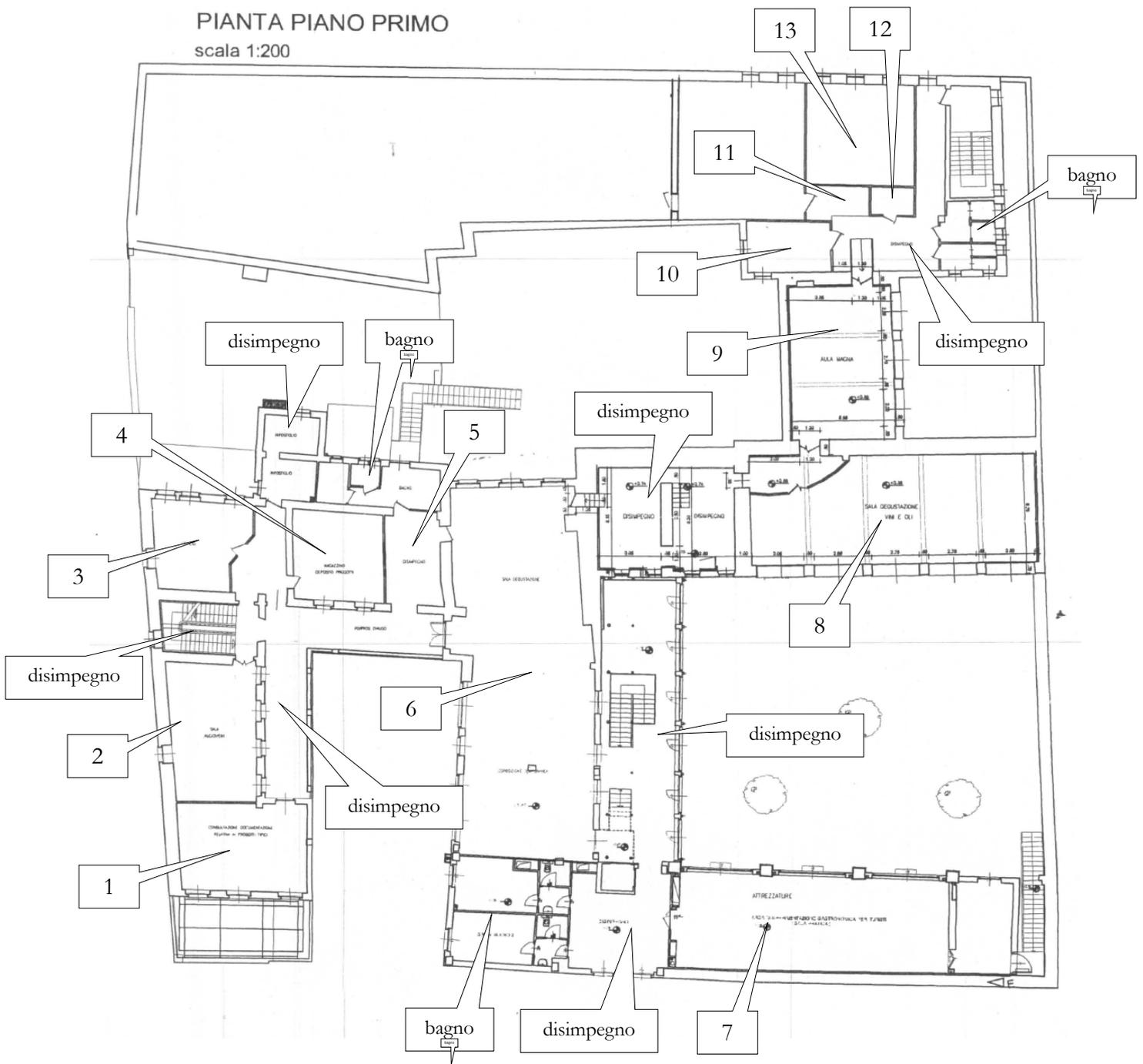




COMUNE DI FROSSASCO

PIANTA PIANO PRIMO

scala 1:200

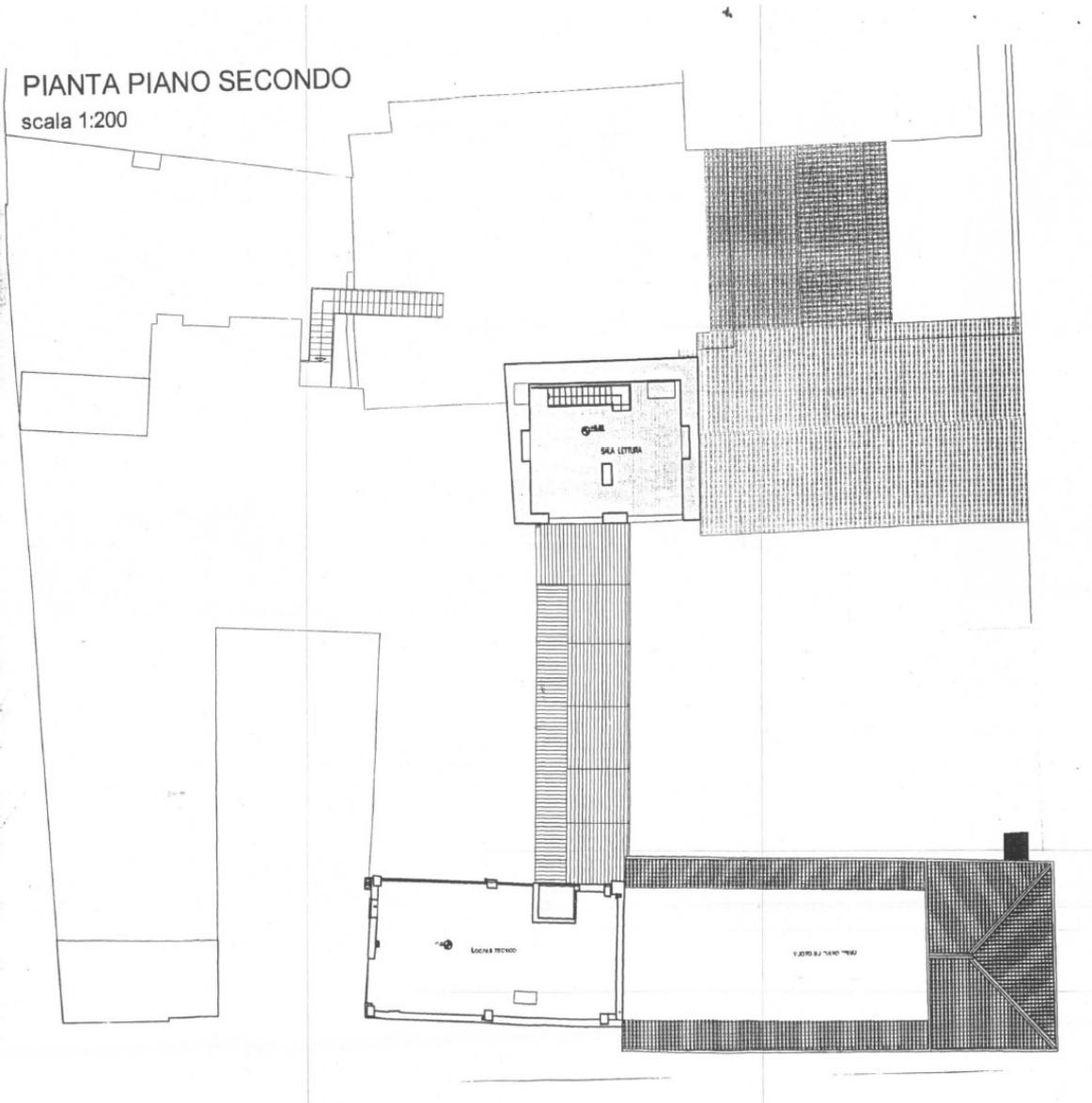




COMUNE DI FROSSASCO

PIANTA PIANO SECONDO

scala 1:200





## Allegato 4 – calcolo superfici

<b>Calcolo consistenza</b>	
<b>Porzione fabbricato</b>	<b>Superficie netta m<sup>2</sup></b>
piano terra Museo del Gusto (locali 1;2;3;4 e 5 + bagno e due disimpegni)	225,65
piano terra locali ex scuola materna (locali 6;7;9;10;11 + bagno e due disimpegni)	393,44
piano terra ex scuola materna verso via Falconet (locali: 12; 13 + disimpegno e bagno)	144,02
piano terra scuola di cucina (locale 8 + disimpegno e bagni)	247,39
piano primo Museo del Gusto (locali 1;2;3;4;5 + 4 disimpegni + 1 bagno)	275,32
piano primo Museo del Gusto (sala conferenze 6)	172,19
primo piano scuola di cucina (locali 7;8;9; + 3 disimpegni e un bagno)	433,63
primo piano ex scuola materna verso via Falconet (locali 10;11;12;13 + un bagno e un disimpegno)	114,21
secondo piano	52,74
<b>TOTALE</b>	<b>2.058,59</b>



COMUNE DI FROSSASCO

Allegato 5 -verbale sopralluogo VVF del 2/9/2014 locale caldaia

dipvvf.COM-TO.REGISTRO  
UFFICIALE.U.0028759.02-09-2014



Comando Provinciale Vigili del Fuoco  
Torino

"Virtus et Abstinentia"

Torino, li \_\_\_\_\_

Da citare nella risposta
Prot. N° _____ /PV
Pratica N. <b>26726</b>

Al COMUNE DI FROSSASCO  
VIA DE VITIS 10  
**10060 - FROSSASCO**

e, p.c. Al Sig. SINDACO di  
**10060 - FROSSASCO**

OGGETTO: COMUNE DI FROSSASCO sita/o in FROSSASCO (TO) VIA PRINCIPE AMEDEO, 42/A (Att. 74.3.C dell'allegato I al D.P.R. n. 151/2011) – Sopralluogo di verifica ex art. 4 del D.P.R. n. 151/2011.

Con riferimento all'istanza del 02.10.2000 inerente l'oggetto, visti i progetti approvati dal Comando con nota prot. n... 3097/PV del 23/02/2006, visto l'esito del verbale di sopralluogo effettuato dal responsabile dell'istruttoria tecnica in data 29/07/2014, esaminata la documentazione allegata alla SCIA del 02.10.2000, si attesta, ai sensi dell' art. 4 comma 2 del D.P.R. n. 151/2011, il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi e la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendi.

Si rammentano al Responsabile dell'attività:

- gli obblighi connessi con l'esercizio dell'attività, indicati nelle regole tecniche di prevenzione incendi, nella documentazione progettuale in atti, negli eventuali pareri del Comando e, in relazione all'attività, nel D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. (limitatamente agli aspetti antincendio) ovvero nell'art. 6 del D.P.R. 151/2011.
- l'obbligo di presentazione dell'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio ex art. 5 del D.P.R. 151/2011.

A fronte di modifiche di lavorazioni o di strutture comportanti un aggravio delle condizioni di sicurezza antincendi accertate si richiama altresì il Responsabile dell'attività agli obblighi ex art. 3 comma 1 del D.P.R. n. 151/2011.

Qualora invece le modifiche introdotte siano tali da non comportare un aggravio delle condizioni di sicurezza antincendi accertate, il Responsabile dell'attività dovrà attivare le procedure di cui all'art. 4 comma 6 del D.P.R. n. 151/2011, secondo le modalità ex art. 4 comma 7 del D.M. 07.08.2012.

Il Funzionario Tecnico Istruttore  
C.S. Mario PRIOLI

personale operativo abilitato



Il Comandante Provinciale  
Doct. Ing. Salvatore SPANO

C.so Regina Margherita, 330 - 10143 Torino  
Tel. 011-74221 - Fax: 011-7422500 e-mail: [comando.torino@vigilfuoco.it](mailto:comando.torino@vigilfuoco.it)  
e-mail certificata: [com.prev.torino@cert.vigilfuoco.it](mailto:com.prev.torino@cert.vigilfuoco.it)