



STIMA PER LOCAZIONE LOCALI DESTINATI AD ASILO NIDO “LA CERTOSA”



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La presente relazione di stima è redatta dal gruppo di lavoro intersettoriale per la valutazione degli immobili comunali, costituito dal Settore Ambiente e Trasformazioni Urbane, dall'Ufficio Catasto/Patrimonio del Settore Finanze, dall'Ufficio Fabbricati del Settore LL.PP. e dall'Ufficio Politiche Abitative, Solidarietà Sociale e Pari Opportunità, nell'ambito delle attività finalizzate alla determinazione dei valori e dei canoni per la concessione a terzi di immobili di proprietà comunale.

Premessa e scopo della consulenza

A seguito della richiesta di valutazione del Settore Politiche di Coesione Sociale, Educative, di Animazione del Territorio e Sport (prot. interno n. 23424 del 09/04/2026), si è proceduto all'esame delle planimetrie (non quotate) degli immobili depositate presso gli archivi tecnici comunali e presso il N.C.E.U.

La stima per la locazione dell'immobile è stata effettuata sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e in conformità ai criteri di cui all'art. 7 del vigente Regolamento per la concessione a terzi di beni immobili comunali; e in base ai valori di varie riviste specifiche di settore ed i valori reali di locazioni in corso sul territorio di Collegno

Identificazione del bene immobile interessato dalla stima

L'immobile interessato dalla presente relazione, ricade all'interno della zona degli insediamenti produttivi di Collegno, "PIP"

I locali già dal 2010 destinati anche attualmente ad asilo nido e gestiti da Cooperativa sociale ASS.I.S.TE S.C.S. come da convenzione Rep. 8297/2010 e rep 9521/U del 2018 e rep 8805/2021 oltre proroga concessione con Rep n 8901/2024 fino al 23 agosto 2026, sono posti in un edificio a 2 piani fuori terra.

Il Comune di Collegno ha proceduto alla realizzazione di un complesso immobiliare a destinazione produttiva/terziaria ultimato in data 25 luglio 2002, come da collaudo effettuato in data 12 agosto 2002, con accesso da piazza dei maestri del lavoro 55, facente parte del centro servizi del PIP; con la presenza di impianti elettrico e termico in buono stato

I locali interni presentano uno stato manutentivo "buono".

Consistenza locali : MQ 732 lordi su due piani-----

Titolarità del bene

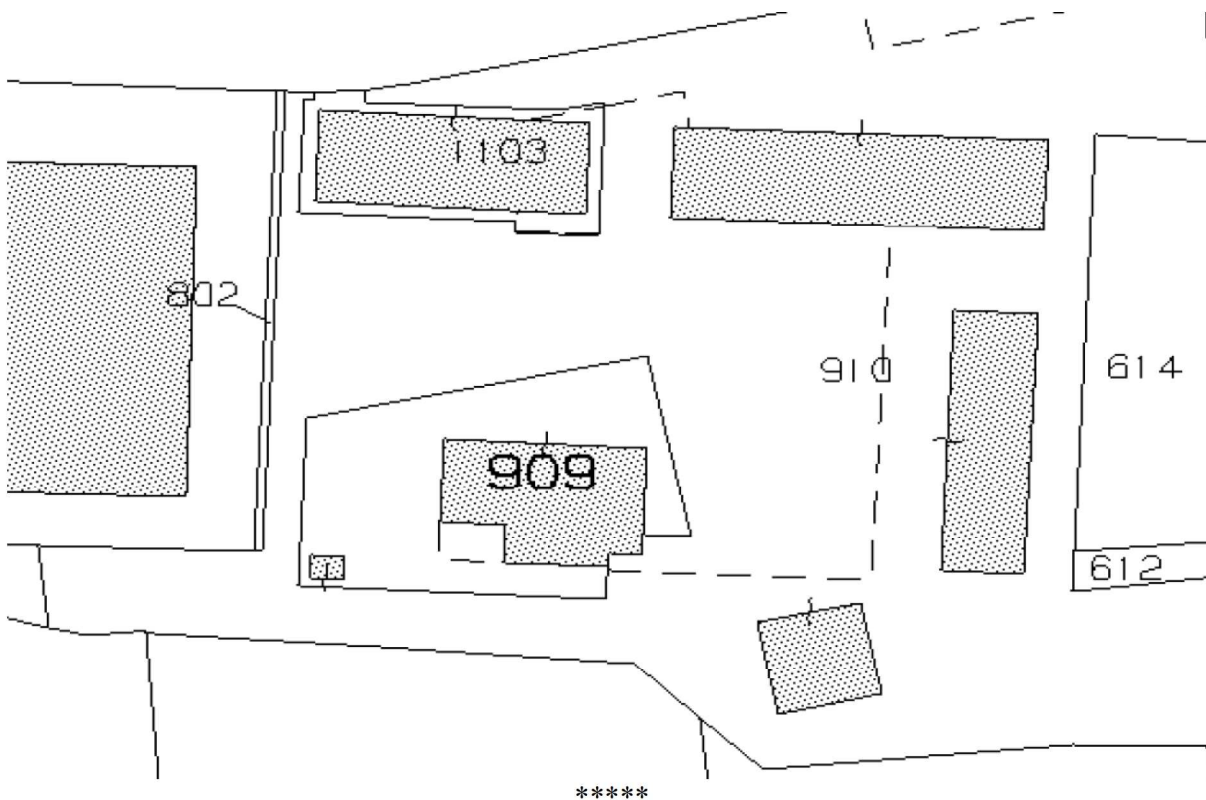
Il locale oggetto di stima fa parte del fabbricato attualmente individuato con numero di registrazione 2021/1788 del patrimonio indisponibile del comune di Collegno in categoria catastale B/5 scuole e laboratori:

Anno registrazione	Numero registrazione	Descrizione
2021	1788	SCUOLA MATERNA LA CERTOSA DEI BIMBI, PIAZZA MAESTRI DEL LAVORO D'ITALIA N.57

Identificazione catastale

I beni immobili oggetto della presente stima sono così individuati al N.C.E.U.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
3	909	/	B/5	2825 mc	732 m2	€ 5.252,35



Identificazione urbanistica

Il bene immobile di piazza Maestri del Lavoro n. 57 risulta essere oggetto delle previsioni di carattere urbanistico definite dall'ambito normativo "*il piano degli insediamenti produttivi*" del vigente P.R.G.C, con destinazione d'uso a Servizi ex Art. 21 L.r. 56/77.



Identificazione delle quantità

Sulla base della tavola di progetto rilevata dagli archivi del Comune di Collegno, si identificano le seguenti quantità in relazione alla superficie lorda commerciale e **netta calpestabile** del bene immobile

<i>Piano</i>	<i>S.L.C. (mq.)</i>	<i>Sup netta calpestabile (mq.)</i>
T	500 circa	316
P1	480 circa	304
TOT		620

Profilo del mercato immobiliare e Stima della locazione

I valori a base della stima sono stati recepiti da quelli medi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferibili al 2° semestre 2025 di locazioni ad uso ufficio – terziario e in ambiti territoriali simili.

Il valore ricavato dalle quotazioni medie di mercato nel territorio di Collegno e nella zona ovest di Torino ha scaturito il seguente risultato.

Locazione zona periferica/industriale/tangenziale/nord: min 3,4 €/mq x mese e un max 6,8 €/mq x

mese, ottenendo un valore medio pari a 4,5 €/mq al mese.

LOCAZIONE LOCALI UFFICI-TERZIARIO = 4,5 €/mq x mese

Stima della locazione

<i>Piano</i>		<i>Superficie netta calpestabile (mq.)</i>	<i>Valore locazione (€/mq mese)</i>	<i>Importo locazione annuale (€)</i>
T – P1		620	4,5	33.480,00

allegati:

- visura N.C.E.U.;
- planim.cat. ;
- planimetria quotata locali

- Per ulteriori riduzioni dei costi si rimanda all'Art. 8 del Regolamento per la Concessione a Terzi di Beni Immobili Comunali, approvato con Deliberazione C.C. n. 4 del 2020.
- per quanto riguarda la tassa sui rifiuti dei locali (da Regolamento vi sono 30 categorie di utenze non domestiche in base all'attiva svolta) che dipende dall'area effettivamente occupata, è possibile stimare l'importo dovuto in base al soggetto che avrà in gestione l'immobile: nel caso di SCUOLA ovvero "associazione" la tariffa applicata è di €/ mq 1,98 (con valori anno 2025) ovvero in caso "bar" di €/mq 21,59 ovvero in caso di ristorante €/mq 27,10 per parte delle aree a ruolo.
- si allega Visure, planimetria e mappa catastali

- per valore del rischio locativo si rimanda ad una eventuale valutazione del Responsabile immobili comunali dei LLPP

La sottoscritta Dirigente di settore propone, con l'ufficio Patrimonio/catasto la seguente relazione di stima restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o approfondimento necessario.

***Dirigente Settore
Ambiente e Trasformazioni Urbane***

Arch. Paola Tessitore