



COMUNE DI LENOLA

PROVINCIA DI LATINA
Medaglia d'Oro al Merito Civile
Socio Associazione Nazionale Città dell'Olio

Via Municipio, 8 C.A.P. 04025
Tel. 0771/595837 Fax 0771/588181
c.f. 81003310596



RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN LENOLA VIA ALDO MORO snc, CON VINCOLO DI DESTINAZIONE A SERVIZIO DI "NIDO PRIVATO" IN ATTUAZIONE DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE nr. 27 del 17.02.2026.

il Resp.le UTC/ Urb.ca
ing. Pietro D'Orazio

Data, 04.03.2026

1. Premessa

Su richiesta della Pubblica Amministrazione, ed a seguito della deliberazione di Giunta Municipale n. 27 del 17.02.2026 ad oggetto *ATTO DI INDIRIZZO AL RESPONSABILE AREA TECNICA PER L'ADOZIONE DEGLI ATTI NECESSARI ALL'AVVIO DI UNA PROCEDURA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA ALDO MORO SNC, CON VINCOLO DI DESTINAZIONE A SERVIZIO DI NIDO PRIVATO*, con la quale si impartiscono indirizzi affinché siano posti in essere gli atti finalizzati alla locazione dell'immobile de quo.

2. Dati sull'immobile

L'edificio oggetto di valutazione è localizzato alla via Aldo Moro snc, in località Vallebernardo, contrada del Comune di Lenola, costituito da un solo piano fuori terra, di circa 170 mq, posto su un terreno in declivio sviluppato a circa 165 m s.l.m..

Catastralmente è censito al N.C.E.U al foglio 23 mappale 325.

L'edificio presenta un assetto sostanzialmente regolare, con pianta rettangolare sviluppata su solo piano di altezza netta interna di circa 3,20 m.

L'ubicazione dell'edificio, seppur in zona limitrofa rispetto al centro urbano, è soddisfacente; esso, infatti, si trova in una località aperta ed abbastanza ricca di verde, molto soleggiata, lontana da depositi e scoli di materie di rifiuto, da acque stagnanti, da strade con molto traffico, non è esposta a venti fastidiosi e nella zona non vi sono esalazioni di fumi nocivi e sgradevoli; inoltre, è facilmente raggiungibile sia a piedi che con mezzi di trasporto.

La struttura ha un ampio giardino adibito a parco giochi ed è in condizioni tali da assicurare le necessarie garanzie di igiene e di spazio e non presenta tracce di umidità. Tra le due ali dell'edificio, adibito ad asilo nido, è presente una tettoia in legno, tale da assicurare la protezione dell'accesso alla struttura, in corrispondenza dell'atrio, dagli agenti atmosferici.

Nell'edificio sono ospitati i locali e le funzioni previste per i servizi per l'infanzia:

- aree e locali riservati ai bambini;
- aree e locali riservati al personale;
- servizi generali;
- area esterna protetta.

In prossimità dell'ingresso della struttura vi è un'area di sosta temporanea con alcuni posti auto, per consentire agli accompagnatori di sostare temporaneamente e in sicurezza, mentre accompagnano e salutano i bambini, senza che le auto in sosta blocchino o limitino il transito sulla Via Aldo Moro.

Gli ambienti interni dell'asilo nido si articolano in relazione all'età dei bambini, al loro sviluppo psicofisico e ai programmi educativi adottati, la ricettività, in base alla superficie utile disponibile, è di bambini dai 3 ai 6 mesi (lattanti), bambini dai 6 ai 18 mesi (semi-divezzi) e bambini dai 18 ai 36 mesi (divezzi): ai sensi del vigente Regolamento è possibile l'organizzazione in fasce di età miste, per bambini di età superiore ai 12 mesi, sulla base di specifici progetti educativi.

Fatti salvi i locali esplicitamente previsti dalle norme di settore, gli spazi destinati a funzioni omogenee possono essere organizzati in aree aperte da suddividere mediante arredi: nel caso questi ultimi siano parte integrante del progetto e siano funzionalmente vincolanti per l'utilizzo dei locali o delle aree in cui sono collocati, devono essere compresi nel quadro economico nella voce "Arredi e attrezzature fissi".

Al suo interno il fabbricato ospita attualmente due aule principali, una mensa, una cucina, due dormitori, bagni ed alcuni spazi di servizio.

Delle due aule principali, una si configura come una stanza polivalente, adibita sia ad ambiente supplementare per l'attività ludica, che a spazio di incontro con i genitori; le altre aule sono invece appositamente destinate agli spazi "gioco" ed interni alle due "sezioni" (lattanti, divezzi) in cui sono divisi i bambini per diverse fasce di età.

Attualmente le due "sezioni" dell'asilo sono così suddivise:

- lattanti;
- divezzi.

Nel complesso, le superfici destinate ad ogni singolo ambiente sono riportate nella "Pianta" allegata alla presente relazione tecnica.

Gli spazi di servizio dell'asilo comprendono i servizi igienici del personale, una lavanderia, alcuni locali di deposito ed un locale tecnico, che ospita la caldaia, posto all'esterno dell'edificio.

I locali di servizio si distinguono in:

- atrio d'ingresso con guardaroba - l'atrio di ingresso è in comune a tutti gli utenti della struttura e consente la suddivisione interna dei percorsi e dell'area di accoglienza destinata ai bambini di diversa fascia di età o comunque per gruppi di utenti.
- Cucina - per la preparazione, il mantenimento, il riscaldamento, la conservazione e il porzionamento degli alimenti secondo quanto previsto dal Regolamento regionale di settore; adiacente alla cucina si trova un locale o area (dotata di adeguate scaffalature) adibita a dispensa.

Gli spazi riservati ai bambini sono organizzati in:

- Locali per gioco e attività educative - si tratta dei locali ove vengono svolte le attività di movimento/intersezione e le attività educative; sono suddivisi per fasce di età (almeno due); ciascuno dei locali è suddividibile mediante arredi fissi e mobili in centri di interesse; la suddivisione garantisce adeguata flessibilità nell'utilizzo degli spazi per consentire eventuali variazioni nella suddivisione degli utenti in fasce di età o in gruppi di interesse, che sono oggetto del progetto educativo del soggetto gestore della struttura;
- locale pranzo - locale, anche con funzione polivalente, destinato al consumo del pasto e funzionalmente separato dalla zona destinata al gioco;

- locali riposo - si tratta di locali dotati di lettini e finestre oscurabili, di dimensioni adeguate in base al numero di bambini che ne fruiscono; i locali destinati al riposo sono divisi in base alle fasce di età dei bambini (almeno due); la collocazione ne consente un ambiente tranquillo e protetto acusticamente sia dalle altre attività svolte contemporaneamente nella struttura, sia dall'ambiente esterno;
- locali per cambio/igiene - locali di dimensione idonee a contenere una vaschetta/bagno con miscelatore, fasciatoio, wc e lavandini (entrambi di dimensione e altezza ridotte per l'uso da parte di bambini fino a tre anni) in base al numero degli utenti; nel locale sono posizionati anche un'armadiatura mobile di dimensioni e caratteristiche adeguate per contenere gli effetti personali degli utenti.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, mentre le pareti divisorie interne sono realizzate in laterizio. L'ingresso principale dell'asilo, opportunamente coperto dalla tettoia in legno, è accessibile tramite gradini o da una rampa, realizzata per l'abbattimento delle barriere architettoniche, con pendenza inferiore all'8%, che consente di superare un dislivello di circa 0,60 metri, per facilitare l'accesso e il transito di passeggini e di portatori di handicap.

La struttura è dotata di impianto idrico-sanitario e termico funzionanti ed in ottimo stato. L'impianto elettrico è stato realizzato in conformità al DM 37/08 e, inoltre, per il risparmio energetico, la struttura è dotata di un impianto fotovoltaico. L'edificio è dotato di impianto di telefonia e dati e di dispositivi di protezione antincendio.

3. Calcolo del presunto canone di locazione

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'area stessa. Valutare un'area significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore tra essi quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione. La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti. Per quanto concerne le aree le caratteristiche sono la dimensione, la forma, la coerenza, le servitù, l'ubicazione e la destinazione urbanistica della zona. La stima sintetica per comparazione si determina per parametri che generalmente sono la superficie. Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro delle aree, nella fattispecie commerciali e magazzini, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari per il semestre più recente disponibile non si hanno quotazioni per località ValleBernardo, ed invece esistono quotazioni per Lenola Centro, come da figure sottostanti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: : LATINA

Comune: LENOLA

Zona: Suburbana/VALLE BERNARDO, SS FROSINONE GAETA(P), VIA CHIAVINO

Tipologia: Commerciale

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: LENOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-VIA DEL MARE, VIA IMPERO ROMANO, VIA MATTEI, VIA MILANO, VIA PIETRA DEI CORVI.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	285	425	L	1,2	1,7	N
Negozi	NORMALE	890	1150	L	4,6	6,2	N

- 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.

Per il semestre indicato, ultimo disponibile, nel Comune di Lenola, si prende in considerazione, la tipologia fascia zona Centrale e Centro Abitato, e viste le caratteristiche e lo stato sui cui versa l’immobile, la tipologia commerciale, a cui viene indicata una forbice di valore immobiliare per locazione mensile compresa tra 4,60 e 6,20 €/mq x mese per edifici commerciali con stato conservativo normale, assumendo un valore immobiliare per locazione mensile medio pari a €. 5.40/mq, derivante dalla media aritmetica tra i due valori. Nel ns. caso visto che ci si trova in zona non completamente centrale si individua come valore unitario più probabile il valore minimo dell’intervallo di cui prima e quindi € 4,60 al mq.

Il valore della locazione medio per edifici commerciali è pertanto pari a: mq. 170 x € 4,60 x 12 mesi = € 9.384,00 annuo.

Tale valore, per locazioni commerciali, deve essere decurtato per il vincolo a destinazione “asilo” che verrà imposto dal Comune almeno del 50% e quindi coefficiente C1=0,50.

Il valore della locazione annuale è pertanto pari a: € 9.384,00 x 0,50 = € 4.692,00

Da rilevare altresì che l'amministrazione comunale, a seguito della concessione in locazione vincolata, si sgraverà dei costi di gestione, della manutenzione ordinaria del bene, di risorse anche in termini di impiego del personale del comune oltre dei costi derivante dalle utenze idrico ed elettriche, ritenendo congruo e corretto applicare un ulteriore coefficiente riduttivo, per incentivare operatori esterni alla partecipazione pari ad almeno – 20%, tenendo presente che l'offerta sarà a rialzo.

Importo base pertanto è così determinato = € 4.692,00 x 0,80 = € 3.753,60 annuo oltre iva (importo mensile = € 312,80 oltre iva).

Lenola, 04.03.2026

il Responsabile Area Tecnica
ing. Pietro D'Orazio