



AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI RIOMAGGIORE

Patrimonio Mondiale dell'Umanità – U.N.E.S.C.O. – Parco Nazionale delle Cinque Terre - Riserva Marina delle Cinque Terre

SETTORE TECNICO - Servizio urbanistica, ambiente ed edilizia privata

Riomaggiore, _____

Oggetto: Relazione tecnico estimativa relativa all'area di proprietà del Comune di Riomaggiore denominata "Torre Guardiola" ubicata nel Comune di Riomaggiore – Foglio 29, mappale 150.

Premessa:

Il comprensorio territoriale di Torre Guardiola, denominato anche Punta di Montenero, si sviluppa a valle della strada carrabile che unisce l'abitato di Riomaggiore alla strada Litoranea, alle pendici del Monastero di Montenero, per un'estensione territoriale di circa sei ettari (57.320 mq), partendo dalla quota altimetrica di + 150,00 mt a scendere fino alla quota del mare. E' un promontorio a "picco sul mare", dotato di straordinarie valenze panoramiche ed ambientali, caratterizzato dalla presenza di macchia mediterranea e specie arboree di particolare pregio; all'interno si sviluppano numerosi percorsi pedonali che consentono (consentivano) di raggiungere il mare, una strada carrabile, pavimentata in pietra, che scende fino alla quota altimetrica di +100,00 mt ed alcuni edifici, di piccole dimensioni, derivanti dall'utilizzo storico dell'area. Due di questi edifici sono stati interessati da un "recente" intervento di trasformazione attribuendogli la funzione di aula e laboratorio didattico e centro ristoro. L'area è accessibile dalla strada carrabile sopra richiamata, alla quota di + 150 mt e dalla Marina di Riomaggiore, con un percorso pedonale di particolare pregio per la sua valenza paesistica e panoramica, oggi purtroppo non praticabile a causa di movimenti franosi non ancora recuperati.

Fin dall'antichità, l'area, è stata considerata strategica dal punto di vista militare, agli inizi come punto di avvistamento a difesa delle incursioni saracene (1500 – 1600), in seguito come vera e propria batteria di difesa (da qui deriva anche il nominativo di Batteria Racchia), mantenendo tale destinazione fin oltre l'ultimo conflitto bellico.

Venendo meno l'interesse militare, l'area diviene strategica per le Amministrazioni territoriali proprio per le sue straordinarie qualità paesistico – ambientali: le ultime pianificazioni urbanistiche hanno previsto destinazioni a "Verde pubblico"; risalgono alla fine degli anni '80 i primi progetti ed idee programmatiche per la realizzazione di area verde attrezzata nel comprensorio di Torre Guardiola. E' della metà degli anni 2000 l'ultima progettazione che ha portato alla conformazione attuale, con la creazione del Centro di Educazione Ambientale di Torre Guardiola, con la pavimentazione della strada carrabile di accesso, la trasformazione di due edifici preesistenti, uno trasformato nell'aula-laboratorio didattico e l'altro nel centro ristoro e la valorizzazione della macchia mediterranea con specie arboree e faunistiche di particolare pregio.

Ciò premesso, a seguito di richiesta del Sindaco, responsabile dell'ufficio tecnico del Comune, al fine di supportare gratuitamente l'Amministrazione nella gestione delle procedure per l'affidamento in

concessione dell'area di Torre Guardiola, si redige la seguente perizia tecnico-estimativa, con lo scopo di definire il più probabile valore annuo di locazione.

Individuazione del bene:

I beni immobili oggetto di perizia tecnico-estimativa sono ubicati nel Comune di Riomaggiore, località Punta di Montenero: l'area è censita all'Agenzia delle Entrate – Territorio al Foglio 29, mappale 150, ed ha un'estensione territoriale di circa 57.320,00 mq. Come sopra evidenziato, al suo interno si trovano alcuni edifici di piccole dimensioni, derivanti dall'uso storico dell'area; due di questi sono stati restaurati ed ampliati per realizzare l'aula-laboratorio didattico ed il centro ristoro con superficie lorda rispettivamente di mq 180 oltre mq 38 di superficie accessoria il primo e mq 140 il secondo.

Descrizione degli immobili:

In data 11/04/2014 è stato effettuato sopralluogo finalizzato ad analizzare le caratteristiche dei beni oggetto di stima.

Edificio con destinazione aula-laboratorio didattico: si tratta di fabbricato con struttura mista in muratura e legno, posizionato in prossimità della quota altimetrica + 110,00 mt. E' un corpo edilizio di forma volumetrica parallelepipedica, con copertura a tripla falda con compluvio centrale, costituito da due piani fuori terra, derivante dall'aggregazione di due edifici preesistenti in muratura. Al piano terra l'edificio è composto da due corpi di fabbrica in muratura (edifici preesistenti), separati da area porticata da cui avviene l'ingresso alla struttura; il secondo livello, totalmente di nuova costruzione, è composto da un unico corpo, con struttura interamente in materiale ligneo, che unisce i due fabbricati sottostanti. Al piano terra trova posto il laboratorio didattico (edificio a destra spalle a mare) con Superficie Lorda di circa 73,00 mq, i servizi igienici (edificio a sinistra spalle a mare) con Superficie Lorda di circa 17,00 mq, ed una zona porticata di circa 21,00 mq. Al piano primo trova posto l'aula didattica oltre locali laterali di servizio, con Superficie Lorda di circa 106,00 mq. L'edificio è dotato di ascensore di collegamento tra il piano terra ed il piano primo; sulla copertura è posizionato impianto fotovoltaico da 3 KW. Struttura portante in muratura e legno, struttura del tetto in legno, manto di copertura in lamiera grecata, lattoneria in rame, facciata intonacata al civile e tinteggiata con colore giallo tenue nella parte bassa, in doghe di legno al naturale nella parte alta; infissi esterni in legno di colore verde scuro oppure metallo. All'interno murature perimetrali intonacate al civile di colore bianco al piano terra, mentre al piano primo trova largo impiego la finitura in doghe di legname. Pavimento in pietra levigata nell'aula e nel laboratorio, in ceramica nei bagni e nei rivestimenti degli stessi.

Lo stato di conservazione è da ritenersi buono: esternamente gli elementi strutturali e di finitura, come ad esempio le murature, gli intonaci, la pitturazione, gli infissi risultano nella generalità integri, richiedenti per lo più opere manutentive ordinarie. Internamente, gli elementi strutturali e di finitura quali gli intonaci, le pavimentazioni e le pitturazioni non presentano particolari segni di degrado, al di là della necessità di una radicale pulizia degli ambienti dovuta al lungo periodo di inattività, ad eccezione di una lieve infiltrazione dalla copertura, nella zona del compluvio, che richiede un intervento manutentivo di revisione oppure sostituzione del compluvio stesso.

Edificio con destinazione centro ristoro: si tratta di fabbricato con struttura mista in muratura ed acciaio, posizionato in prossimità della quota altimetrica + 95,00 mt. E' un corpo edilizio di forma volumetrica parallelepipedica, con copertura piana, costituito da due piani fuori terra. Il piano terra è una

scatola muraria interamente in muratura di pietrame, il secondo livello è caratterizzato da una struttura più leggera, con setti in muratura muraria con funzione solamente estetica, tamponamento in vetro e copertura sorretta da pilastri angolari in profili metallici. Al piano terra trovano posto il bar con annessa cucina ed i servizi igienici con Superficie Lorda di circa 65 mq. Al piano primo trova posto la sala di degustazione oltre locali laterali di servizio, con Superficie Lorda di circa 65,00 mq. L'edificio è dotato di scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo. Struttura portante in muratura ed acciaio, struttura del tetto in legno ed acciaio, manto di copertura in guaina bituminosa, lattoneria in rame, facciata in pietrame a vista e vetrate a tutta altezza; infissi esterni in acciaio ed alluminio. All'interno murature perimetrali intonacate al civile di colore bianco al piano terra, mentre al piano primo trova largo impiego il tamponamento con pannellature di vetro. Pavimento in pietra; in ceramica il rivestimento dei bagni e dei locali di servizio.

Lo stato di conservazione è da ritenersi buono: esternamente gli elementi strutturali e di finitura, come ad esempio le murature, gli intonaci, la pitturazione, gli infissi risultano nella generalità integri, richiedenti per lo più opere manutentive ordinarie. Internamente, gli elementi strutturali e di finitura quali gli intonaci, le pavimentazioni e le pitturazioni non presentano particolari segni di degrado, al di là della necessità di una radicale pulizia degli ambienti dovuta al lungo periodo di inattività, ad eccezione di una infiltrazione dalla copertura, che richiede un intervento manutentivo di revisione/sostituzione della guaina stessa ed il ripristino delle doghe lignee del controsoffitto.

Area scoperta: promontorio affacciato sul mare, con notevole estensione planimetrica (circa sei ettari) e straordinarie valenze paesistico-ambientali, caratterizzato da un sistema variegato di percorsi immersi nella natura, che offrono scorci panoramici unici. E' caratterizzato dalla presenza di una folta e rigogliosa macchia mediterranea e dalla presenza di altre specie arboree di notevole interesse naturalistico.

Lo stato manutentivo è buono: nonostante l'ormai prolungato periodo di chiusura, le caratteristiche vegetazionali dell'area si sono conservate; sono necessari interventi manutentivi ordinari volti alla pulitura dei sentieri e del percorso carrabile, allo sfalcio delle erbe infestanti ed al ripristino della segnaletica informativa.

Aspetti tecnico-urbanistici:

La conformazione attuale, è il risultato di un intervento di trasformazione dell'area programmato nei primi anni 2000, che si è concluso con il rilascio dei titoli abilitativi sia riguardo gli edifici sopra descritti (P.C. n° 37/03 del 30/12/2003) che dell'impianto per lo smaltimento delle acque reflue (A.A. n° 01/05 del 10/02/2005 e A.A. n° 02/05 del 10/02/2005).

Valore immobiliare del bene:

La valutazione del più probabile canone di locazione dell'intero comprensorio, contraddistinto dal mappale 150 Del foglio 29, può essere effettuata attraverso una stima monoparametrica.

La superficie da considerare viene così valutata:

Aula e laboratorio didattico

P.T. (laboratorio didattico):	mq	74,00 x 1 (coefficiente riduttivo)	=	mq	74,00
P.T. Porticato:	mq	22,00 x 0,5 (coefficiente riduttivo)	=	mq	12,00
P.T. locali igienici:	mq	18,00 x 1 (coefficiente riduttivo)	=	mq	18,00
P.1° (aula didattica):	mq	106,00 x 1 (coefficiente riduttivo)	=	mq	106,00

Centro ristoro

P.T. (bar, cucina, servizi):	mq	65,00 x 1 (coefficiente riduttivo)	=	mq	65,00
P.1° (sala degustazione e servizi):	mq	65,00 x 1 (coefficiente riduttivo)	=	mq	65,00
P.T. e 1° (spazi esterni):	mq	50,00 x 0,2 (coefficiente riduttivo)	=	mq	10,00

Superficie virtuale totale = mq 350,00

Considerato che nel territorio non esistono strutture simili, si è ritenuto congruo valutare il canone di locazione attraverso i valori estratti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia del Territorio per locali ad uso commerciale. Non trattandosi di strutture commerciali, il valore massimo tabellare, pari ad €/mq/mese 26,00, viene ridotto ad €/mq/mese 15,00.

Il canone annuale riferito ai soli edifici è pari a:

$$15,00 \text{ €/mq per mese} \times \text{mq } 350,00 \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{63.000,00 \text{ € per anno}}$$

Considerata la straordinaria valenza paesistico-ambientale del contesto territoriale, e la sua estensione planimetrica, si stima che l'area incrementi del 50% il valore sopra indicato.

Ne consegue che il canone di locazione annuale degli edifici e dell'area è pari a:

$$63.000,00 \text{ €/anno} \times 1,50 = \mathbf{94.500 \text{ € per anno}}$$

Opere manutentive:

Come sopra esposto, sia per quanto riguarda gli edifici che per quanto riguarda l'area, sono necessari alcuni interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nel dettaglio gli interventi riguardano:

Edificio Aula-laboratorio didattico: ripristino della facciata in muratura, con pulitura generalizzata, risarcitura di cavillature presenti nell'intonaco, ripresa della pitturazione; pulitura della facciata lignea e stesura di mano di vernice impregnante; ripristino della copertura, zona compluvio; pulitura generalizzata degli esterni e dei locali interni; ripresa delle pitturazioni interne.

Edificio centro ristoro: ripristino del manto di copertura con revisione della guaina bituminosa; pulitura degli elementi lignei esterni e stesura di mano di vernice impregnante; sostituzione delle guarnizioni delle vetrate a delimitazione del perimetro del piano primo; revisione degli infissi esterni del piano terra; sostituzione di alcuni elementi lignei del controsoffitto del piano primo; radicale pulitura degli ambienti interni sia al piano terra che al piano primo; ripresa delle pitturazioni interne; revisione del fissaggio di alcune pedate della scala interna; interventi di ripresa degli intonaci negli ambienti di servizio al piano terra.

Area esterna: pulitura dei percorsi interni, sia pedonali che carrabili; generale pulitura dell'area con sfalcio dell'erba infestante e risistemazione delle specie arboree di pregio; revisione della segnaletica informativa esistente e predisposizione di nuova segnaletica; ripristino delle ringhiere a protezione dei salti nel vuoto.

La valutazione delle lavorazioni sopra menzionate può essere fatta in economia, stimando il lavoro di 10 persone per 30 giornate lavorative per 8 ore giornaliere.

Ne consegue che il valore dell'intervento manutentivo, comprensivo dei materiali occorrenti è pari a:

10 persone x 30 gg x 8 h/g x 30,00 €/h =	€ 72.000,00
materiali e forniture per ripristini	€ 20.000,00
Somma	€ 92.000,00

Conclusioni Peritali e Riconciliazione dei Valori

Considerato di dilazionare le opere di ripristino sull'intero periodo di affidamento in concessione dell'area, stimato in anni 10, si ottiene che le opere di ripristino riducono il canone annuale di locazione per un importo pari a € 9.200,00 (€ 92.000,00 / 10 anni).

Il più probabile valore di locazione del bene è quindi pari a:

€/anno 94.500,00 - €/anno 9.200,00 = **85.300,00 €/anno**

pari a €/mese 7.108,33 (diconsi € settemilacentotto/33 mensili).

I Tecnici
Geom. Agnese Bucchi

Arch. Euro Procaccini