

RELAZIONE ILLUSTRATIVA EDIFICI IN PAVIA VIALE LUNGO TICINO SFORZA 50/52

(14 U.I. sfitte + 11 U.I. locate al 31/12/2024)

La presente relazione ha lo scopo di fornire un'illustrazione dello stato di fatto del complesso dei quattro edifici ubicati in Pavia, in Viale Lungo Ticino Sforza ai civici 50 e 52.

Gli edifici sono stati edificati negli anni '20 del secolo scorso e sono articolati in 3 piani fuori terra rispetto al piano stradale e di un piano seminterrato in cui sono ubicate le cantine di pertinenza degli alloggi.

A. ELENCO UNITA' IMMOBILIARI

Complessivamente le Unità immobiliari ad uso residenziale sono 25 così come sottoelencato:

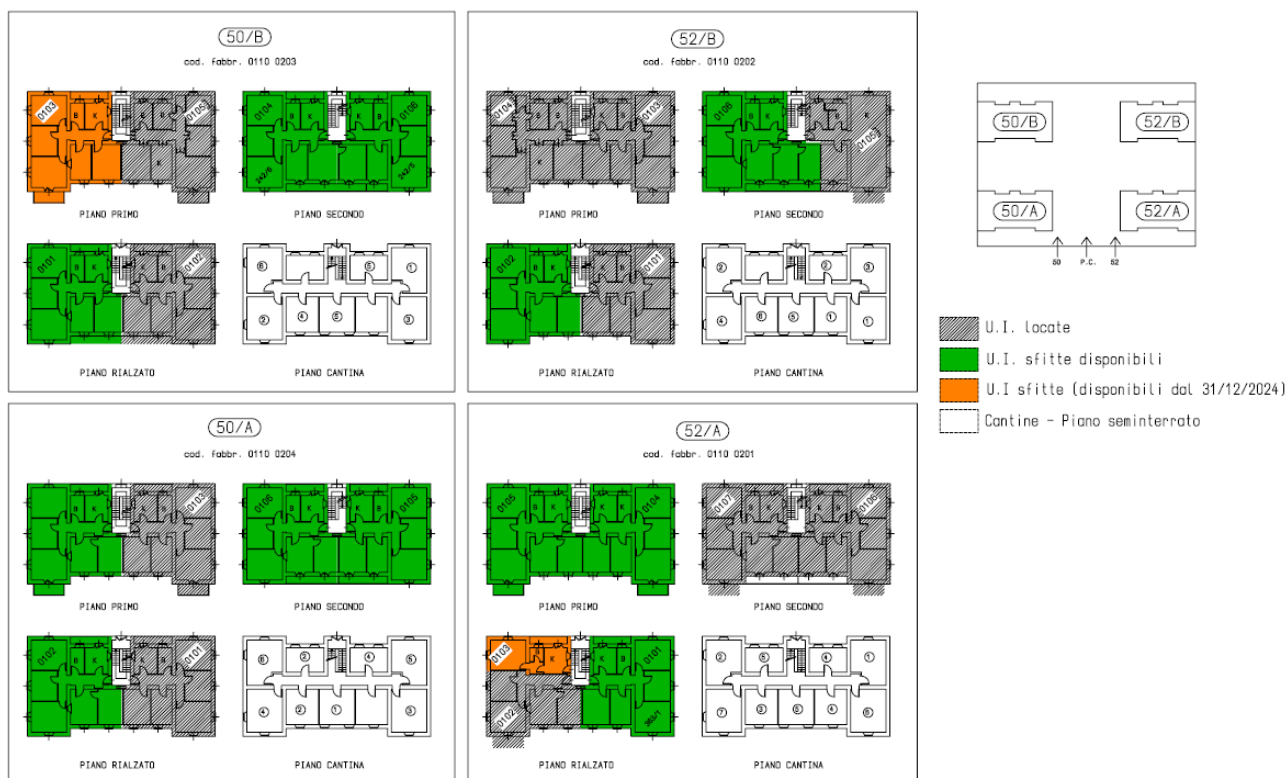
Edificio	Codice U.I.	Cod. alternativo U.I.	DISPONIBILITA'	SCADENZA CONTRATTO	TIPOLOGIA CONTRATTO
V.le LUNGO TICINO SFORZA 50A	26866	PV.01100204.0101	LOCATO	30/09/2024	L. 431/98
	26868	PV.01100204.0102	SFITTO DISPONIB.	-	-
	26869	PV.01100204.0103	LOCATO	-	Canone Sociale
	26865	PV.01100204.0104	SFITTO DISPONIB.	-	-
	26864	PV.01100204.0105	SFITTO DISPONIB.	-	-
	26867	PV.01100204.0106	SFITTO DISPONIB.	-	-
V.le LUNGO TICINO SFORZA 50B	26874	PV.01100203.0101	SFITTO DISPONIB.	-	-
	26871	PV.01100203.0102	LOCATO	-	Canone Sociale
	26872	PV.01100203.0103	LOCATO (*)	31/01/2027	L. 431/98
	26870	PV.01100203.0104	SFITTO DISPONIB.	-	-
	26873	PV.01100203.0105	SFITTO	30/11/2024	L. 431/98
	26875	PV.01100203.0106	SFITTO DISPONIB.	-	-
V.le LUNGO TICINO SFORZA 52A	26886	PV.01100201.0101	SFITTO DISPONIB.	-	-
	26888	PV.01100201.0102	LOCATO	31/10/2027	L. 431/98
	26884	PV.01100201.0103	SFITTO	31/12/2024	Comodato d'uso
	26882	PV.01100201.0104	SFITTO DISPONIB.	-	-
	26883	PV.01100201.0105	SFITTO DISPONIB.	-	-
	26885	PV.01100201.0106	LOCATO	31/07/2025 (**)	431 Conv.
	26887	PV.01100201.0107	LOCATO	-	Canone Sociale
V.le LUNGO TICINO SFORZA 52B	26876	PV.01100202.0101	LOCATO	-	Canone Sociale
	26880	PV.01100202.0102	SFITTO DISPONIB.	-	-
	26881	PV.01100202.0103	LOCATO	-	Canone Sociale
	26878	PV.01100202.0105	LOCATO	31/01/2027	L. 431/98
	26879	PV.01100202.0106	SFITTO DISPONIB.	-	-

(*) Disponibile dopo 30 giorni successivi dalla sottoscrizione della convenzione

(**) La scadenza è riferita alla data di registrazione del contratto per accordi tra ALER e conduttore

Planimetricamente gli alloggi sfitti si trovano distribuiti nei quattro edifici come sotto illustrato.

B. INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DELLE U.I.



C. DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI ALLOGGI SFITTI

Di seguito le caratteristiche principali degli alloggi sfitti.

Si tratta di alloggi aventi metrature variabili da 90 a 124 mq di superficie netta calpestabile, oltre a balconi e cantine di pertinenza. Le altezze interne dei locali sono di 3,80 m. Il solo alloggio con codice 26884 ubicato al piano rialzato del civico 52A ha una superficie inferiore rispetto agli altri (33,50 mq). A seconda delle metrature, gli alloggi hanno da tre a sei ambienti oltre ad un bagno ed una cucina cui si accede tramite un corridoio centrale.

Lo stato conservativo degli alloggi è prevalentemente scadente, tale da non consentirne un immediato riutilizzo se non in presenza di lavori di manutenzione.

Alcuni alloggi sono già dotati di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in ghisa.

Non sono tuttavia disponibili documenti di progetto impiantistici e/o certificazioni di conformità relative ad impianti termici ed elettrici. I contatori del gas metano sono ubicati all'esterno ed accorpati in varie batterie al piano cortile. I contatori dell'energia elettrica sono ubicati nel piano seminterrato nel corridoio comuni di accesso alle cantine.

Segue dettaglio delle superfici, vani e dotazione di impianto di riscaldamento autonomo.

Edificio	Codice U.I.	Cod. alternativo U.I.	Vani n°	Superficie netta mq	Presenza impianto di riscaldamento
V.le LUNGO TICINO SFORZA 50A					
	26868	PV.01100204.0102	5	111,06	SI
	26865	PV.01100204.0104	5	111,06	NO
	26864	PV.01100204.0105	5	111,06	NO
	26867	PV.01100204.0106	5	111,06	SI
V.le LUNGO TICINO SFORZA 50B	26874	PV.01100203.0101	5	111,06	SI
	26870	PV.01100203.0104	6	124,55	SI
	26873	PV.01100203.0105	5	111,06	SI
	26875	PV.01100203.0106	4	97,93	SI
V.le LUNGO TICINO SFORZA 52A	26886	PV.01100201.0101	4	89,62	NO
	26884	PV.01100201.0103	1	33,47	SI
	26882	PV.01100201.0104	5	111,06	NO
	26883	PV.01100201.0105	5	111,06	NO
V.le LUNGO TICINO SFORZA 52B					
	26880	PV.01100202.0102	5	111,06	SI
	26879	PV.01100202.0106	6	124,55	SI

D. CONSIDERAZIONI SULLO STATO MANUTENTIVO DELLE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI

I quattro edifici non hanno beneficiato di interventi manutentivi di rilievo; le principali criticità sono:

- Intonaci delle facciate in precario stato manutentivo, con diffuse situazioni di distacchi di porzioni varie cui si è rimediato in modo localizzato nel corso degli ultimi anni;
- Sottotetti interessati dalla presenza di guano di piccione causato dalla presenza di numerosi pertugi in falda e in corrispondenza delle gronde;
- Stato conservativo dei canali di gronda;
- Portoni di ingresso degli edifici vetusti;
- Finestre del vano scala vetuste;
- Assenza di citofoni sulla recinzione del fronte stradale;
- Cancellotti pedonali vetusti con alcuni problemi di chiusura ed impossibilità di tenerli chiusi a chiave per il motivo di cui al punto precedente;

Possibile presenza di colonne di scarico in cemento amianto.

SERRAMENTI ESTERNI

I quattro edifici hanno beneficiato circa 20 anni fa della sostituzione delle persiane scorrevoli di tutte le unità immobiliari; le stesse abbisognano però diffusamente di verifica dei sistemi di scorrimento che paiono per lo più malfunzionanti. Le finestre sono nella maggior parte dei casi quelle originali.

STATO MANUTENTIVO DEL CORTILE

Il cortile comune è costituito da un'ampia zona centrale inghiaia e da due spazi a verde ubicati tra gli edifici del civico 50/a - 50/b e tra gli edifici del civico 52/a - 52/b; l'area risulta essere in discreto stato manutentivo. La cura degli spazi a verde, in particolare, è curata dai residenti.

E. RIEPILOGO CANONI EMESSI ANNI 2021/22/23/24

Di seguito il riepilogo dei canoni emessi da ALER PAVIA LODI negli anni 2021/2022/2023/2024 riferiti ai 14 alloggi sfitti sotto riportati.

civico	U.I.	Ultimo canone emesso	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
50/A	26868	mag-21	5 mensilità 1.143,96 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €
	26865	mag-14	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €
	26864	nov-24	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €
	26867	nov-18	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €
	26874	dic-16	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €
50/B	26870	nov-21	11 mensilità 3.227,79 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €
	26873	nov-24	12 mensilità 8.378,73 €	12 mensilità 8.610,12 €	12 mensilità 9.372,12 €	11 mensilità 8.636,21 €
	26875	feb-14	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €
	26886	ago-16	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €
52/A	26884	dic-24	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €
	26882	ago-11	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €
	26883	mar-10	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €
	26880	nov-23	12 mensilità 3.227,79 €	12 mensilità 2.862,84 €	11 mensilità 2.624,27 €	0 mensilità 0,00 €
52/B	26879	ott-19	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €	0 mensilità 0,00 €
			15.978,27 €	11.472,96 €	11.996,39 €	8.636,21 €

F. IPOTESI DI RICAVI DERIVANTI DALLA CREAZIONE DI 52 POSTI LETTO

Si procede col calcolo dei ricavi calcolato sul numero di posti letto realizzabili, utilizzando il simulatore del portale di Cassa Depositi e Prestiti di cui al D.M. in oggetto. Le risultanze della simulazione sono riportate nell'allegato A. Di seguito i parametri impostati ed i principali risultati.

Sono state prese in considerazione le 14 u.i. sfitte conteggiando le dodici nella piena disponibilità di ALER PAVIA LODI e le due che si renderanno disponibili dal 31/12/2024.

I parametri variabili utilizzati sono i seguenti:

– A.1 Dati immobile proposto

OMI minimo: €/mq x mese 9,6 Rif.: Abitazioni di tipo economico Stato conservativo: Ottimo

OMI massimo: €/mq x mese 12,8 Rif.: Abitazioni di tipo economico Stato conservativo: Ottimo

– A.3 Caratteristiche dell'immobile

Superficie (commerciale) complessiva della residenza: 1.811 mq (riferimento su 14 alloggi)

– B.1 Livello complessivo dei servizi offerti (LCS)

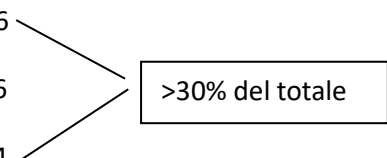
Wi-Fi:	PRESENTE NELLE CAMERE
Aria Condizionata:	PRESENTE NELLE CAMERE
Pulizia della camera settimanale:	PRESENTE
Cambio biancheria da letto: settimanale:	PRESENTE
Servizi specifici per studenti con disabilità:	PRESENTE
Parcheggio bici e monopattini:	PRESENTE
Reception, portineria	PRESENTE
Custodia, sorveglianza	PRESENTE
Parcheggio bici e monopattini	PRESENTE

– C.1 Finalità dell'intervento

CRITERIO ADOTTATO

Per determinare i posti letto complessivi si è valutata un'ipotesi che considera i contenuti del D.M. 481 del 26 febbraio 2024, e del DM 1437 del 27 dicembre 2022 relativamente agli standard minimi dimensionali delle residenze universitarie. Tale ipotesi ha consentito di definire un numero minimo di posti letto realizzabili; tale valore è ipoteticamente incrementabile a fronte di un migliore approfondimento di tipo progettuale. La presente ipotesi considera un alloggio da adibire a servizi (U.I. 26884) e 4 posti letto per tredici alloggi così articolati:

- n° 3 camere da letto per complessivi 4 posti letto;
- n° 2 servizi igienici con possibilità di avere uno spazio lavanderia;
- n° 1 ambiente cucina di tipo abitabile;
- n° 1 ambiente relax/studio/sala TV

Posti letto in camera singola per studenti a tariffa media ridotta:	n°26	
Posti letto in camera singola per studenti capaci e meritevoli:	n°16	
Posti letto in camera doppia per studenti a tariffa media ridotta:	n° 6	
Posti letto in camera doppia per studenti capaci e meritevoli:	n° 4	
Totale posti letto:	n°52	

Il calcolo della superficie della residenza per singolo studente (**SUS**) è stato effettuato con il “Quadro di unione degli eventuali compartimenti della residenza” considerando che i quattro edifici costituiscano un unico compartimento essendo un unico sistema edilizio all'interno dello stesso cortile. Valorizzando l'area Funzionale AF1 con la superficie commerciale di 1764 mq e l'area funzionale AF4 con la superficie commerciale di 47 mq (riferita all'U.I. 26884 da adibire a servizi); ne risulta un indice SUS di 34,82.

RISULTATI

Con i parametri sopra impostati il simulatore restituisce i seguenti valori:

Tariffa media (TM):	700,00 €
Tariffa media ridotta (TMR):	595,00 €
Calcolo del contributo potenziale massimo:	1.038.266,92 €

G. VALORE COMPLESSIVO DELLA CONCESSIONE

Sulla base delle tariffe sopra indicate ed una durata della concessione di 25 anni, si determina un ricavo ipotizzabile di 7.404.180,00 con servizi di gestione.

CON SERVIZI DI GESTIONE (AF4)						
Tipologia posto letto	Tariffa/mese	Tariffa/anno	n° posti letto	Totale anno	Anni concessione	Ricavo ipotizzabile
Camera singola	595,00 €	7.140,00 €	26	185.640,00 €	25	4.641.000,00 €
Camera doppia	416,50 €	4.998,00 €	6	29.988,00 €		749.700,00 €
Camera singola studente meritevole	357,00 €	4.284,00 €	16	68.544,00 €		1.713.600,00 €
Camera doppia studente meritevole	249,90 €	2.998,80 €	4	11.995,20 €		299.880,00 €
			52	296.167,20 €		7.404.180,00 €
TMR derivante da calcolo simulatore						
Tariffa ipotizzata (verificare/definire)						

H. COSTI DI RISTRUTTURAZIONE

Per la realizzazione degli interventi atti alla creazione dei posti letto si ipotizza un costo di ristrutturazione relativo ai soli interventi all'interno delle u.i. sfitte pari a 850€/mq, che determina quindi un costo complessivo di 1.249.500,00 €.

Superficie netta alloggi	Costo ristrutturazione €/mq	Costo complessivo ristrutturazione alloggi
1470	850	1.249.500,00 €

Firmato digitalmente da: Luca Baccaro
Data: 12/11/2024 10:58:02