

RELAZIONE ILLUSTRATIVA EDIFICI IN PAVIA VIA CARDANO 82, 90 E VIA PORTA CALCINARA, 11

(17 U.I. sfitte + 5 U.I. locate al 31/12/2024)

La presente relazione ha lo scopo di fornire un'illustrazione dello stato di fatto del complesso dei tre edifici ubicati in Pavia, in Via Cardano (civici 82 e 90) e Via Porta Calcinara (civico 11).

Gli edifici sono stati edificati nei primi anni 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 22 così come sottoelencato:

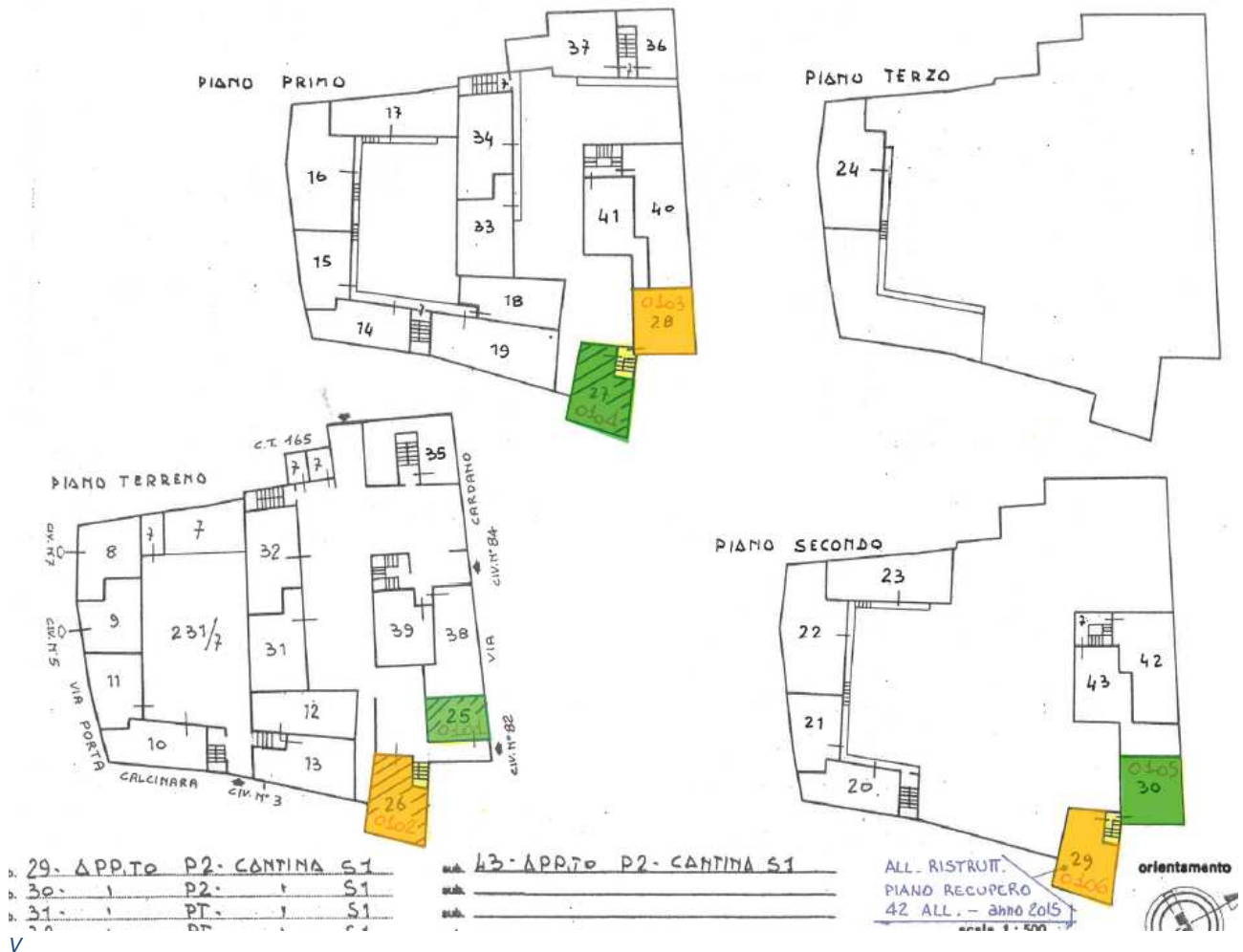
Edificio	Codice U.I.	Cod. alternativo U.I.	DISPONIBILITA'	SCADENZA CONTRATTO	TIPOLOGIA CONTRATTO
Via Cardano, 82	24926	PV.01104001.0102	SFITTO	(*)	Canone Sociale
	24925	PV.01104001.0106	SFITTO	-(*)	Canone Sociale
	24924	PV.01104001.0101	SFITTO DISPONIB.	-	-
	24923	PV.01104001.0104	SFITTO DISPONIB.	-	-
	24922	PV.01104001.0105	SFITTO DISPONIB.	-	-
	24921	PV.01104001.0103	SFITTO	-(*)	Canone Sociale
Via Cardano, 90	27230	PV.01100079.0105	SFITTO DISPONIB.	-	-
	27229	PV.01100079.0104	SFITTO DISPONIB.	-	-
	27228	PV.01100079.0106	SFITTO DISPONIB.	-	-
	27227	PV.01100079.0101	SFITTO DISPONIB.	-	-
	27226	PV.01100079.0107	SFITTO DISPONIB.	-	-
	27225	PV.01100079.0102	SFITTO DISPONIB.	-	-
	27224	PV.01100079.0103	SFITTO DISPONIB.	-	-
Via Porta Calcinara, 11	27205	PV.01100081.0101	LOCATO	-	Canone Sociale
	27203	PV.01100081.0102	LOCATO	-	Canone Sociale
	27202	PV.01100081.0103	LOCATO	-	Canone Sociale
	27199	PV.01100081.0104	SFITTO DISPONIB.	-	-
	27198	PV.01100081.0105	SFITTO DISPONIB.	-	-
	27206	PV.01100081.0106	SFITTO DISPONIB.	-	-
	27204	PV.01100081.0107	LOCATO	-	Canone Sociale
	27200	PV.01100081.0108	LOCATO	-	Comodato d'uso
	27201	PV.01100081.0109	SFITTO	-(*)	Canone Sociale

(*) Disdetta locazione in corso di esecuzione entro 31/12/2024

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

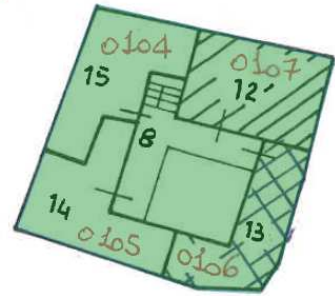
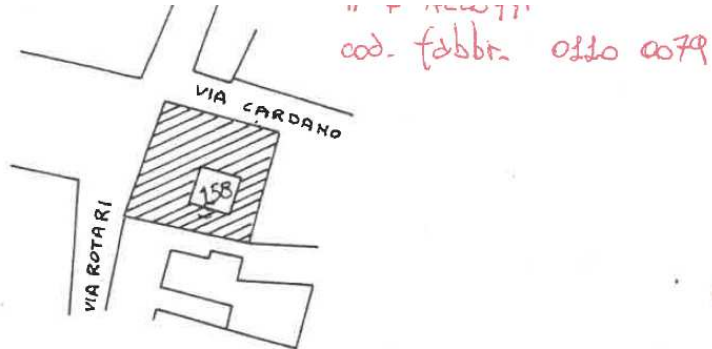
B. INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DELLE U.I.

- U.I. sfitte disponibili
 U.I sfitte (disponibili dal 31/12/2024)



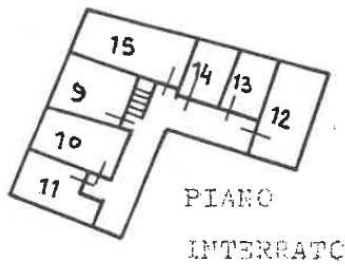
Via Cardano, 82

-  U.I. sfitte disponibili
 U.I. sfitte (disponibili dal 31/12/2024)

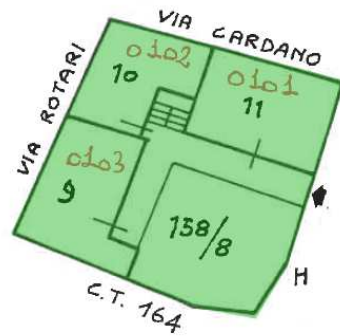


PIANO
PRIMO

-  ALL. RISTRUTTURATO CON FINANZIAMENTO P.O.R. 65 ALL. anno 2005
 ALL. RISTRUTTURATO PIANO RECUPERO 42 ALL. anno 2015

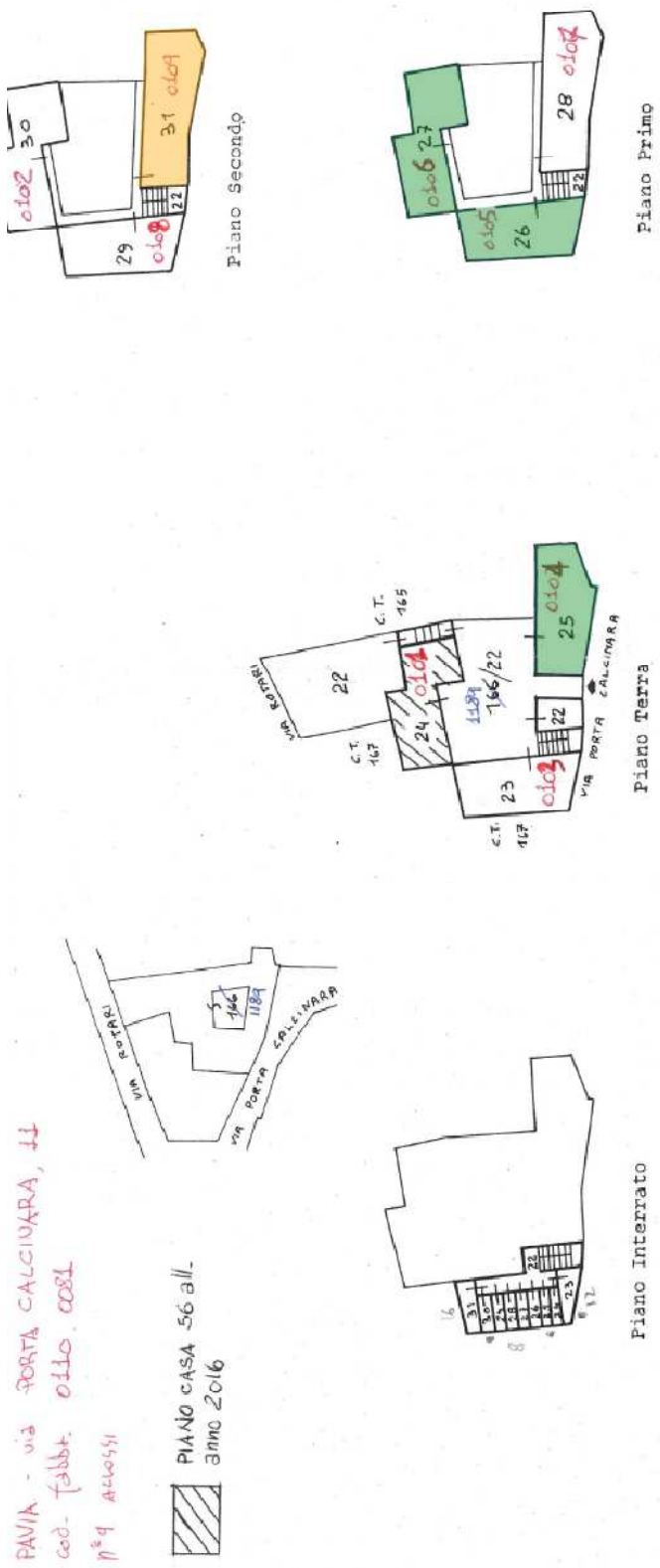


PIANO
INTERRATO



PIANO
TERRA

Via Cardano, 90



Via Porta Calcinara, 11

C. DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI ALLOGGI SFITTI

Di seguito le caratteristiche principali degli alloggi sfitti.

Si tratta di alloggi aventi metrature variabili da 30 a 82 mq di superficie netta calpestabile, oltre a balconi e cantine di pertinenza. Le altezze interne dei locali sono di 2,70 m.

A seconda delle metrature, gli alloggi hanno da due a quattro ambienti oltre ad un bagno ed una cucina.

Lo stato conservativo degli alloggi è, tale da richiedere alcuni interventi manutentivi per il successivo riutilizzo.

Gli alloggi sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in ghisa risalente agli anni '80.

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 prevalentemente ubicati all'esterno ed accorpati in varie batterie al piano cortile; in alcune u.i. sono posizionati nel locale cucina. I contatori dell'energia elettrica sono ubicati nel piano terra o seminterrato.

Tra gli alloggi sfitti risultano ristrutturati in anni recenti i seguenti tre:

Via Cardano, 82:

U.I. 24926 (anno 2012)

U.I. 24925 (anno 2012)

U.I. 24924 (anno 2012)

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
Via Cardano, 82	24926	PV.01104001.0102	2	48,53	SI
	24925	PV.01104001.0106	2	49,95	SI
	24924	PV.01104001.0101	1	29,82	SI
	24923	PV.01104001.0104	2	49,95	SI
	24922	PV.01104001.0105	2	48,42	SI
	24921	PV.01104001.0103	2	48,26	SI
Via Cardano, 90	27230	PV.01100079.0105	2	54,05	SI
	27229	PV.01100079.0104	2	49,05	SI
	27228	PV.01100079.0106	2	41,04	SI
	27227	PV.01100079.0101	3	53,05	SI
	27226	PV.01100079.0107	3	53,05	SI
	27225	PV.01100079.0102	1	37,04	SI
	27224	PV.01100079.0103	2	48,05	SI
Via Porta Calcinara, 11					
	27199	PV.01100081.0104	2	40,80	SI
	27198	PV.01100081.0105	3	63,31	SI
	27206	PV.01100081.0106	3	69,93	SI
	27201	PV.01100081.0109	3	75,53	SI

D. CONSIDERAZIONI SULLO STATO MANUTENTIVO DELLE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI

Gli edifici non hanno beneficiato di interventi manutentivi dagli anni '80 quando gli stessi furono interessati da un intervento sostanziale di manutenzione straordinaria che ha riguardato gli interi corpi di fabbrica.

Si evidenziano le principali criticità emerse in questi ultimi anni.

- Le facciate del civico 82 hanno intonaci in precario stato manutentivo, con diffuse situazioni di distacchi di porzioni di intonaco cui si è rimediato in modo localizzato nel corso degli ultimi anni;
- Le murature perimetrali dei tre edifici sono parzialmente interessate da umidità di risalita;
- Stato conservativo dei canali di gronda parzialmente deteriorati;
- Portoni di ingresso da risanare;

SERRAMENTI ESTERNI

Gli edifici hanno beneficiato negli anni '80 fa della sostituzione delle persiane di tutte le unità immobiliari; le stesse abbisognano però di sostituzione a causa del deterioramento. Le finestre sono in legno con doppio vetro, anch'esse risalenti agli anni '80 e versano in discreto stato manutentivo.

STATO MANUTENTIVO DEL CORTILE

Via Cardano, 82: Cortile ad uso privato con porticato per ricovero biciclette e ballatoio coperto per l'accesso agli appartamenti. Necessita di sgombero da masserizie la scala di accesso alle cantine.

Via Cardano, 90: Cortile interno ad uso privato con porticati per ricovero biciclette e ballatoi coperti per l'accesso agli appartamenti.

Via Porta Calcinara, 11: Cortili interni ad uso privato con porticati per ricovero biciclette e ballatoi coperti per l'accesso agli appartamenti

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 17 alloggi sfitti sotto riportati. I rimanenti 5 alloggi risultano locati.

	U.I.	Ultimo canone emesso	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024
C A R D A N O 8 2	24926	ANTE 2021				
	24925	ANTE 2021				
	24924	feb-24	12 mensilità 360,00 €	12 mensilità 360,00 €	12 mensilità 360,00 €	2 mensilità 130,88 €
	24923	mar-23	12 mensilità 360,00 €	12 mensilità 360,00 €	3 mensilità 90,00 €	
	24922	set-24	12 mensilità 1.392,16 €	12 mensilità 1.098,96 €	12 mensilità 1.098,96 €	9 mensilità 270,00 €
	24921	ANTE 2021				
	27230	ANTE 2021				
C A R D A N O 9 0	27229	giu-24	12 mensilità 659,04 €	12 mensilità 659,04 €	12 mensilità 659,04 €	6 mensilità 350,70 €
	27228	ago-24	12 mensilità 400,00 €	12 mensilità 360,00 €	12 mensilità 360,00 €	8 mensilità 372,51 €
	27227	mag-24	12 mensilità 1.427,52 €	12 mensilità 1.427,52 €	12 mensilità 1.427,52 €	5 mensilità 525,70 €
	27226	set-24	12 mensilità 908,64 €	12 mensilità 908,64 €	12 mensilità 908,64 €	9 mensilità 270,00 €
	27225	ANTE 2021				
	27224	ago-24	12 mensilità 1.006,08 €	12 mensilità 1.006,08 €	12 mensilità 1.006,08 €	8 mensilità 2.038,65 €
	27199	lug-19				
C A L C I N A R A 1 1	27198	gen-21	1 mensilità 114,92 €			
	27206	set-18				
	27201	ott-24	12 mensilità 1.006,32 €	12 mensilità 1.006,32 €	12 mensilità 1.006,32 €	10 mensilità 300,00 €
	TOTALE		7.634,68 €	7.186,56 €	5.910,48 €	4.258,44 €

F. IPOTESI DI RICAVI DERIVANTI DALLA CREAZIONE DI 24 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 17 u.i. sfitte conteggiando le tredici nella piena disponibilità di ALER PAVIA LODI e le quattro 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: 1044 mq (riferimento sui 17 alloggi)

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

Wi-Fi: PRESENTE NELLE CAMERE

Aria Condizionata: PRESENTE NELLE CAMERE

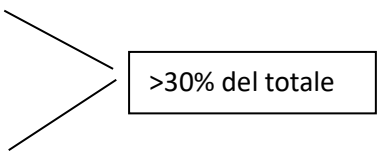
Parcheggio bici e monopattini: PRESENTE

– 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 1 o 2 posti letto per alloggio che può essere così articolato:

- n° 1 o 2 camere da letto per complessivi 20 posti letto;
- n° 1 servizio igienico;
- n° 1 ambiente cucina di tipo abitabile;

Posti letto in camera singola per studenti a tariffa media ridotta:	n°12	
Posti letto in camera singola per studenti capaci e meritevoli:	n° 6	
Posti letto in camera doppia per studenti a tariffa media ridotta:	n° 4	
Posti letto in camera doppia per studenti capaci e meritevoli:	n° 2	
Totale posti letto:	n°24	

Il calcolo della superficie della residenza per singolo studente (**SUS**) è stato effettuato con il “Quadro di unione degli eventuali compartimenti della residenza” considerando i tre edifici quali in differenti compartimenti. Gli edifici si possono inquadrare come attigui. Valorizzando l’area Funzionale AF1 con la superficie commerciale di 1044 mq. Ne risulta un indice medio SUS di 43,80.

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:	479.199,84 €

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 3.434.340,00 €.

Tipologia posto letto	Tariffa/mese	Tariffa/anno	n° posti letto	Totale anno	Anni concessione	Ricavo ipotizzabile
Camera singola	595,00 €	7.140,00 €	12	85.680,00 €	25	2.142.000,00 €
Camera doppia	416,50 €	4.998,00 €	4	19.992,00 €		499.800,00 €
Camera singola studente meritevole	357,00 €	4.284,00 €	6	25.704,00 €		642.600,00 €
Camera doppia studente meritevole	249,90 €	2.998,80 €	2	5.997,60 €		149.940,00 €
			24	137.373,60 €		3.434.340,00 €
TMR dervante da cacolo 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 pari a 700€/mq, che determina quindi un costo complessivo di 601.811,00 €.

Superficie netta alloggi	Costo ristrutturazione €/mq	Costo complessivo ristrutturazione alloggi
859,73	700	601.811,00 €

Firmato digitalmente da: Luca Baccaro
Data: 12/11/2024 10:58:29