RELAZIONE TECNICA DI DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

1. OGGETTO

La presente relazione è redatta al fine di determinare il canone da porre a base della procedura di asta pubblica per la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in **Via Roma n. 1 – Sala Monferrato**, da destinare ad attività di **locazione turistica e foresteria**.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sala Monferrato come segue:

- Foglio 6;
- Mappale 138;
- Subalterno 7;
- Categoria B/1;
- Classe U;
- Consistenza catastale 341;
- Rendita catastale € 320,25.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale di circa **mq 90,00** ed è composta da ingresso, disimpegno, cucina, bagno e n. 2 camere da letto, con una dotazione di n. 5 posti letto. L'immobile risulta arredato e in buono stato di conservazione.

2. RIFERIMENTO ALLA PERIZIA DI STIMA

Per la determinazione del canone si fa riferimento alla **relazione estimativa redatta dal Geom. Alessio Carnevale Miino**, incaricato dal Comune con Determinazione n. 42 del 22.05.2026, a seguito del sopralluogo effettuato in data 15.06.2026.

Dalla perizia risulta un valore commerciale dell'unità immobiliare pari a:

€ 46.125,00

Applicando il saggio di capitalizzazione del **4,50%**, il tecnico ha determinato un canone annuo di circa € 2.100,00, corrispondente a € 175,00 mensili.

Considerata la presenza degli arredi e delle dotazioni interne, è stata applicata una maggiorazione del 20%, determinando un canone di locazione pari a:

€ 210,00 mensili – € 2.520,00 annui.

3. QUOTA RELATIVA ALLE UTENZE

La medesima perizia ha stimato i costi annui relativi alle principali utenze dell'immobile in complessivi **€ 2.608,00**, così suddivisi:

- riscaldamento e acqua calda sanitaria: € 1.508,00;
- energia elettrica: € 600,00;
- servizio idrico integrato: € 500,00.

Il costo medio mensile risulta pari a € 217,33, arrotondato in via forfettaria a:

€ 220,00 mensili.

Tale importo viene ricompreso nel canone complessivo dovuto dal conduttore, nei limiti e alle condizioni stabilite dal disciplinare e dal contratto di locazione.

4. CANONE COMPLESSIVO A BASE D'ASTA

Alla luce delle risultanze della perizia, il canone complessivo viene determinato come segue:

Voce	Importo mensile
Canone di locazione	€ 210,00

Voce	Importo mensile
Quota forfettaria utenze	€ 220,00
Totale complessivo	**€ 430,00**

Il **canone complessivo posto a base d'asta** è stabilito in:
€ 210,00 mensili
€ 2.520,00 annui
L'importo sarà soggetto esclusivamente ad **offerte in aumento**.
La quota relativa alle utenze è determinata in via forfettaria sulla base della stima contenuta nella perizia e comprende, alle condizioni previste dal contratto, i consumi ordinari di riscaldamento e acqua calda sanitaria, energia elettrica e servizio idrico e sarà **pari a € 220,00 mensili.**

5. CONCLUSIONI
Sulla base della perizia estimativa richiamata e delle caratteristiche dell'immobile, si ritiene congruo porre a base della procedura di asta pubblica il canone complessivo di:
€ 210,00 (euro duecentodieci/00) mensili, oltre alla quota forfettaria delle utenze ordinarie pari a € 220,00
La presente relazione costituisce documento di supporto alla determinazione del canone posto a base della procedura di asta pubblica.
Sala Monferrato, lì 20/11/2026

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Geom. Donatella BACCO