

**b) Calcolo oneri**

Per il calcolo degli oneri si è fatto riferimento alle tabelle dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Capannori.

- Riferimento : II Semestre 2013;
- Fascia /Zona : Marlia /Centrale;
- Tipologia : abitazioni civili;
- Destinazione : residenziale;
- In considerazione della qualità del livello delle rifiniture si ritiene parificabile alle "abitazioni di tipo economico" che presentano i seguenti valori :
 - canone minimo di locazione è pari ad € 3,7 €/mq/mese;
 - canone massimo di locazione è pari a 4,4 €/mq/mese;

Si ritiene congruo assumere il valore medio pari ad € 4,00 €/mq/mese. Su tale valore viene applicato un fattore riduttivo pari al 50% in considerazione della superficie estesa dell'immobile che non è sicuramente paragonabile a quella di una abitazione. Si ottiene quindi il valore di 2,00 €/mq/mese. Il canone mensile risultante è pari quindi :

$$C = \text{Sup.} \times \text{Cun.} = 3.925,50 \text{ mq} \times 2,00 \times 12 = 94.212,00 \text{ € /anno}$$

c) Rimborsamento manutenzione ordinaria su area di utilizzo esclusivo USL

Alcuni locali all'interno del presidio sono utilizzati per attività USL e dispongono di impianti centralizzati a comune con tutto il presidio. Per le spese sostenute per la manutenzione ordinaria si può fare riferimento a questa tabella :

C1-) Costi sostenuti dal Comune di Capannori

Descrizione attività	Costi stimati	Rip. Comune Capannori		Rip. USL 2 Lucca	
		%	€	%	€
Costi del personale per la gestione delle spese utenze, lavori di manutenzione ordinaria degli impianti e della struttura a comune.	€ 15 000,00	77,50%	€ 11 625,00	22,50%	€ 3 375,00
Servizio di pulizia, imbiancatura e sanificazione di tutti gli spazi condominiali.	€ 5 000,00	20,00%	€ 1 000,00	80,00%	€ 4 000,00
Servizio di giardinaggio di tutte le aree esterne di tutto il complesso immobiliare.	€ 7 000,00	77,50%	€ 5 425,00	22,50%	€ 1 575,00
Manutenzione ordinaria degli impianti di illuminazione pubblica delle aree esterne.	€ 2 500,00	77,50%	€ 1 937,50	22,50%	€ 562,50
Test di verifica annuale funzionamento gruppo elettrogeno.	€ 1 000,00	77,50%	€ 775,00	22,50%	€ 225,00
Servizio di manutenzione annuale dei cancelli automatici esterni	€ 1 280,00	80,00%	€ 1 024,00	20,00%	€ 256,00
Servizio di manutenzione e assistenza impianti ascensori a comune	€ 1 800,00	20,00%	€ 320,00	80,00%	€ 1 280,00
Servizio di controllo e prevenzione delle formazioni di legionella nell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria	€ 400,00	77,50%	€ 310,00	22,50%	€ 90,00
Terzo Responsabile, manutenzione e conduzione generatori di calore a gas metano	€ 4 812,20	63,70%	€ 3 068,07	36,30%	€ 1 744,13

Dipartimento Area Tecnica
S.C. Gestione Patrimonio
Direttore Ing. Nicola Ceragoli
Telefono 0583 970790/970760
Fax 0583 970719
E-mail n.ceragoli@usl2.toscana.it

Azienda USL 2 Lucca
Via per Sant'Alessio
Motta San Quirico
56100 Lucca
Codice Fiscale 00556320460
www.usl2.toscana.it



Manutenzione ordinaria impianti termici, idrici e commutazione impianti estate/inverno	€ 17 018,79	83,70%	€ 10 840,97	38,30%	€ 8 177,82
Manutenzione presidi antincendio 2 (Estintori portatili, porte tagliafuoco, maniglioni antipanico, illuminazione d'emergenza e rilevazione incendi)	€ 12 000,00	83,70%	€ 7 844,00	38,30%	€ 4 356,00
TOTALE C1					€ 23 258,45

C2-) Costi sostenuti da USL 2

Descrizione attività	Costi stimati	Rip. Comune Capannori		Rip. USL 2 Lucca	
Costi manutenzione centralino telefonico	€ 3 058,47	80,00%	€ 2 445,18	20,00%	€ 611,29
TOTALE C2	€ 3.058,47				611,29

TOTALE Costi USL 2 (C1 - C2) :**€ 22 648,16****d) Utenze condivise**

Per la ripartizione delle utenze a comune si può fare riferimento alla tabella sottostante:

Tipologia Utanza	totale mq	% RSA	% AUSL	% RSA	% AUSL
Calore % superfici	7003	63,7%	30,3%		
Elettricità	5751,8			77,5%	22,5%
Acqua	5751,8			77,5%	22,5%

e) Utilizzo parcheggio

Per i dipendenti Usi e per le macchine aziendali vengono utilizzate i posti auto a disposizione nel retro della struttura di proprietà aziendale. Per quanto riguarda l'utenza viene utilizzato il parcheggio di proprietà comunale posto accanto al parco. Si ritiene però che tale parcheggio costituisca a tutti gli effetti un parcheggio pubblico a disposizione dei servizi pubblici svolti dalla Usi e dalla RSA e quindi non soggetto a compensazione. Il Comune potrà eventualmente decidere se mettere o meno a pagamento tale servizio. Eventuali costi di manutenzione sono ricompresi nella tabella sopra riportata.

f) Conclusioni

Per le considerazioni sopra esposte il valore da richiedere al Comune di Capannori per l'utilizzo dei locali nel presidio RSA di Marlia risulta pari a :

$$C = 94.212,00 - 22.648,16 = 71.563,84 \text{ €/anno}$$

Il Direttore S.C. Gestione Patrimonio
Ing. Nicola Ceragioli

Dipartimento Area Tecnica
S.C. Gestione Patrimonio
Direttore Ing. Nicola Ceragioli
Telefono 0583 970790/970760
Fax 0583 970719
E-mail: n.ceragioli@usl2.toscana.it

Azienda USL 2 Lucca
Via per Sant'Albano
Monte San Quirico
56100 Lucca
Codice Fiscale 00568320460
www.usl2.toscana.it