



# COMUNE DI PABILLONIS

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 123 del 24/11/2016

---

**OGGETTO:** Atto di indirizzo per l'avvio della procedura di locazione del centro socio assistenziale per anziani comunità alloggio e casa protetta.

---

L'anno duemilasedici, il giorno ventiquattro del mese di novembre in Pabillonis e Solita sala delle Adunanze alle ore 13:45:00.

La Giunta Comunale, convocata nei modi e forme di legge si è riunita con l'intervento dei signori:

Componente	Carica	Presente	Assente
Sanna Riccardo	SINDACO	X	
Gambella Graziella	VICESINDACO	X	
Sanna Marco	ASSESSORE		X
Piras Roberto	ASSESSORE		X
Bussu Rosita	ASSESSORE	X	

e con l'assistenza del SEGRETARIO COMUNALE Campo Giovanna Maria.

Il Sindaco, riconosciuta la legalità dell'adunanza, invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto.

## **Su proposta del sindaco**

### **Premesso che**

il Comune di Pabillonis, ai sensi della L.R. 25.01.1988 n. 4 successivamente sostituita dalla legge 23/2005, ha avviato la realizzazione di un Centro Socio Assistenziale per anziani con l'esecuzione di una struttura residenziale per la tutela di anziani in cui è prevista la coesistenza di una struttura polivalente per Anziani intesa come Comunità Alloggio e Casa Protetta,

la struttura è stata realizzata con fondi della Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato alla Programmazione Bilancio Credito e Assetto del Territorio Centro Regionale di Programmazione che ha disposto a favore del comune di Pabillonis la somma di €. 950.000,00 per l'esecuzione

il comune ha finanziato l'iniziativa disponendo di risorse per complessive €. 350.000,000, le somme poste a disposizione €. 1.300.000,00 sono state spese e rendicontate.

### **Considerato che**

le risorse disponibili hanno permesso di realizzare interamente la struttura, ma rimangono comunque non completate alcune finiture interne, oltre alla sistemazione dell'area esterna, recinzione, parcheggio e cortile, quantificabili in complessive €. 200.000,00 iva compresa.

l'amministrazione comunale ha avanzato diverse istanze di finanziamento per poter procedere al completamento dell'edificio e avviare così le procedure per l'affidamento in gestione.

### **Atteso che**

L'assessorato regionale alla Sanità ha più volte sollecitato l'amministrazione comunale per procedere all'affidamento in gestione della struttura realizzata con finanziamento specifici,

è volontà dell'Ente raggiungere l'obiettivo di avere nel territorio una struttura atta ad accogliere anziani autosufficienti e non attraverso un servizio a valenza sociale come effettivamente ipotizzato all'atto della prima richiesta di finanziamento,

altresì ad avviare la procedura per l'affidamento in gestione della struttura residenziale a tutela degli anziani ad un operatore economico in possesso dei requisiti per la gestione.

### **Considerato che:**

l'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, stabilisce per un edificio di caratteristiche simile un costo di locazione che varia da 2,5 a 3,5 €. Mq mese (categoria commerciale), pertanto ipotizzando un importo medio di €. 2,50 mq mese, il canone di locazione per l'edificio ultimato, con superficie lorda pari a 1.676,4 ammonta a €. 4.190,00 ovvero €. 50.280,00 annui

al fine di realizzare tale obiettivo il fabbricato in questione necessita di alcuni lavori di adeguamento, anche in riferimento al fatto che sono passati diversi anni dalla sua realizzazione,

l'Ente non possiede le risorse necessarie per far fronte a tale spesa per cui si ritiene opportuno porre a carico dell'affidatario l'onere dell'esecuzione dei lavori, scomputando le spese dal canone mensile per un periodo da stabilire;

**Vista** la relazione predisposta dall'ufficio tecnico

**Ritenuto** opportuno procedere in merito.

## **PROPONE**

**Di approvare** la premessa in narrativa.

**Di accogliere** la relazione tecnica predisposta dall'ufficio.

**Di procedere** all'avvio della procedura di locazione del centro socio assistenziale per anziani nello stato in cui si trova, ad operatori economici in possesso dei requisiti per la gestione di servizi socio assistenziale per anziani,

**Di stabilire** un tempo di locazione di 18 anni (nove + nove) che la locazione.

**Di definire** un importo annuale di locazione di €. 50.280,00

**Di riconoscere** all'aggiudicatario un investimento economico di € 200.000,00 che origina una riduzione del canone di locazione annuale di €. 25.384,66 per i primi nove anni.

**Di demandare** al responsabile dell'Area Tecnica la predisposizione del bando e del disciplinare di gara.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**Vista** ed esaminata la proposta sopra riportata.

**Ritenuto** di condividere e fare proprio quanto esposto con la suddetta proposta

**Acquisiti i pareri favorevoli**

del Responsabile dell'Area Tecnica art. 49 del D. Lgs. 267/2000.

del Responsabile dell'Area Finanziaria art. 49 del D. Lgs. 267/2000.

Con votazione unanime **in conformità delibera.**

**Considerato** che sussistono le condizioni d'urgenza per l'avvio delle procedure di cui sopra, con separata votazione favorevole unanime di dichiarare l'immediata eseguibilità della presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

PARERE ex art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n.267, in ordine alla

**Regolarità tecnica: FAVOREVOLE**

Data 22/11/2016

IL RESPONSABILE  
ING. STEFANO CAEDDU

PARERE ex art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n.267, in ordine alla

**Regolarità contabile: FAVOREVOLE**

Data 24/11/2016

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI  
ANNA MARIA FANARI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
SINDACO RICCARDO SANNA

IL SEGRETARIO COMUNALE  
GIOVANNA MARIA CAMPO

**ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 24/11/2016 per:

a seguito di pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune dal **24/11/2016** al **08/12/2016** (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000);

a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000);

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

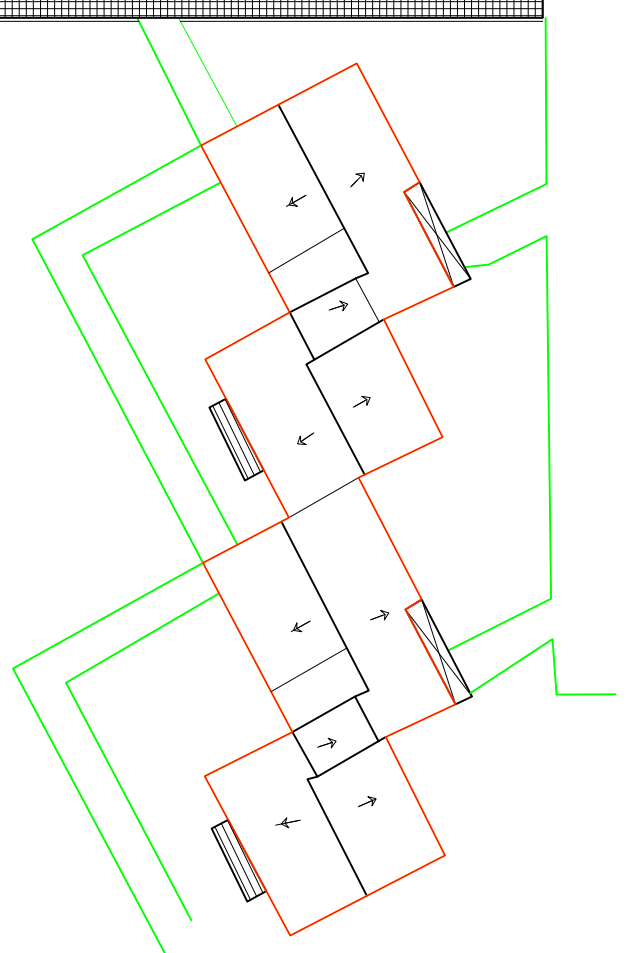
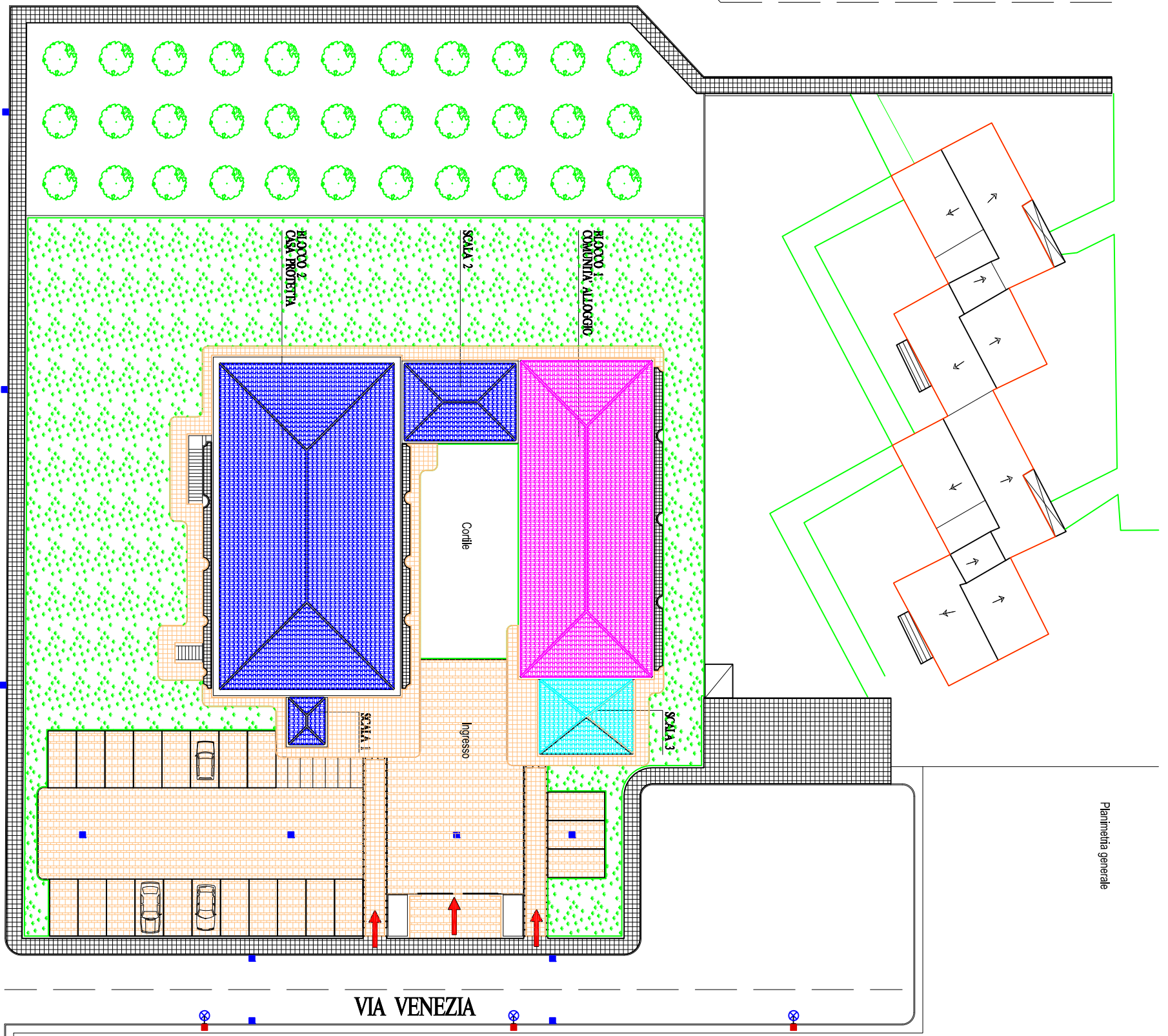
Certifico che la presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio on line del Comune all'indirizzo [www.comune.pabillonis.vs.it](http://www.comune.pabillonis.vs.it), per la pubblicazione il 24/11/2016 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi e cioè fino al 08/12/2016

IL SEGRETARIO COMUNALE  
GIOVANNA MARIA CAMPO

VIA NAPOLI

VIA SU PARDU

VIA VENEZIA



Planimetria generale



PLANIMETRIA GENERALE - scala 1:500

COMUNE DI PABILLONIS



REALIZZAZIONE DI UN  
CENTRO SOCIO ASSISTENZIALE PER ANZIANI  
AD USO CASA PROTETTA E COMUNITA' ALLOGGIO

Emendato  
INQUADRAMENTO PLANIMETRICO DELL'INTERVENTO

Tavola  
UNICA

Scala  
1:200 - 1:500  
Data  
Novembre 2016

UFFICIO TECNICO COMUNALE  
ING. STEFANO CADEDDU

Il Sindaco  
Sanna Riccardo

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 123 DEL  
24/11/2016

**“CENTRO SOCIO - ASSISTENZIALE PER ANZIANI  
AD USO CASA PROTETTA E COMUNITÀ ALLOGGIO”**

**- Locazione -**

---

## **Premessa.**

La presente relazione disposta su incarico ricevuto dall'amministrazione ha lo scopo di definire i parametri economici per quantificare un canone da porre a base di gara per l'eventuale locazione dell'edificio.

Ad oggi sono stati eseguiti i lavori previsti nel I Stralcio Funzionale e nel II Stralcio Funzionale.

Con il I Stralcio Funzionale sono stati eseguiti i lavori facenti capo ad un corpo di fabbrica che si sviluppa su due livelli fuori terra e uno interrato; tale corpo è destinato a Casa Protetta.

Per il corretto utilizzo, questo corpo di fabbrica necessita della realizzazione di ulteriori opere che sono oggetto della presente e che saranno richiamate in seguito.

Con il II Stralcio Funzionale sono stati eseguiti i lavori facenti capo ad un corpo di fabbrica (posto in collegamento col precedente attraverso un corpo dotato di scala e ascensore) che si sviluppa su due livelli fuori terra; tale corpo è destinato a Comunità Alloggio. Anche tale stralcio funzionale per un suo corretto utilizzo necessita di ulteriori opere anch'esse oggetto della presente e che saranno richiamate in seguito.

## **Fonti di Finanziamento finora ottenuti.**

L'inizio di tali lavori è stato reso possibile grazie ad un Finanziamento RAS ottenuto nel 2005. A seguire si elencano nel dettaglio gli estremi dei finanziamenti che hanno consentito di realizzare l'opera.

### ***Fonti di finanziamento del I Stralcio Esecutivo (realizzazione della Casa Protetta).***

L.R. 26/02/1996 n. 14, art. 11: "Programma Integrato d'Area CA 01 Ovest-Nordovest" (Capitolo 12276, USP S.12.067) – Determinazione (RAS – Assessorato Igiene Sanità e Assistenza Sociale) n. 281 del 21/03/2005. Tale Determinazione prevedeva un finanziamento ripartito in tre annualità differenti, un primo di € 237.500,00 per l'esercizio 2004, un secondo di € 247.000,00 per l'esercizio 2005 ed un terzo di 465.500,00 per l'esercizio 2006.

Per il presente I Stralcio sono stati utilizzati i fondi di cui all'esercizio 2004 e 2005 per complessivi € 484.500,00 oltre l'intera quota derivante dalla LR. 24/12/1998 n. 37, art. 19: "Iniziativa Locali per lo Sviluppo e l'Occupazione". Determinazione (RAS – Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica) n. 763 del 31/05/2004 per un importo di € 350.000,00.

Complessivamente sono stati utilizzati in via definitiva somme (QE dei lavori I stralcio Casa protetta) per un importo di € 834.500,00.

### ***Fonti di finanziamento del II Stralcio Esecutivo (realizzazione della Comunità Alloggio).***

L.R. 26/02/1996 n. 14, art. 11: "Programma Integrato d'Area CA 01 Ovest-Nordovest" (Capitolo 12276, USP S.12.067) – Determinazione (RAS – Assessorato Igiene Sanità e Assistenza Sociale) n. 95 del 28/07/2006. Tale Determinazione prevedeva il finanziamento di quanto richiamato nella determina n. 281 del 21/03/2005 per l'esercizio 2006.

Nessuna quota di cofinanziamento comunale

Complessivamente sono stati utilizzati in via definitiva somme (QE dei lavori Comunità Alloggio) per un importo di €. 465.500,00.

---

## Descrizione Sommaria del Progetto Complessivo

Il lotto è individuato catastalmente al Foglio. 27 mappali parte 3, parte 36, parte 712, parte 714  
La struttura sorge in un lotto destinato a zona servizi S2.c dal vigente P.U.C. del Comune di Pabillonis, all'interno del Piano di lottizzazione PEEP (Piano per l'edilizia economica e popolare), nella zona sud-est del paese, abbastanza decentrata rispetto al centro abitato.  
Il lotto, di forma planimetrica quasi rettangolare, presenta dislivelli massimi contenuti entro i cm. 80, riscontrabili comunque solo nella zona centrale lato via Su Pardu.

Condizioni al contorno dell'edificio

nel lato sud, in aderenza, una zona servizi di forma trapezoidale, al momento ineditata ed inutilizzata, sul lato di via Napoli, parzialmente piantumata con alberelli;

nei lati est e nord, dei lotti privati edificati con fabbricati isolati con non più di due livelli fuori terra sui lati delle vie Su Pardu e via Venezia, quest'ultima senza uscita, termina con uno slargo previsto per facilitare un'ideale inversione di marcia veicolare;

nel lato ovest, in aderenza, un lotto privato con edifici a schiera con max tre livelli fuori terra;

La tipologia abitativa più ricorrente è la casa unifamiliare isolata plurilivello. Sul lato in aderenza sono disposti a schiera edifici plurifamiliari. Le coperture dei fabbricati circostanti sono perlopiù a due o più falde rivestite in tegole portoghesi. Nel lotto in aderenza i fabbricati sono terrazzati.

La viabilità principale comprende: 1) via Su Pardu, sul prolungamento di via Roma, che a sua volta risulta sul prolungamento di via S. Giovanni; 2) via Napoli, che si ricollega a via Cagliari.

L'accesso carrabile al lotto è previsto sulla via Venezia, in conseguenza dell'orientamento assunto per i fabbricati, disposti in prossimità dell'asse Nord-Sud, abbastanza prossimo a quello dell'asse eliometrico medio italiano. Le superfici finestrate pertanto risultano disposte secondo direzioni di soleggiamento ottimale.

Più precisamente, vista l'irregolarità del lotto, si sono assunti i lati dei corpi di fabbrica paralleli o perpendicolari alla mezzera della via Venezia, strada di accesso al lotto.

Il progetto integrale del lotto prevedeva complessivamente la nuova costruzione di una struttura residenziale tutelare per anziani (L.R. 25.01.1988, n. 4 art. 40) dove sono previsti :

1. comunità alloggio per 10 persone;
2. casa protetta per 14 persone;
3. cappella per funzione religiose (non considerata nella presente);
4. tre corpi scala protetti di cui due dotati di ascensore monta-lettighe;
5. sistemazioni esterne e vani/impianti tecnologici.

Nei corpi di fabbrica destinati alla Centro sono previste le seguenti attività :

### **Comunità Alloggio:**

- al piano terra: servizi generali distinti per ospiti e personale, una sala polivalente;
- al piano primo: alloggi per una comunità alloggio (casa per anziani); i posti letto complessivi sono 10, distribuiti in n. 2 camere doppie e n. 2 camere triple, ciascuna servita da un servizio



igienico e tutte disimpegnate dal corridoio principale; un vano ad uso guardiania, due depositi per servizio generico.

#### Casa Protetta:

- al piano seminterrato trovano ubicazione i volumi tecnici, la dispensa alimentare e la lavanderia-guardaroba;
- al piano terra una sala mensa ed attività ricreative, suddivisibile in settori, seguendo l'orditura dei pilastri, mediante pareti mobili ai fini della separazione degli ospiti della casa protetta da quelli della comunità alloggio; una sala per assistenti con annesso vano spogliatoio ed un servizio igienico dislocato dalla parte opposta del disimpegno e da cui si accede dalla sala attesa ambulatoriale; un ambulatorio con annesso spogliatoio e servizio igienico, un ufficio guardiania ; una sala attesa per visitatori ;
- al piano 1°: vani per casa protetta; i posti letto complessivi sono 14 , distribuiti in 7 camere doppie oltre ad una camera per degenza, una per l'isolamento provvisorio ed un'infermeria; tutte le stanze sono servite da proprio servizio igienico.

#### Cappella:

- si è ipotizzato di realizzare in un futuro intervento una cappella per cerimonie religiose (non riguarda il presente progetto).

## 1. Tabelle dati di Progetto

<b>DATI TECNICI PLANOVOLUMETRICI RIASSUNTIVI STRALCIO I E STRALCIO II</b>						
<b>CALCOLO VOLUMETRIA</b> ai sensi della circ. Assessore Enti Locali F. ed Urb. 20/03/1978 , n. 2-A						
	CORPI DI FABBRICA	superfici edifici	base [mq]	altezza [m]	volume [mc]	
	Blocco 3 (C)		0,000	0,000	0,000	
<b>stralcio I</b>	Blocco 2 (B)	piano interrato	180,150	0,200	36,030	scomputo di cm. 20 f.t. di massetto
		piano terra	502,546	3,600	1809,166	
		porticato	-17,640	7,800	-137,592	
		piano primo + sottot.	502,546	4,200	2110,693	
		<b>Totale blocco 2</b>				
<b>stralcio II</b>	Blocco 1 (A)	piano terra	245,220	3,600	882,792	scomputo di cm. 20 f.t. di massetto
		porticato >2,50 m.	3,400	3,600	12,240	
		piano primo + sottot.	248,200	4,200	1029,924	
		veranda >2,50 m.	11,620	4,200	48,804	
		<b>Totale blocco 3</b>				
	<b>Superficie Totale</b>		<b>1.676,04</b>			
	<b>Volume totale</b>				<b>5.792,06</b>	

<b>TABELLA DATI TECNICO PLANOVOLUMETRICI DEL LOTTO</b>						
	superfici [mq]	altezza [m]	volume [mc]	% su Sup.tot.	% su Vol.tot.	[mc]/[mq]
superficie lotto	3622,82					
volumetria fuori terra			5792,06			
superficie coperta max I Stralcio	502,55					
superficie coperta max II Stralcio	298,35					
superficie coperta totale	800,90					
indice fondiario						1,60
indice copertura				22,11%		
sup. per manovra e parcheggio	712,20			19,66%	12,30%	
sup. a verde	1633,00			45,08%		

### **Allegati alla seguente relazione**

La presente relazione è composta dai seguenti allegati:

- **A** – Relazione tecnico illustrativa e Quadro Economico;
- **B** – Inquadramento Planimetrico dell'Intervento.

---

## **Descrizione Sommaria Lavori mancanti Funzionali ai primi due Stralci**

Proseguendo sulla falsa riga di quanto descritto in precedenza, si elencano a seguire i lavori ancora da realizzarsi evidenziandoli anche per Stralcio e categoria.

### ***Lavori ancora da realizzare a completamento del I Stralcio Funzionale.***

Lavori Edili: 1) realizzazione finiture Piano Seminterrato; 2) completamento parti marginali finiture PT e P1; 3) controsoffitti REI 120 del PT e del P1; 4) diversa partizione in funzione dell'uso dei locali, fornitura infissi interni porte;

Lavori Impiantistici: 1) parti marginali impianto elettrico; 2) parti marginali impianto idrico-sanitario; 3) parti marginali impianto antincendio; 3) Impianto di Climatizzazione.

Altri Lavori Impiantistici e Forniture *se necessari*: 1) Impianto di Lavanderia e Stireria; 2) Impianto Cucine e Distribuzione Vivande; 3) Ascensore monta lettighe e montavivande.

Arredi ed Attrezzature *se necessari*: 1) Mobilia zona notte e/o di degenza; 2) Mobilia zona Giorno e zona Pranzo; 3) Attrezzature e Mobilia Ambulatorio/Infermeria.

### ***Lavori ancora da realizzare a completamento del II Stralcio Funzionale.***

Lavori Edili: 1) piccoli lavori di finiture del Piano Primo; 2) controsoffitti REI 120 del PT e del P1; 3) Fornitura infissi interni Piano Primo; 4) Lavori di Collegamento fra i due Corpi di Fabbrica (se ritenuti necessari in funzione dell'uso).

Lavori Impiantistici: 1) Completamento Impianto Elettrico; 2) Completamento impianto idrico-sanitario; 3) Impianto di Climatizzazione; 4) Completamento Impianto Antincendio.

Arredi ed Attrezzature *se necessari*: 1) Mobilia zona notte; 2) Mobilia zona Giorno e Svago.

## **Descrizione Sommaria Lavori di Completamento Funzionale**

Se nel paragrafo precedente sono stati elencati i lavori ancora da realizzarsi all'interno dei due corpi di fabbrica, a seguire saranno elencati quelli funzionali all'intervento inteso nel suo complesso.

### ***Lavori Edili di Completamento.***

Realizzazione Completa di Centrale Termica;

Realizzazione Completa di un Corpo Scala in adiacenza alla Comunità Alloggio;

Realizzazione Vasche Riserve Idriche e Antincendio (se necessari e funzionali all'uso del fabbricato);

### ***Lavori di Sistemazione Esterna.***

Completamento della recinzione da realizzarsi in grate in ferro in ferro, completo di cancelli pedonali e/o carrabili;

Realizzazione di percorsi pedonali interni realizzazione di aree interne da destinare a parcheggio;

Realizzazione dell'Arredo Urbano completo di panchine, verde ecc.;

Realizzazione di Impianto di Illuminazione Esterna.

### ***Realizzazione e/o Fornitura di Impianti Vari.***

Gruppi di Pressurizzazione e di Pompaggio;

Ascensore nuovo corpo scala (necessario se funzionale all'uso);  
 Realizzazione e/o Predisposizione Impianto Pannelli Solari e Impianto Fotovoltaico (eventuale investimento a carico del gestore);  
 Allacci Utenze pubbliche (a carico del gestore).

Quadro economico dei costi

<b>a) LAVORI A CORPO</b>			
a.1	Costruzioni edili (opere di finitura interna e impiantistica)		€ 70.000,00
a.2	Realizzazione Climatizzazione (caldo-freddo)		€ 34.400,00
a.3	Impianti Tecnologici (ascensori, gruppi pressurizzazione, ecc.)		€ 15.000,00
a.4	Completamento Impianto elettrico, ausiliari, rilevazione incendi, ecc.		€ 18.400,00
a.4	Completamento area cortile parcheggi e recinzione		€ 44.000,00
a.5	Totale Lavori compreso di costi per la sicurezza		<b>€ 181.800,00</b>
a.6	Importo per l'attuazione dei piani di sicurezza	6,50%	€ 11.817,00
<b>TOTALE LAVORI)</b>			<b>€ 169.983,00</b>
<b>b) SOMME A DISPOSIZIONE PER L'AMMINISTRAZIONE</b>			
b.1	Rilievi, accertamenti, indagini (geognostiche, ecc.)		€ 20,00
b.2	Arrotondamento		
b.3	Accantonamento di cui all'art. 26 della L.109/94 e s.m.i.		
b.4	Spese Tecniche per Progettazione def., esec., D.L., contabilità		
b.5	Spese Tecniche per Coord. Sicurezza fase prog. ed esec.		
b.6	Oneri responsabile del procedim. di cui all'art. 18 L. 109/94		
b.7	Spese per Pubblicità (IVA inclusa)		
b.8	Collaudo amministrativo e/o statico (IVA inclusa)		
b.9	Arredi (camere e spazi comuni)		
b.10	Attrezzature e Arredi x Cucine e Lavanderia		
<b>IVA</b>			
b.11	IVA per lavori di cui alla voce a)	10,00%	€ 18.180,00
b.12	IVA per Spese Tecniche di cui alla voce b.4+b.5	20,00%	€ 0,00
b.13	IVA per Arredi e Attrezzature (b.9+b.10)	20,00%	€ 0,00
	Totale I.V.A. b.9+b.10		€ 18.180,00
<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>			<b>€ 18.200,00</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO PREVISTO PER COMPLETAMENTO OPERE</b>			<b>€ 200.000,00</b>

---

## Descrizione economica dell'investimento

Dall'analisi dei dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia dell'entrate, il costo di locazione di un edificio avente le caratteristiche simili al nostro fabbricato, da adibire a centro socio assistenziale per anziani, varia **da 2,5 a 3,5 €.** **Mq mese**(categoria commerciale).

Pertanto ipotizzando un importo di €. 2,50 mq mese, il canone di locazione per l'edificio ultimato, con superficie lorda pari a 1.676,4 ammonta a €. 4190,00 ovvero €. 50.280,00 annui

Considerando, per un periodo minimo di 18 anni (nove + nove), la possibile locazione del bene nello stato in cui si trova, il locatario che intende avviare l'attività in concessione (centro socio assistenziale per anziani con 10 posti comunità alloggio), sarà autorizzato dall'ente all'esecuzione delle opere finalizzate alla messa in esercizio del bene, per un investimento di importo massimo di €. 200.000,00 dilazionabili in 9 anni dalla inizi della attività.

Posto €. 200.000,00 l'investimento massimo riconosciuto dell'Ente, il concessionario avrà una riduzione del canone annuo di locazione pari alla rata annuale di ammortamento (tasso medio fisso 3 %) dell'investimento ovvero €. 25.384,66.

### Conclusioni

Quindi riassumendo può essere avviata la procedura di locazione del bene di proprietà comunale ubicato in zona urbanistica PEEP, ad operatori del settore aventi i requisiti per la gestione del centro socio assistenziale per anziani in termini di offerta per comunità alloggio (10 posti letto) casa protetta (14 posti letto) stabilendo un canone di locazione annuo da assoggettare a base di gara corrispondente a

€. 50.280,00 - €. 25.384,66 = €. 24.925,34 annuo	€. 2.077,11 mensili	per i primi nove anni
€. 50.280,00	= €. 50.280,00 annuo	(€. 4.190,00 mensili) per i successivi anni

Il tecnico

# Calcolo rata prestito

Strumento per calcolare la rata ed il piano di ammortamento di un prestito

Importo del prestito  €

Durata  anni

Tasso d'interesse(usa il punto per i decimali)  %

Frequenza rate  ▼

Visualizza il piano di ammortamento

**La tua rata: € 2,115.39**

Costo totale del finanziamento: € **228,461.91** di cui € **200,000.00** di capitale e € **28,461.91** di interessi, pari al 12.46%.

Piano di ammortamento: €2,115.39 per 9 anni con 12 rate per anno.

Mese	Interessi	Capitale	Capitale residuo
1	€500.00	€1,615.39	€198,384.61
2	€495.96	€1,619.43	€196,765.19
3	€491.91	€1,623.48	€195,141.71
4	€487.85	€1,627.53	€193,514.18
5	€483.79	€1,631.60	€191,882.57
6	€479.71	€1,635.68	€190,246.89
7	€475.62	€1,639.77	€188,607.12
8	€471.52	€1,643.87	€186,963.25
9	€467.41	€1,647.98	€185,315.27
10	€463.29	€1,652.10	€183,663.17
11	€459.16	€1,656.23	€182,006.94
12	€455.02	€1,660.37	€180,346.57

### Totale per anno 1

Spenderai €25,384.66 per il 1° anno.  
di cui € 5,731.23 di INTERESSI.  
e € 19,653.43 di CAPITALE.

Mese	Interessi	Capitale	Capitale residuo
13	€450.87	€1,664.52	€178,682.05
14	€446.71	€1,668.68	€177,013.37
15	€442.53	€1,672.85	€175,340.51
16	€438.35	€1,677.04	€173,663.47
17	€434.16	€1,681.23	€171,982.24
18	€429.96	€1,685.43	€170,296.81
19	€425.74	€1,689.65	€168,607.17
20	€421.52	€1,693.87	€166,913.30
21	€417.28	€1,698.10	€165,215.19
22	€413.04	€1,702.35	€163,512.84
23	€408.78	€1,706.61	€161,806.24

24	€404.52	€1,710.87	€160,095.36
----	---------	-----------	-------------

### Totale per anno 2

Spenderai €25,384.66 per il 2° anno.  
di cui € 5,133.45 di INTERESSI.  
e € 20,251.21 di CAPITALE.

Mese	Interessi	Capitale	Capitale residuo
25	€400.24	€1,715.15	€158,380.21
26	€395.95	€1,719.44	€156,660.78
27	€391.65	€1,723.74	€154,937.04
28	€387.34	€1,728.05	€153,208.99
29	€383.02	€1,732.37	€151,476.63
30	€378.69	€1,736.70	€149,739.93
31	€374.35	€1,741.04	€147,998.89
32	€370.00	€1,745.39	€146,253.50
33	€365.63	€1,749.75	€144,503.75
34	€361.26	€1,754.13	€142,749.62
35	€356.87	€1,758.51	€140,991.11
36	€352.48	€1,762.91	€139,228.20

### Totale per anno 3

Spenderai €25,384.66 per il 3° anno.  
di cui € 4,517.49 di INTERESSI.  
e € 20,867.17 di CAPITALE.

Mese	Interessi	Capitale	Capitale residuo
37	€348.07	€1,767.32	€137,460.88
38	€343.65	€1,771.74	€135,689.14
39	€339.22	€1,776.17	€133,912.98
40	€334.78	€1,780.61	€132,132.37
41	€330.33	€1,785.06	€130,347.31
42	€325.87	€1,789.52	€128,557.79
43	€321.39	€1,793.99	€126,763.80



44	€316.91	€1,798.48	€124,965.32
45	€312.41	€1,802.97	€123,162.35
46	€307.91	€1,807.48	€121,354.87
47	€303.39	€1,812.00	€119,542.86
48	€298.86	€1,816.53	€117,726.33

#### Totale per anno 4

Sponderai €25,384.66 per il 4° anno.  
di cui € 3,882.79 di INTERESSI.  
e € 21,501.86 di CAPITALE.

Mese	Interessi	Capitale	Capitale residuo
49	€294.32	€1,821.07	€115,905.26
50	€289.76	€1,825.62	€114,079.64
51	€285.20	€1,830.19	€112,249.45
52	€280.62	€1,834.76	€110,414.68
53	€276.04	€1,839.35	€108,575.33
54	€271.44	€1,843.95	€106,731.38
55	€266.83	€1,848.56	€104,882.82
56	€262.21	€1,853.18	€103,029.64
57	€257.57	€1,857.81	€101,171.83
58	€252.93	€1,862.46	€99,309.37
59	€248.27	€1,867.11	€97,442.25
60	€243.61	€1,871.78	€95,570.47

#### Totale per anno 5

Sponderai €25,384.66 per il 5° anno.  
di cui € 3,228.79 di INTERESSI.  
e € 22,155.86 di CAPITALE.

Mese	Interessi	Capitale	Capitale residuo
61	€238.93	€1,876.46	€93,694.01
62	€234.24	€1,881.15	€91,812.86
63	€229.53	€1,885.86	€89,927.00

64	€224.82	€1,890.57	€88,036.43
65	€220.09	€1,895.30	€86,141.13
66	€215.35	€1,900.04	€84,241.10
67	€210.60	€1,904.79	€82,336.31
68	€205.84	€1,909.55	€80,426.77
69	€201.07	€1,914.32	€78,512.44
70	€196.28	€1,919.11	€76,593.34
71	€191.48	€1,923.90	€74,669.43
72	€186.67	€1,928.71	€72,740.72

### Totale per anno 6

Sponderai €25,384.66 per il 6° anno.  
di cui € 2,554.90 di INTERESSI.  
e € 22,829.75 di CAPITALE.

Mese	Interessi	Capitale	Capitale residuo
73	€181.85	€1,933.54	€70,807.18
74	€177.02	€1,938.37	€68,868.81
75	€172.17	€1,943.22	€66,925.60
76	€167.31	€1,948.07	€64,977.52
77	€162.44	€1,952.94	€63,024.58
78	€157.56	€1,957.83	€61,066.75
79	€152.67	€1,962.72	€59,104.03
80	€147.76	€1,967.63	€57,136.40
81	€142.84	€1,972.55	€55,163.85
82	€137.91	€1,977.48	€53,186.38
83	€132.97	€1,982.42	€51,203.95
84	€128.01	€1,987.38	€49,216.58

### Totale per anno 7

Sponderai €25,384.66 per il 7° anno.  
di cui € 1,860.51 di INTERESSI.  
e € 23,524.14 di CAPITALE.

<b>Mese</b>	<b>Interessi</b>	<b>Capitale</b>	<b>Capitale residuo</b>
85	€123.04	€1,992.35	€47,224.23
86	€118.06	€1,997.33	€45,226.90
87	€113.07	€2,002.32	€43,224.58
88	€108.06	€2,007.33	€41,217.25
89	€103.04	€2,012.34	€39,204.91
90	€98.01	€2,017.38	€37,187.53
91	€92.97	€2,022.42	€35,165.11
92	€87.91	€2,027.48	€33,137.64
93	€82.84	€2,032.54	€31,105.09
94	€77.76	€2,037.63	€29,067.47
95	€72.67	€2,042.72	€27,024.75
96	€67.56	€2,047.83	€24,976.92

### **Totale per anno 8**

Spenderai €25,384.66 per il 8° anno.  
di cui € 1,145.01 di INTERESSI.  
e € 24,239.65 di CAPITALE.

<b>Mese</b>	<b>Interessi</b>	<b>Capitale</b>	<b>Capitale residuo</b>
97	€62.44	€2,052.95	€22,923.98
98	€57.31	€2,058.08	€20,865.90
99	€52.16	€2,063.22	€18,802.68
100	€47.01	€2,068.38	€16,734.30
101	€41.84	€2,073.55	€14,660.74
102	€36.65	€2,078.74	€12,582.01
103	€31.46	€2,083.93	€10,498.07
104	€26.25	€2,089.14	€8,408.93
105	€21.02	€2,094.37	€6,314.57
106	€15.79	€2,099.60	€4,214.96
107	€10.54	€2,104.85	€2,110.11
108	€5.28	€2,110.11	€-0.00

**Totale per anno 9**

Spenderai €25,384.66 per il 9° anno.  
di cui € 407.73 di INTERESSI.  
e € 24,976.92 di CAPITALE.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI Comune: PABILLONIS

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	500	700	L	2,5	3,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## Legenda



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul  
servizio ricevuto premendo  
su uno dei simboli colorati**

---