



COMUNE DI VALLARSA (TN)

Valore edifici di proprietà comunale ai fini di una stima di massima dei valori da inserire nel conto del patrimonio (a titolo di ricognizione di valore di mercato).

Si premette che, ai sensi della normativa vigente, il comune di Vallarsa non è tenuto ad avere il conto patrimoniale. I valori indicati sono, pertanto, da ritenere puramente indicativi ed elencati “per memoria”, più che rappresentare un valore di mercato, sia pure potenziale. Del resto, in assenza di un obbligo normativo, la strada scelta consente di avere una valutazione assolutamente prudentiale. Valutazione che, anche in presenza di scenari caratterizzati da situazioni di forti stress, non porta a modifiche nei valori. Stima che, per ragioni di semplicità, consente di non effettuare valutazioni puntuali sugli ammortamenti e sugli incrementi di valore, conseguenti alle manutenzioni ordinarie e straordinarie. Si precisa, inoltre, che tali valori differiscono da quelli utilizzati ai fini assicurativi. In quest’ultimo caso si è, infatti, ricorsi ad una approssimazione del valore di ricostruzione, tenuto conto del possibile valore di mercato, come valutato normalmente dalle assicurazioni.

Le motivazioni che stanno alla base dei diversi valori attribuiti, che si ripete, hanno un significato indicativo e non di mercato, sono illustrate separatamente per le quattro categorie di edifici considerati:

a) Edifici utilizzati direttamente per le funzioni proprie dell’amministrazione (municipio, scuole).

Per questo gruppo di edifici la scelta è stata quella di inserire valori poco più che simbolici, che tengano conto del potenziale valore del sedime e del terreno di pertinenza, in considerazione del fatto che riferirsi al prezzo di mercato appare del tutto improprio sia perché è difficile pensare a potenziali acquirenti, sia perché si tratta di edifici che, qualora liberati dalle funzioni svolte, dovrebbero essere sostituiti con altri. Una eventuale valutazione di mercato anche in termini di “pronto realizzo” avrebbe senso solo nel momento in cui si fosse trovata una diversa sistemazione per le funzioni considerate e fosse pertanto possibile dismettere gli edifici medesimi.

*	Municipio	€	100.000,00
*	Scuola materna Raossi	€	30.000,00
*	Scuola elementare	€	200.000,00
*	Scuola materna S.Anna	€	50.000,00
*	Caserma pompieri	€	70.000,00
*	Cappella mortuaria Parrocchia	€	1,00
Totale		€	450.001,00

b) Edifici al servizio delle malghe.

Si tratta di edifici gravati da diritto di uso civico. In caso di vendita il ricavato dovrebbe andare ad acquisti di immobili aventi valori equivalenti da gravare, a loro volta, con diritto di uso civico. Inoltre la loro collocazione all'interno di appezzamenti di terreno a loro volta gravati da uso civico, ne rende praticamente impossibile una cessione sul mercato.

Si è utilizzato pertanto un criterio volto a dare una valutazione poco più che simbolica basata sulla sommatoria del potenziale valore dell'affitto del medesimo edificio per scopi diversi da quello di edificio di servizio al pascolo. Affitto calcolato per dieci anni in considerazione della circostanza che per tale periodo la sospensione del diritto di uso civico non comporta particolari difficoltà.

*	Baito malga Monticello	€	30.000,00
*	Baito malga Buse	€	25.000,00
*	Baito cheserle di sotto	€	20.000,00
*	Baito cheserle di sopra	€	30.000,00
*	Baito malga Zocchi	€	40.000,00
*	Casara malga Zocchi	€	5.000,00
*	Stalla malga Zocchi	€	10.000,00
*	Baito malga Pozze	€	40.000,00
*	Chiesetta Lancia	€	2,00
*	Baito Campobiso di sotto	€	30.000,00
*	Stalla Campobiso di sotto	€	5.000,00
*	Baito Campobiso di sopra	€	25.000,00
*	Baito Cosmagnon di sotto	€	10.000,00
*	Baito Cosmagnon di sopra	€	10.000,00
*	Baito malga Pasubio	€	30.000,00
*	Stalla malga Pasubio	€	5.000,00
*	Baito malga Streva	€	20.000,00
*	Stalla malga Streva	€	15.000,00
*	Baito ValdeFen	€	20.000,00
*	Baito malga Morbi	€	30.000,00
*	Baito Fratte	€	50.000,00
*	Ex porcilaia Fratte	€	20.000,00
*	Baito malga Boffetal	€	30.000,00
*	Casara e sala mungitura malga Boffetal	€	15.000,00
*	Baito malga Prà di mezzo	€	30.000,00
*	Edificio mungitura Pra di mezzo	€	2.000,00
*	Porcilaia Pra di mezzo	€	2,00
*	Edificio ex rocolo	€	4.000,00
*	Baito malga Fondi	€	30.000,00
*	Baito malga Storta	€	30.000,00
*	Baito gegheni	€	30.000,00
*	Baito malga Siebe	€	4.000,00
*	Casara malga Fratte (MB)	€	100.000,00
Totale		€	745.004,00

c) Edifici costituiti da ex scuole ed ex caseifici dati in comodato gratuito alle diverse associazioni come sede dell'attività delle medesime.

In diversi casi gli edifici sono iscritti al Libro Fondiario (tavolare) come di proprietà delle frazioni. Dal momento che la gestione è del comune sarebbe possibile teoricamente la vendita, ma in questo caso si potrebbe porre, da un lato, problemi di accettabilità sociale e necessità di intervenire in altro modo a favore delle associazioni che attualmente ne usufruiscono dall'altro. Inoltre i comodati con le associazioni sono di durata poliennale.

Alla luce di tali considerazioni si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio volto a dare una valutazione poco più che simbolica, basata sulla sommatoria del potenziale valore dell'affitto del medesimo edificio, per scopi diversi da quelli attuali per un periodo di 10 anni. Le valutazioni sono da considerare nel singolo caso. La "messa sul mercato" di tutti gli edifici in un solo momento porterebbe a valutazioni diverse e molto più basse.

*	Ex scuola Albaredo	€	30.000,00
---	--------------------	---	-----------

*	Ex cooperativa Foppiano	€	30.000,00
*	Ex caseificio Matassone	€	15.000,00
*	Ex caseificio Cumerlotti	€	20.000,00
*	Ex scuola Riva	€	30.000,00
*	Ex scuola Obra	€	50.000,00
*	Ex caseificio Obra	€	10.000,00
*	Ex caseificio Camposilvano	€	10.000,00
*	Ex caseificio Piano	€	15.000,00
*	Ex scuola Parrocchia	€	50.000,00
*	Ex Bersaglio (ora Sat) loc.Volta	€	20.000,00
*	Ex caseificio Speccheri	€	15.000,00
*	Ex caseificio Raossi	€	15.000,00
*	Ex scuola Anghebeni	€	50.000,00
*	Ex cantoniera Anghebeni (con 1 deposito ed 1 garage)	€	70.000,00
*	Ex caseificio Aste	€	10.000,00
*	Ex caseificio S.Anna	€	30.000,00
*	Ex caseificio Valmorbiasa	€	15.000,00
*	Ex scuola Valmorbiasa	€	30.000,00
Totale		€	515.000,00

d) Altri edifici .

E' stata applicato il presunto valore di mercato "pronto realizzo" con l'esclusione delle strutture più recenti, ai quali è applicato il valore di costo detratta una quota per ammortamenti ed alcune strutture a destinazione specifica (es . chiese, casa riposo,alloggi protetti) alle quali viene applicato il valore simbolico di un euro. Infine in relazione alle opere di presa ed ai vasconi dell'acquedotto è stato applicato un valore forfettario partendo dal valore di ricostruzione, tenendo conto degli ammortamenti e della circostanza che alcuni di questi sono tavolarmente intestati al consorzio per l'acquedotto Vallarsa/Trambileno.

*	Chiesa Sich	€	1,00
*	Chiesa Anghebeni (con terreno pertinenza)	€	26,57
*	Ex scuola Foppiano	€	90.000,00
*	Stanza sopra la chiesa Matassone	€	1,00
*	Ex scuola Matassone	€	70.000,00
*	Ex canonica Riva	€	120.000,00
*	Ex teatro Riva	€	60.000,00
*	Compendio area sportiva Riva	€	170.000,00
*	Negozi Obra	€	110.000,00
*	Ex scuola Camposilvano (negozi)	€	80.000,00
*	Edificio polivalente Camposilvano	€	210.000,00
*	Compendio località Are	€	150.000,00
*	Compendio campo sportivo e tendone loc. Casae	€	170.000,00
*	Volume in uso cooperativa e garage Raossi	€	130.000,00
*	Edificio casa riposo	€	1,00
*	Edificio alloggi protetti	€	1,00
*	Teatro S.Anna	€	160.000,00
*	Casa Staineri	€	36.500,00
*	Opere di presa	€	170.000,00
*	Vasconi acquedotto	€	284.500,00
Totale		€	2.011.030,57

TOTALE GENERALE	€	3.721.035,57
------------------------	----------	---------------------