



CITTA' DI MONTEBELLUNA

CORSO MAZZINI, 118 – 31044 MONTEBELLUNA (TV) – C.F. P.IVA 00471230268

SETTORE 3° - GOVERNO E GESTIONE DEL TERRITORIO – SUA E PROVV. - SIC

PERIZIA DI STIMA DI BENE MOBILE - DEHORS

Servizio Gestione del Territorio del Comune di Montebelluna – Loggia dei Grani, 91 – 31044 Montebelluna (TV)

Tel. 0423/617500 fax 0423/617250 Email edifici@comune.montebelluna.tv.it

Orario di apertura al pubblico: lunedì e venerdì 10.30 – 12.45 e mercoledì dalle 8.15 - 12.45 / 14.45 – 18.15

Il presente elaborato è di proprietà del Comune di Montebelluna (TV) e non può essere riprodotto né consegnato a terzi senza autorizzazione scritta, ai sensi dell'art. 99 L. 22.01.1941 – n. 633

GENERALITÀ

Il sottoscritto arch. Roberto Bonaventura, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Treviso al n. 1755, dipendente del Comune di Montebelluna (TV), ha proceduto alle operazioni di stima del manufatto denominato "Dehors", attualmente collocato presso Piazza D'Annunzio a Montebelluna, a nord dei civv. 9 e 10.

Detto manufatto è stato realizzato nell'ambito delle attrezzature e degli allestimenti per il commercio - realizzazione di "dehors" destinato a spazi pubblici, con progetto approvato con delibera di Giunta Comunale n.85 del 02/05/2011, nell'ambito delle opere funzionali e di arredo urbano e riqualificazione di Piazza D'Annunzio. Tale realizzazione consiste in un prototipo di dehors, costruito nell'ambito di una proposta di abaco delle tipologie, dei materiali e delle modalità costruttive di riferimento per i concessionari di suolo pubblico per eventuali installazioni ed arredi per gli spazi a plateatico (cd. "dehors"), abaco adottato dalla Giunta comunale con successiva delibera n.102/2011, poi non definitivamente approvato, in quanto in seguito abbandonato.

L'identificazione del bene è avvenuta mediante visita nel luogo in cui esso si trova, rilevando tutte le caratteristiche utili per l'identificazione riscontrate sui beni stessi e/o dedotte dalle informazioni fornite negli elaborati progettuali.

Il bene accertato è in buono stato di conservazione, in quanto progettato e collaudato per permanere in luogo aperto e soggetto alla normale manutenzione periodica.

Il valore del bene è stato definito con il metodo della stima comparativa, effettuata basandosi su indagini di mercato per la compravendita di beni uguali o simili, condotte presso siti degli addetti del settore, considerando lo stato di conservazione, manutenzione e obsolescenza.

DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE GENERALE

Il Dehors è formato da una struttura portante modulare costituita da tubolari sagomati e saldati in acciaio zincato e verniciato, in cui ciascun modulo ha una larghezza indicativa di circa 1300 mm. La struttura comprende anche due teste coperte da tamponamenti laterali in lamiera con funzione di contenimento e mascheratura del vano tecnico. Nella parte superiore della struttura sono presenti dei particolari sagomati atti a sorreggere il controsoffitto in lamiera verniciata che delimita lo spazio abitabile all'interno del Dehors.

La copertura esterna è composta da pannelli sandwich sagomati - alcuni rettilinei ed altri calandrati - che seguono il profilo disegnato dalla struttura, sono coibentati al loro interno e sono rivestiti in agglomerato con particolare disegno artistico personalizzato nella parte superiore.

Tra i due elementi è presente uno spazio tecnico per la cablatura del sistema di illuminazione composto da dieci lampade ad incasso a basso consumo.

Le pareti verticali sono tamponate con pannelli di vetro antinfortunistico per ragioni di sicurezza.

L'apertura è formata da una porta in vetro trasparente temperato sp. 10 mm. e i relativi montanti sono rivestiti con profili in acciaio inox satinato. La porta a battente ha apertura verso l'esterno con meccanismo di ritorno automatico della porta.

La base della struttura è costituita da una serie di traversi con passo 600mm su cui posa il pavimento sopraelevato formato da lastre scatolari in acciaio rivestite in gres ceramico di forma quadrata 600x600mm. La pavimentazione è posata a secco e permette di essere rimossa con facilità per esigenze manutentive.

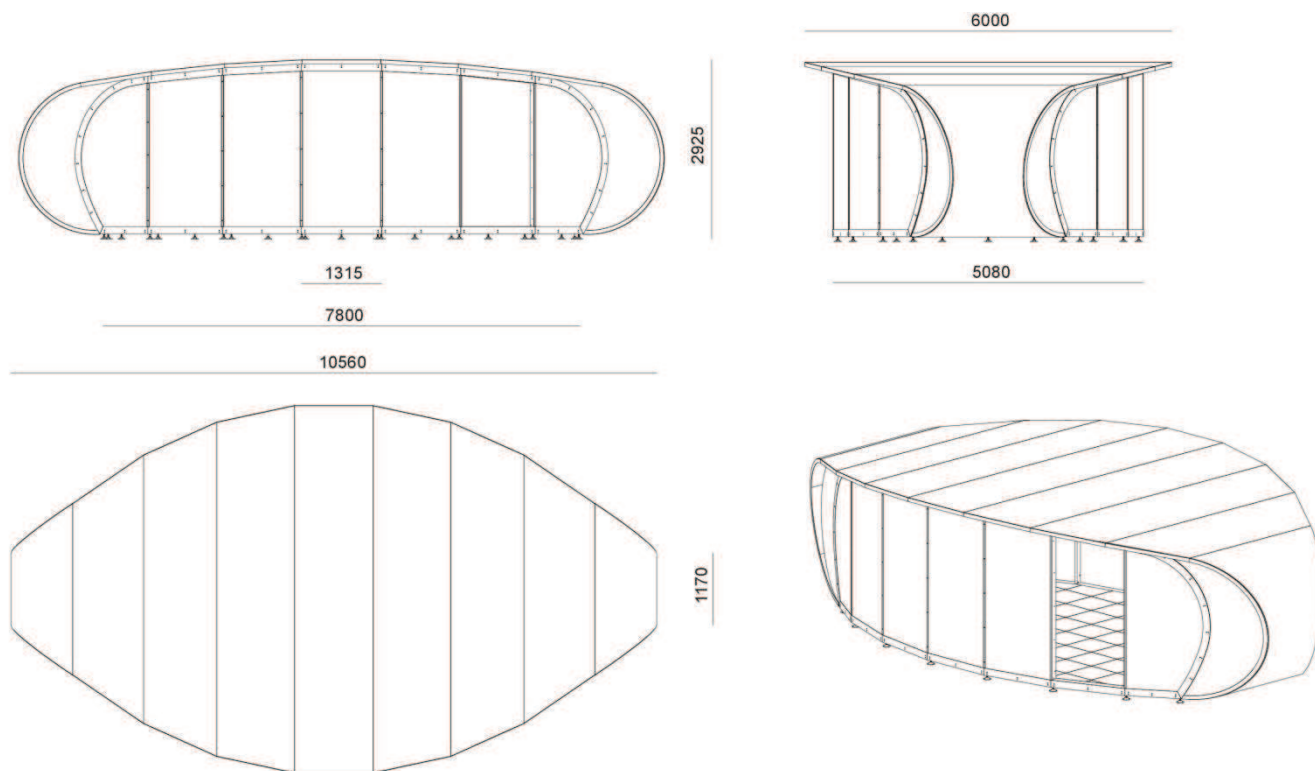
L'orizzontalità del piano di calpestio avviene attraverso quarantasette piedini regolabili.

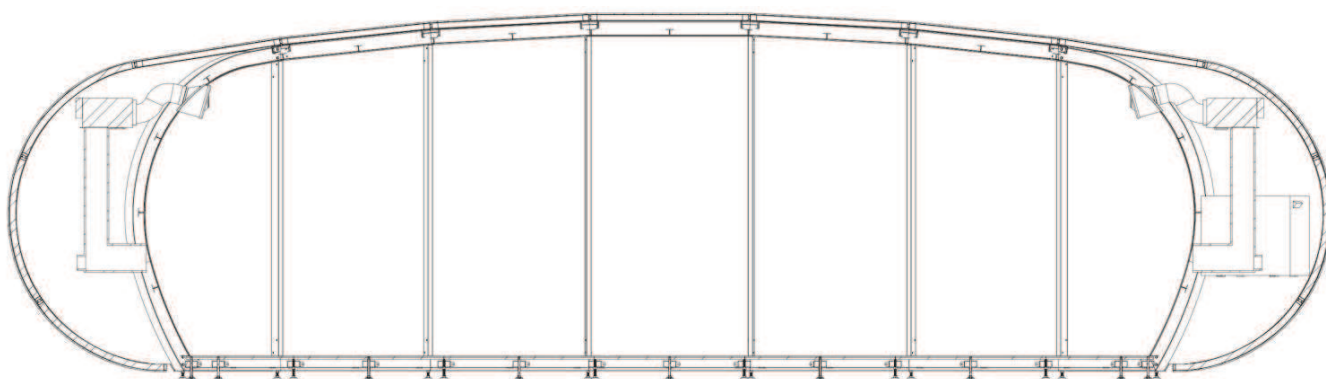
E' presente un impianto elettrico e macchine per il condizionamento, la deumidificazione e il riscaldamento. Il tutto è incassato nell'apposito vano tecnico nascosto alle due estremità della struttura in modo da non disturbare la geometria del prodotto e da non ridurre la superficie calpestabile. Questo vano contiene inoltre il quadro elettrico, le prese elettriche e gli interruttori per l'accensione delle luci.

I due vani tecnici integrano due split interni indipendenti e le relative unità esterne.

DIMENSIONI

Ingombro esterno [mm]	10560 x 5080
Altezza mm	2925
Spazio utile interno mm	asse maggiore 7715, asse minore 4800, altezza interna 2555





OPERE DI STRUTTURA

APPOGGI

Tutta la struttura poggia su 47 piedini regolabili fissati sia sui portali laterali che sui traversi della base al fine di sopperire all'eventuale irregolarità del terreno.



STRUTTURE

La struttura è composta da due portali laterali fissati meccanicamente tra di loro mediante traversi alla base e dei pressopiegati per la copertura.

La struttura dei due portali è composta da tubi Fe37 prezincati 120x120x3 mm saldati con una lamiera spessore 5 mm atta a sorreggere sia i tubi Fe37 prezincati 100x50x3 mm completi di piedino regolabile su barra filettata M16 che i controsoffitti in lamiera scatolata Fe37 prezincata spessore 1,5 mm fissati alla struttura mediante viti M5.

Ogni traverso della base viene fissato alla struttura con autoforanti e su di esso poggeranno i supporti ad altezza fissa del pavimento composto da mattonelle in gres da 600x600 mm posate a secco con apposito materiale coibente.

Arcata di base e arcata superiore sono collegate da montanti in Fe37 prezincato 120x40x2 mm fissati su degli innesti saldati alle arcate composti da un tubo in Fe37 50x25x2 mm e da una piastra sagomata a laser di spessore 4 mm; il tutto unito tramite viti M6.

Sulla struttura un tubo Fe37 da 50x25x1,5 mm permette la posa di un laser sagomato di spessore 5 mm con fori svasati necessario per chiudere i vetri a pacchetto.

In corrispondenza di ogni giunzione tra i tubi dell'arcata superiore vi è una coppia di piastrene filettate in Fe37 spessore 7 mm saldate con un laser spessore 4 mm che da l'angolo di riferimento;

Le appena descritte piastrene servono per il fissaggio dei pressopiegati in lamiera Fe37 spessore 4 mm utili a sostenere la copertura composta da pannelli sandwich, contenente apposito materiale coibente, la cui struttura in tubo Fe37 50x50x2 mm è chiusa con due lamiere preverniciate da 1 mm di spessore.

COPERTURA

La struttura di copertura è formata da 14 pannelli simmetrici, costituiti da una struttura in tubolare che racchiude il materiale coibente, il tutto chiuso a pacchetto da due lamiere preverniciate da 1 mm.

Pannelli piani e pannelli calandrati sono fissati al dehors meccanicamente.

INVOLUCRO EDILIZIO

TAMPONAMENTI CIECHI

Sono composti da quattro lamiere a mezzaluna due delle quali presentano sulla superficie delle feritoie necessarie per l'espulsione dell'aria di raffreddamento delle macchine climatizzanti.



TAMPONAMENTI VETRATI

La struttura è tamponata lateralmente con dei pannelli di vetro sagomato 5+5 stratificato fissati ai montanti tramite guarnizioni e profilo in estruso di alluminio. Per ragioni di sicurezza tutti i vetri sono antisfondamento e antinfortunistica. La porta è costituita da una lastra in vetro temperato sagomato spessore 10 mm fissato alla struttura mediante cerniere automatiche con piastra e ritorno controllato ed è completa di serratura centrale per porte esterne in alluminio anodizzato naturale e maniglione.

Montanti, tubo base e tubo superiore sono coperti da una lamiera in acciaio inox AISI304 spessore 1,5 mm con la funzione di protezione dal deterioramento dovuto al continuo accesso alla struttura.



FINITURE ESTERNE

COPERTURA

FINITURA ESTERNA

La copertura realizzata in pannelli sandwich ha finitura esterna così realizzata:

- doppio strato di fondo di impermeabilizzazione in gel-membrana monocomponente a matrice minerale cristallina con rete annegata;
- ulteriore impermeabilizzazione dei bordi con silicone poliuretano;
- elemento decorativo in tessere di vetro fissate con collante epossidico e stuccate in epossidico.



LAMIERA METALLICA

Lamiera preverniciata e tamponata di testa.

FINITURE INTERNE

PAVIMENTAZIONI

La base del Dehors è costituita da una pedana flottante con sistema di posa a secco tramite dei supporti ad altezza fissa che fermano le piastrelle in gres 60x60 cm.

Ogni lato di ogni singola piastrella è inclinato verso l'interno rendendo così agevole il posizionamento e minimizzando la fuga tra di esse.



CONTROSOFFITTI

il controsoffitto è costituito da 20 scatolari in lamiera che poggiano e sono fissati su dei saldati laser alle curve di giunzione e alle arcate superiori della struttura.

IMPIANTI

L'interno delle code del dehors assolve la funzione di vano tecnico ospitando gli split e le macchine esterne per la climatizzazione.



IMPIANTI MECCANICI

Il climatizzatore comprende: un gruppo elettroventilante, una batteria di scambio e un microprocessore come scheda di controllo.

Il sistema di climatizzazione proposto è composto da 2 macchine ad espansione diretta con tecnologia inverter DC ad alta efficienza da 6,3 kW nominali in caldo e 5,3 kW nominali in freddo, con ricambio d'aria di 24 vol/h nel caso di messa a regime o climi particolarmente rigidi e 10 vol/h nel caso di mantenimento.

Il rinnovo dell'aria viene ottenuto con delle fessurazioni regolabili rivolte verso l'esterno, sfruttando la depressione creata dalla macchina, con distribuzione dell'aria in verso le pareti laterali in modo contrapposto per un maggior confort interno.

IMPIANTI ELETTRICI

Le opere elettriche presenti sono:

1. quadro elettrico per comando e protezione linee elettriche, con centralino da incasso con grado di protezione IP 40, realizzato in plastica conforme alla Norma CEI EN 60439-1 (CEI 17-13/1), costituito da un corpo in plastica, porta trasparente in plastica, telaio con guide DIN, tappi ciechi; completo di Interruttori, sezionatore-fusibili 1P+N 20A luce emergenza, orologio programmabile, morsettiere e minuterie necessarie per una messa in opera a norme e a perfetta regola d'arte;
2. due linee di distribuzione, una dell'impianto di illuminazione, l'altra della F.M., entro corrugato serie pesante diam. 25mm; tutti i montanti di distribuzione sono realizzati con conduttori multipolari isolati in gomma G7, non propaganti l'incendio tipo FG7(O)R-0.6/1 kV;

3. apparecchi illuminanti ad incasso nel controsoffitto, marca Disano Modello Lex di colore bianco, corpo in policarbonato con cornice in acciaio, riflettore in policarbonato metallizzato ad alto rendimento, portalampada in policarbonato e contatti in bronzo fosforato, alimentazione a 230V – 50Hz;
4. circuiti derivati da apposite linee del quadro elettrico per gli impianti di forza motrice e di M.T.A;



STIMA DEL VALORE DEL BENE

Per la valutazione del valore del bene si è provveduto alla definizione del costo storico di costruzione, rivalutato sulla base del tasso di inflazione, e al successivo calcolo della svalutazione - legata a vetustà, obsolescenza conservazione e manutenzione – attraverso una comparazione con un bene simile.

Il costo complessivo per la realizzazione della struttura, realizzata nella seconda metà del 2011, è di €.67.691,44 (IVA esclusa).

CALCOLO DELLA RIVALUTAZIONE PER INFLAZIONE

indice ISTAT di rivalutazione maggio 2011 – aprile 2019 = 1,072

pertanto il valore a nuovo rivalutato è pari a:

$$VN = € 67.691,44 \times 1,072 = € 72.565,22$$

CALCOLO DELLA SVALUTAZIONE

Il modello matematico prescelto calcola la svalutazione all'i-esimo anno come percentuale del valore del bene nell'anno precedente. Si tratta di uno schema di svalutazione in cui il valore di un bene decresce esponenzialmente lasciando un valore residuo finale maggiore di zero (il valore di rivendita) che – pur essendo nella relazione di calcolo assegnata alla struttura una vita utile di 50 anni - si ipotizza cautelativamente raggiunto dopo 30 anni dalla costruzione.

La scelta del modello si basa sulla sovrapposibilità dei valori ottenuti con un grafico di dispersione prezzo/età basato sulle compravendite di un bene (*mobile home*) simile per caratteristiche costruttive, scopi e dotazione tecnologica, e con ampia diffusione e numerosità di compravendite sia nel settore del nuovo che dell'usato.

La percentuale di svalutazione introdotta nel modello, desumibile dai dati del bene simile ma tipica anche per altri beni mobili di differente tipologia, è del 10%.

$$V_{(i)} = V_{(i-1)} * (1 - 0,1)$$

Con la formula sopra esposta il valore del bene, dopo otto anni, risulta pari a:

$$V_8 = € 31 236,95.$$

Montebelluna, maggio 2019

Il tecnico

Arch. Roberto Bonaventura

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa