



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
(Provincia di Arezzo)

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI CONGRUITÀ DEL CANONE

PER LA “LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE” DI IMMOBILI, FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO DISPONIBILE COMUNALE E POSTO IN VIALE EUROPA, ALL’INTERNO DEL PARCO “TIZIANO TERZANI”, DA DESTINARE AD ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE CON PRESTAZIONI ACCESSORIE PER IL PARCO

PREMESSA

La presente relazione è finalizzata a determinare il canone mensile afferente agli immobili di proprietà del Comune di Terranuova Bracciolini da destinare ad attività di somministrazione di alimenti e bevande con prestazioni accessorie ubicati all’interno del Parco “Tiziano Terzani” posto in Viale Europa a Terranuova Bracciolini posto in fregio a Viale Europa di seguito rappresentati:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI LOCAZIONE

Costituiscono i beni da assoggettare a “Locazione di Valorizzazione” gli immobili catastalmente identificati al

Foglio	P.Illa	Sub.	Descrizione
41	14	3	Chiosco Bar con aree e strutture di pertinenza come realizzate in forza della DGC 97/2007
41	14	4 (porzione)	Bar Pizzeria “Il Campino” con esclusione del locale deposito ubicato nell’edificio destinato a spogliatio del campo sintetico
41	14	1 (porzione)	Ex Pista di pattinaggio (area di pertinenza del Bar Pizzeria)

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI LOCAZIONE E CONFORMITA’ URBANISTICA

1. Chiosco-Bar:

Si tratta di un chiosco in legno realizzato in forza delle Deliberazioni di Giunta Comunale n. 6/2004 e 97/2007 costituito da un corpo principale all'interno del quale sono ubicati il locale bar, un magazzino e un bagno con antibagno per il personale. Adiacente al corpo principale si trova un ulteriore servizio igienico con antibagno accessibile dall'esterno per il pubblico, una loggia frontistante l'accesso al locale bar e due ambienti stagionali con le caratteristiche descritte negli elaborati allegati alla richiamata Deliberazioni di Giunta Comunale n. 97/2007. Per le caratteristiche di tali locali le stesse non sono state oggetto di accampionamento in quanto, ai sensi dell'art.19 del D.L. 78/2010, per queste tipologie non sussiste obbligo di presentazione della denuncia di variazione

Completa il bene un resede esterno esclusivo a forma eptagonale di superficie pari a circa mq.280 e delle tettoie adiacenti a quest'ultimo da utilizzare per le finalità aggregative proposte e anch'esse autorizzate con la richiamata Deliberazione di Giunta Comunale n. 97/2007

Dati metrici:

- Superficie locali: mq. 36
- Loggiato: mq. 15
- Magazzini mq. 34
- Resede esclusivo: mq. 280

Allo stato attuale l'immobile è buono stato di manutenzione e pienamente utilizzabile. Necessita di soli interventi di manutenzione ordinaria periodica per garantirne la piena efficienza.

2. Ristorante-Pizzeria:

Si tratta di un fabbricato costituito da più corpi di fabbrica costituiti in epoche successive e attualmente conforme al Permesso di Costruire n. 68 del 3.10.2006;

L'immobile è costituito dal corpo originario costituito da locale bar, dispensa e spogliatoio, un primo corpo aggiunto in una seconda fase che comprende il locale cucina con bagno ed antibagno per il personale e una sala di consumazione con un

primo bagno con antibagno per gli avventori.

Completa il fabbricato l'ultimo ampliamento costituito da una sala di consumazione e da due blocchi di servizi igienici per gli avventori ad essa collegati. Detta parte di edificio, realizzata a un livello superiore rispetto agli altri due corpi, è collegata alla sala consumazione del primo corpo aggiunto sopra descritto da una scala interna in ferro. Questo ampliamento è collegato con l'esterno da una scala esterna e da una rampa con pendenze idonee per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

A livello strutturale il fabbricato è così costituito:

- il corpo originario è in cemento armato con finiture a intonaco civile, infissi in alluminio e copertura piana.
- Il corpo intermedio è realizzato in acciaio con copertura inclinata costituita da due tetti a padiglione con 4 falde in lamiera grecata e infissi in alluminio.
- L'ultimo ampliamento è invece realizzato in cemento armato con tamponamenti in laterizio, copertura piana, finiture a intonaco civile e infissi in alluminio.

Dati metrici:

- Superficie locali: mq. 216
- Resede esclusivo (ex pista di pattinaggio): mq. 405,00

Allo stato attuale l'immobile è stato oggetto di atti vandalici e necessita di una serie di interventi di manutenzione straordinaria finalizzati alla possibilità di recuperare all'uso originario l'intero immobile.

E' utilizzato da circa 5 anni come magazzino a vantaggio dei concessionari dell'edificio Chiosco Bar descritto a punto precedente.

CRITERI DI STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Per la determinazione del canone ci si è avvalsi dei dati desumibili dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti al Comune di Terranuova - destinazione commerciale - centro storico e aree limitrofe (ultimi dati disponibili secondo semestre 2022), di seguito riportati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	560	840	L	2,2	3,5	L
Negozi	NORMALE	1100	1550	L	5	7,2	L

Per la determinazione delle superfici commerciali si sono adottati i criteri di misurazione desumibili dal “Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” dai quali si ricavano i seguenti dati metrici, i coefficienti di omogeneizzazione e le superfici ragguagliate:

CHIOSCO BETA BAR			
Descrizione	Mq.	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata
Superficie Commerciale	36,00	100%	36,00
Locali accessori comunicanti con i vani principali (loggia):	15,00	50%	7,50
Locali accessori non comunicanti con i vani principali	34,00	25%	8,50
Area scoperta ad uso esclusivo	228,00	20%	46,00
Totale superficie ragguagliata			98,00

RISTORANTE PIZZERIA			
Descrizione	Mq.	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata
Superficie Commerciale	216,00	100%	216,00
Area scoperta ad uso esclusivo	405,00	20%	81,00
Totale superficie ragguagliata			297,00

DETERMINAZIONE DEL CANONE

Si precisa che il canone del Chiosco Bar, potendo essere utilizzato per soli 4 mesi all'anno (1 giugno – 30 settembre) verrà determinato annualmente come somma delle sole 4 mensilità di effettivo utilizzo e ripartito sulle 12 mensilità dovute.

In considerazione della particolare ubicazione degli immobili all'interno di un parco pubblico, all'assenza di posteggi dedicati alla struttura, alla necessità di importanti investimenti sugli immobili, alle particolari condizioni di locazione proposte che pregiudicano l'utilizzabilità per circa il 23% del periodo di locazione del ristorante pizzeria e a 8 mesi l'anno per il chiosco Bar, nonché ai costi non scomputabili connessi al capitolato delle prestazioni accessorie su altri immobili, si ritiene congruo assumere un valore di riferimento per la determinazione del canone di locazione a base d'asta pari a € 5,50 mensili a mq.

In riferimento a quanto disposto dall'art. 10, n. 8), Dpr. n. 633/72, trattandosi di locazione di fabbricato strumentale, si opta per l'imponibilità ai fini IVA del canone.

Ne consegue che il canone mensile posto a base d'asta (al netto dell'IVA e soggetto all'adeguamento ISTAT come evidenziato nello schema di contratto), viene determinato come segue:

Edificio	Sup. Ragguagliata (mq)	Canone unitario (€ / mq / mese)	Canone mensile €	Canone nel periodo di un anno
Chiosco (4 mensilità per ogni anno)	98,00	5,50	€ 539,00	€ 2.156,00
Ristorante – Pizzeria (12 mensilità per ogni anno)	297,00	5,50	€ 1.633,50	€ 19.602,00

<i>TOTALE</i>	21.758,00
---------------	------------------

Per quanto sopra espresso, attraverso i valori calcolati nella tabella sopra riportata, il **canone mensile posto a base di gara**, determinato come 1/12 del canone annuo, ammonta a € 1.813,17 che, arrotondato in eccesso, **viene fissato in € 1.850,00 (oltre IVA)**.