



Città di
MOLFETTA

COMUNE DI MOLFETTA

DETERMINAZIONE CANONE DI CONCESSIONE ANNUALE A BASE
DI GARA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DA ADIBIRE
A STRUTTURA PER LA LAVORAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE
DEI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI FRESCHI

[AI SENSI DELL'ART. 6 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER LE LOCAZIONI E CONCESSIONI
DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE]

2° LOTTO DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO

STIMA DEL CANONE DI CONCESSIONE DEL CAPANNONE ESISTENTE ALL'INTERNO DELL'AREA DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI MOLFETTA RIPORTATO IN CATASTO AL FG. 7 PARTICELLA 1970 SUB. 2.

L'immobile oggetto della presente stima è allo stato, come da perizia eseguita sullo stato dei luoghi, rustico e in totale degrado ed abbandono nonché privo di pavimentazione, di intonaci e di qualsiasi impianti, macchinari, attrezzature e finitura.

Esiste solo la struttura in C.A.P. costituita da pilastri, travi e copertura in tegolati. All'interno, un decennio fa, furono realizzate delle tramezzature in muratura al rustico a formare n. 4 uffici con relativi servizi igienici.

Il capannone ha una superficie utile interna di mq. 3.313,30.

Le quotazioni O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia delle Entrate per gli immobili della zona industriale di Molfetta destinata a mercato, da concedere ad uso commerciale, quotano nel 2° Semestre 2017 i seguenti valori:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/MQ)		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/MQ X MESE)		SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
		Magazzini	NORMALE		560	750	

Legenda:

- 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

Il Capannone da concedere in locazione è in uno stato di conservazione e manutenzione "scadente" e, a tal fine, si ipotizza un prezzo da applicare per la locazione pari ad un valore medio di € 2,45 al mq.

(N.B.: valore in caso lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile fosse stato normale)

Considerato lo stato in cui versa il Capannone, come si evince dalla perizia e dalla documentazione fotografica allegata, occorre effettuare consistenti lavori di completamento (edili ed impiantistici) per renderlo funzionale nonché dotarlo di macchinari e attrezzature utili alla sua funzione.

I lavori da eseguire e i costi da sostenere consistono sommariamente nei seguenti:

- Opere di ristrutturazione ed adeguamento dell'immobile;
- Realizzazione di tutti gli impianti;
- Opere di finitura;
- Infissi interni ed esterni;
- Acquisto di attrezzature e macchinari;

- Oneri finanziari connessi all'investimento da realizzare.

La spesa occorrente è di circa € 515,00/mq., pertanto il costo complessivo risulta:

$$\text{Superficie netta mq. } 3.513,30 \times 515,00 \text{ €/mq} = 1.809.349,50$$

[lavori da eseguirsi al netto dell'IVA, comprensivo delle spese tecniche ed imprevisti].

Considerato che il contratto di concessione in locazione dell'immobile può prevedere una durata di 9 anni + 9 anni e pertanto l'investimento iniziale potrebbe ammortizzarsi in 18 anni, l'ammontare annuo dell'investimento risulta:

$$\text{Importo lavori da sostenere } \text{€ } 1.809.349,50 / 18 \text{ anni} = \text{€ } 100.519,41 \text{ Quota amm.to annua}$$

Considerato che l'immobile versa in uno stato di conservazione e manutenzione "scadente", il canone annuo da richiedere al concessionario sarebbe:

$$\text{Superficie netta mq. } 3.513,30 \times 2,45 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 103.291,02 \text{ Canone annuo}$$

Pertanto, detraendo dal canone annuo la quota di ammortamento (1/18 dell'importo complessivo dei lavori) che il concessionario dovrà sostenere per rendere agibile e funzionabile l'immobile, il canone di locazione reale risulta:

$$\text{Canone annuo determinato } \text{€ } 103.291,02 - \text{Quota amm.to annua } \text{€ } 100.519,41 = \text{€ } 2.699,61 \text{ Canone annuo di locazione}$$

Il canone equivale ad un canone mensile pari a:

$$\text{€ } 2.699,61 \text{ Canone annuo di locazione} / 12 \text{ mesi} = \text{€ } 224,97,$$

in cifra tonda € 2700,00 (canone di concessione annuale a base di gara)

Molfetta, 07 giugno 2018

Il Dirigente AAPP
Ing. Enzo Balducci

