



## **BANDI PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DI VARI IMMOBILI COMUNALI**

### **RELAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE**

#### **1. PREMESSE**

La presente relazione intende fornire la determinazione dei canoni d'affitto da riportare a base di gara nell'ambito dei bandi per la locazione di alcuni immobili comunali da destinare ad attività commerciali. Tale determinazione è stata effettuata sulla base della documentazione, delle consistenze e dello stato di fatto e delle condizioni economiche del mercato alla data di stima del 11/03/2021.

#### **2. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI**

Le superfici computate al fine della determinazione del canone, sono calcolate al lordo delle partizioni interne ed al netto di quelle esterne e con l'applicazione del coefficiente di omogeneizzazione (0,10) per le aree esterne di pertinenza.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono di seguito elencati:

- A. **Locale presso anfiteatro via Salvemini-Trepuzzi:** locale ubicato in prossimità dell'anfiteatro di via Salvemini nel Comune di Trepuzzi, costituito da un unico ambiente di 17,5 mq con area di pertinenza coperta delle dimensioni di circa 28 mq, come da planimetria allegata, e incluso l'uso dell'adiacente locale adibito a servizi igienici di circa 13 mq; l'anfiteatro adiacente ai locali è composto da struttura a gradoni con 300 posti a sedere; la superficie convenzionale è stata determinata in 21,6 mq (conteggiando al 10% le aree di pertinenza).
- B. **Chiosco Parco Gallotta-Trepuzzi:** locali annessi al Parco Gallotta, sito in Trepuzzi, via Cosimo De Giorgi angolo via Atene, costituiti da un locale bar, n. 2 depositi e locale bagno, di superficie netta complessiva pari a 102 mq oltre ad un'area scoperta retrostante di pertinenza di circa 160 mq; il parco si estende per una superficie di circa 7.000 mq ed è attualmente dotata di un campo da calcetto recintato di circa 630 mq, n. 2 campi da bocce ed un'area giochi attrezzata di circa 600 mq; il parco è completamente recintato; la superficie convenzionale, comprensiva delle pertinenze, è stata determinata in 118 mq, conteggiando al 10% le aree di pertinenza.
- C. **Chiosco presso piazza della Musica in via del Riccio-Casalabatei:** locale da realizzare su un'area pubblica individuata presso la nuova Piazza della Musica in via del Riccio a Casalabate; il locale, sarà costituito da modulo prefabbricato e dovrà avere dimensioni massime di 16 mq.

#### **3. RILEVAZIONI DI MERCATO**

Per la determinazione dei canoni concessori si è tenuto conto dei dati raccolti dall'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI), per l'area geografica e urbana di riferimento e per la destinazione commerciale, avendo come riferimento il valore unitario medio dei canoni di locazione indicati e valutando al contempo l'eventuale sussistenza di particolari condizioni che potessero aumentare o diminuire tale valore.

#### **A. Locale presso anfiteatro via Salvemini**

Nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate viene attribuito per la destinazione negozi il seguente valore unitario (Fonte Osservatorio Valori Immobiliari):

#### **Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

**Provincia:** LECCE

**Comune:** TREPUIZZI

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO, CITTA CONSOLIDATA



## Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

SETTORE LAVORI PUBBLICI E PROGRAMMAZIONE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	390	465	L	2,1	2,3	N
Negozi	NORMALE	780	1150	L	3,3	5	N

Per quanto il canone ordinario annuo di locazione è così determinato:

- *Sup. utile netta*: 21,6 mq
- *Importo unitario mensile medio*: 4,15 €/mq x anno
- *Incremento/decremento*: + 80%
- *Importo unitario rideterminato*: 7,47 €/mq x anno
- *Canone mensile*: 161,35 €
- **Canone annuale arrotondato: € 2.000,00 €**

Al valore medio dei valori immobiliari per "Negozi" si è ritenuto di poter applicare una maggiorazione del 80% per tener conto della particolare posizione dell'immobile e dell'uso della vicina struttura (anfiteatro) che sebbene ad uso non esclusivo costituisce comunque una migliore attrattività per la costituenda attività commerciale.

### B. Chiosco Parco Gallotta-Trepuzzi

Nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate viene attribuito per la destinazione negozi il seguente valore unitario (Fonte Osservatorio Valori Immobiliari)

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: LECCE

Comune: TREPUIZZI

Fascia/zona: Periferica/FASCIA PERIFERICA; NUOVE ESPANSIONI DELL'ABITATO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	360	410	L	1,7	2,1	N
Negozi	NORMALE	600	830	L	2,4	3,6	N

Per quanto il canone ordinario annuo di locazione è così determinato:

- *Sup. utile netta*: 118 mq
- *Importo unitario mensile medio*: 3,0 €/mq x anno
- *Incremento/decremento*: + 80%
- *Importo unitario rideterminato*: 5,40 €/mq x anno
- *Canone mensile*: 637,20 €
- **Canone annuale arrotondato: € 7.600,0 €**



## Comune di Trepuzzi

Provincia di Lecce

**SETTORE LAVORI PUBBLICI E PROGRAMMAZIONE**

Al valore medio dei valori immobiliari per "Negozii" si è ritenuto di poter applicare una maggiorazione del 80% per tener conto dell'uso del parco attrezzato che sebbene ad uso non esclusivo costituisce comunque una significativa attrattività per l'attività commerciale.

### C. Chiosco presso via del Riccio Casalabate-Trepuzzi

Nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate viene attribuito per la destinazione negozi il seguente valore unitario (Fonte Osservatorio Valori Immobiliari):

#### Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: LECCE

Comune: TREPUIZZI

Fascia/zona: Suburbana/MARINA DI CASALABATE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	220	310	L	1,2	1,5	L
Negozi	NORMALE	550	830	L	3,1	4,6	L

Per quanto il canone ordinario annuo di locazione è così determinato:

- *Sup. utile netta*: 16 mq
- *Importo unitario mensile medio*: 3,1 €/mq x anno
- *Incremento/decremento*: -
- *Importo unitario rideterminato*: 3,1 €/mq x anno
- *Canone mensile*: 49,60 €
- **Canone annuale arrotondato: € 600,0 €**

Considerato quanto sopra, valutato lo stato potenziale dell'area, la stagionalità dell'attività e l'attuale situazione economica del mercato, si ritiene di poter confermare in € 600,00 il canone annuo da porre a base di gara.

Trepuzzi, 11 marzo 2021



Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici

Ing. Giancarlo Florio