



# Comune di Sarnano

Provincia di Macerata

## ALLEGATO 1 – Relazione di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale

Oggetto: locazione struttura polivalente – ricreativa di proprietà comunale in via L.Scarfiotti (F.23 part. 787).

### Relazione

#### Premessa

Con il contratto repertorio n. 1961 stipulato in data 12 luglio 1990 il Comune di Sarnano accordò alla Società CA.PI.MO. snc di Calcina Primo e C. di Sarnano la concessione dell'area necessaria per la costruzione e gestione di una struttura polivalente - ricreativa completa di strutture interne da realizzarsi nell'area di proprietà comunale sita in Sarnano, via L.Scarfiotti, per 25 anni, quindi con scadenza 30.6.2015.

A seguito di tale contratto il concessionario realizzò l'immobile, attualmente individuato in catasto fabbricati con la part. 787 del f.23, e lo stesso, con la relativa area di pertinenza, è stato nel corso degli anni utilizzato quale struttura polivalente – ricreativa – discoteca, con il susseguirsi di diversi gestori, l'ultimo dei quali autorizzato con delibera del consiglio comunale n. 23 del 18.11.2013, avvalendosi delle facoltà consentite dall'art. 4 del contratto.

La Giunta comunale ha formalizzato la riacquisizione della struttura con deliberazione n°15 del 29.1.2015 con cui si dispone:

- 1) di accettare la richiesta del sig. Calcina Primo, in qualità di legale rappresentante della CA.PI.MO. snc, contenuta nella nota in data 24.10.2014, protocollo n. 8753 del 29.10.2014, relativa all'intenzione di restituire al Comune l'immobile sito in Via Scarfiotti, n. 13, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 787, categoria D3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti, spettacoli e simili, destinato da molti anni a struttura polivalente – ricreativa – discoteca, già concesso in forza del contratto repertorio n. 1961/1990;
- 2) di esprimere parere favorevole alla richiesta di cui al precedente punto e pertanto di rilasciare il proprio assenso alla rescissione anticipata del contratto repertorio 1961/1990, rescissione che si intenderà compiuta al momento della redazione, in contraddittorio, del verbale di riconsegna al Comune dell'immobile di cui trattasi e dell'area circostante, richiamando altresì in merito tutte le norme di cui al più volte citato contratto repertorio 1961/1990;
- 3) di dare incarico al Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, per le finalità di cui in premessa, e nell'ambito delle competenze egli assegnate, ad avviare apposita procedura ad evidenza pubblica tesa ad individuare il migliore offerente ai fini di un nuovo affidamento della gestione dell'immobile onde consentire la sua riapertura al pubblico con destinazione a struttura polivalente – ricreativa – discoteca;

Con verbale in data 24.9.2015 è stata formalizzata la riconsegna dell'immobile dando atto che all'interno, per espressa scelta della CA.PI.MO. snc, sono tuttora presenti arredi ed attrezzature di proprietà della stessa (arredi, luci, audio, ecc.) , a tal proposito il Comune di Sarnano è espressamente esentato da ogni responsabilità al riguardo, fermo restando che gli stessi potranno essere rimossi in qualunque momento a cura e spese della CA.PI.MO.snc, sia per scelta della

suddetat, sia in caso di mancato accordo per la cessione al locatario dell'immobile sia dietro espressa richiesta del Comune di Sarnano.

Premesso quanto sopra, su incarico dell'Amministrazione comunale, questo ufficio ha effettuato i riscontri e valutazioni di mercato al fine stabilire il canone da porre a base d'asta per il bando di gara che s'intende emettere per la locazione della struttura comunale.

L'immobile è individuato in catasto fabbricati con il mappale 787 del foglio 23 cat.D3 rendita € 2.502,00. La costruzione è costituita da una tipica struttura prefabbricata industriale delle dimensioni principali di m 26x18 circa, oltre ai manufatti accessori. La superficie coperta complessiva è di 500 m<sup>2</sup> per il fabbricato principale, oltre a m<sup>2</sup> 40 per i locali tecnici (trattamento aria e c.t.). In questa sede non si tiene conto di manufatti precari per l'utilizzo dello spazio esterno.

La capienza stabilita nel certificato di prevenzione incendi è di 800 persone (rif.to pratica VV.F.18371), tale certificato è scaduto, quindi da rinnovare prima della riapertura al pubblico esercizio.

L'accesso avviene dalla strada interna alla zona impianti sportivi, con area di parcheggio antistante, non sufficiente per la capienza della struttura che impegna quindi per tale scopo il parcheggio antistante il palasport e la piscina coperta comunale. Un valore aggiunto è rappresentato dalla variante alla S.P.119 Sarnano-Gualdo-Penna S.Giovanni, in fase di costruzione, che migliorerà ulteriormente l'accessibilità.

La struttura si presenta nel complesso in buone condizioni manutentive, ovviamente da verificare lo stato d'uso degli impianti tecnici, la rispettiva efficienza e rispondenza alle norme di sicurezza vigenti. Gli allestimenti dello spazio esterno, sul lato nord-est sono invece fatiscenti ed andranno rimossi o radicalmente rinnovati prima dell'eventuale riutilizzo.

Tale stato di fatto è rilevabile dalla documentazione fotografica allegata.

La valutazione del valore di mercato del canone di locazione, oggettivamente difficoltosa data la specifica particolare destinazione d'uso, viene effettuata con metodo comparativo tenuto conto del mercato immobiliare per edifici consimili, dei valori stabiliti nell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dello stato e della destinazione dell'immobile.

Si osserva che tale tipologia non è ovviamente ricompresa tra quelle considerate dall'osservatorio immobiliare (negozi, uffici, magazzini) per cui non ritengono tali valori direttamente applicabili ma utilizzabili solo come riferimento generale. I relativi valori sono consegnati nella tabella che segue.

### **Discoteca Zoji**

Superficie coperta 540

Osservatorio del Mercato Immobiliare

		€/mese (media)
<b>Canone di Locazione</b>	€/mqxmese	
Uffici	3-4,5	2.025,00
Magazzini	1,7/2,3	1.080,00
Negozi	4,6/6,7	3.051,00
<b>Valore</b>	€/mq	€

Uffici	800/1200	540.000,00
Magazzini	450/600	283.500,00
Negozi	1100/1600	702.000,00

Sulla base di tali dati e dei parametri anzidetti, si determina il valore di mercato dell'immobile ed il conseguente canone di locazione da porre a base d'asta, come appresso.

<b>Valore assunto</b>	<b>€/mq 700,00</b>	<b>€ 378.000,00</b>	
Canone locazione (redditività capitale 4% annuo)		€ 15.120,00	<b>€ 15.000,00</b>
Canone mensile		€ 1.260,00	<b>€ 1.250,00</b>

Tanto si doveva per dovere d'ufficio.

Sarnano, 23 novembre 2015

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

*Ing. Alfonso TARDELLA*



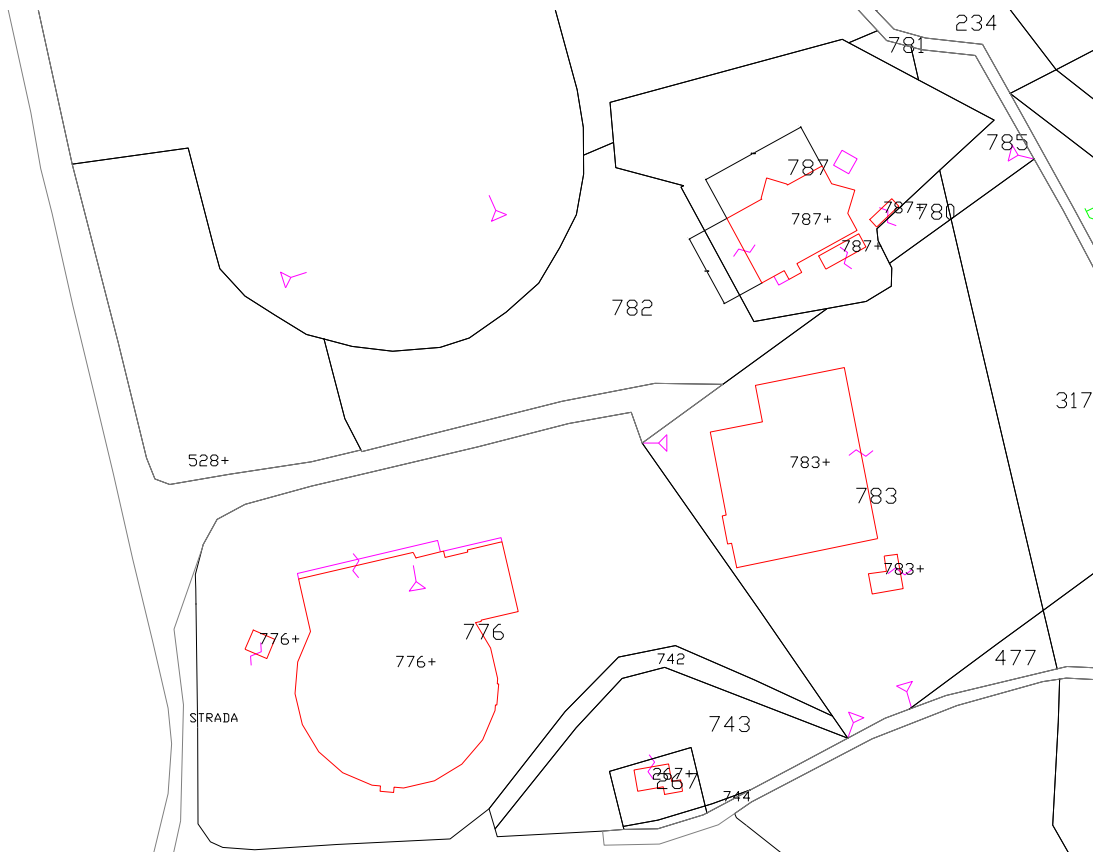
Allegati:

- Ortofoto zona impianti sportivi
- mappa catastale
- dati osservatorio immobiliare
- scheda planimetrica catasto fabbricati
- Elenco beni mobili propr.Ca.Pi.Mo. Snc
- documentazione fotografica

- Ortofoto zona impianti sportivi



Stralcio mappa catastale



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: MACERATA

Comune: SARNANO

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA ADIACENTI IL CENTRO STORICO (VIA MATTEOTTI, VIA BENEDETTO COSTA, VIA A.MORO, LOCALITA` S.AGOSTINO E MORELLI)

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	800	1200	L	3	4,5	L

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: MACERATA

Comune: SARNANO

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA ADIACENTI IL CENTRO STORICO (VIA MATTEOTTI, VIA BENEDETTO COSTA, VIA A.MORO, LOCALITA` S.AGOSTINO E MORELLI)

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 2

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	450	600	L	1,7	2,3	L
Negozi	NORMALE	1100	1600	L	4,6	6,7	L

Data: 23/11/2015 - n. T331884 - Richiedente: TRDLNS53M27I436T

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Macerata**

Dichiarazione protocollo n. MC0163066ae1 30/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sarnano

Via Scarfiotti

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 23  
Particella: 787  
Subalterno:

Compilata da:  
Peroglio Piero

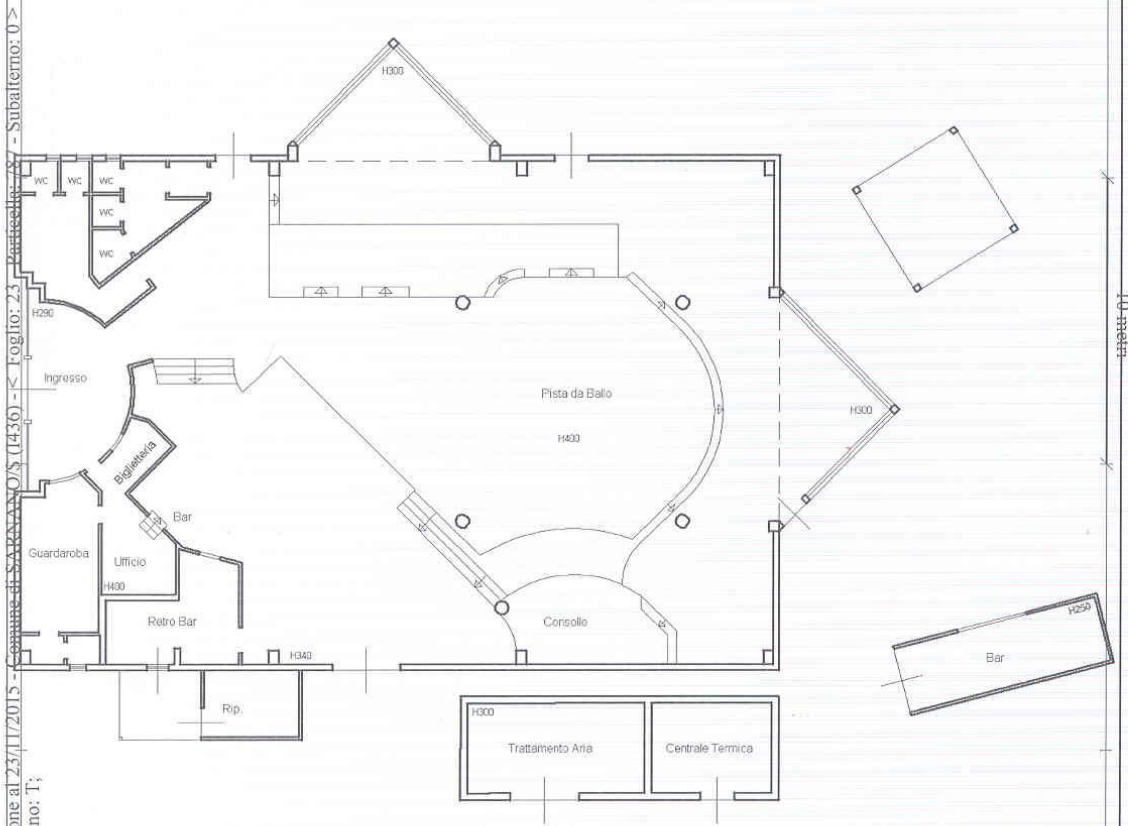
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Macerata

N. 461

Scheda n. 2

Scala 1:200



PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2015 - Comune di Sarnano (436) - Foglio: 23 - Subalterno: 0

Ultima planimetria in atti

Data: 23/11/2015 - n. T331884 - Richiedente: TRDLNS53M27I436T

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Inventario beni mobili proprietà fornito da CAPIMO S.N.C.**  
**ELENCO ATTREZZATURE DISCOTECA**  
**SUONO – LUCI**

- N. 1 SGM P810 D
- N. 1 XXL 2000
- N. 1 SGM PROFESSIONAL LIGHT MANUAL
- N. 2 MICROFONI A GELATO
- N. 9 CASSE ACUSTICHE 6 PISTA 2 DJ 1 RISERVA
- N. 4 SCANNER SGM
- N. 2 STROBO
- N. 1 MACCHINA FUMO
- N. 2 ROTANTI LIGHT
- N. 2 CASSE BASSI
- N. 1 NEXY SEQUI 800
- N. 2 CD PIONIER
- N. 1 MIXR DYNA CORD PROF
- N. 1 TECNICS CASSETTE + DISC
- N. 1 ULTRA CURVE DIGITAL
- N. 1 SUPER X PROF
- N. 1 Q 02 PROFESS.
- N. 1 YAMAHA EMP 100 MULTI EFF.
- N. 1 NEXO
- N. 3 PROF AMPLIER USA 1310
- N. 1 FBT “
- N. 1 COMACO MOD. 300
- N. 2 GIFANTOGRAFIE
- N. 5 FOTO GIGANTI
- N. 1 IMPIANTO PER DIFFUSIONE MUSICA SOFT

**ATTREZZATURE VARIE**

- N. 16 ARMADIETTI
- N. 1 CONGELATORE
- N. 1 VETRINA FRIGO + FRIGO BANCONE
- N. 2 MACCHINE GHIACCIO
- N. 2 LAVASTOVIGLIE
- N. 1 CONTEINER ESTERNO
- N. 1 RETRO BAR ESTERNO ATTR.
- N. 32 POLTRONCINE
- N. 35 POLTRONE SALOTTI
- N. 5 SALOTTI FISSI
- N. 20 TAVOLI
- N. 11 SEDILI BAR

N. 3 LAMPADE SALOTTI  
N. 10 CONTENITORI INOX PORT. BOTT.  
N. 7 COLONNE INOX PORT. CHAMPAGNE  
N. 1 TRAILER ESTERNO  
N. 1 STRUTTURA METALLICA ESTERNA  
N. 1 MACCHINA PER BIGLIETTI SIAE  
N. 1 MONITOR  
N. 1 TELEFONO  
N. 1 CALCOLATRICE UNDERVOD 410

Sarnano lì 22.01.2015



Documentazione fotografica



















