



Comune di Merì

Città Metropolitana di Messina

III SETTORE «TECNICO»

PEC.: protocollo@pec.comune.meri.me.it

- Partita IVA 00460150832 - Cod. Fisc.: 83000690830

**RELAZIONE TECNICA SULLO STATO DI CONSISTENZA,
STIMALAVORI E DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE
VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
ADIBITO A "CENTRO DI ESPOSIZIONE E VENDITA DI
PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI - L.R. 34/78 e L.R. 26/88"**
Procedure per assegnazione ai Comuni di cui al D.D.G. n. 3303 del
04/08/2022; e successivo D.D.G. n. 5180 del 20/10/2023.



MERÌ, li 24/04/2024



Il Responsabile del 3° Settore


(Ing. Giuseppe MAZZA)
(Comune di Merì)

VISTO: Il R.U:P:
F.to: Alessandro LAZZARA
"parere favorevole"
nota prot. n. 0010213 del 05/06/2024

(Dott. Alessandro LAZZARA)
(Ser. 11 – Ispettorato dell'Agricoltura di Messina)

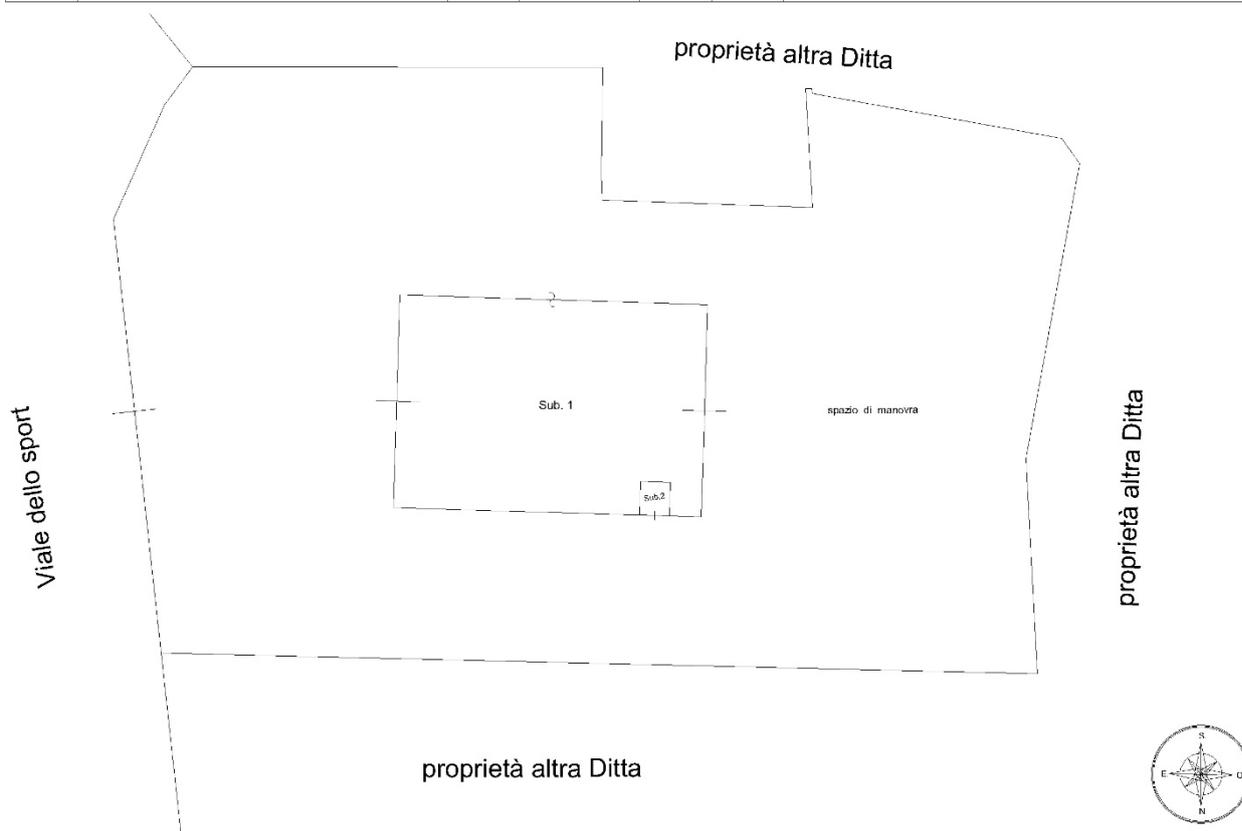
Sommario

01.	Premessa	4
02.	Inquadramento Territoriale - Localizzazione	6
2.1.	COMPENSORIO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO	6
03.	Descrizione Dello Stato di Fatto, Consistenza e Conservazione dell'Immobile.....	8
04.	Quantificazione Sommaria Dei Costi Di Manutenzione Straordinaria E Risanamento Conservativo Necessari Per Garantire Un Livello Qualitativo Ottimale Del Bene Oggetto Di Stima ed Assegnazione	16
05.	Processo Di Valutazione Del Più Probabile Valore Locativo Immobiliare Del Tipo Produttivo.	18
5.1.	SCOPO DELLA STIMA	18
5.2.	GENERALITÀ: VALORE DI UN BENE PRODUTTIVO.....	19
5.3.	LE INDAGINI DI MERCATO	19
5.4.	ADOZIONE PROCEDIMENTO STATISTICO DELL'INTERVALLO DI CONFIDENZA	19
5.5.	DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LOCATIVA COMMERCIALE	22
5.6.	VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE DI TIPO PRODUTTIVO OGGETTO DI STIMA	22
06.	Sintesi delle fasi del procedimento per l'affidamento in concessione locativa dell'immobile pubblico.....	23
6.1.	PREMESSA METODOLOGICA.....	23
6.2.	FASE PRELIMINARE – LINEE DI INDIRIZZO DELL'AMMINISTRAZIONE.....	24
6.3.	PRIMA FASE ESPLORATIVA - LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE.....	25
6.4.	SECONDA FASE – AFFIDAMENTO.....	26
07.	CONCLUSIONI E RIEPILOGO	27

01. PREMESSA

- ❖ Con Decreto dell'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste D.A. n. 3931 del 25/10/1999 è stata concessa in favore del Comune di Merì la somma di £. 3.000.000.000 (€ 1.549.370,70), per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un centro di esposizione e vendita di prodotti agricoli, in coerenza al progetto relativo ai lavori per la costruzione di un mercato alla produzione, approvato in linea tecnica dall'Ufficio del Genio Civile di Messina, giusto parere favorevole espresso con nota n. 22703/26372 del 19/10/1999 ed in linea amministrativa, giusta Delibera di Giunta Municipale n. 126 del 19/10/1999.
- ❖ I lavori per la realizzazione dell'opera di che trattasi sono stati consegnati all'impresa aggiudicataria in data 21/04/2000 e sono stati ultimati in data 15/12/2001, giusto quanto si rileva dal certificato di collaudo redatto in data 31/05/2002.
- ❖ In esecuzione a quanto previsto dall'art. 5 lett. f del citato D.A. n. 3931/99, si è proceduto alla volturazione catastale del bene immobile curandone l'intestazione alla partita "Demanio della Regione Siciliana – Ramo Agricoltura e Foreste" ed in atto la struttura demaniale trova identificazione censuaria nel catasto fabbricati del Comune di Merì, al Foglio 1, particella 1442, sub 1 – Cat. D/8 (*Mercato alla produzione*); e sub. 2 – Cat. D/1 (*Cabina Enel*):

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MERÌ			I	1442		263344	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA DELLO STADIO		T			MERCATO ALLA PRODUZIONE	
2	VIA DELLO STADIO		T			CABINA ENEL	

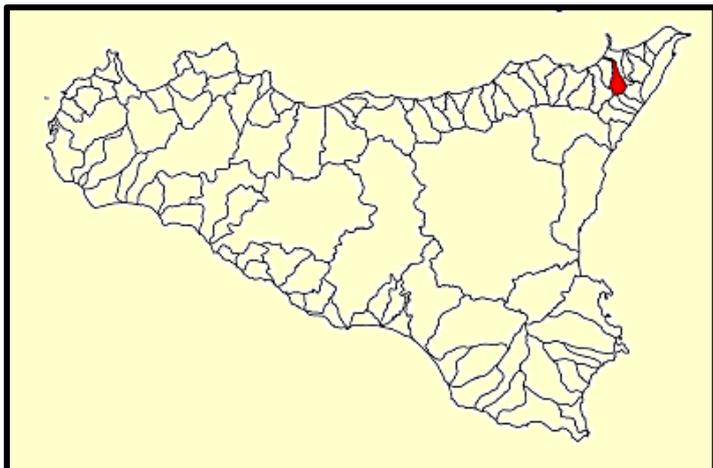


- ❖ Nelle more di una concreta assegnazione della struttura, al fine di assicurare una continua presenza per ostacolare il fenomeno di depreddamento per i ripetuti episodi di vandalismo ai quali è stata più volte oggetto la struttura medesima, la stessa è stata utilizzata dal Comune ad uso deposito mezzi, attrezzature e materiale per le attività ordinarie e straordinarie svolte dal personale comunale che opera nell'ambito del territorio.

- ❖ Con nota prot. n. 122102 del 02/09/2022 è stato notificato il D.D.G. n. 3303 del 04/08/2022 con il quale è stato assegnato al Comune di Merì il mercato alla produzione, al fine di trasferire la gestione della struttura a terzi, sui quali graverà l'onere di renderla fruibile e successivamente acquisirla al demanio regionale.
- ❖ All'art. 2 del citato D.D.G. era previsto che il Comune di Merì “..[.]. entro un anno doveva provvedere ad affidare, previa procedura ad evidenza pubblica, la gestione della struttura a terzi”.
- ❖ In aderenza a quanto disposto dall'art. 4 del suddetto D.D.G. 3303/2022, con nota prot. n. 13278 del 03/07/2023 del Dirigente del Servizio 11 dell'Ispettorato dell'Agricoltura di Messina, assunta agli atti di questo Ente in data 10/07/2023 con il numero 5514 di protocollo generale, è stato nominato responsabile del procedimento F.D. Dott. Alessandro LAZZARA.
- ❖ Come atto preliminare all'attuazione del D.D.G. 3303/2022, con Determina del Responsabile del 3° Settore «Tecnico» Reg. Gen. n. 287 del 20/07/2023 si è proceduto ad effettuare l'intervento straordinario di pulizia dell'area di pertinenza circostante l'immobile “Mercato alla Produzione” e ciò anche in relazione alle risultanze del verbale di assunzione in consistenza redatto in data 04/05/2021 dal funzionario del Genio Civile di Messina, dal quale era emersa la necessità di effettuare la pulizia degli spazi esterni di pertinenza adibiti a parcheggi sul quale insisteva una folta vegetazione ed altro materiale accumulato negli anni.
- ❖ A seguito incontri avuti con il Dott. Antonino IUCULANO - Dirigente del Servizio 11 dell'Ispettorato dell'Agricoltura di Messina –, congiuntamente con il nominato responsabile del procedimento Dott. Alessandro LAZZARA del medesimo Ispettorato -, sono state evidenziate oggettive criticità per giungere alla chiusura della procedura entro il termine stabilito ed in conseguenza a ciò, con nota prot n. 6396 del 17/08/2023, indirizzata l'Assessorato competente e a tutti i soggetti coinvolti, è stata richiesta la proroga dei termini di cui all'art. 2 DDG 3303/2022.
- ❖ Con nota prot. n. 171117 del 20/10/2023 è stato notificato il D.D.G. n. 5180, emesso il 20/10/2023, con il quale, per le motivazioni già dette, è stato prorogato il predetto termine al 30/06/2024. – Entro la suddetta data, il Comune di Merì dovrà provvedere ad affidare, previa procedura di evidenza pubblica, la gestione della struttura a terzi, sui quali far gravare anche l'onere di provvedere a tutto quanto necessario a rendere fruibile la struttura medesima.
- ❖ Con nota prot. n. 7739 dell'11/10/2023 è stata avanzata richiesta all'Agenzia Delle Entrate - Direzione Provinciale Di Messina - Ufficio Provinciale Territorio, per quantificare il canone di locazione dell'immobile in argomento, fornendo tutti gli elementi utili allo scopo.
- ❖ Con nota di riscontro, assunta agli atti del Comune di Merì in data 13/10/2023 con il numero 7792 di protocollo generale, l'Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio, ha evidenziato di non poter dare momentaneamente seguito alla richiesta di valutazione di che trattasi, potendo iniziare a dare corso alle diverse richieste provenienti da vari Enti e Amministrazioni, prevedibilmente solo dopo il primo semestre del prossimo anno (2024), quindi oltre il termine di proroga concesso (30/06/2024).
- ❖ In assenza di soluzioni alternative, questo 3° Settore «Tecnico», si è attivato al fine di acquisire gli elementi utili per definire la valutazione del canone di locazione e conseguentemente attuare quanto di competenza finalizzato ad affidare, previa procedura ad evidenza pubblica, la gestione della struttura a terzi, per la quale la presente relazione costituisce documento da porre a corredo.

02. INQUADRAMENTO TERRITORIALE - LOCALIZZAZIONE

Il Comune di Merì, dista 45 chilometri dal capoluogo di provincia Messina e si sviluppa lungo la strada Statale SS 113, importante arteria di collegamento per i comuni della fascia tirrenica. Situato alle pendici dei monti Peloritani settentrionali, lo stesso è delimitato a nord dal torrente Mela, e confina con i Comuni di Barcellona P.G., di Milazzo, San Filippo del Mela e Santa Lucia del Mela. Il territorio comunale, si estende per una superficie di 1,87 Km², si sviluppa tra le quote altimetriche 46÷231 m sul livello del mare con un andamento pianeggiante nella misura del 60% circa, ed è caratterizzato da un'unica concentrazione urbana, con una popolazione di circa 2434 ab.



Il centro cittadino è attraversato dalla Strada Statale 113 Settentrionale Sicula che ospita contemporaneamente sia il traffico locale sia quello in transito, poiché oltre a rappresentare la dorsale di connessione tra il comune di Milazzo in direzione ME e il comune di Barcellona Pozzo di Gotto in direzione PA, costituisce inoltre l'arteria principale (e pressoché unica) per la distribuzione del traffico nel centro urbano e per i collegamenti con le principali infrastrutture di trasporto (*Autostrada A20 Messina-Palermo; Stazioni ferroviarie di Milazzo e Barcellona P.G.*).

A monte della S.S.113 l'insediamento più antico, ha conservato l'impianto urbanistico proprio del suo tempo, caratterizzato da una funzione quasi esclusivamente residenziale, con una scarsa dotazione di attività economiche e servizi.

Il territorio a valle della S.S.113, ha subito negli anni passati un notevole processo di espansione, con fenomeni di accentramento di attività produttive, commerciali e artigianali non moleste, ma le iniziative immobiliari attuate, sono state impostate sulla base di uno schema convenzionale, che poco si preoccupa della vitalità e degli spazi di relazione.

L'immobile oggetto della presente relazione è appunto localizzato nella cosiddetta "zona nuova" a valle della S.S.113, in Viale dello Sport al numero civico 7 in area pianeggiante a Nord del territorio comunale, in prossimità del Municipio e del centro sportivo.

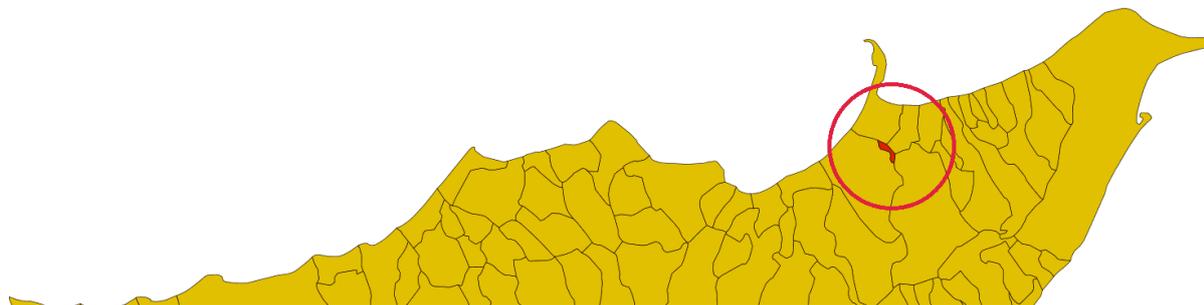
La zona risulta essere ben collegata, agevolmente servita e facilmente raggiungibile.

Il contesto territoriale di fruizione dell'intero hinterland al quale fare riferimento, ricade nella parte settentrionale della Provincia di Messina, e confina a nord con il mare Tirreno, a nord-est con il comune di Spadafora, da est a sud con la displuviale tirrenica della catena montuosa dei Peloritani, ad ovest con i limiti occidentali dei comuni di Basicò ed Oliveri.

2.1. COMPENSORIO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

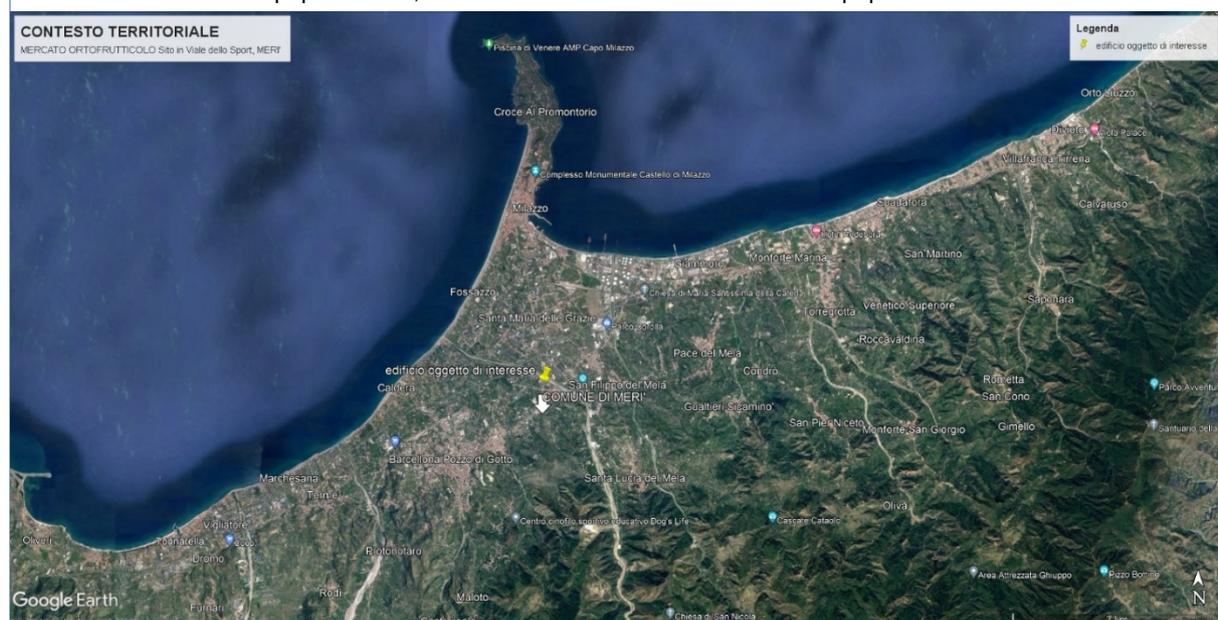
Da ciò si palesa subito come il comune di Merì sia in posizione baricentrica rispetto alla zona di fruizione del MERCATO ALLA PRODUZIONE di cui in progetto.

La zona così delimitata comprende l'intero territorio di 24 Comuni la cui superficie complessiva risulta pari a 52.117 ha (521,17 Km²), così ripartita fra i vari Comuni:



N. Ord.	COMUNE [in ordine alfabetico]	Superficie Territoriale [Km ²]	Popolazione [n.]	Densità di popolazione [abb./Sup.]	Altitudine dal centro	Comune litoraneo [si/no]	Grado di urbanizzaz.
1	Barcellona Pozzo di Gotto	59,28	39.981	674,46	60	si	2
2	Basicò	12,31	597	48,50	520	no	3
3	Castroreale	52,90	2.253	42,59	394	no	3
4	Condò	5,34	470	88,05	58	no	2
5	Falcone	9,50	2.794	294,14	3	si	3
6	Furnari	13,47	4.009	297,60	145	si	3
7	Gualtieri Sicaminò	14,11	1.584	112,29	80	no	3
8	Mazzarrà Sant'Andrea	6,79	1.388	204,51	110	no	3
9	Merì	1,87	2.296	1.227,81	64	no	3
10	Milazzo	24,65	30.128	1.222,34	1	si	2
11	Monforte San Giorgio	32,73	2.503	76,47	287	si	3
12	Oliveri	10,15	2.081	205,10	2	si	3
13	Pace del Mela	12,70	6.004	472,62	114	si	2
14	Roccavaldina	7,23	1.006	139,07	320	no	3
15	Rodi Milici	36,08	1.944	53,88	177	no	3
16	San Filippo del Mela	9,84	6.741	684,75	123	si	2
17	San Pier Niceto	36,35	2.589	71,23	260	si	3
18	Santa Lucia del Mela	85,69	4.382	51,14	2015	no	3
19	Spadafora	10,53	4.686	445,21	6	si	2
20	Terme Vigliatore	13,03	7.215	552,78	24	si	2
21	Torregrotta	4,12	7.282	1.765,46	44	si	2
22	Tripi	55,47	746	13,45	450	no	3
23	Valdina	2,66	1.265	474,73	213	si	3
24	Venetico	4,34	3.952	911,57	227	si	2
Somma dati del comprensorio di riferimento		521,17	137.896				
Valore medio		21,72	5.746	422,07	162		
Valore minimo		1,87	470	13,45	1		
Valore massimo		85,69	39.981	1.765,46	520		

Grado di urbanizzazione: 1 = "Città" o "Zone densamente popolate"; 2 = "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"; 3 = "Zone rurali" o "Zone scarsamente popolate".



Scorrendo elenco che precede si potrà constatare l'inconsueto frazionamento amministrativo esistente nella zona di studio, dove la superficie territoriale media per Comune risulta di circa 2.000 ha, concorrendo alla formazione di tale media ben 9 Comuni con territorio inferiore ai 1.000 ha, ed altri 7 Comuni con territorio inferiore ai 1.500 ha.

La zona di studio presenta una morfologia alquanto mutevole, essendo dominata nella sua parte meridionale dalla catena dei Monti Peloritani con località che si spingono fin quasi i 1000 metri. I terreni degradano da sud a nord, verso il litorale tirrenico, ora bruscamente, ed ora con pendii più o meno addolciti, frequentemente incisi da valloni, torrenti e fiumare, fino a lasciar posto a dei fondi valle pianeggianti, stretti ed allungati, a qualche terrazzo pedecollinare a pendenza relativamente modesta ed infine alla piana litoranea e sublitoranea prospiciente il Tirreno.

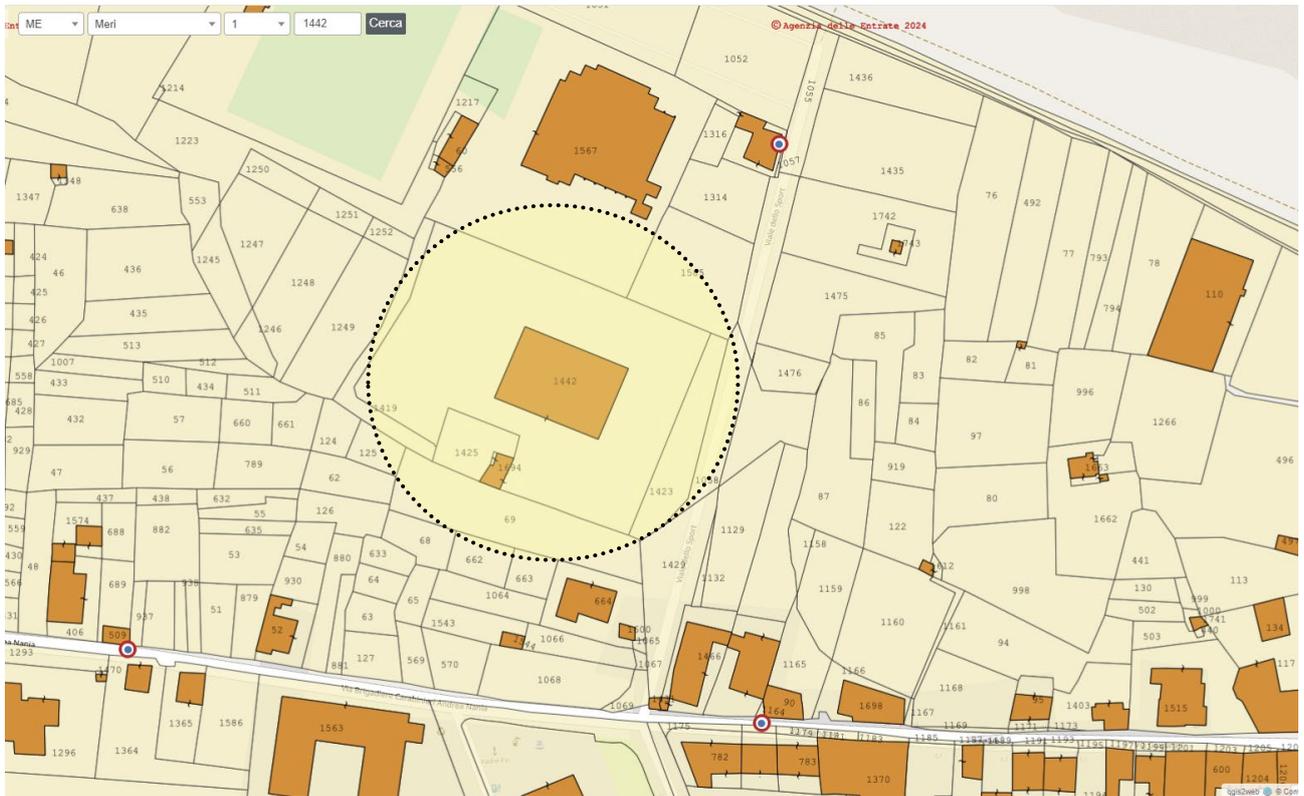
Da quanto precede si può, dunque, affermare che le caratteristiche predominanti nella zona di studio sono prettamente di alta collina, dato lo spazio assai modesto riservato ai terreni di fondovalle ed alle pianure. Significativa conferma in tal senso è fornita dalla distribuzione del territorio classificato dall'ISTAT fra le Regioni agrarie. Tale classificazione, come è noto, si basa su criteri di predominanza delle condizioni agro-economiche a livello di gruppi di Comuni. Secondo tale classificazione detto territorio è compreso nella zona agraria denominata «**Collina litoranea di Milazzo**».

03. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO, CONSISTENZA E CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE.

Come già detto in premessa, la costruzione, unitamente a tutta l'area di pertinenza opportunamente recintata, è stata realizzata negli anni tra il 1999 e il 2002 per essere adibita a mercato alla produzione di prodotti agricoli. Dal Viale dello Sport ove è ubicato il Mercato alla Produzione e la relativa area di parcheggio si accede al medesimo tramite un ampio cancello in metallo. Dal punto di vista planivolumetrico e strutturale l'opera corrisponde agli elaborati di progetto risultando la medesima collaudata sia dal punto di vista statico che amministrativo.



*Mercato ortofrutticolo
Viale dello Sport, n.c. 7*



L'intero lotto identificato nella zona censuaria nel catasto fabbricati del Comune di Merì, al Foglio 1, particella 1442, sub 1 – Cat. D/8 (Mercato alla produzione); e sub. 2 – Cat. D/1 (Cabina Enel)

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MERÌ		1	1442	263344	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.
1	VIA DELLO STADIO		T		
2	VIA DELLO STADIO		T		
					DESCRIZIONE
					MERCATO ALLA PRODUZIONE
					CABINA ENEL

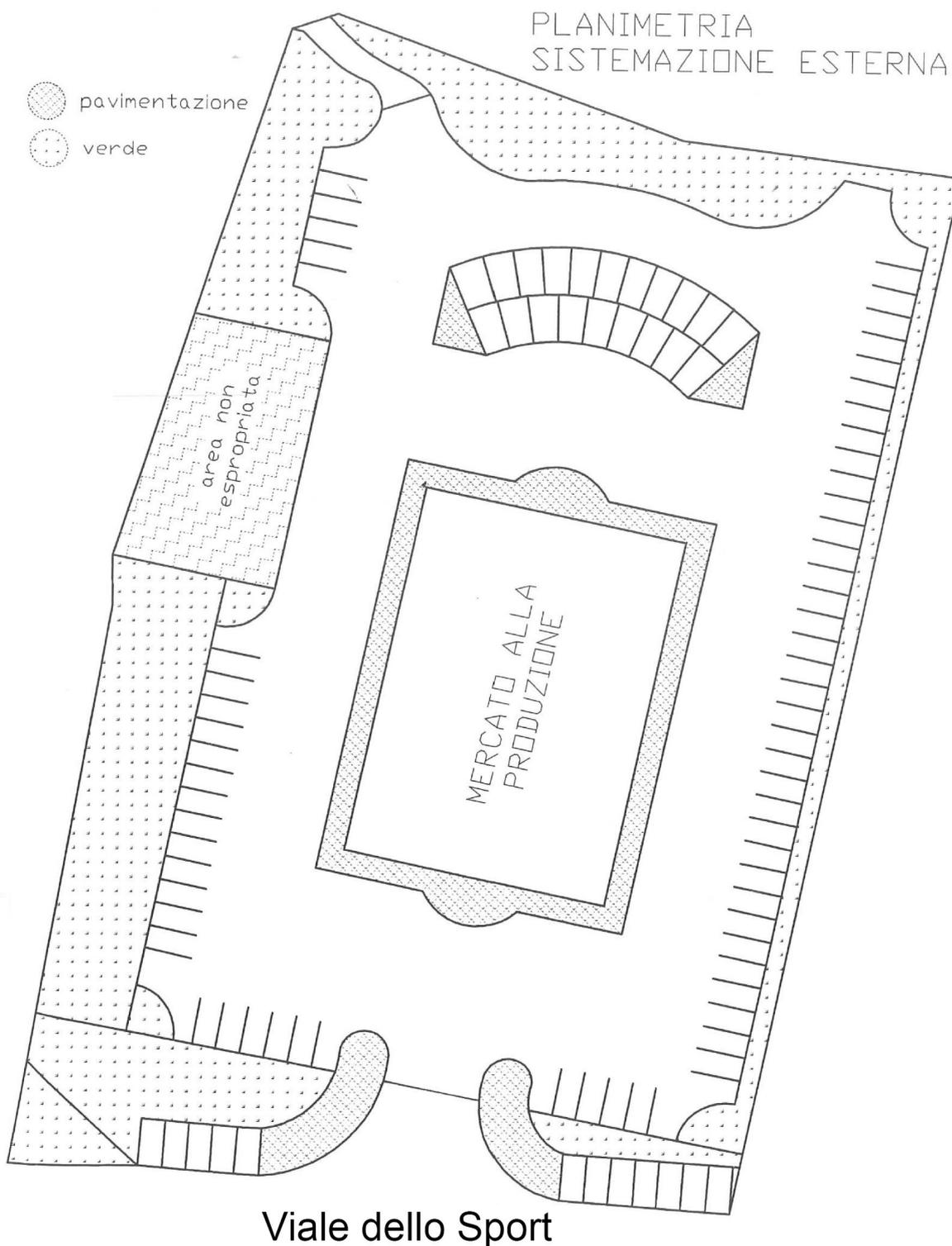


L'immobile è realizzato ad un piano fuori terra a due diverse altezze, con struttura intelaiata in cemento armato e solai piani delle due parti laterali in latero cemento, mentre la navata centrale è realizzata con copertura a tetto e struttura mista in latero cemento e acciaio. La copertura è quindi a solaio piano praticabile nelle parti laterali ed a tetto a doppia falda la parte centrale.

L'intero lotto è quindi costituito dal fabbricato a forma rettangolare delle dimensioni di circa 27,38 x 39,35 ml., oltre la superficie libera esterna, e presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:

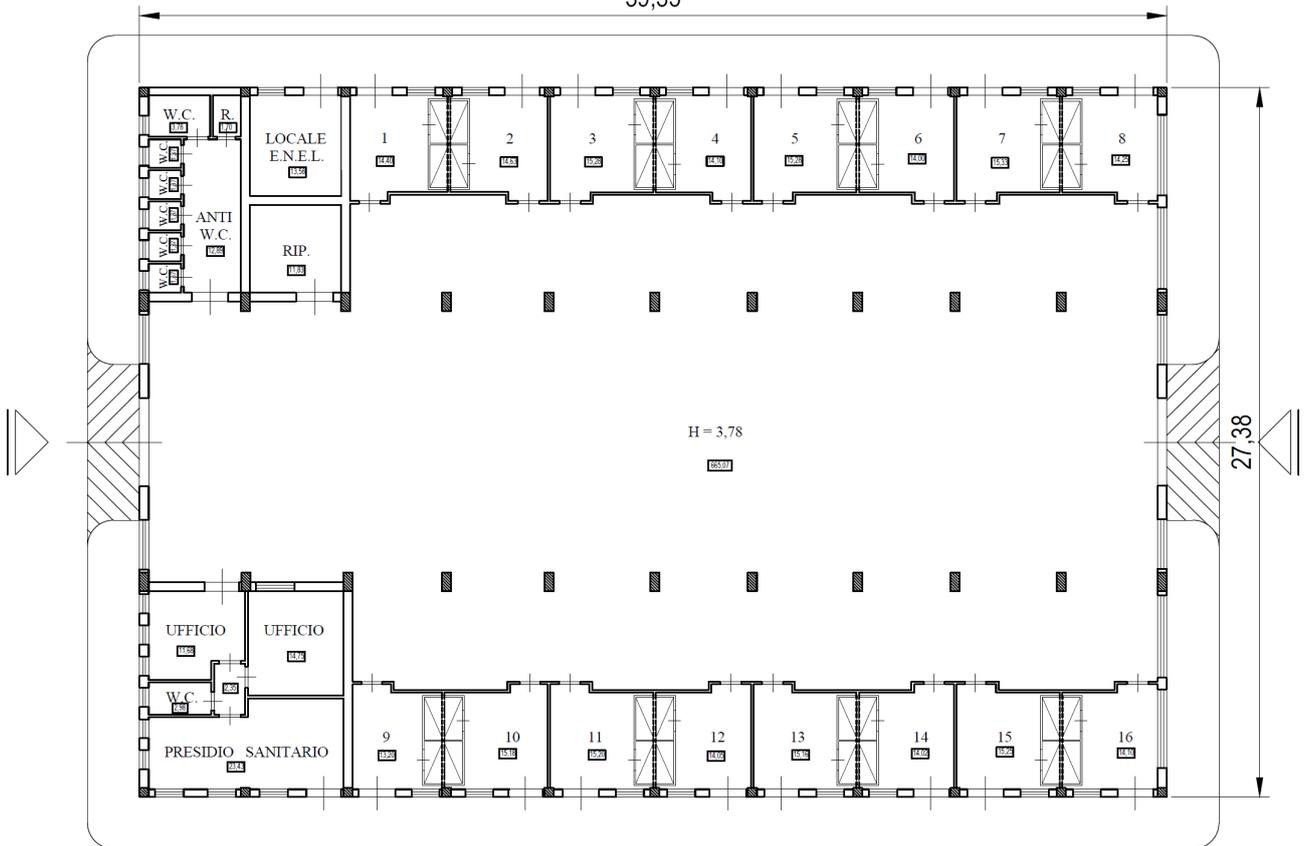
- a) Superficie complessiva del lotto circa mq. 8.220,00, di cui:
- b) Superficie coperta mq. 1.077,40 [ml.(27,38 x 39,35)];
- c) Superficie scoperta circa mq. 7.142,60 [che si estende intorno al fabbricato]

L'area esterna, da servire al carico e scarico merci ed area parcheggio utenti e visitatori, presenta delle zone a verde (aiuole ed alberi) ed è recintata da muretti e ringhiere metalliche, oltre a due cancelli pedonali e uno carrabile posti in corrispondenza della zona di accesso sulla via Dello Sport.

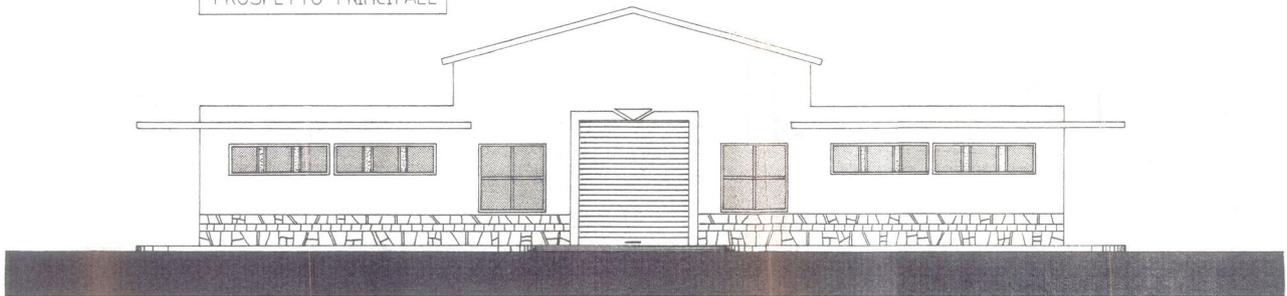


PIANTA

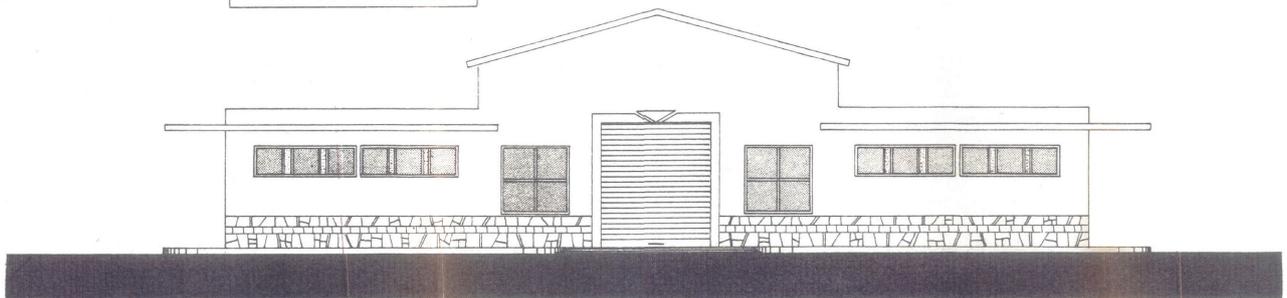
39,35



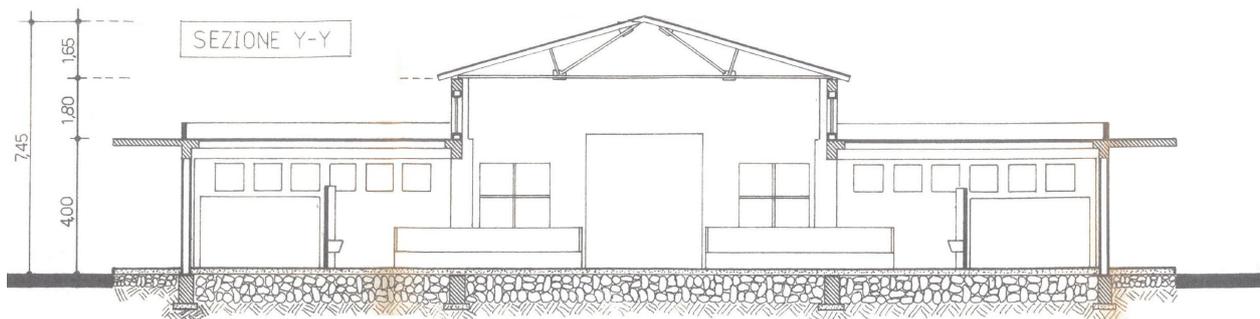
PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO SECONDARIO



SEZIONE Y-Y



PROSPETTO LATO MONTE



PROSPETTO LATO MARE



SEZIONE X-X



All'interno l'immobile risulta così organizzato:

- **N. 16 locali di vendita**, ciascuno della superficie utile pari a mq. 14,00, con annessa cella frigorifera, più antistante esclusiva zona espositiva di circa mq. 19,00;
- **N. 1 zona uffici**, in cui trovano ubicazione due locali per uffici amministrativi, un presidio sanitario ed un vano W.C. il tutto per complessivi mq. 66,00 circa;
- **N. 1 zona servizi igienici**, della superficie di mq. 26,00 circa;
- **N. 1 locale ripostiglio**, della superficie di mq. 12,00;
- **N. 1 locale quadri elettrici**, della superficie di mq. 14,00;
- **N. 1 ampia zona centrale**, della superficie complessiva di mq. 375,00 per l'esposizione dei prodotti e per il transito.

La suddetta struttura, è stata originariamente articolata in maniera tale da essere utilizzata per la vendita, promozione e commercializzazione, anche ai consumatori finali in genere, di tutti i prodotti agricoli, zootecnici ed ittici alimentari, freschi, essiccati o trasformati destinati all'alimentazione umana, nonché la lavorazione, trasformazione, confezionamento e frigo conservazione, ivi compresi le attività collegate alla produzione, trasformazione e vendita di prodotti agroalimentari, nonché le attività correlate al florovivaismo, ed in generale per tutte quelle attività compatibili e/o affini, a quelli sopra menzionati.

Come anticipato in premessa, l'intera opera realizzata nel periodo tra gli anni 1999 e il 2002 per essere adibita a mercato alla produzione di prodotti agricoli, in passato è rimasta chiusa ed inutilizzata e nel corso dei primi anni dal completamento, come più volte denunciato, è stata oggetto di furti ed azioni vandaliche perpetrati da soggetti non identificati. Fra gli episodi di maggiore rilievo occorre menzionare la vicenda in cui è stato trafugato da ignoti l'ingombrante gruppo elettrogeno a servizio dell'intera struttura. Manca infatti, perché divolto,

un tratto di circa tre metri di ringhiera in corrispondenza del sito dove in origine era allocato il gruppo elettrogeno. Anche all'interno si evincono tracce dei trascorsi atti vandalici, (*rottura e/o trafugamento di sanitari e di qualche centralina delle celle frigorifere, ecc..*). In conseguenza a taluni episodi, nelle more di una concreta assegnazione, allo scopo di impedire il depreamento garantendo la presenza continua nella struttura, la medesima è stata, ed è attualmente, utilizzata dal Comune ad uso deposito mezzi, attrezzature e materiale per le attività ordinarie e straordinarie svolte dal personale dipendente (operai), che opera nell'ambito del territorio comunale. Per quanto prima detto, nei locali interni adibiti a botteghe, così come nell'ampio vano centrale, sono presenti materiali vario tipo depositato dai dipendenti del Comune. A tale riguardo si richiamano i contenuti della nota prot. n. 8257 del 30/10/2023 con la quale il Responsabile del 3° Settore «Tecnico» evidenzia la necessità di reperire idoneo locale comunale ove trasferire i mezzi, i materiali e la strumentazione presenti e procedere, con l'urgenza del caso, allo sgombero di quanto presente all'interno dei locali oggetto della presente relazione.

La struttura portante si presenta in discrete condizioni, ma appare urgente la necessità di un intervento di manutenzione straordinaria del tetto di copertura, delle grondaie, pluviali e della copertura piana, al fine di evitare che l'acqua continui a permanere sul terrazzo e sui balconi, accentuando nel tempo i fenomeni di degrado. Si rilevano infatti infiltrazioni d'acqua dal soffitto sul locale a destra dell'ingresso (bottega 15). Le facciate necessitano di ripristino di intonaci ammalorati con, picchettatura e/o rimozione di intonaco, rifacimento d'intonaco e di rifinitura, le murature interne, in parecchie parti, necessitano di manutenzione, picchettatura e/o rimozione di intonaco, rifacimento d'intonaco, rifinitura e tinteggiatura.

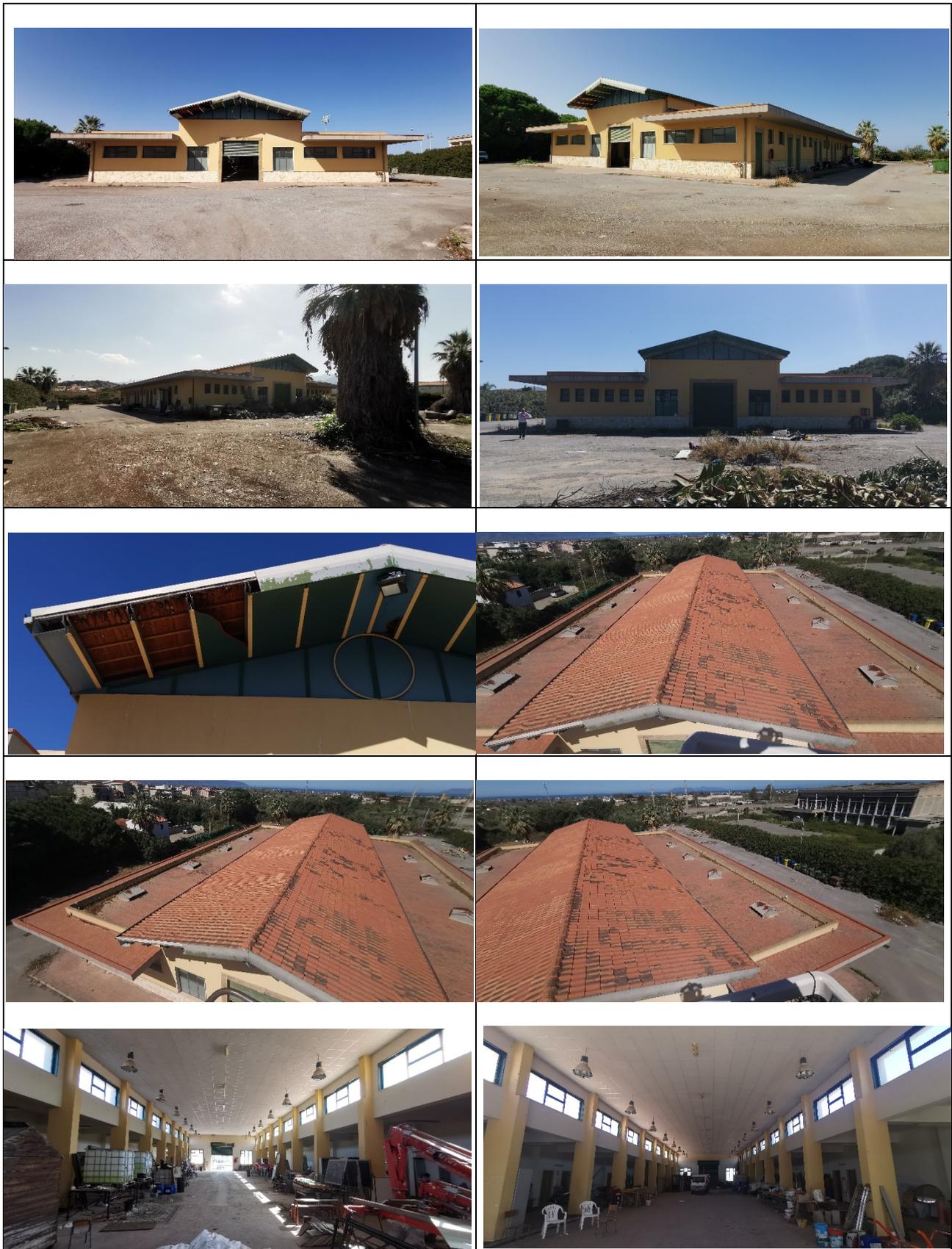
Le celle frigorifere presenti per ciascun locale, anche se mai utilizzate, sono vetuste e probabilmente non funzionanti.

Sul lato destro sono mancanti di quadro elettrico interno di gestione della singola cella frigorifera, asportati dai furti perpetrati nel tempo, i motori posti sopra il solaio, molti asportati, il resto sicuramente non funzionante per l'usura del tempo e per le infiltrazioni d'acqua.

In tutti i locali mancano o risultano danneggiati gli infissi interni, l'impianto elettrico dei singoli locali appare danneggiato e, in ogni caso, necessita di adeguamento e rimessa a norma.

Tutto l'intero immobile necessita di pulitura straordinaria dei pavimenti, rivestimenti, vetri ecc. nonché igienizzare e tinteggiare tutti i locali.







I servizi igienici sono completamente distrutti, mancano buona parte dei sanitari e tutta la rubinetteria. Non è possibile verificare gli impianti sotto traccia in quanto non vi è fornitura di acqua potabile.

L'area esterna sita intorno al fabbricato prospiciente sul viale dello Sport dalla quale si accede, risulta completamente recintata.

Il cancello carrabile e i cancelli pedonali prospicienti sulla predetta pubblica via, risultano danneggiati dall'usura e dalla mancata manutenzione, e sprovvisti dei seguenti elementi:

- Manca uno dei bracci automatici per l'apertura del cancello di ingresso;

- Le fotocellule e colonnine dell'impianto di automazione asportate e/o danneggiate;
- Mancano i motori di automazione delle saracinesche;
- Impianto videocitofonico vandalizzato;
- Manca totalmente il quadro contenente l'alimentatore videocitofonico;
- Manca totalmente tutta l'unità videocitofonica esterna;

L'asfalto esistente presenta delle zone con notevoli avvallamenti che creano delle pozzanghere.

Gli impianti tecnologici non sono in esercizio in quanto privi di alimentazione elettrica necessaria per una più dettagliata analisi. Nonostante ciò, appare evidente quanto segue:

- Totale assenza del gruppo elettrogeno;
- Quadro elettrico generale gravemente danneggiato;
- Mancanza di magnetotermici differenziali asportati da ignoti;
- Mancanza di componenti strutturali del quadro generale;
- Quadro di commutazione Enel/gruppo vandalizzato;
- Mancanza di centralina automatica di scambio;
- Mancanza di conduttori elettrici asportati da ignoti;
- Impianto videocitofonico vandalizzato e carente di alimentatore e tutta l'unità esterna;
- Mancano alcuni corpi illuminanti asportati da ignoti;
- Alcuni corpi illuminanti sono evidentemente danneggiati a causa di infiltrazioni di acqua dal soffitto;
- Le lampade di emergenza da sostituire totalmente;
- Impianto di sicurezza chiamata disabili danneggiato;
- Mancano i proiettori perimetralmente all'edificio;
- Mancano coperchi e supporti elettrici esterni;

Per ciò che concerne gli impianti idrico e antincendio si segnala quanto segue:

- Gruppo elettropompe antincendio ossidate sia nella parte elettrica che nella parte prettamente idrica
- Cassette nspi/idranti danneggiati e con assenza di tutto;
- Tubazioni idriche antincendio ossidate e probabilmente forate;
- Wc divelti e/o danneggiati;
- Lavandini asportati;
- Lavabo ergonomico vandalizzato;
- Mancano gli scaldini elettrici.

04. QUANTIFICAZIONE SOMMARIA DEI COSTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO NECESSARI PER GARANTIRE UN LIVELLO QUALITATIVO OTTIMALE DEL BENE OGGETTO DI STIMA ED ASSEGNAZIONE

In relazione a quanto in precedenza descritto, si fa osservare che sebbene l'immobile risulti in condizioni statiche accettabili, dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre ad adeguamento alle norme vigenti per ciò che concerne gli impianti, il tutto finalizzato a ripristinare e riattualizzare lo stato conservativo c.d. "Normale", in relazione alla propria destinazione d'uso.

Tale presupposto risulta fra l'altro necessario al fine di normalizzare l'immobile in relazione alla determinazione del più probabile canone di locazione, essendo tale quantificazione, *(così come sarà argomentato in seguito)*, il risultato analitico estimativo di valutazioni determinate sulla scorta delle quotazioni di immobili di analoga tipologia adibite ad attività produttiva¹, in stato conservativo "Normale" desunti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (c.d. O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)**.

¹ La circolare n. 29/E del 2013 DELL'Agenzia delle Entrate, precisa che per "costruzioni adibite ad attività produttive" si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

L'ipotesi è quella, in questa sede, di fornire solo ed esclusivamente una quantificazione di massima della stima dei lavori necessari per riattualizzare e rendere utilizzabile alla propria destinazione l'immobile in argomento, fermo restando che, in fase di scelta del soggetto, mediante procedura aperta, i concorrenti partecipanti interessati all'assegnazione, dovranno presentare progetto, in relazione alla specifica proposta e il soggetto risultante affidatario sarà tenuto a redigere progetto esecutivo da approvare a cura dell'Ente e realizzare, a proprie spese, le opere previste per rendere utilizzabile l'immobile alla propria destinazione d'uso.

L'importo desunto dal progetto esecutivo proposto dal soggetto risultante assegnatario, sulla base di apposito piano di ammortamento delle somme che saranno dallo stesso anticipati per tale finalità, sarà scomputato per le annualità corrispondenti, dal canone di locazione, nella misura e nei tempi che saranno opportunamente pattuiti nel contratto/convezione di assegnazione.

Sulla base dei dati assunti per la finalità pertinente alla presente relazione, si ritiene sufficientemente esaustivo, in questa fase, fare una valutazione di massima dei costi necessari a sostenere i suddetti interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, idonei a garantire un livello qualitativo ottimale del bene oggi oggetto di stima.

Il preventivo sommario riportato a seguire rappresenta una valutazione economica in fase preliminare del costo dell'opera, cioè con un certo margine di approssimazione, e si ricava dall'applicazione di costi standardizzati per tipologie d'intervento similare in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'opera in esame.

Per la stesura di un preventivo sommario (valutazione economica del progetto in fase preliminare), si è proceduto a:

- ✓ calcolare la quantità totale di riferimento ($m^2_{eq.}$ superficie *equivalente in rapporto all'opera*);
- ✓ è stato individuato il costo per unità di misura, ricavandolo da tabelle e prezziari aggiornati periodicamente in rapporto alla tipologia (*attività produttiva – capannoni tipici*);
- ✓ si è proseguito moltiplicando la superficie di riferimento per il costo unitario, ottenendo in questo modo il costo di realizzazione tecnica;
- ✓ il costo di realizzazione tecnica sopra determinato è stato suddiviso in magro capitoli, con relative incidenze percentuali;
- ✓ sono stati ricavati gli oneri complementari e supplementari (*IVA, imprevisti, competenze tecniche, ecc..*).

In relazione alle considerazioni di cui sopra, si riporta a seguire la determinazione schematica della valutazione economica relativa all'intervento ipotizzato, effettuata avendo considerato a riferimento:

- tipo intervento ipotizzato: *“manutenzione straordinaria, adeguamento impianti e normalizzazione dell'opera alle ordinarie condizioni di esercizio”*;
- superficie equivalente pari a circa: $m^2_{eq.}$ 1.077,50 (superficie coperta);
- costo medio di realizzazione tecnica per i lavori, pari a circa: € 218,20 al $m^2_{eq.}$;
- suddivisione in magro capitoli, comprendenti (anche se non esplicitamente elencati), tutti gli interventi necessari, meglio descritti nei capitoli precedenti.

Sulla scorta di quanto sopra precisato, si perviene alla seguente valutazione:

- costo totale di realizzazione tecnica, circa € 227.000,00
- Altri oneri (IVA, competenze tecniche, altro..) circa € 83.000,00
- TOTALE INTERVENTO PREVENTIVATO € 310.000,00

Si riporta a seguire il Q.T.E. preventivato:

L'importo complessivo degli interventi preventivati ammonta a € 310.000,00 così ripartiti:

A) OPERE:	INCIDENZA		
	Perc.	importo	
A ₀₁) Manutenzione copertura a tetto e piana	11,01%	€ 25 000,00	
A ₀₂) lavori edili di ripresa intonaci interni ed esterni, sistemazione infissi interni ed esterni, rifiniture e tinteggiatura	22,03%	€ 50 000,00	
A ₀₃) rifacimento dei servizi igienici	11,01%	€ 25 000,00	
A ₀₄) Sistemazione area esterna	7,93%	€ 18 000,00	
A ₀₅) Decespugliamento e potatura del verde esistente compreso oneri di accesso in discarica	3,52%	€ 8 000,00	
A ₀₆) Ripristino impianto elettrico (compreso gruppo elettrogeno e quadro di scambio)	26,43%	€ 60 000,00	
A ₀₇) Ripristino impianti di automazione e videocitofonici	2,64%	€ 6 000,00	
A ₀₈) Ripristino impianto idrico/antincendio	13,22%	€ 30 000,00	
A ₀₉) Ripristino funzionamento rete di scarico acque bianche e nere	2,20%	€ 5 000,00	
SOMMANO OPERE PREVENTIVATE A):	100,00%	€ 227 000,00	€ 227 000,00
<i>N.B. l'importo come sopra determinato è da considerarsi comprensivo dell'incidenza degli oneri per la sicurezza incidenti per un'aliquota pari a circa 1,90% dell'importo medesimo.</i>			
B) ALTRI ONERI			
B ₀₁) Per I.V.A. sui lavori	22,00% di A) :	€ 49 940,00	
B ₀₂) Competenze tecniche per progettazione circa il	2,60% di A) :	€ 5 902,00	
B ₀₃) Competenze tecniche per direzione e coordinatore sicurezza circa il	5,6% di A) :	€ 12 712,00	
B ₀₄) Per I.V.A. (22%); oneri fiscali contributo cassa (4%); sulle competenze tecniche (incidenza 26,88%)	26,88% di C ₀₂ +C ₀₃):	€ 5 003,44	
B ₀₅) Per imprevisti ed arrotondamenti circa il 3,60% di A)		€ 9 442,56	
SOMMANO ALTRI ONERI PREVENTIVATI C):		€ 83 000,00	€ 83 000,00
TOTALE INTERVENTO PREVENTIVATO (A + B + C)			€ 310 000,00

05. PROCESSO DI VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO IMMOBILIARE DEL TIPO PRODUTTIVO.

5.1. SCOPO DELLA STIMA

In aderenza a quanto specificato nel capitolo che precede, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore locativo delle componenti dell'immobile sopra descritto, con riferimento però allo stato conservativo fittizio (c.d. "Normale"), e non a quello correlato attuale/reale stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Come già anticipato, tale presupposto risulta necessario al fine di normalizzare l'immobile in relazione alla determinazione del più probabile canone di locazione, essendo tale quantificazione, il risultato analitico estimativo di valutazioni determinate sulla scorta delle quotazioni di immobili di analoga tipologia adibite ad attività produttiva², in stato conservativo "Normale" desunti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (c.d. O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)**.

L'imponibile del canone di locazione sarà scomputato in via anticipata dall'ammontare imponibile delle spese finali dei lavori riconosciuti sostenuti dal soggetto assegnatario per rendere l'immobile funzionale ed aderente alla propria destinazione d'uso, nella misura e per il periodo corrispondenti desunti dal piano di ammortamento che saranno oggetto di pattuizione nella stipula del contratto/convezione di assegnazione.

² La circolare n. 29/E del 2013 dell'Agenzia delle Entrate, precisa che per "costruzioni adibite ad attività produttive" si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

5.2. GENERALITÀ: VALORE DI UN BENE PRODUTTIVO

Si ricorda che l'approccio valutativo utilizzato per la stima degli immobili di tipo produttivo è generalmente il:

- a) costo di produzione;
- b) costo di produzione deprezzato;
- c) criterio a valore di trasformazione;
- d) la stima a capitalizzazione del reddito.

Si potrà utilizzare, a determinate condizioni, anche il metodo di stima per comparazione.

Il criterio di stima adottato nella presente relazione, in attinenza allo scopo attuale della stima (valore locativo), tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame in condizioni di normale esercizio alla propria destinazione d'uso e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili. Le operazioni estimative da effettuare, nel presente caso, sono comunque rappresentate:

- ❖ da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori locativi entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori locativi unitari relativi alla tipologia immobiliare considerata (mediante l'adozione del procedimento statistico matematico della "t di student – intervallo di confidenza").
- ❖ da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche del complesso immobiliare, viene individuato il valore locativo medio unitario da adottare (mediante l'adozione del metodo per punti di merito).

5.3. LE INDAGINI DI MERCATO

Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)

Tra le fonti che forniscono dati tecnico–economici sintetici del mercato immobiliare italiano, si ritiene di dover far particolare riferimento ai parametri tecnico – economici del segmento di mercato relativo all'unità immobiliare in oggetto contenuti nel database dell'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia del Territorio e resi disponibili sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it. Dall'OMI, quindi, si rilevano in primo luogo gli elementi caratteristici della zona omogenea di mercato entro cui ricade l'immobile in esame. Nel nostro caso la zona di interesse viene identificata con:

- Fascia/ZONA: Centrale/CENTRO URBANO;
- Codice zona: B1;
- Microzona: 1

In detta zona, però, risultano presenti solo quotazioni attinenti alla tipologia Residenziale e commerciale e non quella PRODUTTIVA, oggetto di interesse.

Si ricavano pertanto le quotazioni di mercato relative al segmento produttivo nelle zone OMI del comprensorio di riferimento così come individuato al Capitolo 2 "Inquadramento Territoriale – Localizzazione", comprendente l'intero territorio dei 24 comuni, per i quali L'OMI dell'Agenzia del Territorio ha pubblicato le seguenti quotazioni relativamente al 2° semestre 2023 (ultimo dato pubblicato), dei quali in 17 dei comuni presi a riferimento risulta presente la tipologia "Produttiva", mentre nei rimanenti 7 comuni (compreso il comune di Merì), non risultano i parametri tecnico – economici del segmento di mercato relativo alla predetta tipologia.

5.4. ADOZIONE PROCEDIMENTO STATISTICO DELL'INTERVALLO DI CONFIDENZA

Il procedimento adottato è lo stesso utilizzato dall'OMI (agenzia del territorio) e risulta fondato sulla costruzione di un intervallo di valori entro il quale, con ampia probabilità (pari al 95%), ricade il valore unitario medio di locazione di un immobile di caratteristiche ordinarie (più frequenti) nell'ambito del mercato economico indagato.

In particolare tale metodo si fonda sull'adozione del procedimento statistico matematico della c.d. "t di student – intervallo di confidenza" (*intervallo di confidenza basato sulla t di Student*).

In base a detta metodologia statistica matematica è possibile costruire – da un campione casuale – un intervallo di valori entro il quale, con la probabilità del 95%, ricade il valore medio dell'universo dei beni produttivi, con determinate caratteristiche ed ubicati in una specifica zona indagata.

Si tratta in definitiva di un nuovo modo di fare estimo che si basa soprattutto su dati elaborati statisticamente e non basati sull'expertise del tecnico valutatore, seppure per verifiche preliminari sui dati rilevati.

Le operazioni da effettuare sono rappresentate:

- ❖ da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (determinazione del valore medio zonale);
- ❖ da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, il tecnico individua il valore da adottare per l'unità immobiliare de quo.

Indagine statistica con il metodo “t – Student” per il calcolo del livello di confidenza del valore medio al mq di superficie locativa commerciale.

L'Intervallo di confidenza per la media (con valore della varianza globale dell'universo dei beni produttivi “ σ non noto”) è dato dalla seguente formula:

$$\bar{X} - t_{n-1; \frac{\alpha}{2}} \cdot \frac{S}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + t_{n-1; \frac{\alpha}{2}} \cdot S/\sqrt{n}$$

Dove:

n = numero del campione di riferimento;

μ = valore da cercare compreso nell'intervallo di confidenza;

\bar{X} = media dei valori del campione;

S = Deviazione standard dei valori del campione di riferimento;

$t_{n-1; \alpha/2}$ = valore critico a cui corrisponde un'area cumulata pari a $(1-\alpha/2)$ della distribuzione “t di Student” con $(n-1)$ gradi di libertà.

Il campione “n” di riferimento è pari a 18 elementi ed è costituito dal numero dei valori ricavati dai 17 comuni dei quali solo per il Comune di Barcellona P.G. risultano presenti due zone con tipologia produttiva, per cui si ha: “n” = $(17 + 1) = 18$ elementi di valutazione.

Si rappresenta che tale intervallo si riferisce ad immobili di tipo produttivo “ordinari”, dotati di pertinenze accessorie funzionali e strumentali per il normale svolgimento dell'attività ad essi connessa, che si trovano in condizione di manutenzione e conservazione di tipo ordinario. Si tratta inoltre di immobili liberi, dotati di propria autonomia funzionale di taglio medio e costituenti un unico accorpamento.

L'ordinarietà del giudizio di stima muove proprio dalla considerazione che gli aspetti economici dei beni, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi hanno nel mercato, caratteri normali e tendenze oggettive che per questo si distribuiscono con andamento gaussiana e assumono come valore ordinario, all'interno di un campione omogeneo il valore centrale aritmetico del campione medesimo.

Dalle elaborazioni effettuate secondo il procedimento estimale sviluppato, per l'unità immobiliare in esame, l'intervallo di valori nel quale con ampia probabilità ricade il valore unitario di mercato di un immobile di caratteristiche ordinarie (più frequenti) nell'ambito del mercato economico indagato risulta numericamente ricavato dalle risultanze in sintesi riportate nella tabella che segue:

BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI (O.M.I.) SECONDO SEMESTRE 2023.
TIPOLOGIA: ATTIVITA' PRODUTTIVA - CAPANNONI TIPICI
STATO CONSERVATIVO: NORMALE
 Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie;

N. Ord.	COMUNE [in ordine alfabetico]	ZONA			VALORE DI LOCAZIONE [€/mq x mese]		
		Fascia/zona	COD.	MICR.	MIN	MAX	MEDIO
1	Barcellona Pozzo di Gotto	Semicentrale/LOCALITA' NASARI-S.ANTONIO-BARTOLELLA	C1	3	2,2	3,2	2,70
2	Barcellona Pozzo di Gotto	Periferica/LOCALITA' SPINESANTE-CALDERA'	D1	2	1,9	2,7	2,30
	Basicò	(NON PRESENTE)					
3	Castroreale	Centrale/CENTRO URBANO	B1	1	2,7	4,1	3,40
	Condò	(NON PRESENTE)					
4	Falcone	Centrale/CENTRO URBANO	B1	1	1,7	2,6	2,15
5	Furnari	Periferica/SAN FILIPPO, FIRIATO, DROMO	D2	2	1,8	2,7	2,25
	Gualtieri Sicaminò	(NON PRESENTE)					
6	Mazzarrà Sant'Andrea	Extraurbana/AREA A VOCAZIONE AGRICOLA	R1	1	1,8	2,7	2,25
	Merì	(NON PRESENTE)					
7	Milazzo	Periferica/LOCALITA' GRAZIA-S.PIETRO	D2	1	1,8	2,8	2,30
	Monforte San Giorgio	(NON PRESENTE)					
8	Oliveri	Centrale/CENTRO URBANO	B1	1	1,9	2,9	2,40
9	Pace del Mela	Periferica/GIAMMORO - CONTRADA GABBIA	D1	2	1,9	2,8	2,35
	Roccalvaldina	(NON PRESENTE)					
10	Rodì Milici	Extraurbana/AREA A VOCAZIONE AGRICOLA	R1	1	1,6	2,4	2,00
11	San Filippo del Mela	Periferica/ARCHI - GESITA	D1	2	2,2	3,3	2,75
12	San Pier Niceto	Suburbana/SAN PIER MARINA	E1	1	2,4	3,4	2,90
13	Santa Lucia del Mela	Centrale/CENTRO URBANO	B1	1	2,0	3,0	2,50
14	Spadafora	Periferica/A MONTE FERROVIA	D1	2	1,4	2,1	1,75
15	Terme Vigliatore	Centrale/ZONA CENTRALE BALNEARE	B2	1	2,2	3,3	2,75
16	Torregrotta	Periferica/SCALA, VIA NAZIONALE	D1	1	1,7	2,4	2,05
	Tripi	(NON PRESENTE)					
17	Valdina	Centrale/CENTRO ABITATO	B1	1	1,7	2,6	2,15
18	Venetico	Centrale/CENTRO ABITATO - ZONA BALNEARE	B2	2	2,3	3,4	2,85
Indagine statistica con il metodo "t - Student" per il calcolo del livello di confidenza del valore medio al mq di superficie locativa commerciale					MEDIA DEI VALORI	$[\bar{X}]$	2,43
					DEVIAZIONE STANDARD	[S]	0,40
					NUMERO CAMPIONI	[n]	18
					GRADI DI LIBERTA' (n-1)		17
					INTERVALLO DI CONFIDENZA		95%
					VALORE CRITICO DA TABELLA (t _{17;0,025})		2,110
					ESTREMI DELL'INTERVALLO DI CONFIDENZA		2,24 2,63

$$\bar{X} - t_{n-1; \frac{\alpha}{2}} \cdot \frac{S}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + t_{n-1; \frac{\alpha}{2}} \cdot \frac{S}{\sqrt{n}}$$

$$\text{€/m}^2 \mathbf{2,24} \leq \mu \leq \text{€/m}^2 \mathbf{2,64} \text{ (per mese)}$$

All'interno di tale intervallo si determinerà pertanto il valore locativo, per unità di superficie (superficie locativa commerciale), immobiliare oggetto di stima, nella considerazione che dette componenti costituiscono di fatto immobili di tipo "ordinario" per caratteristiche intrinseche.

5.5. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LOCATIVA COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie equivalente (superficie locativa commerciale), si è tenuto conto della superficie coperta del fabbricato e dei coefficienti di omogeneizzazione per quanto riguarda le superfici pertinenziali (area esterna, da servire al carico e scarico merci, area parcheggio utenti e visitatori, zone a verde - aiuole ed alberi -)

Superficie coperta dalla costruzione: mq. 1.077,40 [ml.(27,38 x 39,35)] (da considerare al 100%)			
Superficie utile + pareti interne ed esterne (100%)	Superficie lorda	1.077,40	1.077,40
	Superficie commerciale	1.077,40	
Superficie scoperte pertinenziale:			
Superfici scoperte - (area esterna, da servire al carico e scarico merci, area parcheggio utenti e visitatori, zone a verde - aiuole ed alberi -) incidenza 2%	Superficie lorda	7.142,60	142,85
	Superficie commerciale equivalente	142,85	
TOTALE SUPERFICIE LOCATIVA EQUIVALENTE mq.			1.220,25

5.6. VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE DI TIPO PRODUTTIVO OGGETTO DI STIMA

In relazione alle considerazioni di cui ai capitoli che precedono e alle valutazioni effettuate in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si riporta, a seguire, la tabella riepilogativa dalla quale si desumono i risultati ricavati dal processo valutativo, nonché il valore locativo mensile conclusivo stimato.

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE MENSILE		
DESCRIZIONE	NOTE	VALORE
a) livello di confidenza "t di student" del valore unitario medio al mq di superficie locativa commerciale (con ampia probabilità pari al 95%): $\text{€}/\text{m}^2 2,24 \leq \mu \leq \text{€}/\text{m}^2 2,64$	Risulta ragionevolmente giustificato considerare un valore unitario pari ad € 2,50 al m^2_{eq} per mese rientrante nel "range" di riferimento.	€ / m^2_{eq} 2,50
b) Superficie locativa equivalente	Vedi (§ 5.5.)	m^2_{eq} 1.220,25
c) Valore locativo conclusivo stimato [a) x b)]	$\text{€}/\text{m}^2_{\text{eq}} 2,50 \times \text{m}^2_{\text{eq}} 1.220,25 =$	€ 3.050,63
	Valore locativo stimato (Arrot.):	€ 3.000,00

Diconsi euro tremila per ogni mese di locazione.

Canone annuo corrispondente: € 3.000,00 x 12 mensilità = € 36.000,00

06. SINTESI DELLE FASI DEL PROCEDIMENTO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE LOCATIVA DELL’IMMOBILE PUBBLICO.

6.1. PREMessa METODOLOGICA

L’affidamento di **concessione in locazione di un immobile pubblico** può avvenire attraverso diverse procedure e normative, a seconda del contesto e delle specifiche leggi. Di seguito si fornisco alcune informazioni generali riguardo a questo tema:

1. Concessione di Valorizzazione:

- La **concessione di valorizzazione** è uno strumento di **partenariato pubblico-privato** che consente di dare in concessione a privati, tramite gara ad evidenza pubblica, immobili di proprietà dello Stato o degli enti locali.
- Questo strumento permette di effettuare interventi di **riuso, restauro e ristrutturazione** degli immobili, anche con nuove destinazioni d’uso per attività economiche o servizi ai cittadini.
- La durata della concessione può arrivare fino a **50 anni**.
- Gli interventi devono conservare l’interesse storico, artistico o culturale dell’immobile.

2. Procedura di Concessione/Locazione di Valorizzazione:

- L’ente pubblica un **bando di gara / procedura di manifestazione d’interesse** per selezionare il soggetto privato a cui concedere/locare l’immobile.
- Il bando deve:
 - Stabilire i **criteri e le condizioni** della concessione.
 - Riconoscere un **indennizzo** in caso di revoca della concessione.
 - Prevedere la possibilità di **sub-concedere** le attività economiche o di servizio.
 - Garantire al locatario/concessionario il **diritto di prelazione** per l’acquisto del bene alla scadenza del termine previsto.
 - Indicare le **modalità di svolgimento della gara** e la documentazione necessaria per partecipare.

La ratio dell’auspicata valorizzazione consiste, in via ulteriore, nel porre a carico dell’aggiudicatario i lavori necessari a normalizzare l’immobile alla propria destinazione d’uso, rispetto allo stato di parziale abbandono in cui attualmente esso versa sulla base del progetto migliorativo da presentarsi a corredo della documentazione di rito nell’ambito dell’istituenda gara da aggiudicarsi con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa.

Quindi, tutti i lavori di recupero, di adeguamento, nonché quelli necessitati dal particolare tipo di attività da svolgere nei locali, sempre compatibilmente con i vincoli edilizio-urbanistici e di destinazione d’uso relativi all’immobile, dovranno essere eseguiti direttamente dall’aggiudicatario senza alcun onere o esborso da parte dell’Ente Pubblico.

Dette procedure risultano applicabili solo in via analogica al caso di specie stante che ai sensi dell’art. 56 (rubricato “*appalti esclusi nei settori ordinari*”) del Nuovo Codice dei Contratti di cui al D.Lgs. N. 36 del 31/03/2023 è previsto, tra l’altro, (comma 1) che: «*Le disposizioni del codice relative ai settori ordinari **non si applicano** agli appalti pubblici [...] e) aventi ad oggetto l’acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni*».

Inoltre, ai sensi dell’art. 13 comma 2 del predetto D.Lgs. n. 36/2023 «*le disposizioni del codice non si applicano ai contratti esclusi, ai contratti attivi e ai contratti a titolo gratuito, anche qualora essi offrano opportunità di guadagno economico, anche indiretto*».

A tali affidamenti risulta direttamente applicabile soltanto il disposto dell’art. 181 comma 3 del D.Lgs 36/2023 in forza del quale è previsto che: «*L’affidamento dei contratti di concessione esclusi dall’ambito di applicazione della presente Parte (parte II - dei contratti di concessione), si applicano i principi dettati dal Titolo I della Parte I del Libro I*».

La gara si terrà con il metodo di cui all'art. 73, lettera c) e con le procedure di cui all'art. 76, comma 2, del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.i.3 e con le modalità che saranno indicate nel bando.

A tale riguardo va precisato che la procedura che meglio disciplina le modalità di scelta del contraente può agevolmente essere individuata mediante l'offerta economicamente più vantaggiosa, ad offerte segrete. Tale procedura appare quella più congeniale al caso di specie e sicuramente quella più si adatta tra le varie forme stabilite dalla legge per poter valutare, in un unico contesto, sia l'aspetto qualità, in base ad elementi predefiniti che il prezzo offerto in aumento rispetto al prezzo base indicato nel bando/avviso.

In tale contesto, infatti, l'aggiudicatario sarà il soggetto che avrà presentato, in rapporto al tipo di attività e al prezzo posto a base d'asta, l'offerta economicamente più vantaggiosa, tanto in termini economici che di rilancio e recupero del patrimonio demaniale.

Così facendo l'Ente Pubblico resterebbe in ogni caso garantito dalla clausola di attivazione che incombe sull'aggiudicatario, stante che lo stesso dovrà eseguire tutte le lavorazioni e gli ammodernamenti e/o opere di completamento funzionale dell'immobile. Una volta eseguiti gli interventi, restano comunque assorbiti, per accessione, alla proprietà pubblica costituendo, per ciò stesso arricchimento anche in termini di salvaguardia dell'immobile medesimo che qualora venga ancora lasciato in stato di abbandono rischia di degradarsi definitivamente e di perdere, conseguentemente, ogni residuo valore intrinseco.

L'ammontare complessivo iniziale a carico dell'affidatario costituisce, per un verso, misura incentivante per l'apertura dell'esercizio e, per altro aspetto, resta in ogni caso come parte dello scomputo corrispettivo - dovuto ex lege - per le opere di manutenzione straordinaria e per la riattivazione funzionale dell'immobile. Tale aspetto dovrà costituire elemento essenziale dell'OFFERTA TECNICA - ovvero - del progetto migliorativo da presentare al Comune a corredo della propria offerta economica, sicché, per gli anni successivi e, fino alla scadenza della concessione locativa, il canone verrà corrisposto decurtando in maniera scalare il residuo corrispettivo dei lavori già decurtato, cioè, delle prime annualità del canone non corrisposto che verranno immediatamente portate in deduzione.

6.2. FASE PRELIMINARE – LINEE DI INDIRIZZO DELL'AMMINISTRAZIONE

Con atto di Giunta Municipale si delinea l'atto di indirizzo in base alla bozza di avviso/bando opportunamente predisposti definendone i criteri di aggiudicazione essenziali, del tipo:

1. Stabilire requisiti premiali (a parità di punteggi/offerta), a favore di partecipanti nelle forme di: distretti produttivi, reti di filiera, poli, coflornttratti di rete, riconosciuti e/o costituiti ai sensi di legge, a prevalente capitale privato, che si impegnano a ristrutturare l'immobile entro termini temporali ristretti, destinandolo alla commercializzazione delle attività produttive del territorio locale, siciliano o che propongono prodotti c.d. a Km 0.
2. stabilire come canone base per la locazione dell'immobile la cifra come in precedenza determinata di € 36.000,00 annui, oltre IV A - se dovuta - nella misura di legge, ovvero, con assoggettamento ad Imposta di registro, con progressivo adeguamento ISTAT, in conformità a quanto stabilito dalla vigente normativa in materia;
3. prevedere nel bando che il futuro locatore assume l'onere di provvedere direttamente - ed in maniera esclusiva - alla realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria completamento e funzionale dell'immobile e di renderlo idoneo, a propria cura e spese, all'uso prospettato nel proprio progetto migliorativo allegato all'Offerta Tecnica la cui allegazione risulta necessaria ai fini della partecipazione alla gara;
4. stabilire forme di agevolazione iniziale nel pagamento del canone anticipando nelle prime annualità la parte più consistente dello scomputo delle spese sostenute per il riadattamento funzionale dell'immobile e prevedere espressamente che, una volta

³ Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato. (*Ultimo aggiornamento all'atto pubblicato il 25/08/2016*).

realizzate, tutte le opere di completamento a corredo dell'immobile restino assorbite, per accessione, alla proprietà pubblica;

5. individuare idonee garanzie per l'eventuale inadempimento nel pagamento del canone e per i rischi di perimento della cosa oggetto della locazione;

6.3. PRIMA FASE ESPLORATIVA - LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La procedura di manifestazione di interesse può essere un utile strumento per l'Amministrazione per l'affidamento in concessione in locazione di un immobile, ma deve essere utilizzata con le opportune cautele e nel rispetto dei principi di trasparenza e concorrenza.

1. Finalità:

- La manifestazione di interesse è una procedura preliminare che serve ad **acquisire informazioni** sugli operatori economici interessati alla concessione e sulle loro proposte;
- Non è vincolante per l'Amministrazione pubblica, che rimane libera di decidere se procedere o meno con l'affidamento in concessione.

2. Casi in cui è utile:

- La manifestazione di interesse può essere utile nei seguenti casi:
 - Se l'Amministrazione vuole **verificare l'interesse del mercato** per l'immobile da concedere in locazione;
 - Se l'Amministrazione vuole **acquisire idee** per la valorizzazione dell'immobile.

3. Modalità di svolgimento:

- La procedura di manifestazione di interesse si svolge mediante la pubblicazione di un **avviso** sul sito web del Comune e/o altre forme di larga diffusione.
- L'avviso deve contenere le informazioni relative all'immobile da concedere in locazione, alla durata della concessione, al canone minimo e alle modalità di presentazione della manifestazione di interesse.
- I soggetti interessati presentano la loro manifestazione di interesse entro il termine stabilito nell'avviso.
- L'Amministrazione Comunale valuta le manifestazioni di interesse pervenute e decide se procedere o meno con l'affidamento in concessione.

4. Vantaggi:

- La procedura di manifestazione di interesse è **semplice e rapida**.
- Permette all'Amministrazione di **acquisire informazioni** utili per la predisposizione della successiva procedura di gara o per l'affidamento diretto.

5. Svantaggi:

- La manifestazione di interesse **non è vincolante** per l'Amministrazione Comunale.
- Non è idonea a selezionare il miglior offerente, in quanto non prevede una vera e propria gara tra i concorrenti.

6. Esempio pratico:

- Il Comune di Merì intende concedere in locazione un immobile adibito a;
- Prima di procedere con la pubblicazione del bando di gara, il Comune decide di indire una manifestazione di interesse per acquisire informazioni sugli operatori economici interessati e sulle loro proposte.
- L'avviso di manifestazione di interesse viene pubblicato sul sito web del Comune e diffuso con l'ausilio di altri strumenti di divulgazione.
- Viene fissato il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse.
- Entro il termine stabilito, pervengono al Comune n. "X" manifestazioni di interesse.

- Il Comune valuta le manifestazioni di interesse pervenute e decide di procedere con la pubblicazione del bando di gara per l'affidamento in concessione dell'immobile in questione.

6.4. SECONDA FASE – AFFIDAMENTO

La procedura per l'affidamento in concessione in locazione di un immobile comunale si articola nelle seguenti fasi:

1. Determinazione a contrarre:

- L'Amministrazione Comunale delibera di dare in concessione l'immobile, individuando la destinazione d'uso, la durata della concessione, il canone minimo e le modalità di selezione del concessionario.
- La Determinazione a contrarre viene pubblicata sull'albo pretorio del Comune e sul sito web. e/o altre forme di pubblicità finalizzate a darne larga diffusione.

2. Bando di gara:

- Viene redatto un bando di gara che disciplina nel dettaglio le modalità di presentazione delle offerte, i criteri di selezione del concessionario e la documentazione da presentare.
- Il bando viene pubblicato con le usuali forme previste dalla vigente normativa in materia e sul sito web del Comune.

3. Presentazione delle offerte:

- I soggetti interessati presentano le loro offerte entro il termine stabilito nel bando.
- Le offerte devono essere corredate da una serie di documenti, tra cui la documentazione attestante la capacità tecnica e finanziaria del concorrente, la proposta di progetto per la valutazione dell'offerta più vantaggiosa.

4. Valutazione delle offerte:

- Una commissione di gara (opportunamente nominata), valuta le offerte pervenute sulla base dei criteri stabiliti nel bando.
- La commissione redige un verbale di valutazione in cui indica la graduatoria dei concorrenti.

5. Aggiudicazione:

- L'Amministrazione Comunale aggiudica la concessione al concorrente che ha presentato l'offerta migliore.
- Viene stipulato un contratto di concessione in locazione che disciplina nel dettaglio i diritti e gli obblighi delle parti.

6. Pubblicazione del contratto:

- Il contratto di concessione in locazione viene pubblicato sull'albo pretorio del Comune e sul sito web.

07. CONCLUSIONI E RIEPILOGO

In base alle considerazioni fin qui sostenute, è opportuno riassumere i passaggi principali che hanno portato alla formulazione del giudizio di stima del più probabile valore del canone di locazione per l'immobile destinato a "CENTRO DI ESPOSIZIONE E VENDITA DI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI - L.R. 34/78 e L.R. 26/88", con lo scopo di definire la procedura più idonea per l'assegnazione ai Comuni come indicato nel D.D.G. n. 3303 del 04/08/2022 e nel successivo D.D.G. n. 5180 del 20/10/2023, che mira ad affidare la gestione della struttura a terzi tramite una procedura ad evidenza pubblica. La presente relazione costituisce quindi un documento di supporto per raggiungere tale obiettivo.

In particolare, sono state illustrate le normative e le metodologie utilizzate nel processo di valutazione, con dettagli sulla procedura adottata e sugli strumenti impiegati. È stato introdotto il concetto di intervallo di confidenza e sono state delineate le ipotesi di base utilizzate per determinare il valore locativo dell'immobile. È stata inoltre affrontata la questione della concessione di valorizzazione come strumento preferenziale per il riutilizzo e la ristrutturazione degli immobili pubblici. - In base a tali ipotesi, l'importo del canone di locazione, così come determinato, sarà anticipatamente detratto, a scomputo, dall'importo imponibile delle spese finali dei lavori riconosciuti, che saranno sostenuti dal soggetto assegnatario per adeguare l'immobile alla sua destinazione d'uso, secondo la misura e il periodo stabiliti nel piano di ammortamento che sarà oggetto di pattuizione nella stipula del contratto/convezione di assegnazione.

TABELLA RIEPILOGATIVA DI SINTESI

Questa tabella offre una panoramica completa dei contenuti del documento, includendo sia i capitoli principali che i relativi sottocapitoli, per una comprensione immediata degli argomenti trattati.

Capitolo	Descrizione di sintesi
01. Premessa	Introduzione al documento, stabilisce il contesto e gli obiettivi della valutazione dell'immobile nell'ambito della procedura finalizzata ad affidare, previa procedura ad evidenza pubblica, la gestione della struttura a terzi, per la quale la presente relazione costituisce documento da porre a corredo.
02. Inquadramento Territoriale - Localizzazione	Contesto geografico e territoriale dell'immobile. Fornisce informazioni sull'ubicazione geografica dell'immobile e il contesto territoriale circostante. Il contesto di riferimento viene descritto nella presente relazione come parte integrante del processo di valutazione. Questo include dettagli sulla zona urbana in cui si trova l'immobile, la vicinanza a infrastrutture chiave come strade, trasporti pubblici, scuole, ospedali e centri commerciali. Inoltre, vengono indicate le caratteristiche del quartiere, il livello di sviluppo economico e sociale, e altri fattori rilevanti che possono influenzare il valore e l'attrattiva dell'immobile. Questo quadro territoriale fornisce un contesto importante per la valutazione economica dell'immobile e aiuta a comprendere meglio il suo potenziale e le sue prospettive future.
2.1 Comprensorio Territoriale di Riferimento	
03. Descrizione dello Stato di Fatto, Consistenza e Conservazione dell'Immobile	E' stato fornito un quadro dettagliato delle attuali condizioni sullo stato di conservazione dell'immobile oggetto di valutazione, condizioni generali, nonché dettagli sullo stato di manutenzione, le problematiche, e altre caratteristiche rilevanti (segni di vandalismo ecc.), che possono influenzare lo scopo della sua valutazione economica nell'ambito del procedimento in questione. Si richiedono interventi significativi di recupero, adeguamenti ecc.. necessari per riportare l'immobile alla sua originaria destinazione d'uso.

04. Quantificazione Sommaria dei Costi di Manutenzione Straordinaria e Risanamento Conservativo	<p>E' stata effettuata la stima dei costi necessari per la manutenzione e il restauro dell'immobile al fine di assicurare un livello qualitativo adeguato per renderlo utilizzabile secondo la sua destinazione d'uso originaria. E' stata proposta, in questa fase, una valutazione economica preliminare, ottenuta mediante l'applicazione di costi standardizzati per interventi simili, suddivisi in capitoli con relative incidenze percentuali e oneri complementari. - Il costo totale così preventivato è stato determinato in complessivi € 310.000,00, comprendente sia il costo di realizzazione tecnica (€ 227.000,00) che altri oneri (IVA, competenze tecniche, ecc.).</p>
05. Processo di Valutazione del Più Probabile Valore Locativo Immobiliare 5.1 Scopo della Stima 5.2 Generalità: Valore di un Bene Produttivo 5.3 Le Indagini di Mercato 5.4 Adozione Procedimento Statistico dell'Intervallo di Confidenza 5.5 Determinazione della Superficie Locativa Commerciale 5.6 Valutazione del Più Probabile Valore Locativo dell'Immobile di Tipo Produttivo Oggetto di Stima	<p>Analisi del valore locativo dell'immobile, inclusi: Scopo della stima, generalità, indagini di mercato, procedimento statistico, superficie locativa commerciale, valutazione del valore locativo. - L'obiettivo è quello di determinare il valore locativo delle componenti dell'immobile in uno stato conservativo fittizio "Normale", anziché considerare lo stato reale in cui si trova attualmente. Questo approccio è necessario per normalizzare l'immobile al fine di determinare il canone di locazione più probabile, utilizzando quotazioni di immobili simili in stato "Normale" nel contesto del campione costituito dai comuni del comprensorio di riferimento, desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.</p> <p>Il processo valutativo comprende la determinazione di un intervallo di valori locativi tramite il metodo della "t di Student - (<i>intervallo del valore medio al metro quadrato della superficie locativa commerciale, con un livello di confidenza con ampia probabilità pari al 95%</i>) e la successiva individuazione del valore locativo medio unitario. - Con l'ausilio delle indagini di mercato e dell'approccio statistico matematico descritto, è stato ricavato un intervallo di valori locativi compreso tra € 2,24/mq e € 2,64/mq. Basandosi su questo intervallo, è stato determinato un valore unitario intermedio di € 2,50/mq, da applicare alla superficie locativa equivalente dell'immobile (1.220,25 m²_{eq.}), pervenendo alla determinazione del valore locativo conclusivo stimato e arrotondato a € 3.000,00 per ogni mese di locazione, corrispondente ad un canone annuo di € 36.000,00.</p>
06. Sintesi delle Fasi del Procedimento per l'Affidamento in Concessione Locativa 6.1 Premessa Metodologica 6.2 Fase Preliminare – Linee di Indirizzo dell'Amministrazione 6.3 Prima Fase Esplorativa - La Manifestazione di Interesse 6.4 Seconda Fase – Affidamento	<p>Descrizione delle fasi per l'affidamento in concessione, incluse: Premessa metodologica, Linee di indirizzo, Manifestazione di interesse, Affidamento</p> <p>Viene fornita una guida sul procedimento finalizzato ad affidare in concessione locativa l'immobile pubblico di che trattasi mediante concessione/locazione di valorizzazione. Viene spiegata la fase preliminare, in cui l'Amministrazione stabilisce requisiti, canoni e garanzie. Segue una fase esplorativa tramite manifestazione di interesse. Infine, si descrive la fase di affidamento vero e proprio, che include la determinazione a contrarre, la pubblicazione del bando, la presentazione delle offerte, la valutazione e l'aggiudicazione. Ogni fase è descritta con esempi pratici e dettagli sulle modalità, in linea con i principi che sorreggono il dualismo con il Nuovo Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.Lgs. 36/2023 (<i>per quanto è al medesimo riconducibile</i>).</p>
07. Conclusioni e riepilogo	<p>Sintesi finale di tutto il contenuto della presente relazione.</p>



Il Responsabile del 3° Settore

(Ing. Giuseppe MAZZA)

