



CITTÀ DI GUIDONIA MONTECELIO

Area Metropolitana di Roma Capitale

Area VIII: Ambiente - Attività Estrattive e Patrimonio

REDAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA RELATIVA ALLA RIDERMINAZIONE DEL CANONE DI AFFITTO DELL'IMMOBILE SITO NEL PARCO DENOMINATO "PARCO DEGLI ANGELI"

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il chiosco bar sito in adiacenza al Parco denominato "PARCO DEGLI ANGELI" è sito in zona urbana della Città di Guidonia Montecelio, località Collefiorito e precisamente in via dei Girasoli angolo via Rosata, in Catasto Urbano al foglio MON/7 part.lla 1426 e Catasto Terreni part.lla 1425.

Lo stesso si presenta in mediocre stato di conservazione, con ingresso da via dei Girasoli ed anche da via Rosata tramite due cancelli pedonali, l'immobile(chiosco) ad uso Bar per la somministrazione di alimenti e bevande è realizzato con struttura in legno ed in parte tamponato con muratura in pietra squadrata, avente un'altezza di mt. 0,85 circa con sovrastante struttura a vetri intelaiata, il tutto legittimato dal permesso di costruire n°254/2014 e SCIA in variante prot.85572 del 07/11/2014.

L'immobile è composto da un piano terra avente un locale per la somministrazione di alimenti e bevande con servizio al banco ed ai tavoli, un wc ed un piccolo vano accessorio (magazzino da demolire) non presente nell'accatastamento e nel titolo abilitativo citato, realizzato all'esterno ed in aderenza al chiosco,(si presume senza autorizzazione, con struttura leggera in legno) attualmente fatiscente, di mq. 5,50 e coperto a tetto, avente un'altezza di mt. 2,05 al colmo e mt. 1,75 ai due lati.

Sempre in riferimento al chiosco bar, è presente un wc con accesso esterno a servizio dei frequentatori del chiosco; la copertura dell'immobile è a falde inclinate e lo stesso è conforme al titolo edilizio sopra riportato ad esclusione del magazzino esterno che va demolito o autorizzato in sanatoria come mancata SCIA se possibile.

L'area inerente l'oggetto della concessione è ben divisa e fruibile, all'interno della stessa è presente un camminamento pedonale in buono stato di conservazione, pavimentato con betonelle ad incastro, con il quale si accede al chiosco Bar.

L'area cani si presenta in buono stato di conservazione, è recintata con un muro di altezza mt. 0,80 circa con sovrastante ringhiera in ferro, ha accesso autonomo oltre che da via Delle Ginestre anche da via Rosata tramite cancello pedonale, inoltre l'area è dotata di un cancello in ferro che la collega direttamente all'area Parco dove è presente il chiosco Bar, nella stessa sono presenti quattro panchine in ferro, montate su base in travertino ed otto alberi di medio fusto, in normale stato di conservazione.

La zona risulta molto intensiva, edificata a palazzi e palazzine di vario tipo, composti da tre, quattro e cinque piani a destinazione residenziale, quindi molto popolosa, una delle frazioni con più residenti della Città di Guidonia Montecelio.

VALORE DELLA CONCESSIONE

Si fa riferimento alla stima del valore della concessione stabilito secondo i criteri di cui all'art. 179 del D.Lgs. 36/2023 utilizzando i parametri di calcolo applicabili alla stessa.

L'articolo 179 comma 1 stabilisce che il valore di una concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto al netto dell'iva.

Per la concessione in oggetto viene preso in considerazione solo il parametro di cui alla lettera e) del comma 1 in quanto unico elemento di riscontro.

Al fine dell'individuazione del valore della concessione sono state analizzate le situazioni locali, la presenza di abitanti sopra descritti, di potenziali utenti; il nuovo concessionario per rendere praticabile il chiosco con l'area di pertinenza dovrà eseguire i lavori di manutenzione, mentre l'area cani appare in normale stato di conservazione.

CALCOLO VALORE DELLA CONCESSIONE

Per il calcolo del valore della concessione si individuano i seguenti dati computati al netto dell'iva, che viene individuata al costo medio del 10%.

Per quanto previsto in ricavi e costi si è ipotizzato mediamente quanto sotto specificato:

- Incasso medio annuo pari a circa 335,00 € al giorno così ripartito:

° 30 gelati confezionati € 90,00 (scontrini fiscali da € 3,00 in media cadauno)

° 60 bibite € 120,00 (scontrini fiscali da € 2,00 in media cadauno)

° 30 bevande calde € 45,00 (scontrini fiscale da € 1,50 in media cadauno)

° 40 dolci e salati € 80,00 (scontrini fiscale da € 2,00 in media cadauno)

- Costi medi annui pari a circa € 218,15 al giorno ripartiti come di seguito:

° costi materie prime € 135,00

° Si prevede una conduzione familiare, con un dipendente per i soli tre mesi estivi pari ad una incidenza media annua di € 18,00 al giorno comprensivo di spese di consulenza del lavoro

° costi fissi annui per consulenza aziendale € 9,00 in media al giorno

° costi utenze circa € 20,00 in media al giorno

° ammortizzazione pratiche per l'avvio dell'attività e il costo di manutenzione dell'area di pertinenza del chiosco bar con taglio erba quando occorre € 2500,00 da dividere in 6 anni pari a circa € 1,15 al giorno

° previsione incidenza tasse giornaliera € 35,00

Guadagno medio giornaliero = € 335,00 (incasso medio giornaliero) - € 218,15 (costi fissi) = € 117,00 (arrotondato)

Si ipotizza pertanto un utile netto annuo di € 42.705,00 (€ 117,00 x 365 giorni)

Valore concessione $42.705,00 \times 6 = 256.230,00 < 5.538.000,00$ (soglia comunitaria per le procedure di affidamento di concessioni. Art. 14 D.Lgs. 36/2023)

PERIZIA CANONE ANNUO

FABBRICATO (destinazione d'uso BAR)	48,60 mq LORDI
PORTICO	10,00 mq
AREA ESTERNA BAR	1.689,00 mq
AREA CANI	756,00 mq circa
AREA TOTALE	2.445,00 mq

CANONE COMMERCIALE MENSILE:

(Valore Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia Entrate – Guidonia, 2^a sem. 2022)

- Min 9 €/mq
- Max 13,30 €/mq
- Valore $13,30 \text{ €/mq} \times 48,60 \text{ mq} = \text{€ } 646,38$

INCREMENTI MENSILI:

- Attrezzature interne e esterne:

Incremento superficiale: $0,10 \times 48,60 \text{ mq} = 4,86 \text{ mq}$.

- Pertinenza esterna:

Incremento superficiale: $0,20 \times 48,60 \text{ mq} = 9,72 \text{ mq}$.

- Portico:

Incremento superficiale: $0,25 \times 10,00 \text{ mq} = 2,50 \text{ mq}$

- Totale superficie incrementale:

$4,86 + 9,72 + 2,50 = 17,08 \text{ mq}$

- Valore incrementale = $17,08 \text{ mq} \times 13,30 \text{ €/mq mese} = 227,16 \text{ €/mese}$

CANONE TOTALE:

- CANONE MENSILE A BASE D'ASTA = $\text{€ } 646,38 + 227,16 \text{ €} = 874,00 \text{ €/mese}$ (arrotondato)
- CANONE ANNUO A BASE D'ASTA = $\text{€ } 874,00 \times 12 = 10.488,00 \text{ €/anno}$

Il Dirigente Area VIII

Arch. Annalisa Tassone