

**COMUNE DI RIOLO TERME  
SERVIZIO PATRIMONIO**

Prot. n. 6042 - Class. 04-08 - Fasc. 2017/17

Riolo Terme 20.11.2017

RELAZIONE IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE ANNUALE A BASE D'ASTA PER LA GARA DI ASSEGNAZIONE DEL LOCALE PIZZERIA RISTORANTE "I PINI" DI VIA D.G.COSTA n. 51.

A) Dati di Riferimento:

Foglio n. 34

Particella catasto fabbricati n. 153 sub. 1.

Classe D/8.

Rendita catastale € 5.815,00

Superficie catastale 420 mq. (come risulta da denuncia di cambiamento 2005).

Da tale superficie non si tiene conto e si detrae la sala est, di mq. 85, in quanto non è verificabile la idoneità strutturale edilizia e pertanto ne è impedito l'utilizzo, per cui la superficie di riferimento è di **mq. 335**.

B) Premesso che:

- Il canone dei locali non residenziali è liberamente concordato tra le parti.
- Il canone nella realtà locale non è raffrontabile con altre situazioni.

Al fine della individuazione più corretta sono formulate le seguenti 4 valutazioni:

1) Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.)

Valore di locazione mensile €/mq. 4,8 minimo - 6,5 massimo.

Mq. 335 x 4,8 = **€ 1.608,00**.

2) Indice di redditività attesa annua minimo 4% sul valore di mercato calcolata con valori OMI, mq. 335 ad € 1.200,00 minimi € 402.000,00 x 4% annuo :12 = **€ 1.340,00**.

3) Indice di redditività attesa annua minima 4% sul valore patrimoniale calcolata con valori FIAIP, mq. 335 ad € 700,00 minimi € 234.500,00 x 4% annuo :12 = **€ 782,00**.

4) Canone attuale **€ 1.140,00** mensili fissato nel 2015.

C) Considerazioni riduttive della valutazione

Avendo assunto i valori minimi si ritiene di avere tenuto conto dei fattori riduttivi del canone che possono riassumersi:

- L'andamento attuale del mercato in Riolo Terme per tali destinazioni;
- In generale nel caso di rinnovo di contratti di attività commerciali si assume oggi un atteggiamento prudente, che favorisca il mantenimento della attività rispetto all'aumento del canone.
- La ristrettezza delle dotazioni spaziali della cucina.
- Il locale è chiuso ed andrà riavviato.
- La carenza di parcheggi di pertinenza.
- La presenza di una sala non utilizzabile.

Si può pertanto assumere quale canone più rappresentativo, l'interpolazione dei quattro valori di cui sopra e pertanto **€ 1.218,00 mensili ed € 14.616,00 annui**.

D) Considerazioni incrementative della valutazione

Alcuni elementi incrementativi del canone sono da assumere in ragione di:

La posizione centrale sia per ubicazione nel centro storico sia per il fronte su strada provinciale.

La presenza della veranda costruita nel 2010 che non appare nella superficie catastale ma è utilizzata come pranzo al coperto ma all'aperto, quindi stagionalmente e che pertanto potendosi contare al 50 % della superficie (cioè 50% di mq. 136) incrementa il canone come sopra individuato, di €. 3,64 al mq di **€. 248,00 mensili**.

#### E) Canone di locazione

Si può pertanto assumere quale valore del canone più rappresentativo l'interpolazione dei quattro valori di cui sopra al quale sommare gli incrementi di cui al punto D e pertanto €. 1.218,00 + 248,00 mensili = €. 1466,00 ed **€. 17.592,00 annui**.

#### F) Canone da porre a base di gara.

Occorre tuttavia fissare una base d'asta che possa favorire la partecipazione, lasciando che siano gli imprenditori a determinare la soglia di remuneratività e pertanto si ritiene applicabile uno "sconto" di circa il 5% arrotondato fino ad **€. 16.800,00 annui oltre IVA**, cioè (**€. 1.400,00 al mese** oltre IVA).

Tale sconto è motivato anche dalle limitazioni dovute alla condizione di non utilizzo della sala est.

Il canone a base d'asta, così fissato in **€. 1.400,00 mensili**, viene assunto tale per un locale agibile con esclusione di ogni attrezzatura necessaria al funzionamento in base anche alle scelte gestionali che si intendono eseguire.

Per la sala est, di mq. 85, originariamente coperta con un telo e la cui idoneità strutturale edilizia non è verificata, si sottolinea che ne è impedito l'utilizzo e si rimanda al bando d'asta per le successive pattuizioni.

IL RESPONSABILE DEL PATRIMONIO

Geom. Alfio Gentilini

*(documento firmato digitalmente)*