



Città di Luni

AVVISO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI PORZIONE DI FABBRICATO CON FINALITÀ SOCIALI ED ANNESSO BAR DENOMINATO “CENTRO SOCIALE BENELLI”

RELAZIONE DI STIMA

Art. 1: Aspetti Generali

Scopo della presente valutazione è la determinazione del valore della concessione per la gestione di un'area con destinazione sociale, centro di aggregazione, ed annesso bar, identificata come meglio segue.

Art. 2: Ubicazione dell’Immobile e Situazione Catastale

L’immobile e l’area esterna di pertinenza sono situate in via Cannetolo n. 5 e sono identificate catastalmente al Foglio 7 Mappale 1018 Sub 2 del Comune di Luni.

Foglio	Mappale	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
7	1018	2	Via Cannetolo 5, p.T	U	C/1	1	170	383	570,68

Art. 3: Importo di Gara

L'importo della concessione è stimato essere minore della soglia di 140.000,00 € ed è basato sulla *“stima prospettica, che richiede l'attualizzazione di ogni ricavo futuro ritraibile dalla gestione del servizio per tutta la durata dell'affidamento parametrata al fatturato complessivo che si prevede possa derivare dalla fornitura dei servizi a favore della massa degli utenti”* (Cons. Stato, n. 4343 del 2016).

Il canone di locazione è fisso, calcolato in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed è pari ad € 967,50 mensili pari ad € 11.610,00 (undicimilaseicentosessantasette/50) fuori IVA annuali; il canone per sei anni è pari ad € 69.660,00 (sessantanovemilaseicentosessanta/00) fuori IVA.

Il canone di locazione è soggetto agli adeguamenti ISTAT e in caso intervengano eventi eccezionali, a giudizio del concedente, si potrà procedere ad una rimodulazione dello stesso.

È previsto il rinnovo per ulteriori anni 6 alle medesime condizioni contrattuali

L’eventuale proroga tecnica, qualora richiesta dal concedente, nelle more dell’esecuzione della procedura per il nuovo affidamento è prevista alle medesime condizioni.

Il canone di locazione è calcolato in base alle stime della banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate con i seguenti parametri:

- Stato conservativo: Normale;
- Superficie lorda: 215 mq identificati dal mod. INB – parte II:

- Locali Principali: mq lordi 125;
- Locali Accessori diretti: mq lordi 47;
- Locali Accessori indiretti: mq lordi 20;
- Dipendenze esclusive: mq lordi 23;
- Valore di locazione (€/mq x mese) minimo: 4,5.

Pertanto in base a quanto già menzionato:

Totale Superficie lorda x Valore di Locazione minimo (€/mq x mese) = Importo canone mensile
 $215 \times 4,5 = 967,50 \text{ €/mese}$

Importo canone mensile x 72 mensilità (6 anni) = Importo canone Concessione (senza rinnovo)
 $967,50 \text{ €} \times 72 = 69.660,00 \text{ €}$

Si allega Visura Catastale e relativa Planimetria Catastale

Luni, 30.12.2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ING. LORENZO DEL SANTI



Firmato digitalmente da:
DEL SANTI LORENZO
Firmato il 30/12/2024 16:23
Seriale Certificato: 2313487
Valido dal 24/03/2023 al 24/03/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



Direzione Provinciale
di La Spezia
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE.AGEDP-SP.REGISTRO
UFFICIALE.0083875.19-12-2024.U

Data: 19/12/2024

Ora: 9.52.06

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati

Pratica numero: SP0070818	Comune di LUNI (Codice: G3AV)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Risccontro: 00020X626		
Operatore: CSTSFN	Unita' a destinazione ordinaria n.: 2	Unita' in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: 3
	Beni Comuni non Censibili n: 1	Unita' in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZ.	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale										Dati di classamento proposti			
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		7	1018	1								
2	C		7	1018	2	VIA CANNETTOLO, 5, p. T	U	C/1	1	170	383	570,68	
3	C		7	1018	3	VIA CANNETTOLO, 5, p. T	U	B/4	U	810	172	794,83	
4	C		7	1018	4	VIA CANNETTOLO, 5, p. T						0,00	

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Fico Francesco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. La Spezia	N. 1466

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
La Spezia

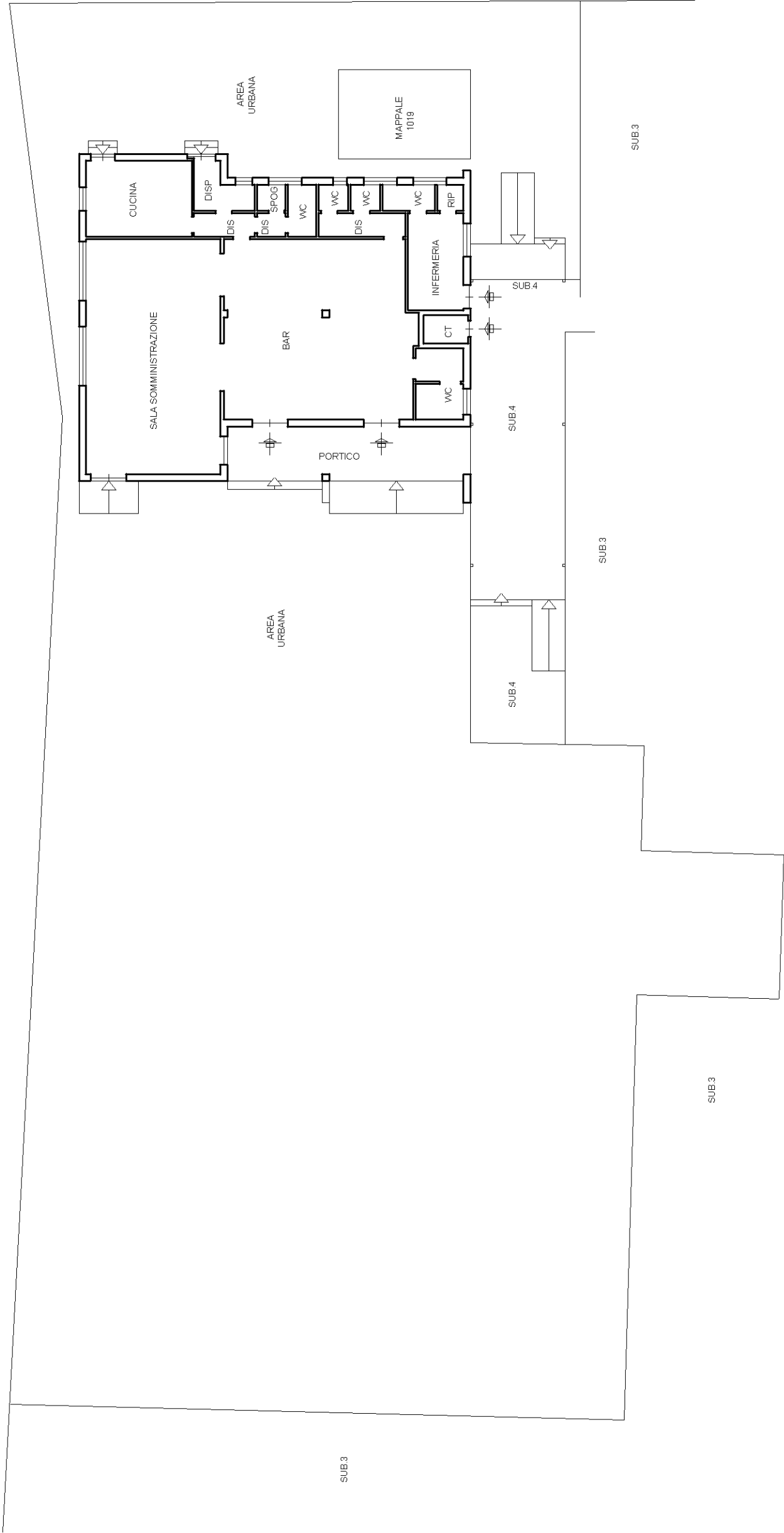
Comune di Luni		Protocollo n.	del
Sezione:	Foglio: 7	Particella: 1018	Tipo Mappale n.
			del

Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500
--------------------------------------	---------------





PIANO TERRA
H:3.50



NORD