



Città di Luni

STIMA DEL VALORE DELLA CONCESSIONE DI FABBRICATO AD USO PRIMA ACCOGLIENZA E RISTORO CON BAR E ANNESSI SERVIZI PUBBLICI - CONCESSIONE IN GESTIONE DI PORZIONE DI AREA IN VIA FALASCHI

Al fine di individuare il valore della concessione in oggetto si fa riferimento alla stima stabilita seguendo i criteri stabiliti dall'art. 179 del D.Lgs. 36/2023 utilizzando gli elementi di calcolo applicabili alla concessione in oggetto.

Tale disposizione, al comma 3, elenca gli elementi che le stazioni appaltanti devono considerare ai fini del calcolo del valore stimato della concessione ovvero:

- a) il valore di eventuali clausole di opzione;
- b) gli introiti derivanti dal pagamento, da parte degli utenti dei lavori e dei servizi, di tariffe e multe diverse da quelle riscosse per conto dell'ente concedente;
- c) i pagamenti o qualsiasi vantaggio finanziario conferito al concessionario in qualsivoglia forma dall'ente concedente o da altre amministrazioni pubbliche, incluse le compensazioni per l'assolvimento di un obbligo di servizio pubblico e le sovvenzioni pubbliche di investimento;
- d) il valore delle sovvenzioni o di qualsiasi altro vantaggio finanziario in qualsivoglia forma conferiti da terzi per l'esecuzione della concessione;
- e) le entrate derivanti dalla vendita di elementi dell'attivo facenti parte della concessione;
- f) il valore dell'insieme delle forniture e dei servizi messi a disposizione del concessionario dagli enti concedenti, purché siano necessari per l'esecuzione dei lavori o la prestazione dei servizi;
- g) ogni premio o pagamento ai candidati o agli offerenti.

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

Ai fini della individuazione del valore della concessione vengono analizzate le situazioni locali inerenti alla presenza di abitanti, di potenziali utenti, di giorni utili per ogni anno.

Il sito del fabbricato è previsto in località Falaschi censito al catasto terreni al foglio 12 mappale 789 di proprietà del Comune di Luni come si evince da visura catastale allegata.

L'area è situata all'interno di uno spazio di aggregazione con verde pubblico: la zona è caratterizzata dalla presenza della vicina Zona Archeologica di Luni; attività simili nelle vicinanze sono presenti a metri 900.

Il calcolo delle vendite viene fatto tenendo conto dei possibili giorni di pioggia individuati in circa 74 secondo i dati storici elaborati dal sito meteoapuane.

Il fabbricato occupa 190 mq; per il calcolo del valore della concessione si individuano i seguenti dati computati al netto di IVA prevedendo giornate utili per 290 giorni all'anno circa:

- Incasso medio annuo: 106.000,00 €
 - Utenti annui: n. 10.000
 - Consumazione media: 10,00 €
 - Incasso eventi all'anno: 1.000,00 € cad.
- Costi medi annui: 86.400,00 €
 - Costo Materie Prime: 33.000,00 €

- Manutenzione Ordinaria: 4.000,00 €
- Conduzione con un dipendente: 24.000,00 €
- Costi Utenze: 5.000,00 €
- Canone di Locazione: 8.400,00 €
- Migliorie estetico strutturali riproporzionate in 7 anni: 12.000,00

Guadagno medio annuo: 19.600€

Valore della concessione: $19.600,00 \text{ €} \times 7 \text{ anni} = 137.200,00 \text{ €}$

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/04/2024

Dati della richiesta	Comune di LUNI (Codice:G143) Provincia di LA SPEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 12 Particella: 789

INTESTATO

1	COMUNE DI ORTONOVO sede in LUNI (SP)	81001370113*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--------------------------------------	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 11/03/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	789				F/6					COSTITUZIONE del 11/03/2024 Pratica n. SP0011704 in atti dal 11/03/2024 (n. 11703.1/2024)
Notifica							Partita			Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G143 - Foglio 12 - Particella 789

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/03/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ORTONOVO sede in LUNI (SP)	DATI ANAGRAFICI	81001370113*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 11/03/2024 Pratica n. SP0011704 in atti dal 11/03/2024 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SP0011703 DEL 11/03/2024 (n. 11703.1/2024)			

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.