



COMUNE DI NAPOLI

Area Patrimonio

Servizio Tecnico del Patrimonio

PG/2023/ 636977 del 01/08/2023

Servizio Rigenerazione urbana sostenibile e beni comuni
e p.c. al Vicesindaco
al servizio Programmazione attività commerciali
al servizio Regolarità amministrativa, contratti e concessioni

Oggetto: Approvazione della fattibilità dell'attrezzatura ad uso pubblico denominata “Metro Line Five Park” tra via Empedocle e via Provinciale - Pianura – ai sensi dell'art. 56 del Prg - proposta di deliberazione al Consiglio Comunale con delocalizzazione dell'area mercatale – richiesta stima canone di locazione dell'area comunale.

Stima canone di locazione.

In relazione alla Vs. nota PG/2023/628828 del 28/07/2023, di pari oggetto, si comunica che lo Scrivente Servizio ha effettuato la valutazione economica dell'area in oggetto, “Metro Line Five Park” tra via Empedocle e via Provinciale - Pianura – ai sensi dell'art. 56 del Prg - proposta di deliberazione al Consiglio Comunale con delocalizzazione dell'area mercatale, che si stima pari ad €220.136,30 così come specificato e dettagliato nella relazione allegata. Di conseguenza il canone di locazione annuale risulta pari ad 5.510,00€/anno. Considerando che la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico della Proponente, si può ipotizzare un importo pari al 30% del valore sopra indicato, pertanto le relative spese possono essere stimante in 1.650,00€/anno, di cui manutenzione straordinaria 1.000,00€/anno.

Sottoscritta digitalmente da
Il Dirigente del Servizio Tecnico del Patrimonio
Ing. Vincenzo Brandi

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente disposizione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.



COMUNE DI NAPOLI

Area Patrimonio

Servizio Tecnico del Patrimonio

**Aree site alla tra via Empedocle e via Provinciale - Pianura – con delocalizzazione dell'area
mercatale**

RELAZIONE DI STIMA

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE – UBICAZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un'area scoperta ed è ubicato in Napoli alla tra via Empedocle e via Provinciale – Pianura. Catastalmente è identificato al N.C.T. del Comune di Napoli al Foglio 91, particella 1504 e 1452, di Proprietà del Comune di Napoli.

Si riportano di seguito l'immagine satellitare dell'area.

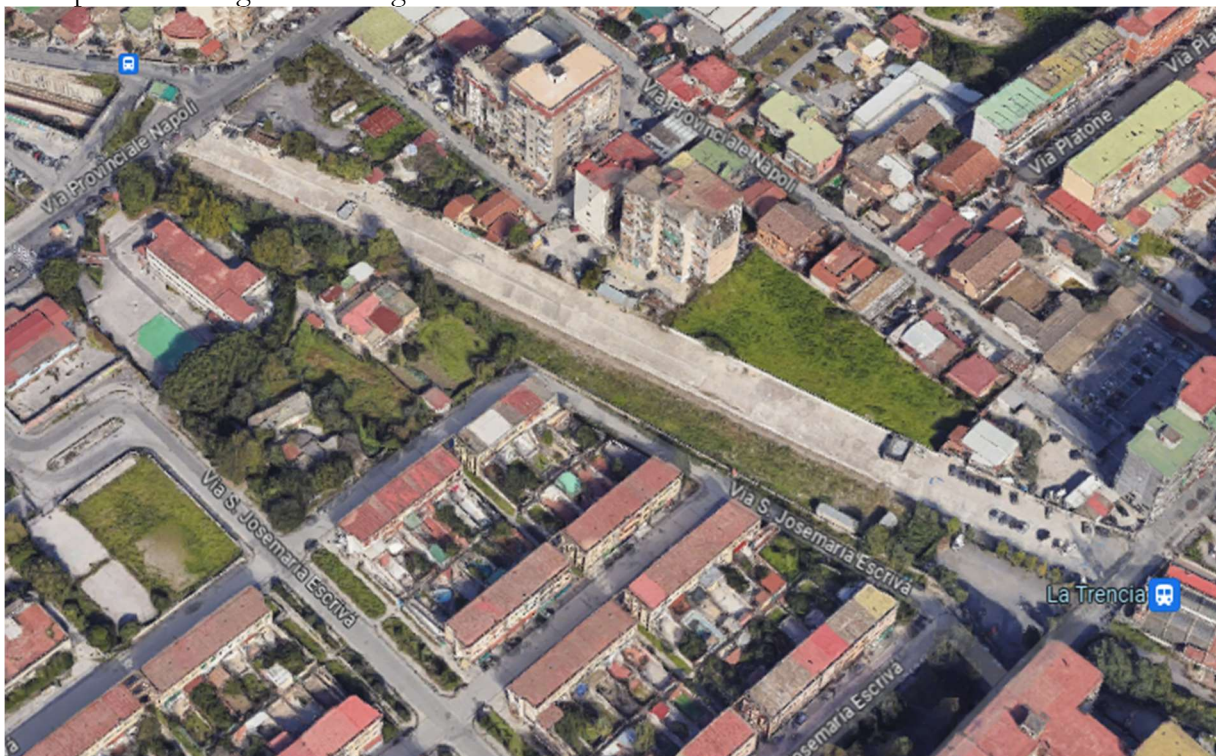
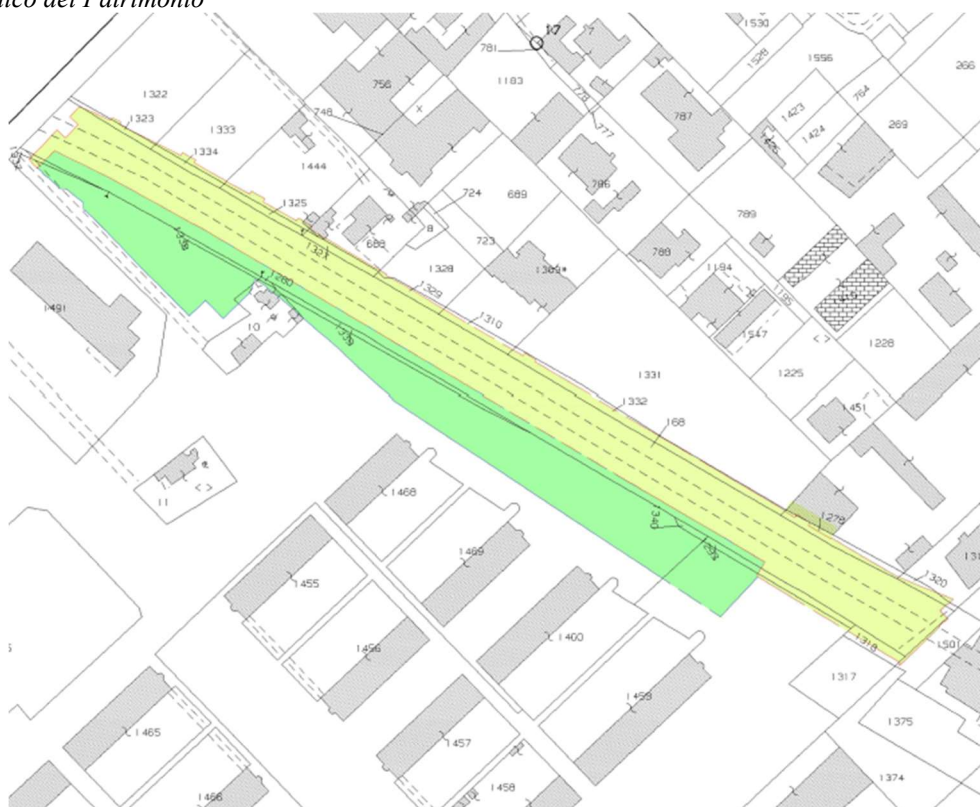


Immagine Satellitare



Planimetria catastale (in verde l'area oggetto della presente valutazione)

2. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto viene stimata come indicato nella nota PG/2023/558134 del 6/7/2023 una superficie parziale delle particelle in oggetto, e precisamente a 3750mq part. 1504, 400mq part.1452 per una superficie complessiva **pari a 4.150mq**, essa all'attualità si presenta libera da cose e persone ed in discreto stato manutentivo.

Confina ad Ovest con via Provinciale Napoli, ad Est con via Empedocle.

L'accesso avviene attraverso un passo carrabile, direttamente prospiciente su via Jose Maria Escrivà.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'area allo stato attuale, il bene in oggetto presenta un cattivo stato di manutenzione.

3. PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO

Nel procedimento si utilizzano i valori dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento all'area di riferimento in oggetto (Codice E39 Suburbana/Pianura) relativi al secondo semestre anno 2022, con destinazione d'uso "Residenziale – Abitazioni di tipo economico". In coerenza con la tipologia di utilizzo del bene in parola, si utilizzerà il 10% di tali valori ("superficie scoperta").



COMUNE DI NAPOLI

Area Patrimonio

Servizio Tecnico del Patrimonio

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/PIANURA

Codice zona: E39

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

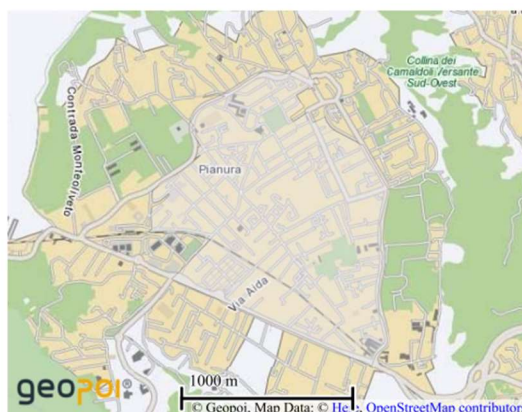
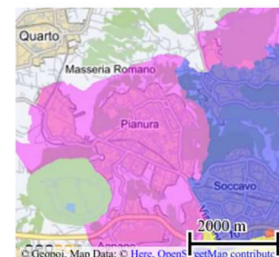
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1850	L	3,5	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1300	L	2,5	3,7	L
Autorimesse	Normale	630	970	L	2,3	3,3	L
Box	Normale	890	1350	L	3,5	5,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Con riferimento ai valori riportati nella figura precedente e all'ubicazione nella zona omogenea di riferimento si assume un valore medio unitario riferito alla destinazione "Abitazioni di tipo economico" per l'immobile in argomento pari a 1000€/mq, e di conseguenza pari a **100€/mq per le aree oggetto di stima;**

Di conseguenza, il valore del bene adottando il procedimento sintetico, allo stato normale, risulta essere:

$$V_s = \text{Sup.} \times V_dM = 4.150 \text{mq} \times 100 \text{€/mq} = \mathbf{€415.000,00}$$

Così come comunicato con la nota PG/2023/628828 del 28/07/2023 saranno a carico della proponente lavori stimati dalla stessa per un importo di **€ 194.863,50** negli elaborati trasmessi con nota PG/566086 del 10/07/2023.

Pertanto allo stato attuale il valore di mercato dell'area risulta essere:

$$V_m = €415.000,00 - € 194.863,50 = \mathbf{€220.136,30}$$

4. DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

La determinazione del canone mensile di locazione per il bene in oggetto viene effettuata a partire dal valore economico V_m e considerando il saggio di capitalizzazione "r" assunto pari a 3,50% in considerazione delle caratteristiche intrinseche del bene in oggetto. Si ha:

$$C_l = V_m \times r = €220.136,30 \times 3,50\% \approx \mathbf{€ 7.705,00€/anno}$$

Tenuto conto della destinazione d'uso per due giorni a settimana a mercato rionale nelle giornate di martedì e venerdì, dalle ore 7:00 alle ore 15:00, dall'importo sopra determinato si scorpora l'importo relativo ai n. 104 giorni in cui l'ente avrà disponibilità dell'area. Pertanto il canone di locazione annuale da corrispondere da parte della Proponente, sarà:

Cla≈€ 5.510,00€/anno

Considerando che la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico della Proponente, si può ipotizzare un importo pari al 30% del valore sopra indicato, pertanto le relative spese possono essere stimante in **1.650,00€/anno, di cui manutenzione straordinaria 1.000,00€/anno.**

5. DETERMINAZIONE DELLE SPESE NON SOSTENUTE DALL'ENTE

Le spese sostenute dalla Proponente, **e quindi non a carico dell'Ente**, saranno le seguenti, così come comunicato da Codesto Servizio, per le vie brevi:

- utenze idriche connesse all'utilizzo di n. 2 fontane ad uso esclusivo dei mercati, nei soli giorni di svolgimento della fiera, **1.600,00 €/anno**, oltre IVA al 10%;
- spese di pulizia dell'area, nei soli giorni di svolgimento della fiera, allo stato attuale, **44.571,00 €/anno**, oltre IVA al 10%;
- non si ritiene di dover effettuare stime per eventuali utenze elettriche, poiché trattasi di mercato su area scoperta, che si svolgerà esclusivamente in orario diurno e per il quale non si ravvisa l'esigenza di attivare forniture elettriche ad uso comune;

Inoltre sarà a carico della Proponente la custodia dell'area, che, applicando le tariffe come previste dal disciplinare di settore concordato con la partecipata Napoli Servizi, trasmesse con nota PG/2023/633241 del 01/08/2023 dal "Servizio Edilizia Scolastica e supporto alle strutture tecniche per lavori pubblici e espropri", che comprensive del 17% per i costi di struttura, sono le seguenti:

- lun-ven = € 15,00/ora (per orari di 6,40 ore; 8.00 ore oppure H/12)
- lun-sab = € 17,86/ora (per orari di 6,40 ore; 8.00 ore oppure H/12)
- lun-dom. = € 20,02/ora (per orari di 6,40 ore; 8.00 ore oppure H/12)
- lun-dom. = € 20,35/ora (per orari in H/24)

- a. Considerando una custodia dell'area in argomento per 365 giorni /anno e 24 ore/giorno a carico della Proponente, così come da Vostra nota PG/2023/628828 del 28/07/2023, con le tariffe sopra riportate, si ha:

$$€ 20,35/\text{ora} * 24 \text{ ore} * 365 \text{ giorni} = 178.266€/\text{anno}$$

La somma a carico della proponente, **e pertanto non a carico dell'Ente**, considerando l'ultima versione della convenzione che prevede l'apertura e la chiusura dell'area, la custodia, la manutenzione, la pulizia, nonché le utenze comuni (idrica ed elettrica) per tutti i giorni della settimana, comprese le due giornate destinate al mercato, risulta:

$$Sp = 1.600,00 €/\text{anno} + 44.571,00 €/\text{anno} + 178.266€/\text{anno} = 224.435,00€/\text{anno}$$

- b. Considerando altresì il caso di custodia da parte dell'Ente solo durante lo svolgimento del mercato rionale per due volte a settimana, il costo della custodia stessa sarà pari a:

$$€ 15,00/\text{ora} * 8 \text{ ore} * 104 \text{ giorni} = 12.480,00€/\text{anno}$$

La somma a carico della proponente, **e pertanto non a carico dell'Ente**, considerando, la custodia solo per lo svolgimento del mercato rionale due volte a settimana, la manutenzione, la pulizia, nonché le utenze comuni (idrica ed elettrica), risulta:

$$Sp = 1.600,00 €/\text{anno} + 44.571,00 €/\text{anno} + 12.480,00€/\text{anno} = 58.561,00€/\text{anno}$$