

## **CHIOSCO N. 1**

### **VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

Modello sintetico

Lungomare Cristoforo Colombo piazzetta "Scoglio di Frisio" - Trani

Foglio 25, particella 2000



## SCHEDA RIASSUNTIVA

|                                                  |                                                              |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Scopo della valutazione:</b>                  | Concessione in uso di suolo e soprastante chiosco            |
| <b>Epoca di riferimento della valutazione:</b>   | Luglio 2024                                                  |
| <b>Data di ultimazione della valutazione:</b>    | Luglio 2024                                                  |
| <b>Indirizzo:</b>                                | Lungomare C. Colombo - piazzetta "Scoglio di Frisio" - Trani |
| <b>Descrizione:</b>                              | Chiosco - destinazione d'uso bar/ristoro                     |
| <b>Data di costruzione e/o ristrutturazione:</b> | 2016                                                         |
| <b>Proprietà:</b>                                | Comune di Trani                                              |
| <b>Identificativi catastali:</b>                 | Foglio 25 p.la 2000                                          |

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

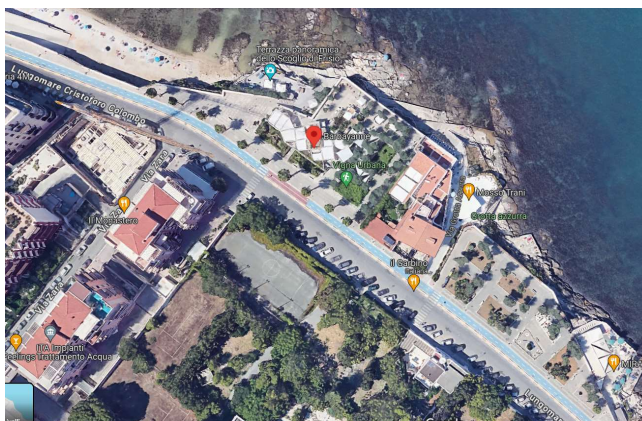
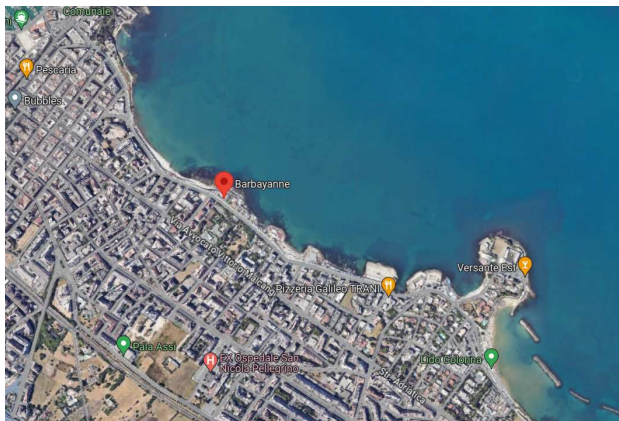
Oggetto di valutazione è la porzione di suolo e soprastante chiosco di proprietà comunale sito in Trani sul Lungomare Cristoforo Colombo identificato in catasto al foglio 25, particella 2000.

Il chiosco oggetto della valutazione è attualmente adibito, in forza di contratto di concessione scaduto, ad attività di bar/ristoro.

Lo scopo della valutazione è la determinazione del più probabile canone di concessione di mercato dell'unità immobiliare, finalizzata all'elaborazione di un avviso di concessione ad evidenza pubblica.

## 2. UBICAZIONE

Il manufatto di proprietà comunale, è ubicato in Trani sul lungomare Cristoforo Colombo all'interno della piazzetta denominata "Scoglio di Frisio", in una zona semicentrale dell'abitato di Trani; ricade in un contesto a prevalente carattere turistico trovandosi a ridosso del mare (costa alta); dista 1,3 km circa dalla stazione ferroviaria di Trani e 1,4 km circa dalla Statale SS 16.



## 3. DESCRIZIONE

Il chiosco è ubicato su un'ampia area/marciapiede prospiciente il mare (piazzetta "Scoglio di Frisio"), pavimentata e intervallata da aree a verde e dotata di arredi urbani.

Il manufatto è stato ristrutturato nell'anno 2016 ed è costituito da un vano adibito alla preparazione (laboratorio) con annesso antibagno e bagno per i dipendenti (provvisi di lavabo e tazza) e da un adiacente vano delimitato da bancone di servizio e aperture superiori adibito alla somministrazione. In adiacenza al bagno dipendenti vi è il bagno per gli avventori con accesso dalla parte esterna posteriore e attrezzato per le persone disabili (provvisto di lavabo e tazza. Il manufatto ha una struttura portante in acciaio e muri di tamponamento realizzati con un pacchetto costituito da pannello coibente preaccoppiato in lamiera metallica e poliuretano espanso abbinato a pannello in cartongesso per esterni e rifinito con rivestimento in pietra di Trani (per le superfici sottostanti il bancone di servizio e parte dei prospetti fronte mare), mentre con finitura ai silossanici rasata bianca per le rimanenti superfici. Il bancone di servizio è invece rivestito superiormente con gres porcellanato di colore blu. Le tramezzature interne sono realizzate con setti in struttura portante di alluminio e pannelli di cartongesso. La copertura piana presenta un pacchetto

costituito da un doppio strato di isolamento termico e sovrastante guaina liquida. Le aperture aero-illuminanti del vano adibito a somministrazione sono dotate di chiusure a ribalta, mentre quelle restanti sono dotate di infissi in metallo per le porte di accesso e di alluminio verniciato bianco per le finestre.

Il chiosco è dotato di impianti elettrico, idrico-fognario e gas.

**4. PROPRIETÀ**

La proprietà del chiosco e dell'area su cui esso insiste è del Comune di Trani.

**5. SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE**

Il chiosco è attualmente occupato dal precedente concessionario, cui è già nota l'intenzione dell'Amministrazione Comunale di indire una procedura ad evidenza pubblica per la selezione di un nuovo concessionario, giusta nota prot. n. 37669 del 05.06.2024. .

Il contratto di concessione Rep. n. 4296 del 18.07.2017 è scaduto.

**6. INQUADRAMENTO URBANISTICO, PAESAGGISTICO E TITOLI EDILIZI**

Nel P.U.G. vigente l'area su cui insiste il chiosco è compresa nei "*Territori Costruiti*" regolamentati dall'art. 4.8.6 delle N.T.A.

Rispetto al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.), l'area su cui insiste il chiosco è interessata dal seguente sistema di tutele:

- *BP - Territori Costieri (300m)*, così come definito all'art. 41, c. 1 "*Territori costieri*" di cui all'art. 38, c. 2 punto 2.2 delle N.T.A. del P.P.T.R. la cui disciplina è regolata dall'art. 45 delle N.T.A.;
- *UCP - Strade panoramiche* così come definito all'art. 85, c. 2 e soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 88 delle N.T.A. del P.P.T.R.;
- *UCP - Città Consolidata* così come definito all'art. 143, c. 1, lett. e del Codice e soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 76, c. 1 delle N.T.A. del P.P.T.R.;

Per l'immobile in oggetto è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica semplificata n. 15 del 09.12.2016 (durata quinquennale).

L'area sulla quale insiste il chiosco rientra nel perimetro delle aree escluse ai sensi dell'art. 142, comma 2 del D.Lgs. 42/004.

**7. DATI CATASTALI**

Il manufatto è accatastato con i seguenti identificativi:

| piano | foglio | particella | subalterno | Cat. |
|-------|--------|------------|------------|------|
| T     | 25     | 2000       | -          | -    |

Per l'immobile in oggetto non esiste planimetria catastale agli atti in quanto il chiosco è accatastato con la dicitura : "FU D ACCERT" (fabbricato urbano d'accertare).



## 8. CONSISTENZA

Si indicano, nella tabella di seguito riportata, le superfici nette degli ambienti calcolate con l'ausilio delle planimetrie acquisite agli atti e verificate in loco tramite misuratore laser.

| CONTEGGIO SUPERFICI NETTE |                 |
|---------------------------|-----------------|
| AMBIENTE                  | SUPERFICIE      |
| AREA DI PREPARAZIONE      | 17,19 mq        |
| AREA DI SOMMINISTRAZIONE  | 14,49 mq        |
| ANTI WC DIPENDENTI        | 1,31 mq         |
| WC DIPENDENTI             | 1,31 mq         |
| WC CLIENTI/DISAB.         | 3,42 mq         |
| <b>TOTALE</b>             | <b>37,72 mq</b> |

La superficie lorda dell'immobile è pari a **43,00 mq**.

## 9. STATO DI MANUTENZIONE

Da una verifica visiva, emerge che il manufatto si presenta in uno stato di conservazione buono per quanto riguarda tutte le componenti strutturali, architettoniche e impiantistiche del bene. Si ritiene, pertanto, che non necessiti di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

## 10. STIMA DEL CANONE DI CONCESSIONE

Innanzitutto, è opportuno evidenziare che dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si è riscontrato che i valori dei canoni di locazione relativi a generiche attività commerciali nella zona in esame sono rimasti invariati dall'anno 2017 (anno di aggiudicazione del chiosco in oggetto) ad oggi, ma nello stesso tempo si ritiene che tali valori non siano certamente calzanti per la tipologia dell'attività commerciale in esame.

Preso atto di ciò, in mancanza di una specifica disciplina di determinazione del corrispettivo per l'affidamento in concessione di un siffatta struttura utilizzata per finalità turistico ricreative, si ritiene che si possa ricorrere ad una valutazione sintetica a vista di tipo qualitativo.

La zona del lungomare di Trani ha subito negli ultimi anni un notevole sviluppo per la presenza di numerose attività commerciali (bar, gelaterie, ristoranti) sorte ex novo o ristrutturate, alcune delle quali della stessa tipologia di quella oggetto di valutazione e di molti interventi di ristrutturazione e rivalutazione degli edifici residenziali. Tutto ciò, unitamente alla dotazione di parcheggi e alla facile raggiungibilità del luogo, ha conferito alla zona una spiccata vocazione turistica e commerciale suffragata anche da una prevedibile, quanto sperata, ripresa nel periodo post pandemico nel quale si è registrata una notevole crescita dei consumi di carattere ricreativo.

Tenuto conto di ciò, è possibile sostenere che il chiosco bar/ristoro in oggetto, essendo posizionato, come già detto, in una zona fortemente connotata da attrattività paesaggistica e turistica, oltreché da residenze rappresenta certamente un'attività

commercialmente fruttuosa con alta potenzialità di attrarre fruitori e quindi molto appetibile.

Ciò nonostante, non si può non tenere conto anche delle condizioni dell'attuale mercato delle concessioni ed in particolare della presenza di alcuni chioschi commerciali destinati a bar/ristoro di caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona e dati in concessione dall'ente comunale negli ultimi due anni a seguito di procedure ad evidenza pubblica. Per tali chioschi vengono corrisposti canoni mensili di concessione variabili da un minimo di circa 2.000,00 e ad un massimo di circa 3.000,00 €.

Per tutto quanto detto, approfonditi gli elementi che attualizzano la stima, tenuto conto che la superficie lorda del chiosco (comprensiva dei relativi servizi) da porre in concessione è pari a **43,00 mq** e, in considerazione anche della possibilità vantaggiosa di usufruire di un'ampia area esterna da adibire a dehors (fatte salve le dovute autorizzazioni), si ritiene che per il chiosco in esame possa considerarsi congruo un valore del canone mensile per unità di superficie pari a **70,00 €/mq\*mese**.

## **11. CONCLUSIONI**

Il più probabile valore del canone di concessione da porre a base di gara con criterio di aggiudicazione del massimo rialzo per il chiosco in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova è di 3.010,00 €/mese corrispondente ad un canone annuale di **36.120,00 €** ( $3.010,00 \times 12 = 36.120,00$  €).

Trani, Luglio 2024

Il Dirigente della III Area  
Patrimonio e LL.PP.  
ing. Luigi Puzziferri  
(f.to)



*Città di Trani*

Medaglia d'argento al merito civile

Provincia Barletta-Andria-Trani

AREA III – PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

**CHIOSCO BAR/RISTORO SITO SUL LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO  
PIAZZETTA "SCOGLIO DI FRISIO"  
FOGLIO 25, PARTICELLA 2000**

**- RILIEVO FOTOGRAFICO -**







*Città di Trani*

Medaglia d'argento al merito civile

Provincia Barletta-Andria-Trani

AREA III – PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI







*Città di Trani*

Medaglia d'argento al merito civile

Provincia Barletta-Andria-Trani

AREA III – PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI



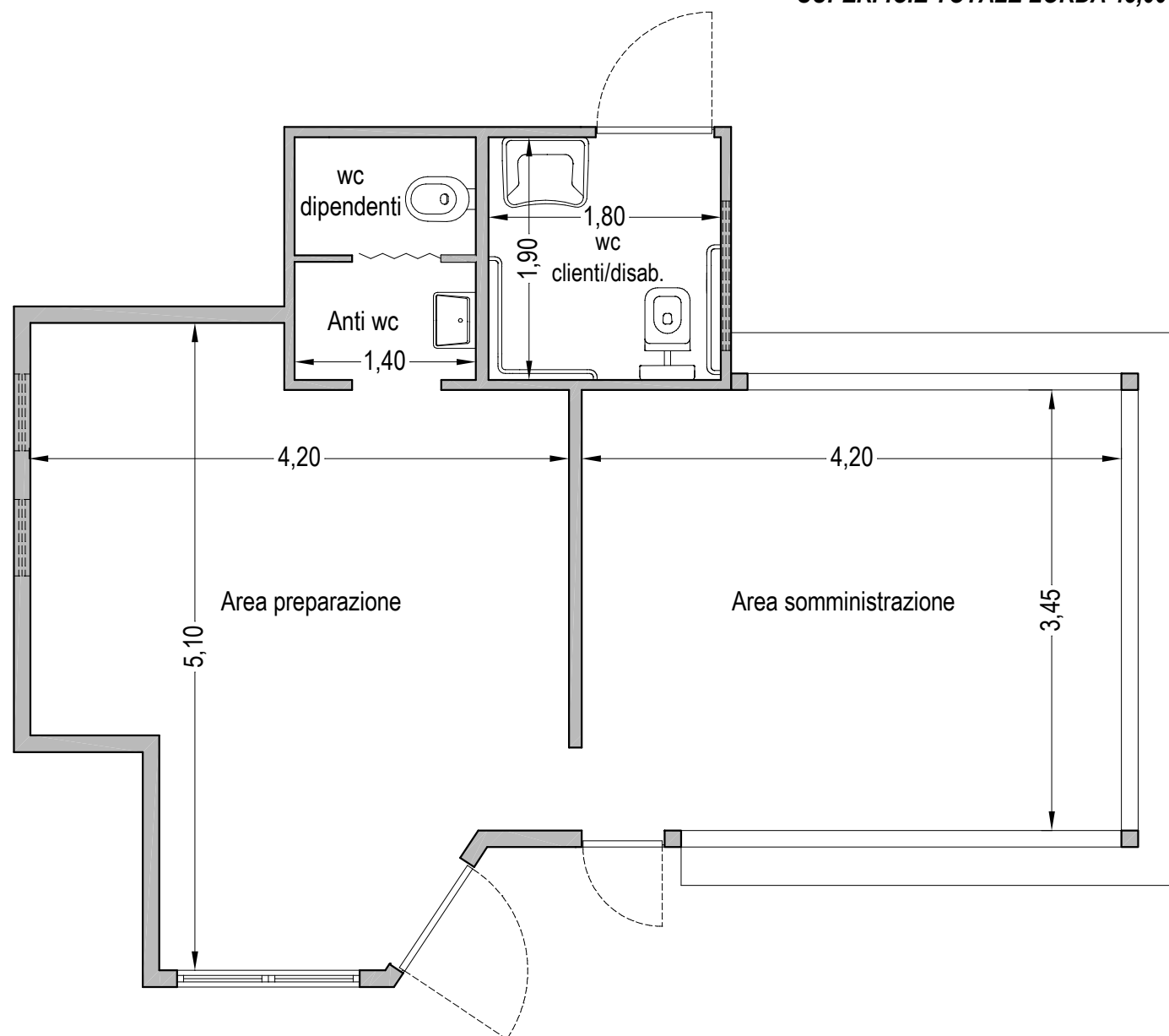
Trani, Luglio 2024

Il Dirigente della III Area  
Patrimonio e LL.PP.  
ing. Luigi Puzziferri  
(f.to)



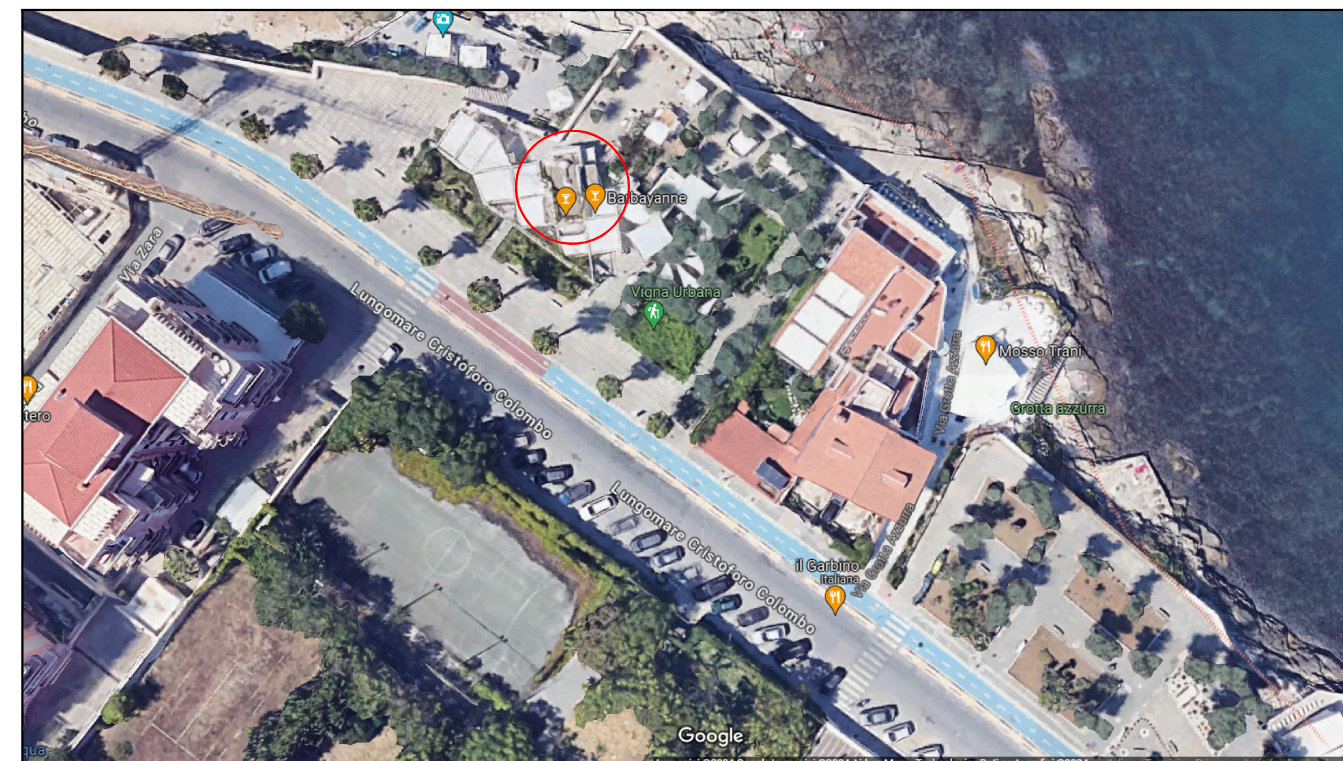
| CONTEGGIO SUPERFICI NETTE      |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| AREA DI PREPARAZIONE           | 17,19 mq        |
| AREA DI SOMMINISTRAZIONE       | 14,49 mq        |
| ANTI WC DIPENDENTI             | 1,31 mq         |
| WC DIPENDENTI                  | 1,31 mq         |
| WC CLIENTI/DISAB.              | 3,42 mq         |
| <b>SUPERFICIE TOTALE NETTA</b> | <b>37,72 mq</b> |

**SUPERFICIE TOTALE LORDA 43,00 mq**



PIANTA (stato attuale)

## CHIOSCO N. 1



STRALCIO ORTOFOTO



## COMUNE DI TRANI

RILIEVO PLANIMETRICO DEL CHIOSCO BAR/RISTORO SITO SUL LUNGOMARE C. COLOMBO  
ALL'INTERNO DELLA PIAZZETTA DENOMINATA "SCOGLIO DI FRISIO"  
(foglio 25, particella 2000)

OGGETTO TAVOLA

PIANTA (stato attuale)

TECNICO RILEVATORE

ing. MICHELE DALENO

SCALA

1:50

DATA

LUGLIO 2024

IL DIRIGENTE DELLA III AREA PATRIMONIO E LL.PP.  
ing. LUIGI PUZZIFERRI