

CHIOSCO N. 2

VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Modello sintetico

Chiosco bar/ristoro sito sul Lungomare Cristoforo Colombo - Trani

Foglio 25, particella 2032



SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione:	Concessione in uso di suolo e soprastante chiosco
Epoca di riferimento della valutazione:	Luglio 2024
Data di ultimazione della valutazione:	Luglio 2024
Indirizzo:	Lungomare Cristoforo Colombo - Trani
Descrizione:	Chiosco - destinazione d'uso bar/ristoro
Data di costruzione e/o ristrutturazione:	2018
Proprietà:	Comune di Trani
Identificativi catastali:	Foglio 25 p.lla 2032

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

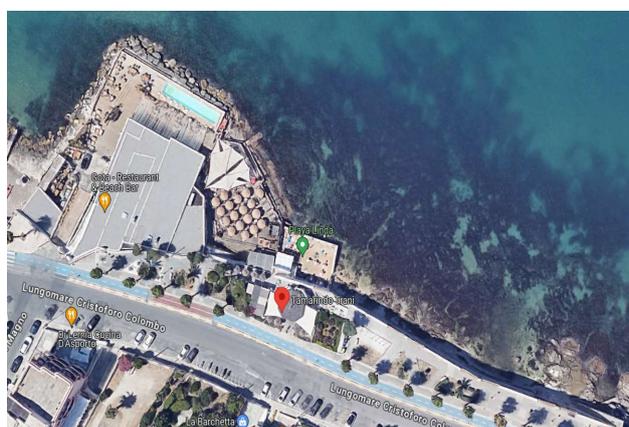
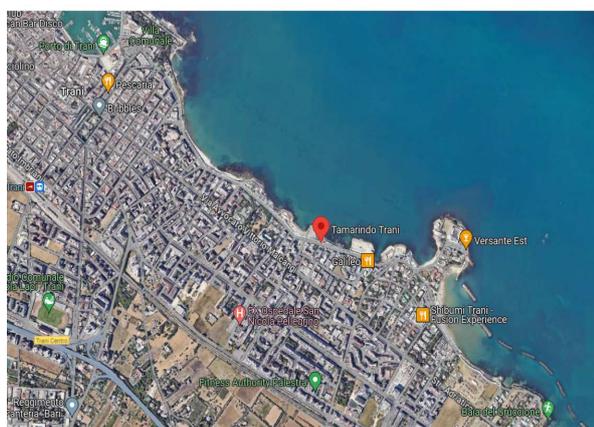
Oggetto di valutazione è la porzione di suolo e soprastante chiosco di proprietà comunale sito in Trani sul Lungomare Cristoforo Colombo identificato in catasto al foglio 25, particella 2032.

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 in località Marechiaro I, in una zona semicentrale dell'abitato. di Trani; ricade in un contesto a prevalente carattere turistico trovandosi a ridosso del mare (costa alta); dista 1,7 km circa dalla stazione ferroviaria di Trani e 2,00 km circa dalla Statale SS 16.



3. DESCRIZIONE

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

Il manufatto è stato ristrutturato nell'anno 2018 ed è costituito da un vano a pianta ottagonale all'interno del quale sono sistemate l'area adibita alla preparazione e somministrazione, un bagno per i dipendenti con antibagno (provvisi di lavabo e tazza) ed ed uno per gli avventori, attrezzato anche per le persone disabili (provvisto di lavabo e tazza); esternamente alla sagoma del vano ottagonale, ma a quest'ultimo adiacenti, vi sono due vani deposito e l'antibagno per gli avventori. Il manufatto ha una struttura portante in acciaio e muri di tompagno 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 piastrelle romboidali in terracotta smaltate (per le superfici sottostanti il bancone di servizio), mentre con finitura ai silossanici rasata bianca per le superfici dei due vani deposito. Le superfici sopra-bancone di servizio sono invece rivestite con telai in legno. Le tramezzature interne sono realizzate con setti in struttura portante di alluminio e pannelli di cartongesso. La copertura è costituita da otto falde con pannelli preaccoppiati in lamiera metallica e poliuretano espanso, sovrastante guaina liquida

e finitura finale in fibre naturali legate da corde. Le aperture aero-illuminanti del vano ottagonale sono dotate di serrande scorrevoli in alluminio del medesimo colore dei telai in legno, mentre quelle dei vani deposito sono dotate di infissi in alluminio verniciato bianco. L'area esterna è attualmente pertinenziale al chiosco in quanto è adibita a dehors con sistemazione di ombrelloni, tende, tavolini e piante.

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

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. 44645 del 03.07.2024. .

Il contratto di concessione Rep. n. 4312 del 28.09.2018 è scaduto.

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

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.

Per l'immobile in oggetto è rilasciata Autorizzazione Paesaggistica semplificata n. 2 dell'11.05.2018 (durata quinquennale).

7. DATI CATASTALI

Il manufatto è accatastato con i seguenti identificativi:

piano	foglio	particella	subalterno	Cat.
T	25	2032	-	-

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 PREPARAZIONE/SOMMINISTRAZIONE	16,73 mq
ANTI WC DIPENDENTI	0,92 mq
WC DIPENDENTI	0,63 mq
ANTI WC CLIENTI/DISAB.	3,00mq
WC CLIENTI/DISAB.	2,51 mq
DEPOSITO 1	4,53 mq
DEPOSITO 2	5,10 mq
TOTALE SUPERFICIE NETTA	33,42 mq

La superficie lorda dell'immobile è pari a **38,54 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 **38,54 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 2.890,50 €/mese corrispondente ad un canone annuale di **32.373,60 €** ($2.697,80 \times 12 = 32.373,60$ €).

Trani, Luglio 2024

Il Dirigente della III Area
Patrimonio e LL.PP.
ing. Luigi Puzifferri
(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
LOCALITÀ "MARECHIARO I"
FOGLIO 25, PARTICELLA 2032**

- 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





Città di Trani

Medaglia d'argento al merito civile

Provincia Barletta-Andria-Trani

AREA III - PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

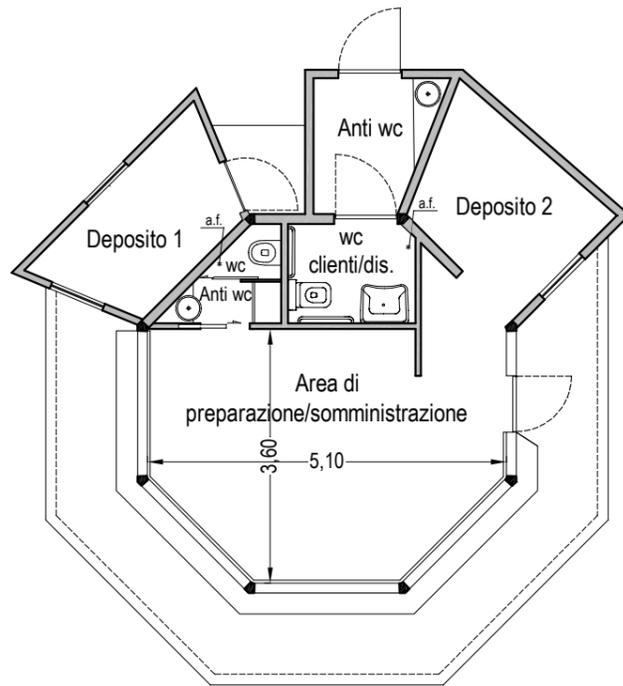


Trani, Luglio 2024

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



PIANTA (stato attuale)



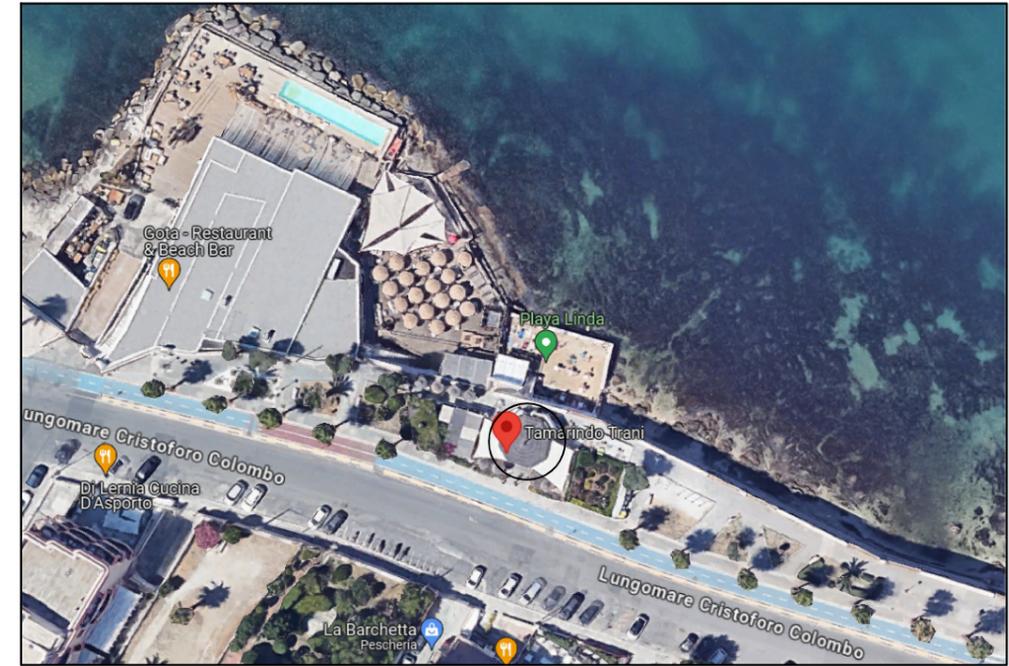
Lungomare C. Colombo

CONTEGGIO SUPERFICI NETTE

AREA DI PREPARAZIONE/SOMMIN.	16,73 mq
ANTI WC DIPENDENTI	0,92 mq
WC DIPENDENTI	0,63 mq
ANTI WC CLIENTI/DISAB.	3,00 mq
WC CLIENTI/DISAB.	2,51 mq
DEPOSITO 1	4,53 mq
DEPOSITO 2	5,10 mq
SUPERFICIE TOTALE NETTA	33,42 mq

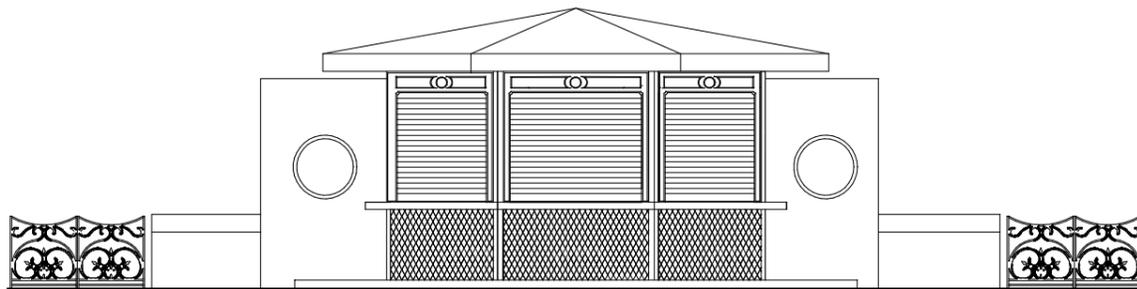
SUPERFICIE TOTALE LORDA 38,54 mq

CHIOSCO N. 2

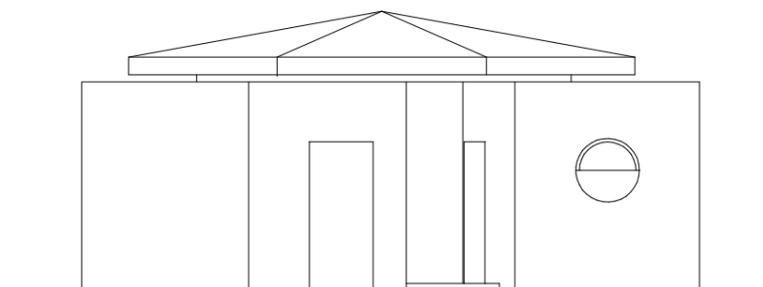


STRALCIO ORTOFOTO

PROSPETTO SUD (stato attuale)



PROSPETTO NORD (stato attuale)



COMUNE DI TRANI

RILIEVO PLANIMETRICO DEL CHIOSCO BAR/RISTORO SITO SUL LUNGOMARE C. COLOMBO
LOCALITÀ "MARECHIARO I"
(foglio 25, particella 2032)

OGGETTO TAVOLA

PIANTA (stato attuale)
PROSPETTI (stato attuale)

SCALA

1:100

DATA

LUGLIO 2024

TECNICO RILEVATORE

ing. MICHELE DALENO

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