



COMUNE DI RIPE SAN GINESIO
PROVINCIA DI MACERATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 8 – 62020 RIPE SAN GINESIO
Tel. e Fax: +39 0733 500102 – 500374
comune.ripesanginesio.mc@legalmail.it



**LOCAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI DA DESTINARE AD ACCOGLIENZA DIFFUSA
(AFFITTACAMERE)**

RELAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

1. PREMESSA

Ripe San Ginesio, oggi rappresenta una realtà importante per l'economia dell'entroterra maceratese, realtà che va oltre il territorio provinciale e regionale.

Nel corso degli anni, l'Amministrazione Comunale ha avviato diversi progetti di rivitalizzazione e recupero del centro storico e zone limitrofe, anche a seguito degli eventi sismici del 2016, impostando un modello innovativo di gestione ed uso del borgo in grado di rigenerare il tessuto sociale ed economico anche attraverso la conversione di locali che sono stati adibiti a botteghe artigianali. Tali interventi rischiano di rimanere incompleti e incapaci di rappresentare un motore di sviluppo economico, in quanto non sono presenti sul territorio ampie realtà turistico-ricettive.

Le azioni intraprese dall'amministrazione comunale, sono volte in particolare a definire i luoghi dove la cittadinanza abiterà, studierà, socializzerà e lavorerà, i luoghi strategici per la comunità, dando una visione complessiva volta al lungo periodo, sviluppando opportunità innovative e sostenibili anche per gli altri territori limitrofi, nel tentativo di invertire un declino che da troppi anni affligge il territorio dell'entroterra marchigiano.

La presente relazione intende fornire la determinazione dei canoni d'affitto, da riportare a base di gara, nell'ambito dei bandi per la locazione di alcuni immobili comunali da destinare ad attività turistico-ricettiva. Tale determinazione è stata effettuata sulla base della documentazione, delle consistenze e dello stato di fatto e delle condizioni economiche del mercato alla data di stima del 06.02.2023.

2. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Le superfici computate, al fine della determinazione del canone, sono calcolate al netto delle partizioni interne ed al netto delle superfici adibite a soffitta, che non presentano le altezze necessarie per l'abitabilità delle stesse.

Gli immobili oggetto della presente relazione, come riportato nelle planimetrie allegate, sono di seguito elencati:

- a. Immobile sito al piano primo dell'edificio denominato "ex casa famiglia": ubicato in Piazza Vittorio Emanuele II, costituito da 3 camere, 3 bagni (di cui uno per disabili), un soggiorno ed un disimpegno, oltre ad altri locali destinati a soffitta ed un lastrico solare di 17,30 mq, delle dimensioni complessive pari a 130,48 mq, di cui 90,00 mq abitabili. L'appartamento è raggiungibile mediante una scala di collegamento interna ed un ascensore. È inoltre dotato degli impianti elettrico, idrosanitario e di riscaldamento.

L'immobile, ai sensi della normativa vigente in merito al superamento delle barriere architettoniche (L.13/89, D.M. n. 236/89, DPR 380/2001 art.77), risulta completamente accessibile.



3. RILEVAZIONI DI MERCATO

Per la determinazione dei canoni concessori si è tenuto conto dei dati raccolti dall'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI), per l'area geografica e urbana di riferimento e per la destinazione terziaria, relativi al 1° semestre 2022, avendo come riferimento il valore unitario medio dei canoni di locazione indicati e valutando al contempo l'eventuale sussistenza di particolari condizioni che potessero aumentare o diminuire tale valore.

I valori di locazione per locali ad uso terziario, situati nel centro storico, vanno da un minimo di 2,60 a 3,80 €/mq x mese. Si stabilisce di applicare il valore di locazione minimo, pari a 2,60 €, tenuto conto del crescente problema dell'abbandono dei centri storici e dei territori interni oltre che della necessità di rilanciare il territorio, duramente colpito dagli eventi sismici del 2016, dal punto di vista economico e sociale.

Immobilabile a) sito al piano primo dell'edificio denominato "ex casa famiglia"

Sup. utile netta: 90,00 mq

Importo unitario mensile medio: 2,60 €/mq x mese

Canone mensile: 234,00 €

La locazione dell'immobile in questione comprende altresì parte del mobilio, il cui valore è stimabile in euro 12.000. Considerando l'aliquota media di ammortamento fiscale del 6%, la quota di locazione imputabile al mobilio risulta pari ad € 672,00 annuali, pari ad € 56,00 mensili.

Canone mensile a base di gara = 290,00 €

Considerato quanto sopra, valutato lo stato potenziale dell'area, la stagionalità dell'attività e l'attuale situazione economica del mercato, si ritiene di poter confermare in € 290,00 il canone mensile da porre a base di gara.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Geom. Laura Contratti



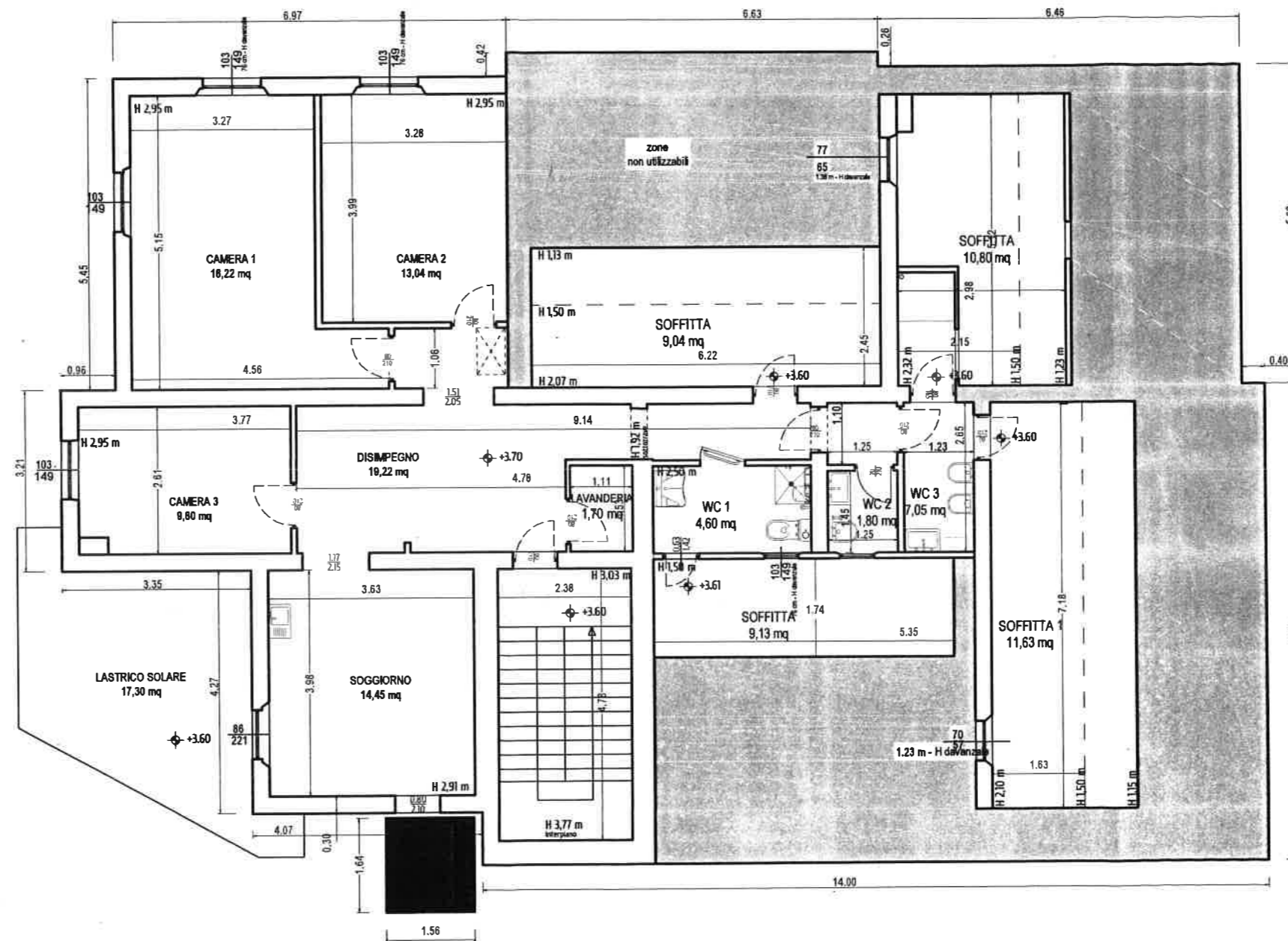
Laura Contratti











Pianta Piano Primo