



# Città di Trani

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*  
Provincia BARLETTA ANDRIA TRANI

**AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER L'INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILE IN  
LOCAZIONE PASSIVA DA DESTINARE A SEDE PROVVISORIA DELLA SCUOLA  
PRIMARIA PAPA GIOVANNI XXIII**

**STIMA DEL CANONE DELL'IMMOBILE  
SITO IN VIA STENDARDI 10**

---

## Indice

1.OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	- 3 -
2.UBICAZIONE .....	- 3 -
3.DESCRIZIONE.....	- 3 -
4.PROPRIETÀ .....	- 3 -
5.INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	- 3 -
6.DATI CATASTALI.....	- 3 -
7.CONSISTENZA.....	- 4 -
8.STATO DI MANUTENZIONE.....	- 4 -
9.SITUAZIONE LOCATIVA .....	- 4 -
10.VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	- 4 -
ALLEGATI .....	- 5 -

## SCHEMA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** canone per locazione

**Epoca di riferimento della valutazione:** settembre 2019

**Data di ultimazione della valutazione:** settembre 2019

**Indirizzo:** via Stendardi, 10 Trani (BT)

**Descrizione:** immobile con accesso indipendente composto da piano terra e due piani superiori struttura portante mista con solai in latero cemento

**Data di costruzione:** 1956

**Consistenza:** 1715 di superficie lorda

**Proprietà:** Congregazione Suore Piccole Operaie del sacro Cuore

**Attuale uso:** sede scolastica di istituto secondario di secondo grado

**Identificativi catastali:** fg. 14 p.la 165

### ***Situazione locativa proposta***

**Conduttore:** conduttore

**Tipologia contratto:** edificio ad uso scolastico

**Durata del contratto:** 6 con possibilità di recesso anticipato

**Canone annuo:** € 105.882,35 - € 90.000,00 (al netto della riduzione del 15% ex art. 3 comma 7 D.L. 95/2012)

**Canone:**  $5,145 \text{ €/mq} \cdot \text{mese} \times 1715 \times 12 = 105.882,35$

Riduzione del 15% >> canone netto € 90.000,00

## **1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE**

Immobile da destinare a sede provvisoria della scuola primaia papa Giovanni XXIII con accessi indipendenti da via Stendardi 10 composto da piano terra e due piani superiori struttura portante mista e solai in latero cemento. Collegamento verticale con elevatore, una scala interna, due scale di emergenza esterne.

## **2. UBICAZIONE**

L'immobile si trova in via Stendardi n° 10 in zona B del vigente PUG nelle vicinanze della stazione ferroviaria e alle fermate di bus urbani ed extraurbani. Ricade nell'ambito di tessuto urbanistico consolidato completamente urbanizzato. La destinazione prevalente del contesto urbano è residenziale.

## **3. DESCRIZIONE**

L'edificio è costituito da struttura portante mista in cls armato e murature di tufi, infissi e porte in legno. Le superfici sono intonacate al civile e pavimentate con marmette. Le finiture sono tipiche per il periodo di costruzione realizzato nel 1956. Attualmente è destinato a scuola secondaria di secondo grado. Gli ambienti sono areati ed illuminati direttamente, hanno sufficiente metratura e sono collegati tra loro con elementi connettivi orizzontali di dimensioni idonee. Il collegamento tra il piano terra, primo e secondo, avviene con una scala interna e con un ascensore. Le uscite di sicurezza dei piani superiori conducono verso due scale di emergenza esterne. L'immobile è dotato di impianto termico con caldaia a gas a idronica tradizionale, impianto elettrico ed antincendio.

## **4. PROPRIETÀ**

Congregazione Suore Piccole Operaie del sacro Cuore – legale rappresentante suor Serafina M. Avigliano, al secolo Carmela Serafina nata a Vaglio (PZ) il 5/7/1941 – sede sociale via Curtatone 9 20122 Milano.

## **5. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'edificio ricade in zona B del vigente PUG e risulta realizzato con nulla osta esecuzione lavori edili del 16/4/1956 dichiarata agibile con atto 35/99 del 15/12/1999 destinata ad "uso educativo e assistenza per minori"

## 6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:  
al C.F. di Trani fg. 14 p.lla 165

## 7. CONSISTENZA

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
terra	Edificio scolastico	600	/
primo	Edificio scolastico	305	/
seondo	Edificio scolastico	810	/
<b>Totale</b>		<b>1715 mq</b>	<b>/ mq</b>

## 8. STATO DI MANUTENZIONE

lo stato di conservazione è discreto con la necessità di interventi a cura e spese del locatore come dichiarato nell'istanza di partecipazione all'avviso pubblico.

## 9. SITUAZIONE LOCATIVA ATTUALE

Utente/Conduttore	Superficie lorda occupata (mq)	Tipo di contratto	Durata del contratto	Canone annuo (€)
Provincia BAT	3223,80	Contratto di locazione	6+6	43.787,58x4 = € 175.150,32
<b>Totale</b>	<b>mq</b>			<b>€</b>

## 10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Dalla proprietà si apprende che attualmente il canone di locazione ammonta al € 43.787,58 per trimestre su una superficie lorda di 3223,80 mq. Da tanto si rileva che il valore a mq di superficie lorda per mese senza considerare la decurtazione del 15% per legge ammonta a:

$$43.787,58 / (3 \times 3.223,80 \times 0,85) = 5,326 \text{ €/mq mese.}$$

$$\text{L'offerta prodotta è pari a } € 90.000,00 / (12 \times 0,85 \times 1715) = 5,145 \text{ €/mq mese.}$$

Tale valore risulta inferiore a quanto attualmente corrisposto dalla provincia BAT

Altro elemento di riferimento per la valutazione della congruità del canone risulta essere il canone di locazione stabilito tra il Comune di Trani e l'INPS per i locali posti apiano terra del palazzo di città. In questo caso fu stabilito un canone annuo di € 27.367,63 corrispondente a € 5,40 mq per mese a cui furono applicate le riduzioni concordate tra i due Enti.

Il valore di mercato così stabilito fu ritenuto congruo dall'agenzia del demanio con nota 2015/12986 del 5/6/2015 che accettò anche il canone finale con l'applicazione delle riduzioni concordate tra i due Enti.

In conclusione si rileva che il valore di mercato della locazione rientra nelle quotazioni rilevabili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate essendo inferiore al valore medio tra il minimo di € 4,80 e il massimo di € 6,50.

Valore medio €/mq mese 5,65 > €/mq mese 5,149

Si ritiene quindi che l'offerta possa essere ritenuta congrua.

Trani, 3/9/2019

Allegati:

offerta della Congregazione Suore Piccole Operaie del sacro Cuore

nota prot. 36966 del 21/8/2019

nota prot. 38252 del 2/9/2019

nota prot. n° 38391 del 3/9/2019

valutazione valore di mercato locali comunali locali all'INPS con nota agenzia del demanio

elaborati grafici allegati all'offerta

estratto banca dati quotazioni immobiliari della zona di riferimento

IL DIRIGENTE DELLA III AREA LL.PP. E PATRIMONIO

(ing. Luigi Puzziferri)

