

Comune di San Fiorano

Locazione di un fabbricato destinato all'esercizio pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande regolato da convenzione; immobile di proprietà del Comune di San Fiorano

Stima del canone

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale è indetta una gara pubblica per l'affidamento in locazione, dell'immobile di proprietà comunale posto al piano terra e in parte al piano interrato in Piazza degli Orti di superficie lorda di pavimento pari a 282 mq, catastalmente identificato al foglio 8, particella 259, sub. 701, e 261 sub 702 categoria C/1 classe 5 di consistenza 160 mq. superficie catastale 245 mq., come da scheda allegata;

L'immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (soprattutto per quanto riguarda le strutture, gli infissi, gli impianti, gli esterni, ecc.), con l'esclusione di tutti gli arredi e gli apparecchi e le attrezzature eventualmente presenti nel locale, ed è così suddiviso:

Piano terra:

- a) Salone per il pubblico Slp: 72 mq. h: 2,90 m.
- b) Locale ad uso cucina,
Locale sala,
wc per pubblico (maschi, femmine e disabili) Slp: 98 mq. h: 2,90 m.
- c) Spogliatoi e wc per il personale (maschi e femmine) Slp : 22 mq. h: 2,40 m.

Piano interrato:

- d) Cantina Slp: 64 mq. h: 2,30 m.

La superficie reale, presa a riferimento per la presente stima, porta alla seguente superficie di riferimento:

S tot. =

$$\begin{array}{rcl} \text{Slp (piano terra)} & + \text{Slp (cantina)} & \times 0,30 \\ (72 + 98 + 22) & + 64 & \times 0,30 = 192 + 19,2 = 211,20 \text{ mq.} \end{array}$$

Per il calcolo e la stima della locazione si è preso a riferimento l'indicazione generica fornita dal prezziario degli immobili in Lodi e Provincia della CCIAA-2015 (ritenendo comunque tale dato assolutamente attuale e per niente superato), e in particolare le indicazioni relative ai negozi di periferia della vicina Codogno, con un aggiustamento comunque al ribasso, considerato che non vi sono dati per San Fiorano e che comunque tale ipotesi di confronto è da ritenersi plausibile.

Comune di San Fiorano

Da tale simulazione e confronto si prende il dato economico di 50,00 € /mq. per la zona B, ulteriormente ribassato tra 40,00 e 45,00 €/mq., risulta la seguente forbice da proporre per il canone:

a) 211,20 mq. x 40,00 = € 8.448,00

b) 211,20 mq. x 45,00 = € 9.504,00

Si considera opportuno prendere come riferimento il dato medio e arrotondato di:

€ 9.000,00 / annui

San Fiorano, 17 aprile 2021

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Carlo Andrea Marzatico

