

## **RELAZIONE DI STIMA E CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE dell'ex impianto di coltivazione e conservazione funghi (Fungaia)**

**Realizzato con le risorse della Legge 64/86-Delibera CIPE 03.08.1988 Progr. B2777 nel  
comune di BOVA (RC)**

### **1- PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Santo MONORCHIO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. 1104, è stato incaricato con determina del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Bova n. 186 del 19/08/2021, della stima analitica del valore venale dell'immobile ex fungaia e per la determinazione del probabile canone di locazione.

La determina di incarico fa seguito alla delibera di consiglio comunale n. 17 del 27/07/2021 con la quale il consiglio comunale del Comune di Bova, in esito alla richiesta del Presidente della Cooperativa "Bova Futura" finalizzata ad ottenere in la concessione dell'area dell'ex fungaia per un periodo di anni 50 da destinare alla realizzazione di un polo agroalimentare, deliberava di:

- Valorizzare l'immobile di proprietà comunale, non utilizzata per fini istituzionali, ubicato in via Vumeno "ex fungaia" mediante concessione in uso a terzi;
- Di stabilire che la concessione in uso dovrà avvenire nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, secondo la disciplina prevista dal titolo III del "Regolamento di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Bova. Donazioni ed acquisizioni"
- Di stabilire che la concessione dovrà prevedere una durata non superiore ad anni venticinque, con possibilità di eventuale rinnovo espresso, e dovrà altresì porre a carico del concessionario le necessarie opere di ristrutturazione e adeguamento dell'immobile.

Tanto premesso, preso atto che il comune di Bova intende, per come dichiarato dal Sindaco nel contesto della su richiamata delibera di consiglio comunale procedere all'eventuale concessione della struttura previa procedura ad evidenza pubblica, si precede alla redazione della stima del valore di mercato e del canone di locazione.

#### **1.1 - Iter tecnico amministrativo di realizzazione dell'impianto.**

Il progetto dell'impianto di "coltivazione, lavorazione e conservazione funghi (Fungaia)" nel Comune di BOVA, redatto dall'Arch. Paolino Collia è stato approvato con delibera della Giunta Comunale del Comune di Bova nell'anno 1989 (delibera n. 380 /89).

Per la realizzazione dei lavori la Giunta Regionale ha assentito al Comune di Bova apposite concessione per l'importo di £. 3.325.000.000 (€ . 1.717.219,19).

Il sito sul quale sorge l'impianto, in contrada Vumeno, è stato acquisito tramite atto d'esproprio (Decreto del Sindaco protempore n. 1161 del 16/6/1993 e perfezionate con atto di cessione volontaria) per la somma complessiva di £ 59.132.760 (€ 30.539,52);

L'esecuzione dei lavori edilizi, a seguito di gara d'appalto, è stata affidata all' Impresa Maisano Francesco, via T. Minicuci, 52 - Melito Porto Salvo (RC) per l'importo di £. 1.237.170.400 (€ 638.945,19) al netto del ribasso del 0,3%.

I lavori hanno avuto inizio in data 3/5/1991 e sono stati ultimati in data 10 /03/1996.

Il progetto relativo alle macchine ed attrezzature è stato redatto nel corso dei lavori , nel contesto della 1^ perizia di variante. La perizia approvata dal C.R.T.A. con il voto n. 1101 del 24/02/1992 . La spesa per macchine ed attrezzature con l'assestamento dei quadri economici di perizia fu di £. 1.200.000.000 (€ 619.748,28).

La fornitura e posa in opera di macchine ed attrezzature a seguito di appalto-concorso ai sensi della L.R. n. 3 del 11/3/1991 fu assegnata all'Impresa Bernardini Serre S.r.L con sede in Lanciano di Castelraimondo (MC) per l'importo di £. 1.188.000.000 (€. 613.550,80) al netto del ribasso del 1%

## 1.2 - Progetto esecutivo

Il progetto esecutivo è stato approvato con delibera della Giunta Municipale n° 380 del 19.12.1989, con il seguente quadro economico:

	Lire	Euro
Per lavori a base d'asta	1 240 893 089	640 867,80
Per acquisto macchine	773 109 200	399 277,58
Per acquisto attrezzature	504 201 600	260 398,39
Per espropri ed imprevisti	120 000 000	61 974,83
Per progettazione, sorveglianza e direz. lav.	124 089 309	64 086,78
Per diritti tecnici su impianti	50 983 193	26 330,62
per IVA	511 722 661	264 282,70
Complessivamente	3 324 999 052	1 717 218,70
in cifra tonda	3 325 000 000	1 717 219,19

## 1.3 - Stato finale.

Lo stato finale dei lavori edili redatto dalla D.L. in data 22.07.96 per lavori eseguiti a tutto il 15/03/1996, approvato con del. di Giunta Municipale n. 4/1996, presenta il seguente importo.

	Al netto del ribasso	
	Lire	Euro
Lavori ( impresa Maisano)	1 138 687 657	588 083,10

Lo stato finale relativo alla fornitura e posa in opera di macchine ed attrezzature redatto dalla D.L. in data 24.08.96 per forniture e lavori eseguiti a tutto il 20/03/1995 presenta il seguente importo.

	Al netto del ribasso	
	Lire	Euro
Lavori (contratto impresa Bernardini)	1 188 000 000	613 550,80

**Tanto premesso**

## **2 - OPERAZIONI PERITALI**

### **2.1 - INTRODUZIONE**

Il sottoscritto tecnico incaricato in data 30/12/2021 e seguenti, ha effettuato un esame generale dei manufatti realizzati, delle macchine e attrezzature installate, nonché i riscontri, gli accertamenti, le verifiche, i controlli per quanto consentito dallo stato di fatto ormai in rovina, determinato dal lungo lasso di tempo trascorso dall'ultimazione dei lavori, avvenuta, in data 15/3/1996 per i lavori edili ed in data 20/03/1995, per la posa in opera delle macchine ed attrezzature, e dal totale abbandono dopo la cessazione dell'attività produttiva, di breve durata.

Il tutto aggravato dai gravissimi danni subiti dai fabbricati e dagli impianti, soprattutto i capannoni delle serre, a seguito degli:

- eventi atmosferici, raffiche di vento del 11/01/2003 che hanno provocato danni segnalati alle competenti autorità con nota prot. 75 del 14/01/2003;;
- eccezionali eventi atmosferici verificatosi nel periodo compreso tra il 3 ed il 13 novembre 2004 (Eventi riconosciuti con lo stato di calamità di cui al DPCM 26/11/2004 e DPCM 3401 del 18/2/2005) che hanno danneggiato in particolare le serre n. 1, 2 e 3.
- eventi del febbraio –marzo 2012 che hanno definitivamente divelto e abbattuto le strutture delle serre e relative coperture.

Le macchine e attrezzature installate nelle serre, rimaste esposte all'azione degli agenti atmosferici a seguito del crollo delle coperture, sono inutilizzabili e unitamente alle altre parti crollate al suolo vanno rimossi, trasportati a discarica autorizzata per lo smaltimento con successiva bonifica del sito.

### **2.2 - STATO DI FATTO**

#### **2.2.1 - Opere edilizie**

- a) **Fabbricato destinato ad alloggio del custode;**
- b) **Fabbricato destinato ad uffici e laboratorio**
- c) **Fabbricato destinato a linea di lavorazione**
- d) **Fabbricato destinato alla conservazione (cella frigorifera) e deposito;**

**Oltre: locale caldaia – cisterna – locali cabina elettrica e gruppo elettrogeno – impianto generatore di vapore e vasche imhoff.**

Si tratta di manufatti che per il lungo lasso di tempo trascorso senza essere utilizzate e a seguito delle calamità naturali subite (di cui si è in precedenza detto), versano in pessimo stato, soprattutto a causa delle diffuse infiltrazioni che hanno danneggiato seriamente i tetti di copertura (diffusi e ampi sfondamenti e caduta di intonaco dei solai), danneggiamenti di ampie parti di intonaci delle pareti, e delle pavimentazioni. Gli impianti idrico ed elettrico, ormai vetusti e in parte danneggiati dovranno essere oggetto di rifacimento. Gli infissi e le saracinesche in lamiera ondulata devono essere sottoposte a manutenzione straordinaria ed in qualche caso sostituite.

I costi stimati degli interventi necessari per mettere in sicurezza e riqualificare gli edifici incidono per una percentuale di circa il 50% dell'attuale valore di mercato di ciascun fabbricato in condizioni "normali". Nella stima dei fabbricati di cui al punto 2.2.1. lett. a,b,c,d,, pertanto, verrà adottato un indice di "deprezzamento" pari al 50%.

Nulla vi è da aggiungere sulle “Serre” ormai rodote a materiale inutilizzabile , da rimuovere e trasportare a rifiuto in conformità alla normativa vigente.

Attività che nella stima viene posta a carico del locatario.

La documentazione fotografica che segue, meglio di qualunque descrizione, evidenzia lo stato di degrado esistente.

### **2.2.2 Macchine ed attrezzature installate nei manufatti di cui al punto 2.2.1 e mezzi ed attrezzature fisse e mobili presenti all’interno dei fabbricati e nell’area esterna dell’impianto.**

Lo stato generale della macchine ed attrezzature, collocate negli ambienti chiusi ma pur sempre esposti da anni ad infiltrazioni, è di grave fatiscenza. I materiali pregiati di cui alcuni elementi sono costituiti (acciaio inox, ecc.) inducono a ritenere che potrebbero esserci operatori interessati ad acquisirli, anche ai fini del loro riciclo.

L’amministrazione comunale, per come evidenziatomi con comunicazioni dirette dal responsabile dell’UTC, intenderebbe metterle in vendita con apposito avviso pubblico, anche per eliminare o minimizzare i costi di rimozione, trasporto e smaltimento.

Le dette attrezzature sono pertanto escluse dalla presente valutazione.

La mancata rimozione dei macchinari e delle attrezzatura potrebbe interferire con la stima, se a seguito delle definitive determinazione dell’amministrazione comunale, uno o più fabbricati saranno destinati alla loro custodia, fino alla vendita o successiva rimozione.

La stima viene pertanto, per facilitare le scelte dell’Amministrazione comunale, effettuata ipotizzando due alternative:

Stima 1 – Ipotesi di locazione dell’intero sito dell’impianto ex fungaia nello stato di fatto e consistenza in cui si trova con tutti i fabbricati di cui ai punti 2.2.1. lett.a,b,c e d liberi da macchinari e attrezzature con il solo obbligo per il locatario di rimuovere il materiale di risulta delle serre e di bonificare il sito.

Stima 2 – Ipotesi di locazione dell’intero sito dell’impianto ex fungaia nello stato di fatto e consistenza in cui si trova con i fabbricati di cui ai punti 2.2.1. lett.a,b,e d liberi da macchinari e attrezzature , ad eccezione del fabbricato c che resterà a disposizione dell’Amministrazione comunale per custodire le macchine e attrezzature in esso già presenti oltre quelle mobili presenti nell’impianto che in esso saranno collocate, con il solo obbligo per il locatario di rimuovere il materiale di risulta delle serre e di bonificare il sito.

### 2.2.3 – Documentazione fotografica



Ingresso Impianto ex fungaia



Casa del custode



Casa del custode



Casa del custode



Fabbricato Uffici e laboratorio



Fabbricato uffici e laboratorio



Fabbricato uffici e laboratorio



Fabbricato uffici e laboratorio



Fabbricato uffici e laboratorio



Fabbricato uffici e laboratorio



Fabbricato linea lavorazione



Fabbricato linea lavorazione



Fabbricato conservazione e deposito



Fabbricato conservazione e deposito



Fabbricato conservazione e deposito



Fabbricato conservazione e deposito



Serre

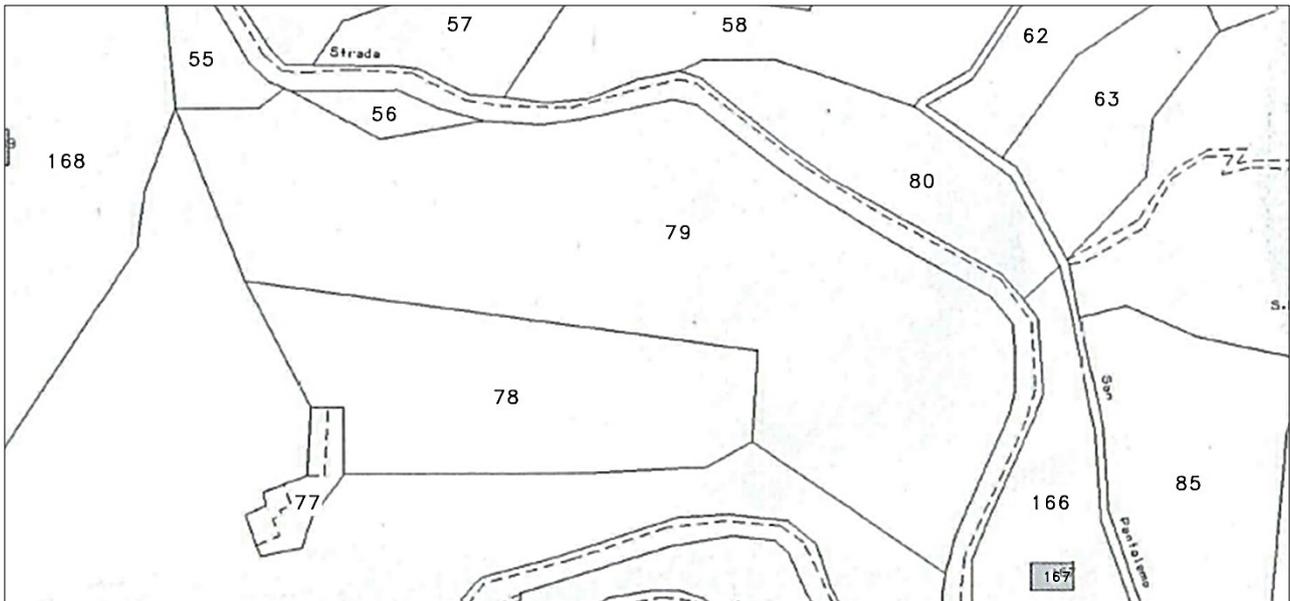


Serre

### 2.3 - Identificazione Catastale

I beni oggetto di stima sono identificati nel catasto terreni del Comune di BOVA

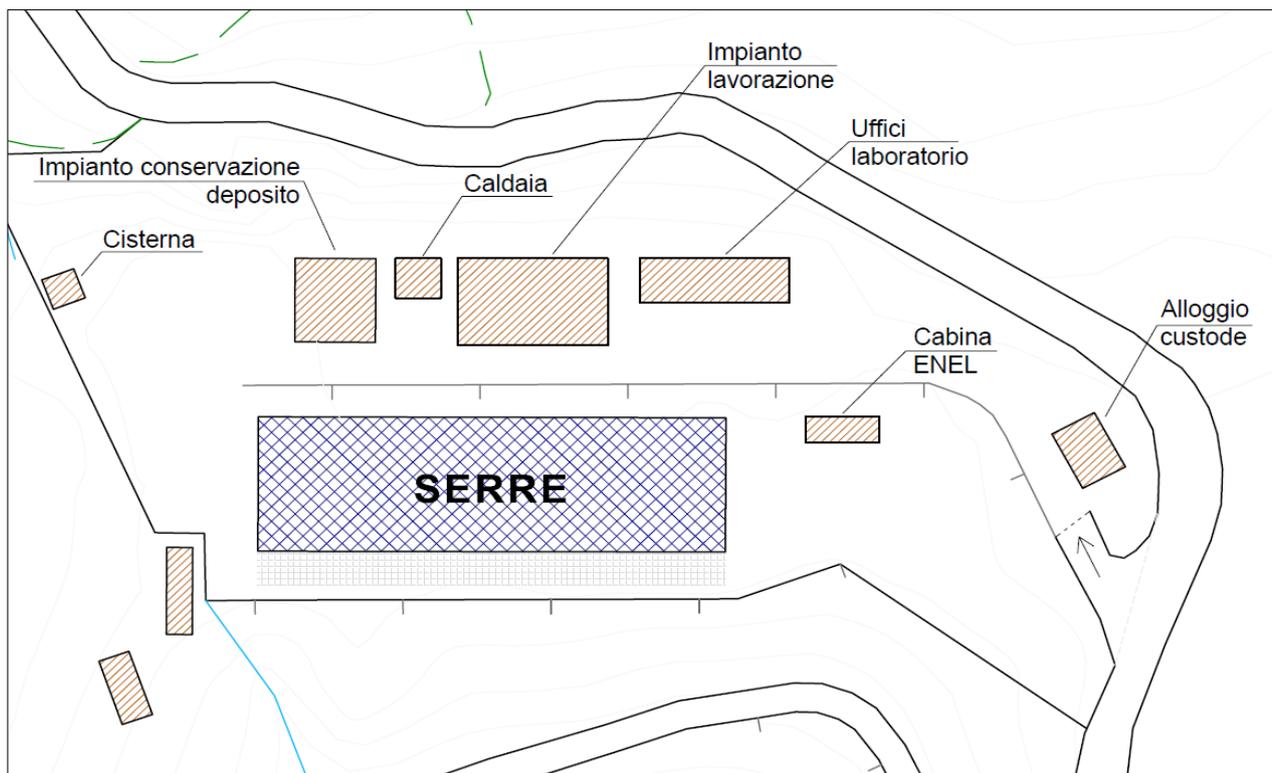
Intestazione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Reddito dom.	Reddito agr.	Sup. m2
Comune Bova	<b>34</b>	<b>78</b>	Pascolo arb.	2	2,52	0,42	4.070,00
Comune Bova	<b>34</b>	<b>79</b>	Uliveto	1	105,44	51,37	10.470,00



### Ortofoto



## Planimetria



**I fabbricati realizzati con il progetto di cui in premessa non sono ancora censiti nel catasto edilizio. L'amministrazione Comunale ha provveduto ad incaricare un tecnico esperto del settore che ha avviato l'iter per la denuncia al Catasto edilizio urbano.**

### 2.4 - Consistenza dei fabbricati

La consistenza dei fabbricati è tratta dagli elaborati tecnici definitivi depositati agli atti del comune.

Id	Destinazione dei fabbricati	Dimensioni	Sup (m2)
a	Alloggio del custode	10,5*8,30	87,15
b	Uffici e laboratorio;	25,25*7,4	186,85
c	Reparto lavorazione funghi;	25,8*14,4	371,52
d	Deposito, conservazione prodotto e cella frigorifera	13,9*14,90	207,11
Samma sup. coperta mq			852,63

Nel calcolo delle superfici coperte (Fabbricati) ai fini della locazione non vengono computati i fabbricati con funzioni di locali tecnici, ecc. quali :  
il locale caldaia , la cabina ENEL e gruppo elettrogeno, il serbatoio idrico, le vasche imhoff , ecc..

## 2.5 – Verifica titoli di proprietà - Regolarità edilizia/urbanistica

### **La provenienza delle aree, delle opere e delle attrezzature è legittimità .**

Il sito sul quale sorge l'impianto, in contrada Vumeno, è stato acquisito tramite atto d'esproprio (Decreto del Sindaco protempore n. 1161 del 16/6/1993, perfezionato con atto di cessione volontaria) per la somma complessiva di £ 59.132.760 (€ 30.539,52);

Per quanto concerne la legittimità urbanistica, l'intero complesso è stato edificato dal comune di Bova con regolare progetto approvato dai competenti organi amministrativi comunali e previa acquisizione di tutte le necessarie autorizzazioni.

Relativamente alla cambio di destinazione d'uso nulla è menzionato nella concessione di finanziamento **Progr. B2777** tanto meno nel decreto di chiusura della concessione n. 11201 del 6.9.2011 già sopra citati ,pertanto è agevole dedurre che nulla osta a nuova destinazione dell'impianto ove adeguatamente recuperato anche in considerazione dello stato in cui si trova .

## 3 - STIMA IMMOBILI E CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE

### 3.1 METODOLOGIA DI STIMA

Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la domanda e l'offerta in ragione di libera contrattazione.

Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore tra essi quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione.

La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo.

Si precisa che nel procedere alla determinazione del valore venale degli immobili oggetto di stima si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni nello stato in cui si trovano, così come descritto in precedenza.

### 3.2 FONTI DI INFORMAZIONE

In assenza di significativi valori medi di mercato di beni analoghi oggetto compravendite di beni simili, o di valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali, si è fatto riferimento ai valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agencia delle Entrate (OMI):

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;

I Valori tratti dall'osservatorio Immobiliare dell'Agencia delle Entrate per il Comune di BOVA (RC) – Fascia extra urbana/Territorio Comunale in zona rurale risultano:

Tipologia	Stato conservativo	Sup. L-N	Valore di mercato €/mq		Valore locazione €/mq mese	
			Min.	Max	Min.	Max
Magazzini	Normale	L	280	435	1,5	2,2
Capannoni	Normale	L	280	415	1,6	2,3
Laboratori	Normale	L	315	475	1,6	2,4

### 3.3 - VALORE MEDIO DI LOCAZIONE

Il valore medio preso come riferito è pari a quello dei magazzini/laboratori  $((1,5+1,6)/2+(2,2+2,4)/2)/2 = (1,55+2,3)/2 = 1,925$  €/mq per mese.

L'area esterna, scoperta o occupate da volumi tecnici (cabina enel, ecc.), verrà valutata con importo a mq. pari al 10% del valore medio delle superfici coperte, ovvero 0,1925 €/mq per mese.

Tenuto conto:

- delle condizioni in cui versano i fabbricati (Superfici coperte) si ritiene congruo applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 50% e pertanto il canone per le supefici coperte è pari a:  $1,925 \times 0,5 = 0,9625$  €/mq per mese -> 11,55 €/mq per anno;
- dei costi di rimozione, trasporto a discarica e bonifica del sito occupato dalle serre, il coefficiente di deprezzamento da applicare all'area esterna è pari all'80% e pertanto il canone per le superfici scoperte del lotto è pari a  $0,1925 \times 0,20 = 0,0385$  €/mq per mese -> 0,462 €/mq per anno.

### 3.4 - SUPERFICIE

#### 3.4.1 – Superfcie fabbricati

La consistenza dei fabbricati è tratta dagli elaborati tecnici definitivi depositati agli atti del comune.

Id	Destinazione dei fabbricati	Dimensioni	Sup (m2)
a	Alloggio del custode	10,5*8,30	87,15
b	Uffici e laboratorio;	25,25*7,4	186,85
c	Reparto lavorazione funghi;	25,8*14,4	371,52
d	Deposito, conservazione prodotto e cella frigorifera	13,9*14,90	207,11
Samma la sup. coperta mq			852,63

### 3.4.2 – Area esterna

L'area esterna è stata determinata come differenza tra la superficie catastale e le aree coperte.

Intestazione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Reddito dom.	Reddito agr.	Sup. m2
Comune di Bova	34	78	Pascolo arb.	2	2,52	0,42	4.070,00
Comune di Bova	34	79	Uliveto	1	105,44	51,37	10.470,00
Sommano mq							14.540,00

Superficie esterna = 14.540,00 – 852,63 = 13 687,37

#### CANONE ANNUO (Ipotesi fabbricati 2.2.1.a,b,c,d liberi)

	canone mq	Sup. mq	canone annuo
Canone annuo superfici coperte	11,55	852,63	9 847,88
Canone superficie scoperta	0,462	13 687,37	6 323,56
<b>Canone totale annuo</b>			<b>16 171,44</b>

#### CANONE ANNUO (Ipotesi fabbricato 2.2.1 c) che resta a disposizione dell'Amministrazione comunale per custodire macchine e attrezzature)

Superficie fabbricati da concedere il locazione 852,63 – 371,5 = 481,13 mq

	canone mq	Sup. mq	canone annuo
Canone annuo superfici coperte	11,55	481,13	5 557,05
Canone superficie scoperta	0,462	13 687,37	6 323,56
<b>Canone totale annuo</b>			<b>11 880,62</b>

### CONCLUSIONI

La stima includendo attività di pulizia, rimozioni, interventi di manutenzione straordinarie per rendere funzionali e sicuri gli immobili, ha significato se la locazione prevede un orizzonte temporale di almeno 25 anni.

Bova li 13.01.2022

Il Tecnico



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text: 'ALBO PROVINCIALE INGEGNERIA', 'DOTT. ING. SANTO MONORCHIO', 'No. 6104', and 'REGGIO CALABRIA'.