



# COMUNE DI SERMONETA

(Provincia di Latina)

Via della Valle 17, c.a.p. 04010, tel. 0773/30151 fax 0773/30010 - PEC: ufficiotecnico@pec.comunedisermoneta.it

AREA 3<sup>^</sup> - Tecnica, Manutentiva, Ambientale -

## OPERE DI ADEGUAMENTO E COMPLETAMENTO DELL'"EX EREMO DI SAN FRANCESCO" SITO NEL COMUNE DI SERMONETA, VIA S. FRANCESCO.

### RELAZIONE DI CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE

Calcolare il canone di locazione di una struttura storico-architettonica, restaurata per un riutilizzo ai fini culturali - ricettivi e turistici, come quella dell'ex Eremo di San Francesco di Sermoneta è una operazione assai problematica per motivi facilmente intuibili.

Fondamentalmente mancano i dati di riferimento per poter stabilire un metodo estimativo ed operare allo scopo di arrivare alla soluzione del problema.

Pertanto, al fine di effettuare comunque il calcolo del canone di locazione cui riferirsi, si farà esplicito riferimento al metodo utilizzato per la determinazione del canone medesimo nell'ultimo esperimento di gara per l'affidamento in concessione ai fini turistico-ricettivi della struttura effettuato dal Comune di Sermoneta nell'anno 2010.

Di seguito si riporta il calcolo.

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE					
n.	descrizione	mq		€/mq	Valore in euro
1	superficie del P. Seminterrato	179,00	*	€ 660,00 <sup>1</sup>	€ 118 140,00
2	superficie del P. Terra	282,00	*	€ 885,00 <sup>2</sup>	€ 249 570,00
3	superficie del P. Primo	574,50	*	€ 885,00	€ 508 432,50
4	superficie deamb. Chiostro	176,00	*	€ 660,00	€ 116 160,00
5	superficie Chiostro	189,00	*	€ 330,00 <sup>3</sup>	€ 62 370,00
6	superficie balcone	12,50	*	€ 330,00	€ 4 125,00
	TOTALE VALORE				€ 1 058 797,50

<sup>1</sup> Il valore indicato è stato assunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - pubblicata dall'Agenzia delle Entrate - rif.to Comune di Sermoneta - Fascia: Loc. Centro Storico - Tipologia: Abitazioni civili - Destinazione: residenziale - per Box : val. min. €/mq 660,00.

<sup>2</sup> Il valore indicato è stato assunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - pubblicata dall'Agenzia delle Entrate - rif.to Comune di Sermoneta - Fascia: Loc. Centro Storico - Tipologia: Abitazioni civili - Destinazione: residenziale - per Abitazioni di tipo economico : val. min. €/mq 820,00 MEDIATO CON IL VALORE DI Destinazione: Commerciale - Tipologia: Negozi : val. min. €/mq 950,00. [(€/mq 820,00+€/mq 950,00)/2 = €/mq 885,00].

<sup>3</sup> Trattandosi di superfici non residenziali scoperte il valore indicato è riferito a quello della nota 1) - €/mq 660,00 \* 50 % = €/mq 330,00.

A	VALORE ATTUALE	.....	€	1 058 797,50
B	VALORE DEGLI INTERVENTI	.....	€	515 901,05
C	VALORE ATTUALE DEL BENE	.....	€	1 574 698,55

CALCOLO DEL CANONE ANNUO E MENSILE				
D	ALIQUOTA ANNUA			2,16%
E	CANONE ANNUO	1 574 698,55	*	2,16% € 34 013,49
F	RATA CANONE MENSILE	34 013,49	/	12 € 2 834,46

Tenuto conto che il concessionario dovrà effettuare interventi volti al completamento ed adeguamento della struttura per € 515.901,05, si dovrà calcolare un piano di ammortamento di tale somma da anticipare per l'effettuazione dei lavori che renderanno completamente fruibile la struttura.

A tal fine, prese a riferimento le condizioni poste in tali eventualità dalla Cassa Depositi e Prestiti, è stato redatto un piano di ammortamento ventennale per prestito ordinario a tasso fisso che, secondo gli attuali vincoli, determina una rata di € 17.142,94 semestrale.

Sulla base di tale risultato discende il seguente calcolo:

1	IMPORTO DEGLI INTERVENTI	.....	€	515 901,05
2	RATA AMMORTAMENTO (VEDI PIANO ALLEGATO) Semestrale		€	17 142,94
3	RATA AMMORTAMENTO (VEDI PIANO ALLEGATO) Mensile		€	2 857,16

Sulla scorta dei calcoli sopra effettuati il canone da versare da parte del concessionario per un periodo ipotizzato di anni 20 sarà pertanto di:

RATA CANONE MENSILE	34 013,49	/	12	€ 2 834,46
RATA AMMORTAMENTO Mensile				€ 2 857,16
<b>SALDO CANONE DA VERSARE</b>				<b>-€ 22,70</b>

In ragione del calcolo sopra riportato si evince che per i primi 20 anni di concessione non sarà dovuto alcun canone in quanto il canone sarà interamente coperto dalla anticipazione che il concessionario sarà tenuto a pagare per i lavori di completamento ed adeguamento dell'immobile in oggetto.

IL TECNICO