COMUNE DI LATINA
"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"
Protocollo N.0102245/2025 del 13/05/2025
'Class.' 4.5 «BENI IMMOBILI»
Documento Principale

COMUNE DI LATINA
Dipartimento X – Patrimonio, Demanio Comunale ed Espropri
Corso della Repubblica, 116 - 04100 Latina / protocollo@pec.comune.latina.it /www.comune.latina.it

STIMA DEL VALORE DI CONCESSIONE

IMMOBILE COMUNALE SITO NEL PARCO

"Susetta Guerrini"

Il Funzionario

Ing. Emanuele Spagnoli

ORDINE INGEGNERI LATINA
Emanuele
SPAGNOLI
INGEGNERE
Industriale
A 2225
SEZIONE A

Latina, li 6 Maggio 2025

S O M M A R I O

1. **Inquadramento Urbanistico** **pag. 3**

2. **Stima del probabile valore di concessione** **pag. 4**

P R E M E S S A

Il presente elaborato ha l'obiettivo di stimare il valore della concessione, del chiosco di proprietà di questo Ente, sito all'interno del parco comunale "Susetta Guerrini" e, della porzione di area del suddetto parco posta a servizio dell'immobile.

1. Inquadramento Urbanistico

L'immobile e l'area da concedere, ricadono all'interno del quartiere Q4 *"Nuovo Latina"* del comune di Latina. Si riportano di seguito immagini raffiguranti la vista satellitare con evidenza di quanto si intende concedere.

Fig. 1 – Vista satellitare immobile *(Fonte: Google Maps)*

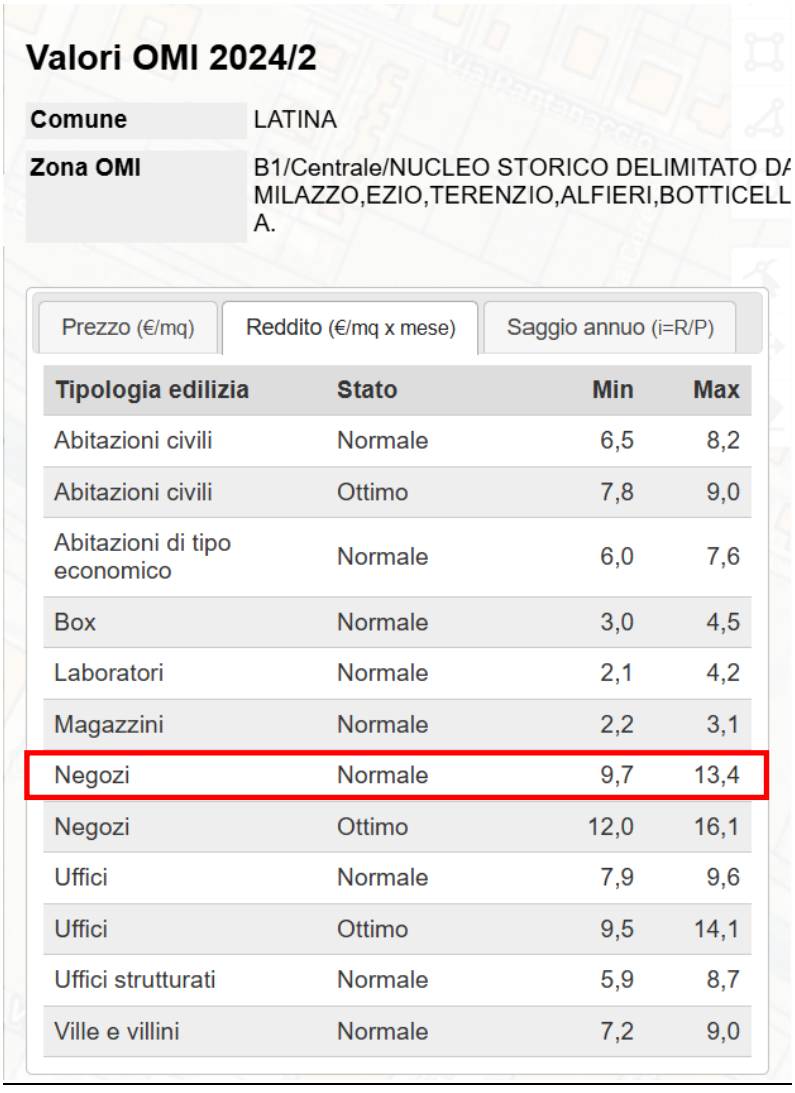
Fig. 2 – Vista satellitare immobile *(Fonte: Google Maps)*

2. Stima del probabile valore di concessione

Al fine di quantificare il probabile valore economico inerente la concessione del bene, si utilizza la superficie utile del chiosco (circa mq 30) e dell'area a servizio dello stesso che si intende concedere.

Nell'immagine sopra riportata, oltre al chiosco ed all'area di pertinenza che viene concessa, viene evidenziata l'intera area ove il futuro concessionario dovrà prestare servizi di manutenzione ordinaria (pulizia, sfalcio dell'erba etc etc).

Per la stima del canone concessorio si utilizzano le quotazioni riservate ai locali commerciali, espresse in €/mq * mese, proposte dall'OMI *(Osservatorio del Mercato Immobiliare)*, secondo semestre 2024 *(ultime disponibili)*. Vengono utilizzate, al fine di rendere più appetibile il bene e, quindi, favorire la massima partecipazione al futuro bando, le quotazioni minime proposte dall'OMI.



Valori OMI 2024/2

Comune	LATINA
Zona OMI	B1/Centrale/NUCLEO STORICO DELIMITATO DA MILAZZO,EZIO,TERENZIO,ALFIERI,BOTTICELLA.

Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	6,5	8,2
Abitazioni civili	Ottimo	7,8	9,0
Abitazioni di tipo economico	Normale	6,0	7,6
Box	Normale	3,0	4,5
Laboratori	Normale	2,1	4,2
Magazzini	Normale	2,2	3,1
Negozi	Normale	9,7	13,4
Negozi	Ottimo	12,0	16,1
Uffici	Normale	7,9	9,6
Uffici	Ottimo	9,5	14,1
Uffici strutturati	Normale	5,9	8,7
Ville e villini	Normale	7,2	9,0

Fig. 3 – Valori OMI II° semestre 2024. Applicativo web *"Stimatrix – for maps"*

Di seguito si riporta tabella riepilogativa contente il valore di mercato della concessione del chiosco e dell'area di pertinenza:

Tipologia	Sup. mq	Coeff. Omogeneizzazione	€/mq * mese	Canone mensile	Canone annuale
Chiosco	30	1	9,70 €	291,00 €	3.492,00 €
Area coperta di pertinenza	190	0,2	9,70 €	368,60 €	4.423,20 €
	220				
				659,60 €	**7.915,20 €**

Poiché al futuro concessionario si chiederà di occuparsi della manutenzione ordinaria dell'area verde indicata in figura n.2 (di circa mq 1.100 esclusa la superficie coperta), il sottoscritto stima una spesa mensile pari a € 300,00, per un totale di € 3.600,00 da scomputare dal canone annuale stimato in precedenza quindi, **il valore della concessione del bene oggetto di analisi è calcolato in € 4.315,20 annuali.**

Il Funzionario

Ing. Emanuele Spagnoli

ORDINE INGEGNERI LATINA
Emanuele
SPAGNOLI
INGEGNERE
Industriale
A 2225
SEZIONE A

Latina, li 6 Maggio 2025