



# COMUNE DI ACCUMOLI

S.S. n. 4 Via Salaria – km. 141+600 presso C.O.C. Accumoli  
02011 ACCUMOLI (RI)

tel. 0746/80429 fax 0746/80411

[www.comune.accumoli.ri.it](http://www.comune.accumoli.ri.it)

[comune.accumoli@pec.it](mailto:comune.accumoli@pec.it)

*AREA III – LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE,  
SERVIZI PUBBLICI LOCALI, PATRIMONIO E MANUTENZIONE*

**OGGETTO: Concessione in locazione di una struttura temporanea da adibire a servizi di prossimità (bar e alimentari) presso l'Area SAE di Accumoli Capoluogo. STIMA CANONE DI LOCAZIONE**

L'Amministrazione Comunale, a seguito degli eventi sismici che hanno colpito il territorio del Comune di Accumoli dal 24 agosto 2016 e della ricollocazione temporanea dei cittadini in strutture abitative di emergenza, ha ritenuto di dover localizzare nell'area S.A.E. di Accumoli Capoluogo una struttura temporanea da adibire ad attività di bar e di rivendita alimentari.

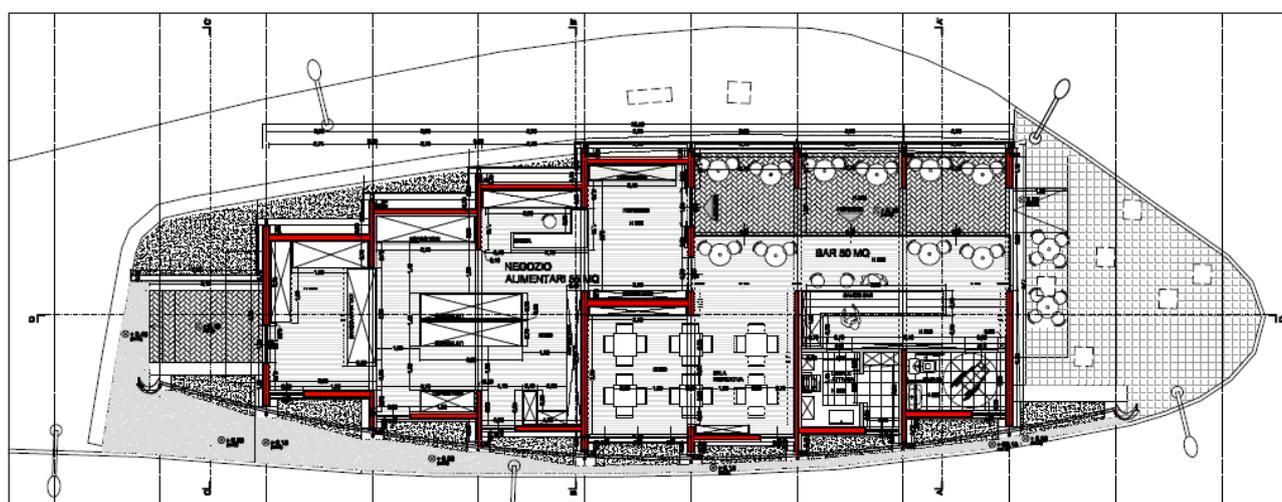
L'art. 4 dell'Ordinanza del Capo Dipartimento della Protezione Civile n. 510 del 27 febbraio 2018 rubricato "Ulteriori disposizioni per garantire la continuità delle attività economiche e produttive", infatti, ha autorizzato il Comune di Accumoli a garantire, in prossimità delle aree S.A.E., la continuità di attività economiche e commerciali che forniscano beni e servizi di prima necessità a beneficio delle suddette aree, anche nelle ipotesi in cui le attività preesistenti siano state delocalizzate.



*Area di intervento*

Il progetto della struttura temporanea, redatto dall'Arch. Giovanni Ludovisi, incaricato con Determinazione n. 31 del 03/05/2018, risponde all'esigenza dell'Amministrazione di dotare le aree destinate all'emergenza abitativa di servizi essenziali di prossimità. Tali servizi, attualmente completamente assenti nell'intorno, si rendono indispensabili per i cittadini che in via temporanea risiedono nelle abitazioni costruite nel periodo dell'emergenza post sisma e che attualmente sono costretti a recarsi sulla via Salaria per qualsiasi necessità quotidiana.

Nell'insieme l'edificio ha una superficie utile interna di circa 105 mq., di cui circa 50 mq. da adibire a piccolo BAR e circa 55 mq. a MINIMARKET ed è servito da circa 30 mq. di superficie esterna pavimentata di cui circa 20 mq. coperta e destinata ai percorsi esterni per il raggiungimento degli accessi alle attività. In tale spazio, che si configura come ampio sottoportico, potranno essere anche collocati arredi da esterno o allestiti piccoli spazi destinati alla sosta come sedie e tavolini afferenti al bar.



*Pianta arredi*





## CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE

Per determinare il canone di locazione da applicare alla struttura si è tenuto conto dei dati forniti dall'OMI, aggiornati al I semestre 2016, come risulta dalla seguente tabella:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: RIETI

Comune: ACCUMOLI

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	295	390	L	1	1,5	N
Negozi	NORMALE	830	980	L	5,5	6,4	N

I suddetti dati sono gli ultimi disponibili in quanto a partire dal II semestre 2016 la rilevazione nel Comune di Accumoli, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016, è stata sospesa.

I dati dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione commerciale con stato conservativo normale esprimono un "valore di locazione" che varia da un minimo di €/mq. 5,50 x mese ad un massimo di €/mq. 6,40 x mese, con una media di €/mq. 5,95 x mese.

Per le caratteristiche intrinseche e funzionali degli spazi, stanti le attuali condizioni di mercato del territorio duramente colpito dagli eventi sismici del 2016 e le rilevanti finalità sociali e considerato che l'immobile dovrà essere arredato per la parte relativa al MINIMARKET, si ritiene congruo attribuire al suddetto immobile un "valore di locazione" pari ad €/mq. 2,20 x mese, considerando il valore minimo attribuito dall'Agenzia delle Entrate ridotto del 60%.

Il suddetto valore, applicato alla superficie da concedere in locazione, senza considerare la superficie esterna, porta alle seguenti specifiche:

Superficie mq.	€/mq. x mese	Canone mensile	Canone annuale
105,00	2,20	€ 231,00	€ 2.772,00

Pertanto, si ritiene congruo un canone mensile di € 231,00 da assoggettare ad offerte in aumento, ai sensi dell'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924.



IL RESPONSABILE DELL'AREA III  
Arch. Laura Guidotto