



Città di Camerino
Provincia di Macerata

Settore VI – Sisma Ricostruzione Privata

Prot. n. _____

Camerino, 03.06.2020

Rif. Prot. del

Al Sindaco di Camerino
Sede

OGGETTO: Valutazione locazione immobile uso Bar all'interno del Mastio della Rocca. (Fg. 125, p.lla 434 sub 9-10)

I locali, situati all'interno del Mastio della Rocca, sono stati in passato adibiti ad uso commerciale e magazzino. Il Mastio è un edificio storico ad uso militare risalente al XVI sec. ed è ubicato a sud ovest, nella parte esterna del centro storico di Camerino. Tale edificio è all'interno del parco pubblico omonimo.

Il sisma del 2016 ha gravemente danneggiato gran parte del patrimonio edilizio del comune di Camerino disgregando anche il tessuto sociale.

L'edificio è stato dichiarato inagibile parzialmente con riferimento al piano sottotetto e nella primavera del 2019 è stato messo in sicurezza attraverso puntellamento e posa in opera di manto di copertura in lamiera.

La porzione da locare è una parte dell'intero edificio ed è composto da una porzione del piano seminterrato di circa 7 mq composto da due servizi igienici ed un antibagno, dal piano terra di circa 74 mq composto da due vani ed un bagno, dal piano primo composto da due vani per un totale di 77 mq e da un terrazzo di circa 42 mq. Il secondo piano è inagibile e non può essere locato. Gli impianti non risultano essere dotati di certificazione. Sono inoltre presenti sia al piano primo che al piano terra degli arredamenti per bar e ristorante in acciaio, legno e plastica. Secondo la stima effettuata dall'UTC occorreranno circa 15.000,00 euro per la manutenzione dell'immobile e degli impianti.

Il bacino d'utenza del Bar della Rocca, prima del sisma del 2016, era in gran parte il centro storico che poteva usufruirne per la sua vicinanza al parco cittadino, mentre adesso il centro storico è quasi interamente zona rossa e pressochè disabitato.

Tale situazione rende poco appetibile da parte dei privati la ricollocazione di un bar all'interno del Mastio, nonostante ciò sia invece auspicabile affinché la cittadinanza possa disporre di un punto di aggregazione nelle immediate vicinanze del centro storico ed all'interno del parco cittadino.

L'emergenza COVID 19 ha inoltre danneggiato molte attività ristorative costringendone la chiusura e rendendo difficoltosa e svantaggiosa a livello economico l'apertura di nuove realtà specialmente in un territorio già fortemente provato e martoriato dal sisma del 2016 come quello di Camerino.

pag. 1 di 2





Città di Camerino

Provincia di Macerata

Settore VI – Sisma Ricostruzione Privata

I locali presi in considerazione e da concedere in locazione sono impossibili da raggiungere con mezzi di trasporto per il carico scarico, costringendo i fornitori a scaricare la merce all'esterno del giardino e trasportarla con carrelli a mano per diverse centinaia di metri. Sono inoltre non idonei all'uso per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Inoltre, essendo l'area prospiciente al bar adibito a giardino pubblico, non vi è la possibilità per i clienti di usufruire di un parcheggio nelle immediate vicinanze, per cui gli stessi avventori sono costretti a parcheggiare nel parcheggio gratuito sotto Porta Malatesta, risalendo numerosi scalini ed attraversare il parco a piedi, oppure a parcheggiare in viale Cesare Battisti o Piazzale della Vittoria ove ci sono parcheggi a pagamento con la relativa difficoltà a trovare posto data l'esiguità dell'area.

Trovandosi all'interno di una fortificazione militare, le mura sono molto spesse e incidono fortemente sulla superficie lorda per cui, al fine del calcolo della cifra per la locazione, si deve considerare la superficie netta.

Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio–Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DELIMITATO DALLE MURA URBANE -Codice di zona: B1- Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili- Destinazione: Commerciale, per la locazione delle attività commerciali- Stato conservativo Ottimo, si ha un valore di locazione che va dalle 9 €/mq alle 12 €/mq.

Per la tipologia Negozi il giudizio Ottimo/ Normale /Scadente è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Per quanto sopra esposto, valutato che attualmente risulta una congiuntura economica sfavorevole sia a causa del sisma che dell'emergenza covid19, unitamente al fatto che la struttura non si presenta in ottime condizioni e in posizione disagiata sia per la fornitura degli approvvigionamenti che per i parcheggi degli avventori, si ritiene congruo definire "Scadente" la posizione e per la locazione si ritiene congrua la cifra di €5,00 al mq per la parte commerciale e di € 2,00 per la terrazza per un totale di € 864,00 arrotondati ad € 850,00, comprensivo dell'arredo.

Il responsabile del settore 6°
Arch. Maurizio Forconi

pag. 2 di 2



Camerino

Marchio di qualità
Turistico Ambientale del
Touring Club Italiano