

Biblioteca Comunale - Piazza Sant'Agostino n. 3-4

Premessa

La presente scheda descrive gli ambienti della "Biblioteca Comunale" di Andria sita in Piazza Sant'Agostino n. 3-4, da assumere in regime di concessione per l'attuazione delle attività da mettere in atto tramite la procedura di co-progettazione ai sensi dell'art. 55 d.lgs 117/2017 per l'attuazione delle attività di cui al progetto "Andria città dei Mondi", Operazione ANDRIA.5.4.8.1a CUP B89I24000190001.

Coerentemente con all'Art. 1, comma 2, dell'Avviso pubblico è finalizzato all'individuazione di uno o più Enti del Terzo Settore (ETS) disponibili:

- a) a prender parte alla co-progettazione di iniziative di innovazione sociale aventi ad oggetto l'attuazione delle linee generali del progetto "Andria Città dei Mondi";
- b) ad assumere in concessione amministrativa uno degli immobili di proprietà dell'Amministrazione comunale descritti all'art. 7 del dell'Avviso,
- c) alla compartecipazione economica al progetto, mediante:
 - l'allestimento e arredo degli spazi affidati in concessione, parte dei quali potrà essere resa disponibile dall'Amministrazione Comunale con oneri a proprio carico;
 - il sostenimento dei costi di conduzione in esercizio degli spazi di cui al punto precedente (es. utenze energetiche, telefoniche, altre utilities), laddove gli stessi non fossero posti a carico dell'Amministrazione concedente;
 - lo svolgimento delle attività e/o dei servizi oggetto della proposta progettuale.

L'Amministrazione comunale, può riservarsi – previa condivisione con l'affidatario dell'immobile – la facoltà di disporre dell'immobile per un massimo di 20 giorni su base annua per lo svolgimento di attività istituzionali (es. Festival del Castel dei Mondi, Festa d'Aprile, Festa patronale).

L'Amministrazione comunale consentirà agli ETS interessati l'accesso agli immobili di cui sopra, al fine di visionarne gli spazi e valutarne l'idoneità allo svolgimento delle rispettive proposte progettuali con le modalità previste dall'Avviso.

1- Scopo e oggetto

L'Amministrazione intende valorizzazione e rifunzionalizzare **alcuni** ambienti della "Biblioteca Comunale" di Andria sita in Piazza Sant'Agostino n. 3-4 al fine di creare un bar-punto ristoro, sia con l'obiettivo di generare un servizio a supporto dello studio, coniugando comfort e funzionalità per i fruitori della struttura, sia con l'obiettivo di promuovere diffusione culturale e inclusione sociale nel cuore pulsante del centro storico cittadino, in una delle piazze, considerate tra le più importanti del paese.

2 - Identificazione immobile

L'immobile oggetto della presente relazione, rientra nella piena disponibilità dell'Ente, così come riportato nel registro immobili del Comune di Andria, pubblico nella sezione "Amministrazione Trasparente", e individuato con il codice fabbricato **"FAB000074"**, denominazione **"EDIFICIO EX PRETURA- NUOVA BIBLIOTECA"**.

	COMUNE DI ANDRIA - REGISTRO IMMOBILI 2023-12-31 BIII1,2-Fabbricati - C.G. Tutte	Cons. finale Data: 31/12/2023
--	--	-------------------------------------

[...]

FAB000074	EDIFICIO EX PRETURA-NUOVA BIBLIOTECA COMUNALE PIAZZA SANT' AGOSTINO		Dimensioni	
		Valore	Quota	Residuo
1.2.2.01.02.01.001 - Altri beni immobili demaniali - Dem.				Fondo
U000678-1	EDIFICIO EX PRETURA-NUOVA BIBLIOTECA COMUNALE	2028193,17	40563,86	1539382,75
				488810,42
	Com. ANDRIA, Fgl. 213, Map. 494, Cat. B/5 [Cl.: 1]			
	TOTALI €	2028193,17	40563,86	1539382,75
				488810,42

L'immobile, attualmente sede della biblioteca comunale, è ubicato nel comune di Andria (BT) in Piazza Sant'Agostino, con accesso plurimo dai civici n.3-4-5-6 e posto in adiacenza alla rinomata ed omonima chiesa, da cui prende il nome.

Ricade nella zona sud della città, nel cuore dell'aggregato storico cittadino, caratterizzato da un tessuto urbano consolidato e a densità edilizia medio alta.

Detti locali, attualmente privi di una specifica destinazione funzionale, sono parte integrante del "Centro Servizi Culturale", hanno accesso e affaccio diretto sulla prospiciente piazza, precisamente dai civici 3 e 4, e usufruiranno, in condivisione con il complesso bibliotecario, di alcuni spazi comuni quali l'atrio di ingresso ed i servizi igienici. La struttura, nel suo complesso, è altresì asservita dalle urbanizzazioni primarie e secondarie.

3 - Dati catastali fabbricato

L'immobile è censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Andria, al Foglio 213 mappale 494 Sub. 3. Si riporta di seguito il relativo estratto di mappa con identificazione del complesso.



CITTÀ
DI ANDRIA



Cofinanziato
dall'Unione europea



Presidenza del Consiglio dei Ministri
Dipartimento per le Politiche di Coesione e per il Sud

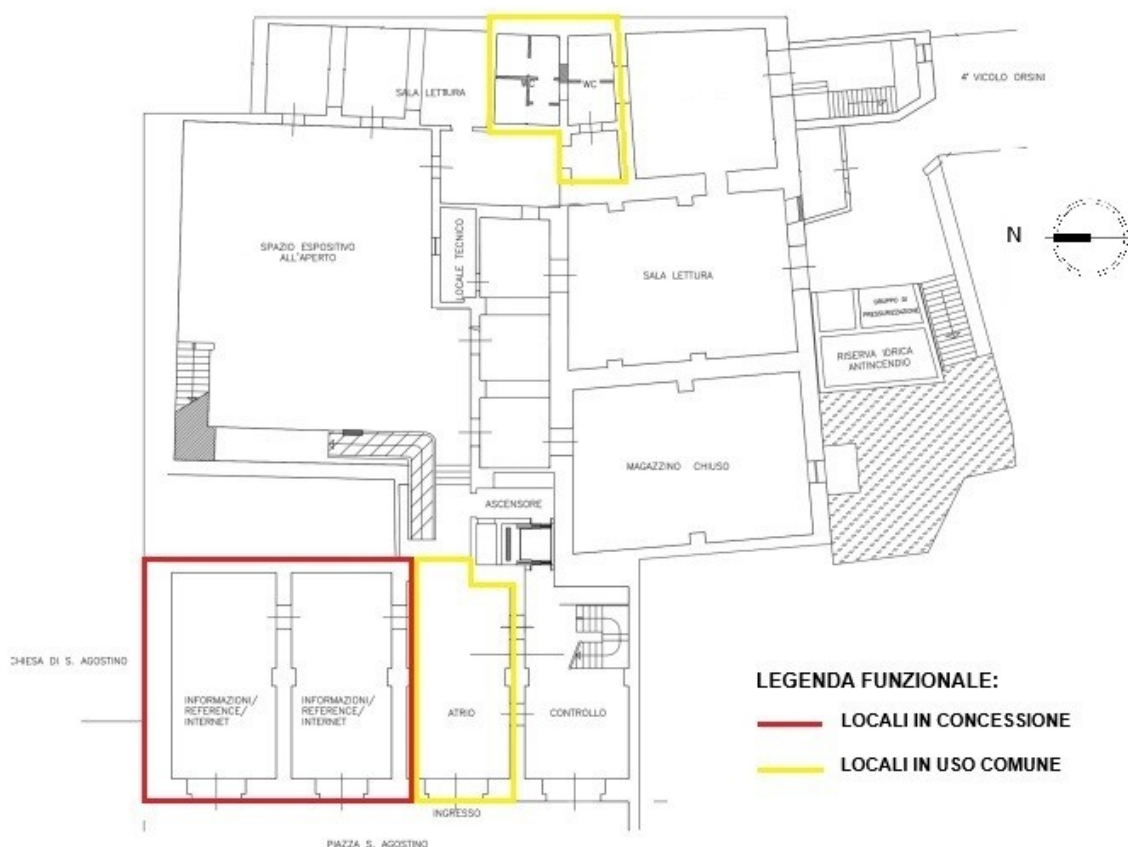


Ha una Categoria di tipologia B05_”Scuole e laboratori scientifici ” di Classe 2, che a fronte di una consistenza di 5850 m3 ed una superficie di 1526 m2, genera una rendita Catastale di 6.042,52 Euro.

- Indagine urbanistica

Per quanto concerne il profilo urbanistico, come estrapolato dal vigente Piano Regolatore Generale, l’immobile in oggetto ricade nella Zona Territoriale Omogenea tipizzata come “A1” del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, identificata come ”Centro Storico” e normata ai sensi degli articoli 6.1 e 6.2 delle vigenti N.T.A.

I locali oggetto della presente, sono parte integrante del “*Centro Servizi Culturale*”, attuale sede della biblioteca comunale. L’immobile, ex convento benedettino, si sviluppa su due livelli fuori terra con un’impostazione planimetrica irregolare. La sezione di fabbrica in esame, è quella orientata ad est, con accesso dall’atrio di ingresso principale, posto al civico n.5 di P.zza S. Agostino. I due locali, di forma regolare, sono tra loro comunicanti per mezzo di una porta di servizio, privi di ripartizioni interne nonché con vista e accesso diretto sulla piazza. Verranno altresì adoperati, in uso comune con l’utenza della struttura, i servizi igienici come indicato nell’allegata planimetria, di concerto con l’atrio di ingresso. La superficie complessiva degli ambienti sopra descritti, al lordo degli spessori murari, è di circa 150,00 mq. Sotto il profilo strutturale invece, il manufatto presenta una tipologia costruttiva in muratura. Allo stato attuale, i locali si presentano in ottime condizioni generali di manutenzione, frutto del recente intervento di riammodernamento della struttura.



6 - Destinazione d'uso

Gli ambienti in oggetto prevedono una destinazione d'uso di carattere commerciale, tesa alla realizzazione non solo di un "bar-punto ristoro" quale servizio a supporto dello studio e dei fruitori della struttura, ma con l'obiettivo altresì, di promuovere l'inclusione sociale attraverso l'offerta di nuovi servizi per la collettività. Gli ambienti manterranno il vincolo di destinazione d'uso previsto per l'attuazione delle proposte progettuali approvate nell'ambito del Avviso. Le descrizioni delle attività progettuali contenute negli artt. 1 e 3 dell'Avviso pubblico costituiscono linee di indirizzo e macro-obiettivi; la definizione di dettaglio delle attività, dei servizi e delle modalità gestionali sarà il risultato del processo di co-progettazione con il/l partner individuato/i, in linea con la natura della procedura.

L'ETS (o l'aggregazione di ETS) selezionato sarà tenuto ad utilizzare l'edificio e/o gli spazi oggetto di concessione nel rispetto delle condizioni e delle modalità definite nel progetto approvato e nella convenzione con le modalità previste dall'art. 8 dell'Avviso.

7 - Elenco allestimenti ed attrezzature

Gli ambienti sono al momento liberi da persone e cose.

Nel corso delle attività di adeguamento degli ambienti agli scopi progettuali sarà valutata la possibilità di allestimento degli ambienti con attrezzature e arredi a servizio dell'attività "bar-punto ristoro". In ogni caso l'ETS dovrà prevedere l'eventuale dotazione strumentale non presente e necessaria per assicurare il raggiungimento degli obiettivi perseguiti. In coerenza con l'avviso pubblico l'ETS selezionato effettuerà a proprie spese l'allestimento degli spazi affidati in concessione, provvedendo all'acquisto degli ulteriori arredi e/o delle attrezzature non fornite dall'amministrazione e necessarie allo svolgimento delle attività previste nella progettualità selezionata.

8 - Valore di stima del diritto di utilizzo dell'edificio

Secondo una stima parametrica il valore di mercato è definito dalla formula:

$$V = C * V_m * K$$

Dove:

V è il probabile valore di mercato del bene

V_m è il valore medio di mercato

C è la consistenza del bene espressa in metri quadrati

K è il coefficiente unico

Per la definizione del valore medio di mercato si sono consultate diverse fonti che hanno prodotto i risultati di seguito riportati.

► OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate

Zona B1_Centrale-Centro storico, con destinazione ad uso "Commerciale_Negozi":

Valore di locazione, Semestre 02/2025 (€/mq): **min 3,10 € max 4,70 €**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: ANDRIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	SCADENTE	480	630	L	1,6	2,2	L
Negozi	NORMALE	610	920	L	3,1	4,7	L

► Borsino Immobiliare

Quotazione immobiliare di zona, prendendo a riferimento per “omogeneità funzionale”, la Tipologia “Uffici & Negozi”, e nel dettaglio “Negozi”.

Zona “Semicentrale/ Via Barletta”:

Valore di mercato (€/mq): **min 2,92 € medio 3,65 € max 4,38 €**

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo Euro 2,78	Valore medio Euro 3,30	Valore massimo Euro 3,83	Valuta subito questo immobile
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	-------------------------------



Negozi
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo Euro 2,92	Valore medio Euro 3,65	Valore massimo Euro 4,38	Valuta subito questo immobile
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

Si

sono anche analizzati gli annunci immobiliari per valutare la presenza di beni simili sul mercato attuale; da questa analisi stante la peculiarità dell'edificio, non sono emersi dati utili per la definizione dei prezzi richiesti per immobili simili.

Fonte	Valore max	Valore Min	Media
Osservatorio Mercato Immobiliare	4,70 €	3,10 €	3,90 €
Borsino immobiliare	4,38 €	2,92 €	3,65 €
Annunci			5,10

Valore Medio	4,216 € ≈ 4,20
---------------------	-----------------------

Considerato che le caratteristiche del bene possono essere così riassunte:

Consistenza ragguagliata	
PUNTI DI MERITO	
Posizione relativa alla zona OMI	
Ricerca	
Servizi pubblici	
Lontani (>300 m < 3.000 m)	< 300 m
Trasporti pubblici	
Lontani (>300 m < 3.000 m)	< 300 m
Servizi commerciali	
Lontani (>300 m < 3.000 m)	< 300 m

Caratteristiche intrinseche dell'edificio	
Stato conservativo	
	ottimo
Livello manutentivo complessivo	
	ottimo
Finiture	
<i>Es: economiche</i>	medio-economiche
Caratteristiche architettoniche	
<i>Es. normali</i>	normali
Bagni e servizi	

Bagni (n camere – n servizi)	2
Ripostiglio	1
Vista esterna	
	limitata
Esposizione	
	buona
Luminosità	
	buona
Impianti	
Idrico	conformi/a realizzarsi
Fognario	conformi/a realizzarsi
Elettrico	conformi/a realizzarsi
Condizionamento	conformi/a realizzarsi
Antincendio	conformi/a realizzarsi
Spazi interni	
	liberi
Distribuzione interna	
	adatta all'uso

Il coefficiente unico “K” (o “coefficiente correttivo”) può essere maggiore, uguale o minore di 1.

Il coefficiente K può variare in base a:

- **Stato di conservazione** (ottimo, normale, scadente)
- **Piano dell’immobile** (piani alti o attici spesso hanno $K > 1$)
- **Esposizione e luminosità**

- **Presenza di pertinenze** (garage, cantina, giardino)
- **Qualità delle finiture**
- **Funzionalità degli spazi interni**

Ad esempio:

- Un appartamento in ottimo stato con vista panoramica potrebbe avere **K = 1,10**
- Un immobile in stato scadente o seminterrato potrebbe avere **K = 0,80**

In relazione all'utilizzo, in parte condiviso del bene, per l'ETS concessionario si stima un valore di **K=0,75**

La consistenza C del bene espressa in metri quadrati è definita in 150,00 mq.

Applicando, quindi la formula sopra espressa, il valore del fabbricato può essere così stimato:

C Consistenza ragguagliata m2	Vm Valore medio €/m2	K Coefficiente unico	V Probabile valore di mercato €
150	4,20 €	0,75	5.670,00 € ≈ 5.600,00

10 - Gestione utenze varie

Tipologia	A carico ETS (si/no)
Energia elettrica	Sì
Gas	Sì
Acqua	Sì
Telefono / internet	Sì
Altro	Sì

11- Contributo pubblico

Al concessionario è prevista l'assegnazione di un contributo pubblico massimo pari a € 220.000,00 (euro duecentotrentamila/00). Le spese ammissibili sono quelle indicate all'art. 14 dell'Avviso pubblico e saranno erogate con le modalità previste nel predetto Avviso.