

Ex Mercato - Via Flavio Giugno

Premessa

La presente scheda descrive gli ambienti dell'“Ex mercato” di via Flavio Giugno, 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 al'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 15 giorni su base annua per lo svolgimento di attività istituzionali (es. celebrazione Matrimoni, 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 gli ambienti dell' “Ex mercato” di via Flavio Giugno, edificio storico adiacente al complesso conventuale della Chiesa di Sant'Agostino già oggetto di importanti interventi di restauro, al fine di creare uno spazio a servizio della comunità dotato anche di un bar-punto ristoro prospiciente l'ampia corte esterna, 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 e curare la gestione dell'intero edificio.

L'obiettivo è riportare l'edificio alla funzione originaria di mercato, realizzando nell'ambiente principale polifunzionale a piano terra un'area sia espositiva a carattere enogastronomico nonché permettere la realizzazione di convegni conferenze, cerimonie civili, attività culturali. Si prevede

anche una funzione espositiva e la possibilità di realizzare piccoli convegni, presentazioni, letture, esposizioni, piccole rappresentazioni anche nei due ambienti dell'ipogeo.
La corte esterna ben si presta a spettacoli, eventi culturali e rappresentazioni.

2 - Identificazione immobile

L'immobile è di proprietà del Comune di Andria come risultante anche dalla visura catastale di seguito riportata. Esso rientra nella piena disponibilità dell'Ente, come riportato nel registro degli immobili del Comune di Andria, pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente in cui l'edificio individuato con il codice **FAB000044**, Denominazione: **MERCA-TO VIA FLAVIO GIUGNO**.

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

[...]

FAB000044	MERCATO - VIA FLAVIO GIUGNO	Destinazione: Mercato	Dimensioni		
	VIA FLAVIO GIUGNO	Anno Costr.: 1940			
		Tipo edilizio: A Blocco	Area mq. 261		
		Valore	Quota	Residuo	Fondo
1,2,2,01,02,01,001 - Altri beni immobili demaniali - Dem.					
U000962-1	MERCATO VIA FLAVIO GIUGNO	11257,26	225,15	7874,99	3382,27
Com. ANDRIA, Fgl. 37, Map. 1881, Sub., Cat. C/1 [Cl.: 1]					
{ Fgl. 37, Map. 3886, Sub., PM.					
{ Fgl. 37, Map. 3887, Sub., PM.					
Com. ANDRIA, Fgl. 214, Map. 389, Cat. C/1 [Cl.: 2]					
TOTALI €		11257,26	225,15	7874,99	3382,27



CITTÀ
DI ANDRIA



Cofinanziato
dall'Unione europea



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

3 - Dati catastali fabbricato

L'immobile è individuato catastalmente al Foglio 214, particella 389, del catasto Fabbricati del Comune di Andria. Di seguito si riporta planimetria catastale dell'edificio.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1950, N. 1953)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 1052469
Comune Andria Ditta Ceci Arturo fu Riccardo
Via Flavio Giugno 28
Si segnala cognome, nome, patronimico del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R. D. L. 13 aprile 1938-N. VII), n. 402

COMUNE
di
Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
1052469
AUTENTICAZIONE: Al geometra

1135

4135

p.t.

Via Flavio Giugno

ORIENTAMENTO

SCALA di 1:100

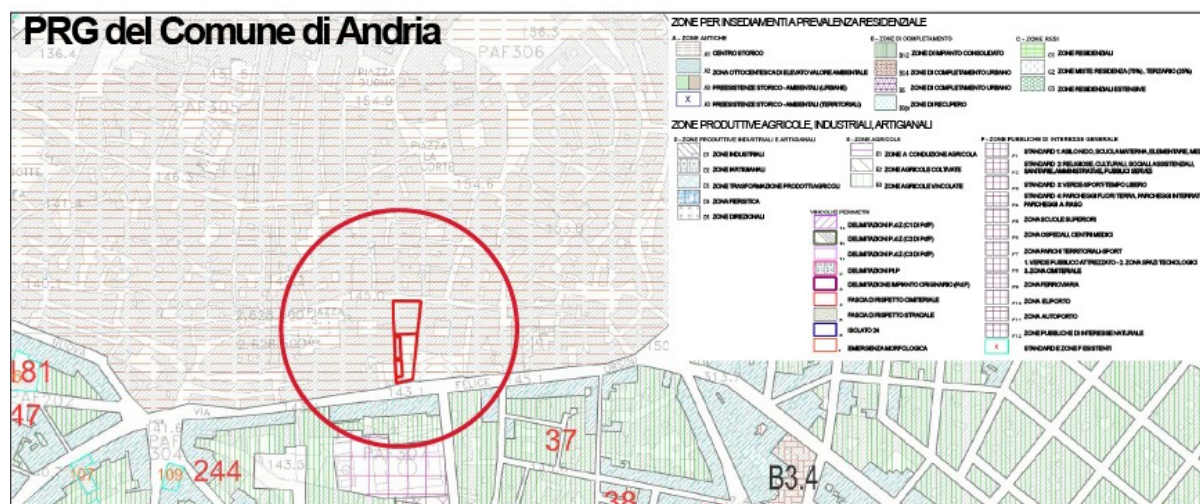
Compilato da:
Geom. Salvatore Berleffa
(Stato, nome e cognome del Tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Bari

Data 30 APR 1990 Firma Salvatore Berleffa

01510098

4 - Indagine urbanistica

Per quanto concerne il profilo urbanistico, come estrapolato dal vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea Antica tipizzata "A.1" "Centro Storico" del vigente Piano Regolatore Generale Comunale e normata ai sensi degli articoli 6.5 e 6.6 Bis delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.



5 - Descrizione dell'immobile

L'edificio storicamente denominato "Magazzino del Grano" è ubicato al piano terra dell'edificio storico adiacente al complesso conventuale della Chiesa di Sant'Agostino, nel centro antico della Città di Andria. Il locale presenta una pianta trapezoidale ed è caratterizzato da un unico grande ambiente voltato, scandito da quindici volte a vela poggianti su otto colonne in pietra calcarea con entasi, basamento attico e capitelli scolpiti con motivi antropomorfi e vegetali. Le volte, lungo il perimetro, impostano su sedici paraste in pietra. L'immobile presenta una superficie coperta al piano terra di circa 450 mq, una superficie ai piani inferiori -1 e -2 di circa 540 mq, un'area esterna di pertinenza perimetrata di circa 440 mq nonché due volumi esterni rispettivamente di 84,00 e 70,00 mq, da adibire a bar con servizi igienici e deposito magazzino.

L'edificio principale è inoltre dotato di ulteriori ambienti anch'essi oggetto di riqualificazione ai quali si accede dalla ampia corte esterna. In particolare, sono presenti un ambiente in cui l'amministrazione intende realizzare il punto ristoro prospiciente direttamente sulla corte esterna così come i servizi igienici anch'essi prospicienti la corte.

L'edificio principale presenta inoltre 2 ipogei, anch'essi oggetto di riqualificazione adatti a mostre o rappresentazioni a limitato affollamento.

I prospetti esterni sono realizzati in conci di pietra calcarea lavorata a bozze sino al livello della terrazza superiore. L'illuminazione naturale è garantita da quattro grandi finestre con leggera strombatura e da due aperture soprastanti i portali di accesso, chiusi da cancelli in ferro risalenti al 1931, in occasione della trasformazione dell'ambiente in mercato rionale comunale. Il pavimento, non coevo agli elementi strutturali, presenta evidenze di interventi successivi di sistemazione e bocciardatura superficiale.

L'ambiente, di natura storica-architettonica, conserva elementi lapidei originali e sistemi costruttivi tradizionali. Che lo caratterizzano come edificio di rilevante interesse storico-architettonico.

PIANTA PIANO TERRA
SEZIONE A - 2,50 M

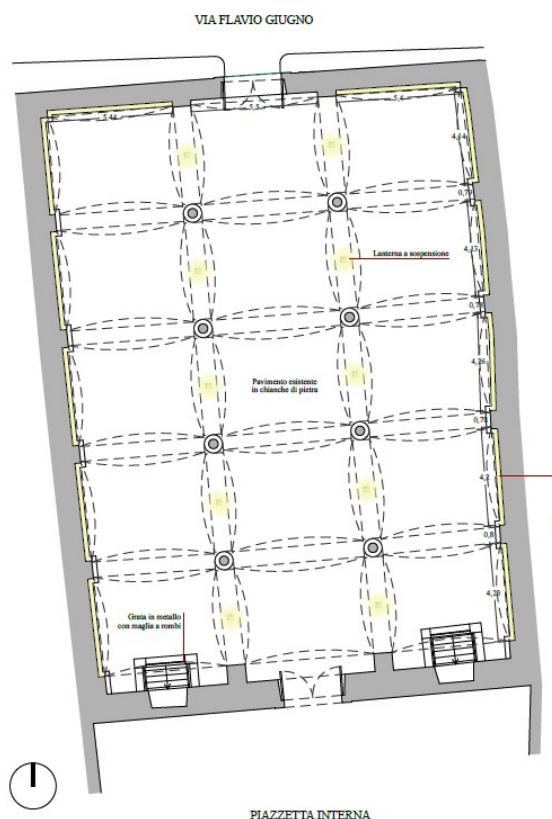


Figura 1: "Magazzino del Grano"

6 - Destinazione d'uso

Gli ambienti in oggetto prevedono una destinazione d'uso di carattere culturale, ergo ad uso terziario oltre al "bar-punto ristoro" quale servizio a supporto del progetto che potrà realizzarsi all'interno della struttura. L'obiettivo è quello 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 dell'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/i partner individuato/i, in linea con la natura della procedura.

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" e per organizzazione di eventi culturali. 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 estimo 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 B01_Centrale/Centro Storico, con destinazione ad uso "Terziario":

Valore di Locazione, Semestre 02/2025 (€/mq*mese): **min 3,00 € max 4,00 €**

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: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	720	960	L	3	4	L

Borsino Immobiliare

Quotazione immobiliare di zona, prendendo a riferimento per “omogeneità funzionale”, la Tipologia “locali e capannoni”, e nel dettaglio i “Laboratori”:

Zona “Centro Storico”:

Valore di mercato (€/mq*mese): **min 1,71 € medio 2,32 € max 2,93 €**

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Magazzini

Valore minimo Euro 1,31	Valore medio Euro 1,76	Valore massimo Euro 2,22	Valuta subito questo immobile
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	-------------------------------



Laboratori

Valore minimo Euro 1,71	Valore medio Euro 2,32	Valore massimo Euro 2,93	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	4,00 €	3,00 €	3,50 €
Borsino immobiliare	2,93 €	1,71 €	2,32 €
Annunci	/	/	/
Valore Medio			2,91 €

Considerato che le caratteristiche del bene possono essere così riassunte:

Consistenza ragguagliata	
PUNTI DI MERITO	
Posizione relativa alla zona OMI	
Ricercata	
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)	1 bagno con anti bagno

Ripostiglio	1
Vista esterna	
	buona
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 promiscuo del bene per l'ETS concessionario si stima un valore di **K=0,8**

La consistenza C del bene espressa in metri quadrati è definita come segue:

area esterna	440 mq
area interrata (piano -1 e -2)	540 mq
area piano terra (principale)	450 mq
Blocco bar-servizi igienici + magazzino	154 mq

Si applica un coefficiente correttivo pari a 0,30 per le aree interrate in funzione dell'altezza utile, dei rapporti di aerazione/illuminazione nonché collegamenti all'unità principale;

Si applica un coefficiente correttivo pari a 0,20 per le aree esterne;

Si applica un coefficiente correttivo pari a 1,00 per il blocco bar-servizi igienici e magazzino;

La Consistenza (C) totale ragguagliata, risulta così determinata:

$$C = (440 \cdot 0,2 + 540 \cdot 0,3 + 450 \cdot 1 + 154 \cdot 1) = (88 + 162 + 450 + 154) \text{mq} = 854,00 \text{mq}$$

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

C Consistenza ragguagliata m2	Vm Valore medio €/m2*mese	K Coefficiente unico	V Probabile valore di mercato €/mese
854,00	2,91 €/mq	0,80	€1.988,11 ≈ € 1.950,00

Per n. 12 mesi si stima un valore locativo annuo pari a 23.4000,00 €.

10 - Gestione utenze varie

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



Cofinanziato
dall'Unione europea



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

11. Altre informazioni

Al concessionario è prevista l'assegnazione di un contributo pubblico massimo pari a € 230.000,00 (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.