

## Ex Mattatoio Comunale - Via Don Riccardo Lotti n. 153

### Premessa

La presente scheda descrive gli ambienti della “Ex Mattatoio Comunale” sito in Via Don Riccardo Lotti, con accesso principale dal civico n.153, 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 30 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 valorizzare la porzione di edificio di proprietà del Comune di Andria all’interno dell’“Ex Mattatoio Comunale” sito in Via Don Riccardo Lotti, con accesso principale dal civico n.153 attraverso la creazione di nuovi servizi a supporto della collettività, promuovendo diffusione culturale e inclusione sociale in una zona semi-periferica dell’aggregato urbano.

### 2 - Identificazione immobile

L’immobile oggetto della presente relazione, rientra nella piena disponibilità dell’Ente, così come come riportato nel registro immobili del Comune di Andria, pubblico nella sezione “Amministrazione Trasparente”, e individuato con il codice fabbricato **“FAB000062”**, denominazione **“EDIFICIO EX MATTATOIO-VIA CANOSA”**.

E’ ubicato nel comune di Andria (BT), precisamente alla Via Don Riccardo Lotti, con accesso principale dal civico n.153. Ricade in una zona semi-periferica dell’aggregato, a circa un chilometro

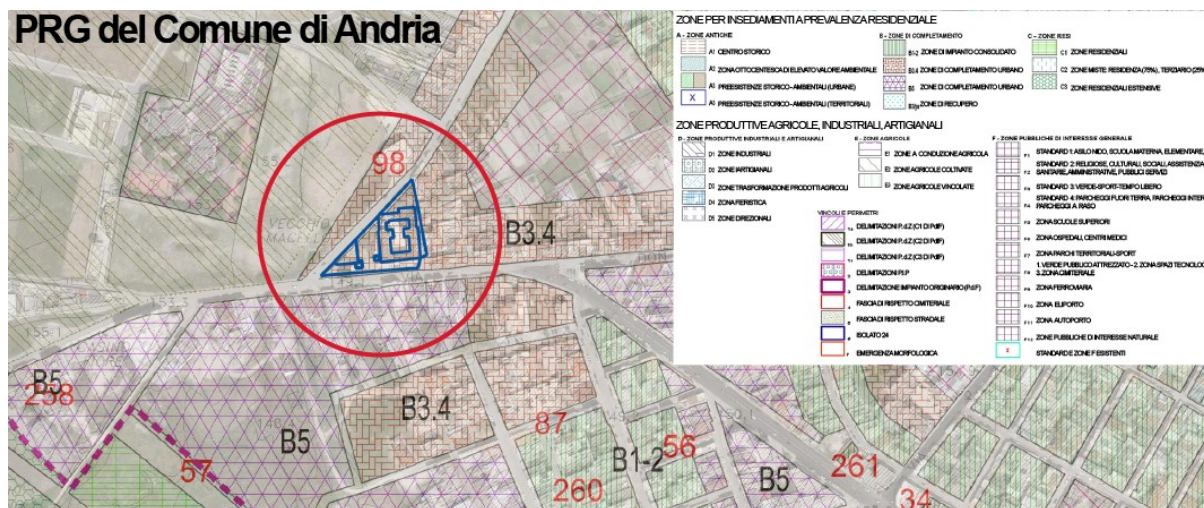
dal centro cittadino, caratterizzata da un tessuto urbano consolidato e a media densità edilizia. L'area di sedime presenta una forma pressoché regolare, lambita dalla viabilità cittadina denominata Via Don Riccardo Lotti sul confine sud dell'area, da altra proprietà ad est, e dalla viabilità denominata Viale Ausonia sul confine nord e nord-ovest. L'area è altresì asservita dalle urbanizzazioni primarie e secondarie nonché da tutti i servizi necessari ai futuri fruitori.

### 3 - Dati catastali fabbricato

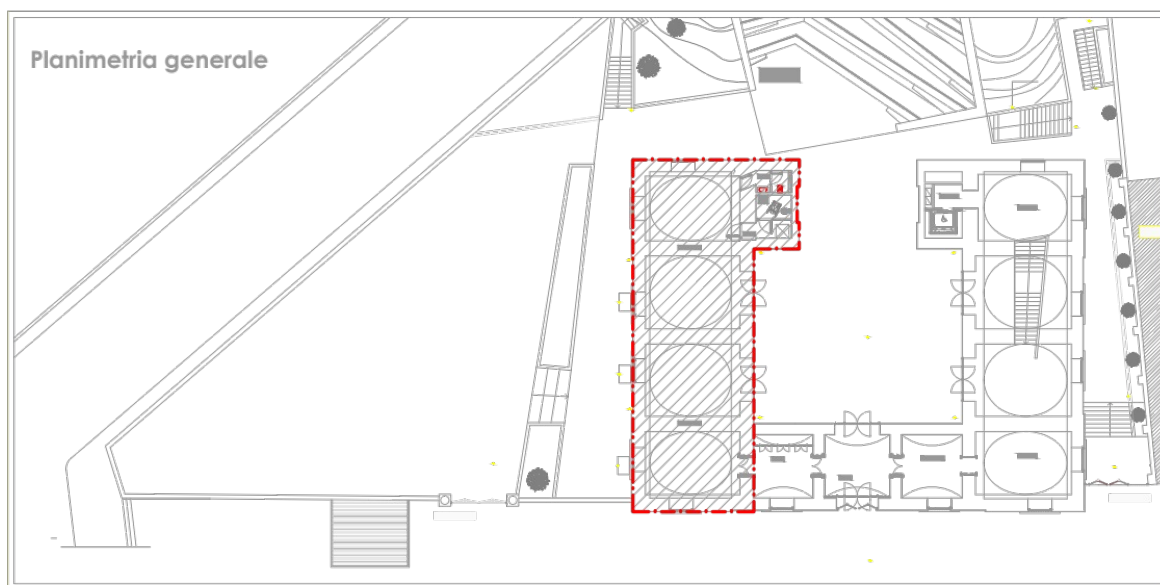
L'immobile è censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Andria, al Foglio 197/D mappale 195 Sub. 1. Ha una Categoria di tipologia D08\_ "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", e genera una rendita Catastale di 10.793,95 Euro.

Trae origine dalla originaria Partita n. 1538, e successiva variazione in soppressione dei seguenti immobili: Foglio 197 Particella 593- Foglio 197 Particella 195 – 199.

### 4 - Indagine urbanistica



orizzontamenti sono della tipologia in latero-cemento. Allo stato attuale, il manufatto si presenta in discrete condizioni generali di manutenzione.



## 6 - Destinazione d'uso

L'immobile in oggetto prevede una destinazione d'uso tesa ad attività di carattere culturale, ergo ad uso terziario. 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/i 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 teatrali. 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<sub>m</sub> 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 C01\_Semicentrale/Garibaldi-Monticelli-San Vito, con destinazione ad uso "Terziario":

Valore di locazione, Semestre 02/2025 (€/mq): **min 3,20 € max 4,10 €**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: ANDRIA

Fascia/zona: Semicentrale/GARIBALDI-MONTICELLI-S.VITO

Codice di zona: C1

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            | 780                         | 980 | L                | 3,2                            | 4,1 | L                |

► **Borsino Immobiliare:**

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

Zona "Garibaldi-Monticelli-San Vito":

Valore di mercato (€/mq): **min 3,11 € medio 3,79 € max 4,46 €**

## 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<br>Euro <b>3,11</b> | Valore medio<br>Euro <b>3,79</b> | Valore massimo<br>Euro <b>4,46</b> | Valuta subito questo immobile |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|

Si sono anche analizzati gli annunci immobiliari per valutare la presenza di beni simili sul mercato attuale; da questa analisi si evidenzia che i prezzi richiesti per immobili simili si attestano intorno ai 5,80 €/mq per immobili ad uso simile e nello specifico, laboratori di arti e mestieri.

| Fonte                            | Valore max | Valore Min | Media              |
|----------------------------------|------------|------------|--------------------|
| Osservatorio Mercato Immobiliare | € 4,10     | € 3,20     | € 3,65             |
| Borsino immobiliare              | € 4,46     | € 3,11     | € 3,79             |
| Annunci                          |            |            | € 5,80             |
| Valore Medio                     |            |            | 4,41 ≈ <b>4,40</b> |

Considerato che le caratteristiche del bene possono essere così riassunte:

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Consistenza ragguagliata         |                 |
| PUNTI DI MERITO                  |                 |
| Posizione relativa alla zona OMI |                 |
| Ricerca                          | semi-periferica |
| Servizi pubblici                 |                 |

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Lontani (>300 m < 3.000 m) | < 300 m |
| <b>Trasporti pubblici</b>  |         |
| Lontani (>300 m < 3.000 m) | < 300 m |
| <b>Servizi commerciali</b> |         |
| Lontani (>300 m < 3.000 m) | < 300 m |

| Caratteristiche intrinseche dell'edificio |                        |
|-------------------------------------------|------------------------|
| <b>Stato conservativo</b>                 |                        |
|                                           | buono                  |
| <b>Livello manutentivo complessivo</b>    |                        |
|                                           | buono                  |
| <b>Finiture</b>                           |                        |
|                                           | medio-economiche       |
| <b>Caratteristiche architettoniche</b>    |                        |
|                                           | normali                |
| <b>Bagni e servizi</b>                    |                        |
| Bagni (n camere – n servizi)              | 1 bagno con anti bagno |
|                                           |                        |
| Ripostiglio                               | //                     |
| <b>Vista esterna</b>                      |                        |
|                                           | buona                  |
| <b>Esposizione</b>                        |                        |
|                                           | ottima                 |
| <b>Luminosità</b>                         |                        |
|                                           | ottima                 |
| <b>Impianti</b>                           |                        |

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| 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**

Applicando, quindi la formula sopra espressa, ed un coefficiente correttivo ritenuto congruo per un valore pari a 1,00 il valore del fabbricato può essere così stimato:

| C<br>Consistenza<br>ragguagliata m2 | V <sub>m</sub><br>Valore medio<br>€/m2 | K<br>Coefficiente unico | V<br>Probabile valore di<br>mercato € |
|-------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| 235,00                              | 4,40                                   | 1,00                    | 12.408,00 ≈ <b>12.400,00 €</b>        |

**Considerando come area oggetto di concessione, quanto riportato nell'allegata planimetria di cui al precedente Punto 5, a fronte di una superficie lorda di 235,00 mq e di un valore medio di locazione pari a 4,40 €/mq, si ipotizza un canone annuo di 12.400,00 €.**

## 10 - Gestione utenze varie

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

## 11. Altre informazioni

Al concessionario è prevista l'assegnazione di un contributo pubblico massimo pari a € 280.000,00 (euro duecentottantamila/00). Le spese ammissibili sono quelle indicate all'art. 14 dell'Avviso pubblico e saranno erogate con le modalità previste nel predetto Avviso.