

- Teatro tenda, via Barletta n. 86 -

Premessa

La presente scheda descrive l'immobile denominato "Teatro tenda" e sito in via Barletta n. 86, 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 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

Il progetto prevede la riqualificazione dell'area adibita a "ex mercato ortofrutticolo" attraverso la realizzazione di un "Polo Culturale" che comprende un teatro unitamente alla realizzazione di laboratori sociali e didattici, e di un punto ristoro, il tutto con l'obiettivo di promuovere sviluppo, diffusione culturale e inclusione sociale attraverso la creazione di uno spazio adeguato alle esigenze richieste, in grado di coniugare comfort, funzionalità e incoraggiare la sete di conoscenza.

All'interno di questa realtà progettuale di rigenerazione urbana, supportata anche dal finanziamento PINQuA_Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare già in corso

sull'area mercatale e nelle zone limitrofe, si inserisce il Teatro tenda che sarà realizzato con il progetto denominato "Andria Cittadella dei Mondi" (CUP: B88E24000010001) Codice Locale Progetto (CLP): AND.6.4.3.1 in corso di attuazione.

Il Teatro tenda di cui all'art. 7 lettera f) dell'Avviso, sarà ubicato in via Barletta n. 86, in corrispondenza dell'originario edificio dell' Ex Mercato Generale Ortofrutticolo.

L'infrastruttura in corso di realizzazione è destinata ad accogliere la programmazione, organizzazione e svolgimento di eventi culturali e spettacoli, alla cui programmazione e realizzazione potranno concorrere anche gli ETS assegnatari dei box prospicienti di cui alla lettera f) del citato Art. 7 dell'Avviso. Il complesso culturale in cui sorge il teatro tenda prevede anche la possibilità di assegnazione e utilizzo della "palazzina dell'ex alloggio custode" la quale sarà oggetto, in futuro, di separato affidamento in regime di concessione di servizi anche per lo svolgimento di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande a servizio del Teatro. Trattasi di un volume con un'impostazione planimetrica di forma regolare e geometria pari a (40,00 x 25,00)mt, tipologia costruttiva in acciaio e fondazione, della tipologia a platea, in calcestruzzo armato.

Con il nuovo Teatro tenda si potrà finalizzare l'intero processo di innovazione culturale dell'area, luogo ove promuovere rappresentazioni teatrali, musicali nonché un'eterogeneità di laboratori didattici.

2 - Identificazione immobile

L'area dell'ex mercato ortofrutticolo, è collocata in una zona semi periferica della città, a c.ca un chilometro dal centro cittadino e più precisamente in Via Barletta n.86.

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 risultante dal registro degli immobili del Comune di Andria, pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente in cui l'edificio individuato con il codice FAB000042, Denominazione: MERCATO GENERALE ORTOFRUTTICOLO VIA BARLETTA.

COMUNE DI ANDRIA - REGISTRO IMMOBILI 2023-12-31		Cons, finale
BII1,2-Fabbricati - C.G. Tutte		Data:
		31/12/2023

FAB000042	MERCATO GENERALE ORTOFRUTTICOLO	Destinazione: Mercato		Dimensioni	
	VIA BARLETTA				
		Tipo edilizio: A Blocco			
		Valore	Quota	Residuo	Fondo
1.2.2.01.02.01.001 - Altri beni immobili demaniali - Dem.					
U000964-1	MERCATO ORTOFRUTTICOLO	56,25	1,13	34,28	21,97
Com. ANDRIA, Fgl. 29, Map. 202, Cat. D/7					
TOTALI €		56,25	1,13	34,28	21,97

3 - Dati catastali fabbricato

Il Teatro tenda, ricade nell'area di sedime dell'ex mercato ortofrutticolo, più precisamente sul fronte nord censita al Foglio 29 mappale 202 del Catasto Fabbricati del Comune di Andria.

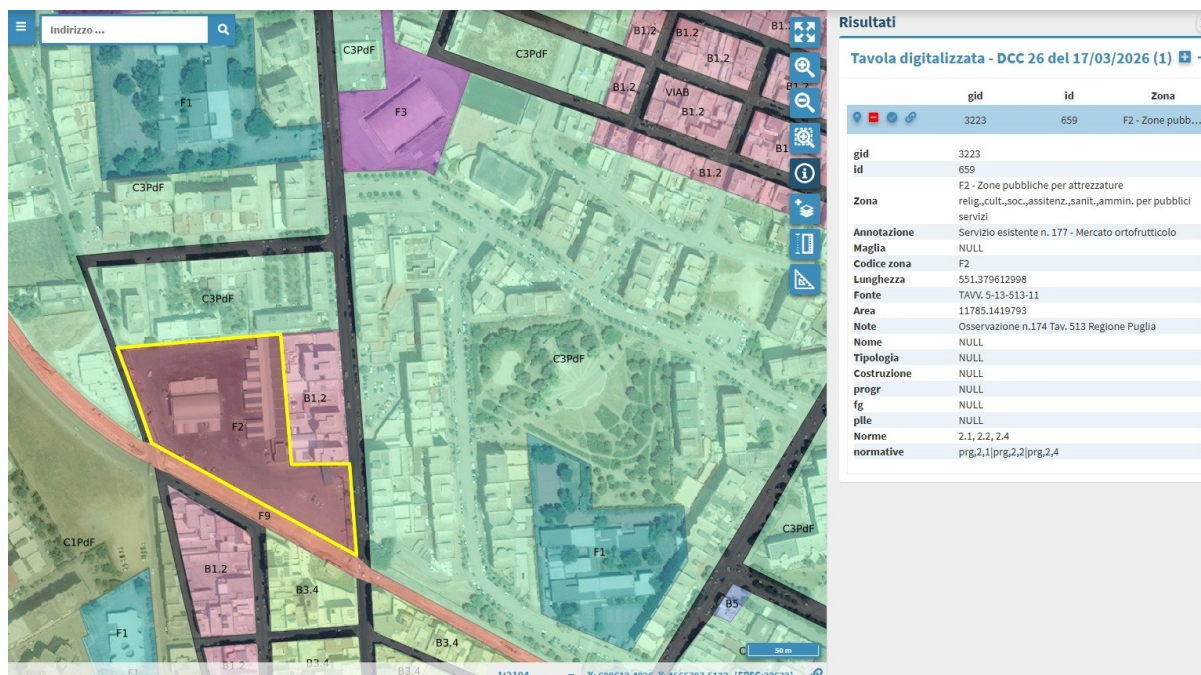
Trattasi di una tensostruttura in corso di realizzazione.

Al termine dei lavori, sarà onere dell'amministrazione provvedere all'aggiornamento catastale dell'area coerentemente con lo stato dei luoghi. Si riporta di seguito, per una più chiara lettura e comprensione, l'attuale estratto di mappa catastale con l'indicazione dell'area oggetto dei lavori.



4 - Indagine urbanistica

Per quanto attiene il profilo urbanistico, come estrapolato dal vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea con codice F2_ "zone pubbliche per attrezzature religiose, culturali, sanitarie, assistenziali, amministrative e pubblici servizi" del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, normata ai sensi degli articoli 2.1, 2.2 e 2.4 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.



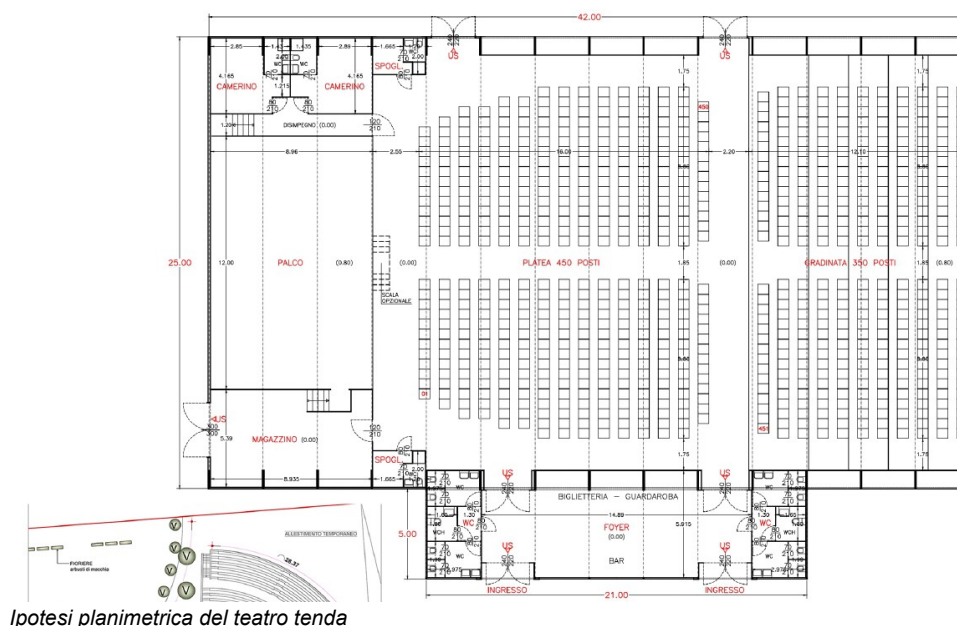
5 - Descrizione dell'immobile

Come precedentemente descritto, la struttura in corso di esecuzione insiste sull'area destinata all'ex mercato ortofrutticolo generale, attualmente delocalizzato nella "Zona Piani Insediamenti Produttivi" e più precisamente in via della Costituzione, a pochi passi dalle principali arterie stradali.

La tensostruttura avrà le funzioni di un "teatro coperto" con una capienza massima di 800 posti a sedere e in grado di ospitare altresì un'eterogeneità di spettacoli e laboratori per attività culturali, teatrali e musicali.

Trattasi di una struttura con un'impostazione planimetrica di forma regolare, che a fronte di una geometria di circa (40,00 x 25,00) mt sviluppa una superficie lorda di circa 1.000,00 mq. La tipologia costruttiva è in acciaio, in grado di distribuire i carichi su una fondazione della tipologia a platea, in calcestruzzo armato.

Si riporta di seguito un'ipotesi di stralcio planimetrico del teatro tenda.



6 - Destinazione d'uso

L'immobile in corso di esecuzione sarà destinato a eventi di carattere socio-culturale, ergo ad un uso terziario. Il teatro tenda manterrà 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

L'amministrazione prevede di dotare il teatro tenda con attrezzature e arredi tipici delle strutture teatrali. L'ETS dovrà prevedere l'eventuale dotazione strumentale ulteriore 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 necessarie allo svolgimento delle attività previste nella progettualità selezionata. Il teatro tenda prevede la seguente dotazione standard tipica:

- palco;
- circa n. 800 sedute;

- dota-
zione impiantistica per illuminazione, riscaldamento/raffrescamento, riciclo dell'aria, acs, presidi antincendio e quanto altro necessario a garantire l'accesso al pubblico in condizioni di sicurezza. (la dotazione precisa sarà disponibile in esito alla procedura di gara per la fornitura del teatro tenda)

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 D2 _ Periferica/STADIO S.ANGELO DEI RICCHI-CAMAGGIO-S.VALENTINO,

Destinazione D'uso: "Terziaria":

Valore di Locazione: Semestre 02/2025 (€/mq per mese): **min 3,20 €/mq max 4,50 €/mq**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: ANDRIA

Fascia/zona: Periferica/STADIO S.ANGELO DEI RICCHI-CAMAGGIO-S.VALENTINO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 2

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	1050	L	3,2	4,5	L

Borsino Immobiliare

Quotazione immobiliare di zona, prendendo a riferimento per "omogeneità funzionale", la

Tipologia:

“Locali e Capannoni”, e nel dettaglio i “Laboratori”:

Zona: “Stadio S.Angelo Dei Ricchi Camaggio S.Valentino”:

Quotazioni di Affitto: (€/mq per mese): **min 1,51 € medio 2,11 € max 2,71 €**

HOME

SOFTWARE VALUTAZIONE

API DATI IMMOBILIARI

CALCOLATORI IMMOBILIARI

GUIDE IMMOBILIARI

OPERATORI IMMOBILIARI

Quotazioni

Abitazioni & Ville

Quotazioni

Uffici & Negozi

Quotazioni

Box & Posti auto

Quotazioni

Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Magazzini

Valore minimo

Euro 1,34

Valore medio

Euro 1,87

Valore massimo

Euro 2,39

Valuta subito questo immobile

Laboratori

Valore minimo

Euro 1,51

Valore medio

Euro 2,11

Valore massimo

Euro 2,71

Valuta subito questo immobile

Capannoni tipici

Valore minimo

Euro 1,24

Valore medio

Euro 1,50

Valore massimo

Euro 1,77

Valuta subito questo immobile

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Capannoni produttivi

Valore minimo

Euro 1,35

Valore medio

Euro 1,64

Valore massimo

Euro 1,93

Valuta subito questo immobile

* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

Si sono altresì ricercati annunci immobiliari per valutare la presenza di beni simili sul mercato attuale. Detta ricerca però, stante la peculiarità dell'edificio, non ha riportato dati utili per la definizione dei prezzi richiesti per immobili simili.

Fonte	Valore Min	Valore max	Media
Osservatorio Mercato Immobiliare	3,20 €	4,50 €	3,85 €/mq
Borsino immobiliare	1,51 €	2,71€	2,11 €/mq
Annunci	/	/	/
Valore Medio di Locazione Mensile			2,98 €/mq

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/nuovo

Livello manutentivo complessivo	
	ottimo/nuovo
Finiture	
<i>Es: economiche</i>	medie
Caratteristiche architettoniche	
<i>Es. normali</i>	normali
Servizi	
Bagni (n camere – n servizi)	6 + 2 disabili
Spogliatoi	2
Camerini	2
Magazzino	1
Parcheggio esterno	
	Limitato
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 esterni	
	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 complessivo del bene per l'ETS, in considerazione dello stato conservativo ottimo/nuovo, si è altresì considerato un **coefficiente correttivo K=1,00**. Applicando, quindi la formula sopra espressa, in considerazione di una consistenza C del bene definita in 1.000,00 mq, il valore di locazione della struttura può essere così determinato:

C Consistenza ragguagliata mq	V _m Valore medio Locazione €/mq mensile	K Coefficiente unico	V Probabile valore di locazione mensile €
1000,00 mq	2,98 €/mq	1,00	2.980,00 €

Per n. 12 mesi si stima un valore arrotondato a 35.760,00€/annui.

10 - Gestione utenze varie

Come previsto dall'avviso all'art. 12, comma 3, lettera f) è impegno dell'ETS farsi carico delle utenze e delle spese di gestione.

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 € 300.000,00 (euro trecentomila/00). Le spese ammissibili sono quelle indicate all'art. 14 dell'Avviso pubblico e saranno erogate con le modalità previste nel predetto Avviso.