

- Blocco Laboratori, via Barletta n. 86 -

Premessa

Coerentemente con all'Art.1, comma 2, dell'Avviso pubblico per l'individuazione di enti del terzo settore (ETS) da coinvolgere nella 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, nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità, partecipazione e parità di trattamento, il Comune di Andria intende selezionare uno o più Enti del Terzo Settore 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 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 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 (tensostruttura) 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 il teatro e costituenti il “Blocco laboratori” di cui alla presente scheda. Il complesso culturale in cui sorge il teatro tenda prevede anche la possibilità di assegnazione e utilizzo della “palazzina dell'ex alloggio custode” che 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.

All'interno di questa realtà progettuale di rigenerazione urbana, il “blocco laboratori”, va a sostituire un volume esistente, non più funzionale né agibile, a completamento del programma di rigenerazione urbana supportato dal finanziamento PINQUA_Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare, già in corso in quest'ambito territoriale.

L'immobile oggetto di concessione a ETS, sarà nello specifico il volume prospiciente la tensostruttura e corrispondente ai vecchi magazzini e depositi marcatali, denominato, per comodità, “*Blocco Laboratori*”.

Detto volume, che si sviluppa longitudinalmente sul fronte nord e nord-est dell'area, sarà adibito a laboratori didattici, in seno ad un progetto di rifunzionalizzazione che vede dare nuova vita a volumi preesistenti e ormai dismessi.

Trattasi di un volume di forma regolare prospiciente la tensostruttura, costituito da un solo livello fuori terra, una tipologia costruttiva in calcestruzzo armato e un'estensione longitudinale di circa 72 metri lineari e composto complessivamente da n. 10 box di cui n. 2 adibiti a servizi igienici.

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 con accesso dal civico n.86.

L'immobile è di proprietà del Comune di Andria come risultante anche dalla visura catastale di seguito riportata. Rientra nella piena disponibilità dell'Ente, come altresì riportato nel 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	
BIII,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
1.2.2.01.02.01.001 - Altri beni immobili demaniali - Dem.				Fondo
U000964-1	MERCATO ORTOFRUTTICOLO	56,25	1,13	34,28
Com. ANDRIA, Fgl. 29, Map. 202, Cat. D/7				21,97
TOTALI €		56,25	1,13	34,28
				21,97

3 - Dati catastali fabbricato

L'immobile di cui alla presente relazione, ricade nell'area di sedime dell'Ex mercato ortofrutticolo generale, più precisamente sul fronte orientale dell'area, allora adibita a magazzini e depositi mercatali. Il tutto è oggi censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Andria,

al Foglio 29 Mappale 202.

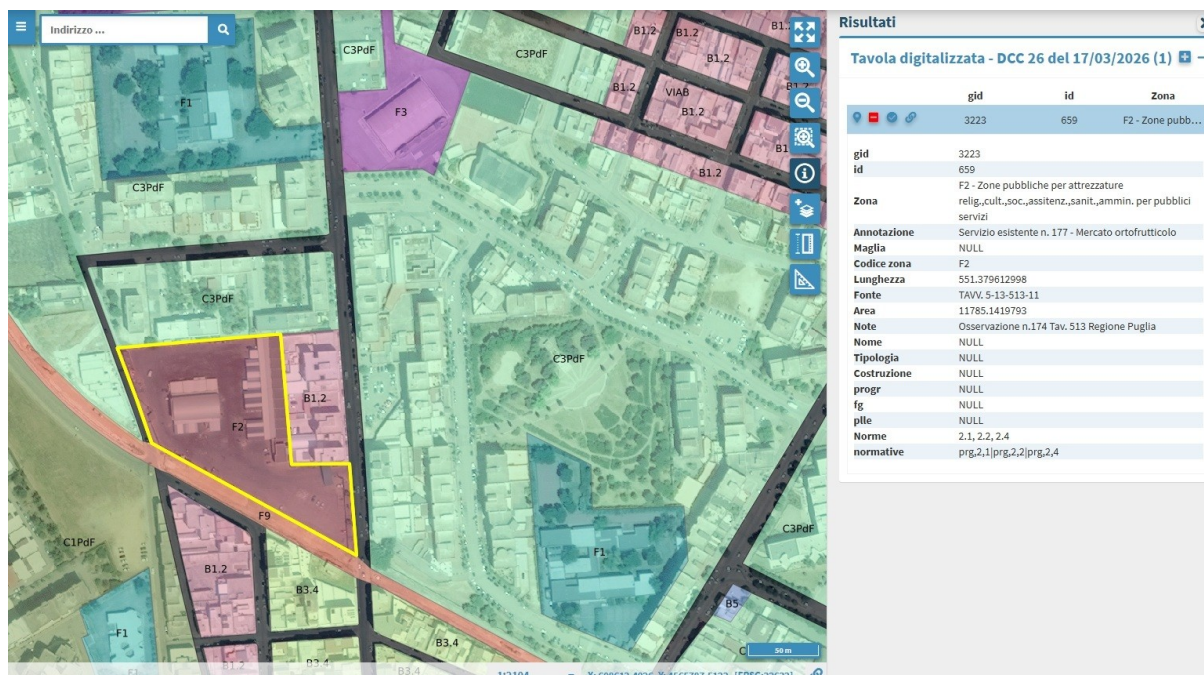
Al termine dei lavori di rifunionalizzazione, sarà onere dell'Ente Concedente provvedere all'aggiornamento catastale ovvero alle nuove costituzioni, il tutto in relazione all'ampliamento e realizzazione dei nuovi spazi generati. Si riporta di seguito, per una più chiara lettura e comprensione dei confini e caratteristiche dell'area, l'attuale estratto di mappa catastale.



Figura 1: Individuazione del Volume preesistente

- 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

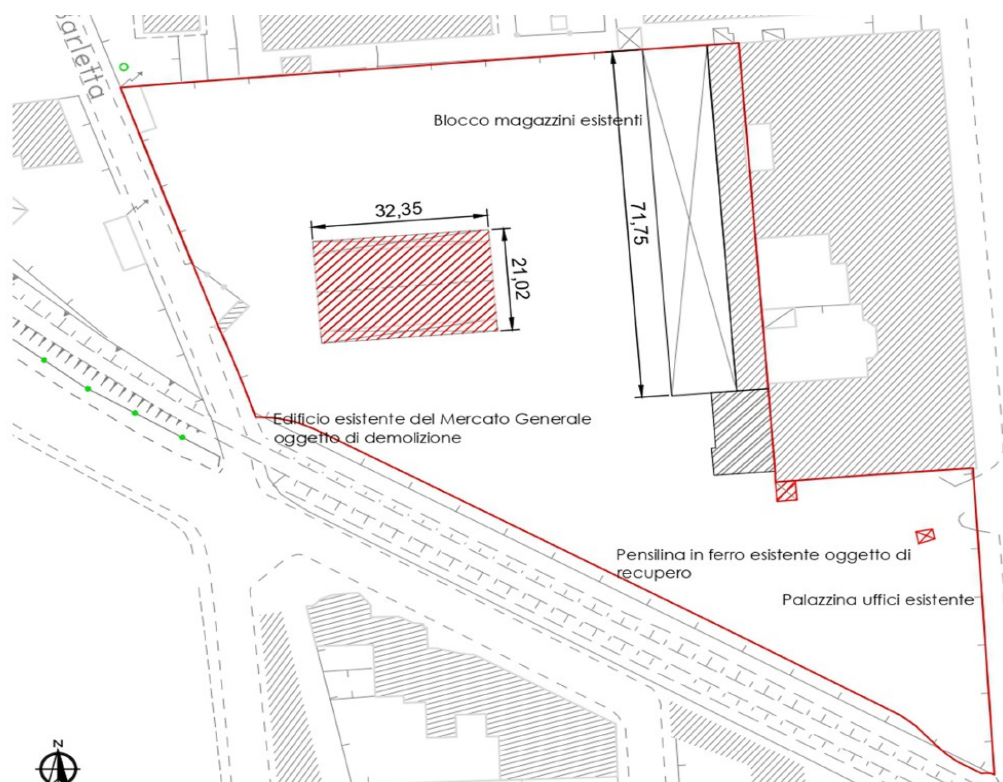
Come precedentemente descritto, il volume dismesso e oggetto di rifunzionalizzazione, si sviluppa longitudinalmente sul fronte nord e nord-est dell'area adibita ad ex mercato ortofrutticolo, attualmente delocalizzato nella zona "Piani Insediamenti Produttivi", più precisamente in via della Costituzione, a pochi passi dalle principali arterie stradali.

Detto "blocco laboratori", ricadente nel Programma Pinqua, prevede dunque la realizzazione di n.8 laboratori al piano terra con interposti, in posizione centrale e baricentrica, due blocchi destinati a servizi igienici.

Detti spazi, in seno alla rifunzionalizzazione del volume preesistente, ormai dismesso e inagibile, prevede una destinazione d'uso terziaria, più precisamente laboratori didattici con attività che possano spaziare in diversi ambiti che potranno essere oggetto di co-progettazione.

La struttura presenta un'impostazione planimetrica di forma regolare, che a fronte di una geometria di (71,75 x 8,70) mt sviluppa una superficie lorda complessiva di c.ca 624,22 mq, escluse le superfici coperte esterne. Parimenti i box, di medesima geometria (8,70 x 7,05) mt ed impostazione planimetrica, sviluppano una superficie lorda di circa 61,33 mq e una tipologia costruttiva di tipo misto, in cemento armato e muratura portante.

Si riporta di seguito uno stralcio planimetrico dell'area con l'individuazione del volume oggetto di demolizione seguito dalla planimetria della nuova struttura in fase di esecuzione.



Figura

1_Stato attuale dei Luoghi



Figura

2_Stato a Realizzarsi

6 - Destinazione d'uso

L'immobile a realizzarsi sarà destinato a laboratori didattici aventi carattere socio-culturale, ergo ad uso terziario. I box 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

In questa prima fase di realizzazione dell'intervento, non è contemplato alcun allestimento che prevede attrezzature piuttosto che arredi. Il tutto è demandato alla successiva fase di concessione che contemplerà la gestione della struttura da parte degli ETS, ed eventualmente attrezzature e arredi tipici delle attività proposte.

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, viste le peculiarità e caratteristiche dell'edificio, non ha riportato dati utili per la definizione dei prezzi richiesti per immobili simili. Si ritiene pertanto opportuno applicare una media di quanto rilevato dai listini prezzi aggiornati dei principali portali immobiliari italiani:

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	2 in uso condiviso
Parcheggio esterno	
	no
Esposizione	
	buona
Luminosità	
	buona
Impianti	
Idrico	conformi/a realizzarsi
Fognario	conformi/a realizzarsi
Elettrico	conformi/a realizzarsi
Condizionamento	conformi/a realizzarsi
Antincendio	Non presente
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 considerato un **coefficiente correttivo K=1,00**.

Applicando, quindi la formula sopra espressa, in considerazione di una consistenza C del bene definita in 680 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 del singolo box €
61,33 mq	2,98 €/mq	1,00	182,76 €/mese

Per n. 12 mesi si stima un valore di locazione arrotondato a 2.200,00 €/annui e riferito al singolo "box/laboratorio".

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 € 150.000,00 per singolo box (euro centocinquantamila/00). Le spese ammissibili sono quelle indicate all'art. 14 dell'Avviso pubblico e saranno erogate con le modalità previste nel predetto Avviso.