



COMUNE DI SINISCOLA

PROVINCIA DI NUORO

Via Roma n. 125 – 08029 Siniscola

Tel. 0784/870865 – 870804 - 870838 - fax 0784/878300

**STATO DI CONSISTENZA DEL CAMPEGGIO EX ENAL DENOMINATO “LA MADRAGOLA” SITO
NELLA FRAZ. DI SANTA LUCIA**



Inquadramento Piano Urbanistico Comunale (Zona F₄₆)



Inquadramento Foto Aerea (Fonte R.A.S.)

2. STATO DI FATTO DELLE OPERE

Di seguito si descrivono lo stato dei luoghi e la consistenza delle strutture presenti all'interno dell'area oggetto di nuova concessione.

L'area di interesse del camping è individuabile dai dati urbanistici e catastali sopra definiti. L'estensione complessiva è pari a 5,00 ettari circa, fisicamente delimitati da una rete metallica sorretta da pali in ferro infissi nel terreno. La recinzione si sviluppa complessivamente per una lunghezza di circa mille metri con accessi su tre lati.

All'interno della struttura sono presenti i seguenti fabbricati:

1. Fabbricato destinato alla Reception;
2. Fabbricato destinato a bar e ristorante;
3. Fabbricato destinato a market;
4. N. 3 blocchi bagno;
5. Struttura M/T-B/T (Enel) con gruppo elettrogeno;
6. Deposito acqua con locale antincendio.

Si descrivono sommariamente le strutture sopra elencate:

- **Reception.**

La struttura destinata alla reception, è rappresentata da una struttura prefabbricata in legno della dimensione netta interna di 22,61 mq. e una veranda accessoria di 12,50 mq. circa. Questa è collocata sulla parte destra dell'ingresso del campeggio e si presenta in buono stato di conservazione.

- **Bar/Ristorante.**

La struttura destinata a bar e ristorante, presenta una discreta consistenza. Questa è formata da una struttura in parte muraria e in parte costituita in legno posta su diversi livelli. La parte muraria contiene i locali bar e cucina del ristorante per complessivi 55 mq circa al piano terra, a cui è connesso un ambiente destinato a ripostiglio. Al piano interrato/seminterrato sono presenti i locali tecnici. A corredo del bar e della cucina è presente un' ampia veranda coperta da una struttura in legno con sostegni in granito e pavimento in cotto, delle dimensioni in pianta di 379,00 mq. circa. L'intera pertinenza è dotata di impianti tecnologici e dotata di bagni, locale caldaia e celle frigorifere e si presenta in un discreto stato di conservazione nelle sue finiture e strutture di sostegno.

- **Market.**

Il campeggio contiene al suo interno un fabbricato destinato a market. La struttura, del tipo prefabbricato è dotata di tutti gli impianti tecnologici e si presenta con le caratteristiche tipiche delle strutture amovibili/precarie.

- **Gruppo bagni.**

I bagni, realizzati in muratura, si presentano in buono stato di conservazione. Sono dotati di locale caldaia, servizi per i diversamente abili, docce, lavabi e servizi. Sono muniti di tutti i servizi accessori con normali finiture in discreto stato di conservazione. Il numero di blocchi destinati alle funzioni di bagno sono 3, dislocati sull'intera area del campeggio in direzione sud, nord ed est.

- **Struttura M/T-B/T (Enel) con gruppo elettrogeno.**

La struttura si presenta in muratura di blocchi di calcestruzzo secondo le tipologie impiegate dal fornitore nazionale. Le finiture sono in ottimo stato e al suo interno sono presenti tre ambienti destinati alla cabina di trasformazione, al locale gruppo elettrogeno e ambiente deposito.

Nell'area del campeggio sono presenti altresì vasche di contenimento della risorsa idrica con funzioni di compensazione per i periodi di assenza della fornitura da parte dell'ente gestore e di servizio per l'impianto di spegnimento degli incendi.

Sono presenti le bocchette antincendio del tipo UNI 45 e UNI 80, dislocate nell'area del campeggio.

L'intero campeggio è dotato di n. 165 piazzuole con punti luce e colonnine per la fornitura della corrente elettrica.

A completamento del paragrafo di seguito si indicano i principali titoli abilitativi riguardanti la struttura:

- a) Concessione n. 159 del 08/05/1987, ampliamento e ristrutturazione del campeggio Ex Enal;
- b) Concessione ad edificare n. 175/2000, per ammodernamento del Camping La Mandragola;
- c) Nulla Osta ex art. 151 del D.lgs. 490/1999, prot. n. 1990 del 3.04.2000 pos. 3925/87;
- d) Concessione n.70/2001, per manutenzione straordinaria della copertura della sala bar e della sala ristorante del camping La mandragola.
- e) Attestazione Rinnovo C.P.I. del 27/08/2013;

3. BREVE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 Market



Foto n. 2 Blocco Bagni



Foto n. 3 Veranda Coperta Ristorante



Foto n. 4 Vista Interna Veranda Coperta Ristorante

4. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Per la stima del canone di locazione, si è fatto riferimento ad un'analisi prettamente analitica, tenendo in considerazione i valori base imposti per i canoni demaniali e i dati forniti dall' O.M.I. dell'agenzia delle entrate.

Il canone di concessione del campeggio, si compone di una prima parte, che può essere determinato seguendo i criteri stabiliti dall'art. 1, comma 251 della legge finanziaria 2007 (**nuovi criteri di determinazione dei canoni demaniali per finalità turistico ricreative**).

La norma prevede per le aree occupate con impianti di difficile rimozione (la fattispecie include i camping) le seguenti misure di canone annuo:

- A. € 4,13 al metro quadrato per la categoria A (uso pubblico ad alta valenza turistica),
- B. € 2,65 al metro quadrato per la categoria B (uso pubblico a normale valenza turistica),

In merito alla classificazione della valenza turistica la citata norma (legge finanziaria 2007) dispone che *"L'accertamento dei requisiti di alta e normale valenza turistica è riservato alle regioni competenti per territorio con proprio provvedimento. Nelle more dell'emanazione di detto provvedimento la categoria di riferimento è da intendersi la B"* (uso pubblico a normale valenza turistica).

Nel caso di specie, poiché la Regione Sardegna non ha emanato alcun provvedimento in merito, l'area oggetto di concessione dovrà essere considerata ad "uso pubblico a normale valenza turistica".

Pertanto la misura del canone sarà pari ad € 2,65 per metro quadrato corrispondente alla categoria B

Superficie complessiva	mq	50.000
Canone annuo al mq	€	2,65
Valore complessivo canone annuo della sola superficie	€	132.500,00

L'importo così ottenuto dovrà essere rivalutato del 5,5%, sulla base di quanto previsto dalla Circolare n.26/2009 del Ministero dei Trasporti e ridotto del 25% ai sensi dell'art.1, comma 251, lettera f), punto 1 della finanziaria 2007.

Pertanto:

Valore complessivo canone annuo della sola superficie.....	€ 132.500,00
Rivalutazione Circolare n.26/2009 del Ministero dei Trasporti (5,5 %)	€ 7.287,50
Riduzione lett. f) c.251 (-25%).....	<u>- € 34.946,87</u>
Totale	€ 104.840,63

Ai predetti valori occorre aggiungere i valori OMI relativi alle locazioni delle pertinenze insistenti nelle aree.

Per arrivare a determinare il valore del canone di locazione delle strutture pertinenziali, si è assunto come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L'aggiornamento della banca dati avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di "schede di rilevamento", acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie di informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori, Conservatorie RR.II., annunci su quotidiani e riviste specializzate, ed in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell'ufficio Provinciale stesso.

Ai fini della presente valutazione andremo ad assimilare l'area che L'Agenzia del Territorio ha individuato per il Comune di Siniscola, con riferimento all'area di Santa Lucia.

Con riferimento alla frazione di Santa Lucia di Siniscola le locazioni commerciali presentano i seguenti valori espressi in €/mq x mese:

	Min	Max
Magazzini	2	2,5
Negozi	6	7,2

Poiché l'Osservatorio non fornisce ulteriori categorie di fabbricati si ritiene opportuno determinare valori medi dei dati forniti dall' O.m.i. da attribuire alle pertinenze del campeggio in ragione del grado di assimilabilità alle tipologie "magazzini" e "negozi".

Sulla base di tale stima si perviene ai seguenti risultati:

Destinazione	Superficie Utile	Superficie Verande	Superficie complessiva	Valore locazione (€/mq per mese)	Valore locazione complessivo per anno
Reception	22,61	12,48	35,09	6,6	€ 2.779,13
Cucina	38,99		38,99	2,25	€ 1.052,73
Bar	15,45		15,45	6,6	€ 1.223,64
Veranda Coperta Bar/Ristorante		379	379	6,6	€ 30.016,80
Bagni	315,19		315,19	2,25	€ 8.510,13
Box	15		15	2,25	€ 405,00
Market	45,15		45,15	6,6	€ 3.575,88
Valore locazione complessivo per anno					
TOTALI			843,87		€ 47.563,31

Per quanto sopra, il valore complessivo del canone verrà così determinato:

QUOTA CANONE CAMPEGGIO:	€ 104.840,63
QUOTA CANONE PERTINENZE	€ 47.563,31
TOTALE CANONE STIMATO	€ 152.403,94

La stima, come anticipato, ha una base unicamente analitica, con input i canoni demaniali e dell'osservatorio e porta a individuare come canone annuale da porre a base di gara l'importo pari a euro 152'000,00.

Pertanto il canone novennale a base di gara da corrispondere al Comune è posto pari a € 1.368.000,00 (unmilionetrecentosessantottomila/00) riferito a 9 (nove) anni di gestione, al netto di IVA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO Geom. Michele Piero Scanu