



COMUNE DI MANDAS

Città Metropolitana di Cagliari

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE  
DEL CANONE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI  
PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA CAGLIARI  
EX NEGOZIO CRABU

## **1. Premessa**

Su richiesta della Pubblica Amministrazione, ed a seguito della deliberazione di Giunta Municipale n. 36 del 22/04/2025 ad oggetto LOCAZIONE LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE. ATTO DI INDIRIZZO, con la quale si impartiscono indirizzi ai Responsabili delle Aree ognuno per le proprie competenze, affinché siano posti in essere gli atti finalizzati alla predisposizione di una relazione di stima relativa alla determinazione del canone di locazione entro 10 giorni dalla pubblicazione della presente deliberazione ed alla successiva predisposizione di un bando pubblico per la locazione della struttura entro 15 giorni..

## **2. Dati sull'immobile**

L'edificio oggetto di valutazione è localizzato sulla strada statale 128, nel tratto che attraversa il centro abitato di Mandas, denominata via Cagliari, arteria principale del paese e interessata sia dal traffico locale, ma anche esterno essendo Mandas, importante centro di raccordo tra il campidano e le barbagie.

Catastalmente è censito al N.C.E.U al foglio 20 mappale 2914 sub 1 categoria C1 classe 2, piano terra rendita €. 1.519.

Il fabbricato interessa una superficie utile complessiva pari a mq. 210,00, il locale da cedere in locazione comprende una parte a destinazione commerciale, prospiciente la via Cagliari, mentre nella parte retrostante e direttamente comunicante un locale deposito con annessi servizi igienici.

Allo stato attuale la parte a destinazione commerciale non presenta particolari criticità, in quanto recentemente è stato oggetto di interventi di manutenzione, mentre la restante porzione, deposito e servizi igienici, necessita di importanti interventi edilizi di manutenzione, riguardanti impianti idrico e fognario, sistemazione impianto elettrico, oltre a risanamento intonaci e manutenzione degli infissi.

## **3. CALCOLO DEL PRESUNTO CANONE DI LOCAZIONE**

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'area stessa. Valutare un'area significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore tra essi quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione. La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti. Per quanto concerne le aree le caratteristiche sono la dimensione, la forma, la coerenza, le servitù, l'ubicazione e la destinazione urbanistica della zona. La stima sintetica per comparazione si determina per parametri che generalmente sono la superficie.

Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro delle aree, nella fattispecie commerciali e magazzini, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI  
Comune: MANDAS  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO  
Codice di zona: B1  
Microzona catastale n.: 1  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Magazzini | NORMALE            | 450                   | 600 | L                | 2                              | 2,5 | L                |
| Negozi    | NORMALE            | 550                   | 750 | L                | 2,5                            | 3,7 | L                |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autormesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Per il semestre indicato, ultimo disponibile, nel Comune di Mandas, si prende in considerazione, la tipologia fascia zona Centrale e Centro Abitato, e viste le caratteristiche e lo stato sui cui versa l'immobile, la tipologia commerciale, a cui viene indicata una forbice di valore immobiliare per locazione mensile compresa tra 2,50 e 3.70 €/mq x mese per edifici commerciali con stato conservativo normale, assumendo un valore immobiliare per locazione mensile pari a €. 3.10/mq, derivante dalla media aritmetica tra i due valori.

Valutando un valore pari a €. 3.10/mq x mese, il valore di locazione mensile risulta calcolato come segue:

mq. 140,00 x €. 3.10 = €. 434.00 x 12 mesi = €. 5208.00

Per quanto riguarda la porzione di fabbricato avente destinazione a magazzino si prende in considerazione la tipologia fascia zona Centrale e Centro Abitato, e viste le caratteristiche e lo stato sui cui versa l'immobile, la tipologia magazzino, a cui viene indicata una forbice di valore immobiliare per locazione mensile compresa tra 2,00 e 2,50 €/mq x mese per edifici con stato conservativo normale, in considerazione delle caratteristiche di conservazione e delle relative opere di riqualificazione necessarie si ritiene congruo utilizzare il valore piu' basso pari a 2,00 €/mq.

Valutando un valore pari a €. 2.00/mq x mese, il valore di locazione mensile risulta calcolato come segue:

$$\text{mq. } 70,00 \times \text{€. } 2,00 = \text{€. } 140,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€. } 1680,00$$

Da rilevare altresì che l'amministrazione comunale dal momento del mancato utilizzo dell'immobile suddetto come attività produttiva, risulta aver sostenuto esosi costi di gestione relativi agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene che in ragione dell'inutilizzo protratto per decenni hanno comportato esborsi considerevoli e un aggravio di risorse anche in termini di impiego del personale del comune, vanno inoltre considerati i costi derivante dalle utenze idrico ed elettriche, si ritiene congruo stimare un costo complessivo annuo pari a €. 3.000,00/annui.

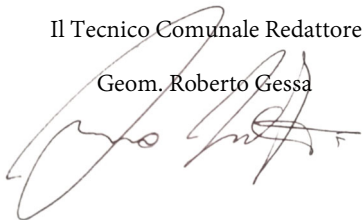
Pertanto al fine di abbattere i costi a carico della finanza pubblica, l'immobile potrebbe essere concesso in locazione, al seguente costo:

|                                         |                    |                                            |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------|
| <b>Valore di locazione annuo</b>        | <b>€. 6.888,00</b> |                                            |
| <b>Decurtando i costi</b>               |                    |                                            |
| • Costi di manutenzione ordinaria annui | €. 3.000,00        | (andranno a carico di un futuro locatario) |
| <b>Totale</b>                           | <b>€. 3.888,00</b> |                                            |
| <b>Costo mensile</b>                    | <b>€. 324,00</b>   |                                            |

In espletamento del mandato ricevuto il sottoscritto ritiene congruo attribuire un canone annuale a base di bando di offerta (soggetta a rialzo) pari a € 324,00 (Euro trecentoventiquattro/00)/mensile.

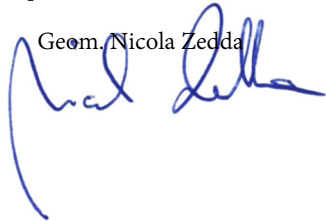
Il Tecnico Comunale Redattore

Geom. Roberto Gessa



Il Responsabile dell'Area Tecnica

Geom. Nicola Zedda



Mandas, 13/05/2025