



# **COMUNE DI AGRATE BRIANZA**

**Provincia di Monza e della Brianza**

Via San Paolo 24 20864 Agrate  
Brianza Telefono 03960511  
C.F. 02254070150 P.I. 00732220967  
PEC [comune.agratebrianza@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.agratebrianza@pec.regione.lombardia.it)

**LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE  
SITO NELLA PIAZZA "GIARDINI DI VILLA D'ADDA" AD  
AGRATE BRIANZA, DESTINATO AD ATTIVITA' DI PUBBLICO  
ESERCIZIO (BAR, GELATERIA, ECC.)**

**STIMA DEL VALORE DI AFFITTO ANNUALE**

**TECNICO**

*Ing. Salvatore Comi*

*Documento firmato digitalmente*

## 1. ESIGENZE

Presso la nuova Piazza “giardini di Villa D’Adda” inaugurata lo scorso 14/05/2023 è stato realizzato un immobile da destinare ad attività di pubblico esercizio – bar che l’Amministrazione Comunale di Agrate Brianza intende mettere a disposizione per l’assegnazione in concessione d’uso a titolo oneroso.

L’immobile corrisponde a quanto riportato sugli elaborati grafici e progettuali allegati al bando di gara e sarà consegnato completo di pavimentazioni, rivestimenti, serramenti interni ed esterni, sanitari, impianto di adduzione e smaltimento acque; saranno inoltre presenti esclusivamente le predisposizioni per l’impianto elettrico, l’illuminazione, il riscaldamento e raffrescamento, realizzate tramite cavidotti vuoti.

L’immobile oggetto della concessione è costituito dai seguenti locali:

SUDDIVISIONE METRATURA INDICATIVA	
DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE
Zona operativa (bancone + area clienti)	96,0 MQ
Servizio igienico con antibagno	8,0 MQ
Locale deposito (adiacente la “zona operativa”)	14,7 MQ
Locale tecnico (adiacente la “zona operativa”)	19,8 MQ
<b>TOTALE</b>	<b>138,5 MQ</b>

Risulta altresì disponibile, a richiesta del successivo affidatario, un ulteriore locale ubicato al piano del parcheggio interrato avente superficie di 26,00 mq da destinare esclusivamente a deposito di materiale. Il prezzo di locazione di tale locale, qualora ne venga richiesto l’affitto dall’affidatario nei termini stabiliti nel capitolato di gara, è fisso e inderogabile ed è stabilito in € 1.110,00 annuali, come da stima riportata al successivo paragrafo 5 del presente elaborato, e salvo adeguamento ISTAT nei modi e nei termini dell’affitto del locale principale.

Al fine di impostare una corretta procedura ad evidenza pubblica, si ritiene necessario effettuare una mirata indagine al fine di stimare il congruo importo di affitto al mq sulla base del quale sarà possibile calcolare l’importo annuale di affitto da porre a base di gara in funzione della superficie complessiva dell’immobile.

## 2. DESTINAZIONE D’USO DELL’IMMOBILE

L’immobile è destinato ad uso commerciale ed in particolare, come già anticipato, a pubblico esercizio con obbligo di una o più delle seguenti attività prevalenti:

### *56 ATTIVITÀ DEI SERVIZI DI RISTORAZIONE*

56.10.11	Ristorazione con somministrazione
56.10.12	Attività di ristorazione connesse alle aziende agricole
56.10.20	Ristorazione senza somministrazione con preparazione di cibi da asporto

56.10.30	Gelaterie e pasticcerie
56.30.00	Bar e altri esercizi simili senza cucina

Possono altresì essere presenti a titolo esemplificativo le seguenti attività secondarie:

- Attività di spettacolo, intrattenimento e svago.
- Attività di vendita di libreria, giornali e riviste, articoli sportivi, oggetti d'arte.
- Attività di vendita di prodotti alimentari e artigianali del territorio
- Attività di vendita di biglietti e prenotazioni per trasporti, spettacoli ed eventi.
- Attività di noleggio, manutenzione e riparazione di biciclette e altri veicoli per la mobilità dolce (monopattini e simili).
- Desk di prenotazione di servizi artigianali vari, servizi di banca del tempo, e simili.
- attività legate al mondo della micro-imprenditoria e dell'imprenditoria sociale che sappiano innescare processi di sviluppo ad alto impatto sociale, con particolare attenzione all'integrazione e all'inserimento lavorativo della popolazione giovane e delle donne, delle fasce svantaggiate e sappiano creare sinergie con le strutture già presenti sul territorio;
- attività commerciali ad alto contenuto e valore sociale capaci di coniugare una dimensione di prossimità nell'offerta di beni, prodotti e servizi con una dimensione di innovazione sociale;
- nuovi servizi di vicinato che promuovano, anche attraverso pratiche di mutuo-aiuto e attivazione diretta degli abitanti, il miglioramento della qualità della vita, con particolare riferimento alla popolazione anziana, ai giovani, ai disabili ed agli immigrati;
- attività di natura educativa, legate al mondo della formazione e allo sviluppo di nuove professionalità, o all'acquisizione di capacità operative anche non professionali (es. educazione civica, capacità linguistiche e artistiche) che sappiano creare occasioni di crescita personale e di sviluppo delle competenze e delle capacità personali.

L'attività è soggetta all'acquisizione di tutte le autorizzazioni previste dalla normativa vigente, compreso l'inizio della stessa tramite SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) da presentare all'ufficio Comunale preposto mediante il portale [impresaiungiorno.gov.it](https://impresaiungiorno.gov.it).

### 3. STIMA DEL VALORE DI AFFITTO MENSILE AL MQ

**Data di riferimento della stima: 07/11/2024**

I prezzi di affitto al mq saranno rilevati per comparazione e deduzione rispetto ai prezzi medi di affitto degli immobili a destinazione negozi nel Comune di Agrate Brianza:

Prezzo unitario di affitto da stimare:

$$P = P1 \times K1 \times K2 \times K3$$

dove:

*P = valore medio di affitto al mq. da porre a base di gara;*

*P1 = prezzo medio al mq di affitto dei negozi;*

*K1 = coefficiente di adeguamento del prezzo per tener conto delle caratteristiche costruttive e divetustà dell'immobile, nonché della sua posizione sul territorio;*

*K2 = coefficiente di adeguamento del prezzo per tener conto delle condizioni di finitura e di dotazione impiantistica dell'immobile;*

*K3 = coefficiente di adeguamento del prezzo per tener conto delle finalità principali dell'amministrazione, ossia quella di mettere a disposizione uno spazio per la promozione della socialità e della frequentazione dello spazio pubblico, comportante vincoli e condizioni convenzionali da rispettare.*

### **Individuazione del valore P1**

Dalle indagini svolte su siti specializzati di valori immobiliari, si riportano di seguito alcune tabelle rappresentative dei valori degli immobili in vendita ed in affitto nel Comune di Agrate Brianza, nel primo semestre dell'anno 2024:

INDAGINE n. 1:

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, risulta che il valore di locazione dei negozi ad Agrate Brianza, relativo al primo semestre dell'anno 2024, sia il seguente:

Seguici su:

Cittadini

Imprese

Professionisti

Intermediari

Enti e PA

L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: AGRATE BRIANZA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

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	550	650	L	3,3	3,8	L
Negozi	NORMALE	1300	1750	L	7,7	10,8	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 Autorimesse 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

Dall'indagine n. 1 soprastante si ricava un valore di locazione medio (€/mq x mese) di un immobile ad uso Commerciale / Negozio pari a:

$(7,70 + 10,80) / 2 = 9,25 \text{ €/mq al mese}$

## INDAGINE n. 2:

La seconda indagine prende in considerazione il valore delle locazioni di immobili ad uso commerciale proposti dalle diverse agenzie immobiliari operanti sul territorio, più ancorate ai reali valori di mercato:



### IMMOBILE N. 1

**€ 2.500/mese**

Locale commerciale via San Paolo, Centro, Agrate Brianza



166 m²



1 bagno

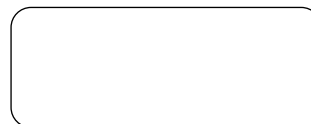


Piano T

Corrispondente a 15,06 €/mq x mese.

### IMMOBILE N. 2

€ 550/mese



Locale commerciale via Gian Matteo Ferrario, 15, Centro, Agrate Brianza



55 m<sup>2</sup>



1 bagno



Piano T

Corrispondente a 10,00 €/mq x mese.

### IMMOBILE N. 3

Locale commerciale in Affitto in Via Archimede a Agrate Brianza

Centro

€ 2.200 430 mq 3 bagni piano terra

Corrispondente a 5,12 €/mq x mese.

Dall'indagine n. 2 soprastante si ricava un valore di locazione medio (€/mq x mese) di un immobile ad uso Commerciale / Negozio pari a:

$$(15,06 + 10,00 + 5,12) / 3 = € 10,06 \text{ €/mq al mese}$$

### VALORE P1

Sulla base delle valutazioni relative all'indagine n. 1 e n. 2, è ragionevole assumere quale valore medio di affitto P1, l'importo di € 9,66 al mq di superficie lorda, così determinato:

$$P1 = (9,25 + 10,06) / 2 = 9,66 \text{ €/mq al mese.}$$

### Individuazione del parametro K1:

*(coefficiente di adeguamento del prezzo per tener conto delle caratteristiche costruttive e di vetustà dell'immobile, nonché della sua posizione sul territorio)*

Il valore del coefficiente di adeguamento K1 viene stabilito in considerazione del fatto che l'immobile è nuovo ed è stato realizzato con materiali di ottima fattura e qualità, nel rispetto di tutte le normative più recenti in materia di sicurezza e risparmio energetico.

L'immobile è inoltre in prima assegnazione, appena collaudato ed in assenza di difetti riscontrabili.

La sua posizione è centrale sul territorio, vicino al municipio e agli altri servizi comunali principali, in un contesto particolarmente favorevole, immerso nella nuova ed attraente piazza comunale, dotata di giochi per bambini, panchine ed altri elementi di arredo urbano ricercati (es. fontana pubblica, verde costituito da piante ed altra vegetazione appositamente studiata per l'ambiente in cui è stata piantumata, ecc.).

Sulla base delle suddette considerazioni, viene assunto per il coefficiente K1, il seguente

valore: K1 = 1,25

**Individuazione del parametro K2:**

*(coefficiente di adeguamento del prezzo per tener conto delle condizioni di finitura e di dotazione impiantistica dell'immobile)*

L'immobile corrisponde a quanto riportato sugli elaborati grafici e progettuali allegati al bando di gara e sarà consegnato completo di pavimentazioni, rivestimenti, serramenti interni ed esterni, sanitari, impianto di adduzione e smaltimento acque; saranno inoltre presenti esclusivamente le predisposizioni per l'impianto elettrico, l'illuminazione, il riscaldamento e raffrescamento, realizzate tramite cavidotti vuoti.

Il concessionario dovrà progettare, realizzare e mantenere in efficienza a propria cura e spese gli impianti di illuminazione, riscaldamento e climatizzazione, costringendolo ad un investimento iniziale per poter iniziare la propria attività.

Si rileva inoltre una superficie utile per l'utilizzo da parte del pubblico (zona operativa) piuttosto modesta (mq 96,00); tale situazione riduce le potenzialità dell'immobile, limitandone le attività e la loro possibile diversificazione.

Per tener conto di tali ulteriori situazioni, si stabilisce per il parametro K2 il seguente

valore:  $K2 = 0,90$

**Individuazione del parametro K3:**

*(coefficiente di adeguamento del prezzo per tener conto delle finalità principali dell'amministrazione, ossia quelle di mettere a disposizione uno spazio per la promozione della socialità e della frequentazione dello spazio pubblico, comportante vincoli e condizioni convenzionali da rispettare)*

La nuova attività dovrà contribuire alla rivitalizzazione sociale e culturale del centro storico pedonale di Agrate.

La rivitalizzazione passerà anche attraverso la garanzia di un'interazione progettuale con l'Amministrazione Comunale per supportare iniziative di promozione culturale, artistica e musicale negli spazi esterni al locale.

Le suddette finalità comportano una restrizione alla libera attività imprenditoriale, il cui rispetto comporta l'assunzione di condizioni, vincoli e impegni che l'operatore assumerà con la sottoscrizione della relativa concessione.

Per tener conto di tali ulteriori fattori, si stabilisce per il parametro K3 il seguente

valore:  $K3 = 0,75$

**Stima prezzo unitario affitto**

Assumendo i dati sopra illustrati, viene di seguito calcolata la stima del valore di affitto mensile al mq dell'immobile da destinare a negozio:

$$P = P1 \times K1 \times K2 \times K3 = 9,66 \times 1,25 \times 0,90 \times 0,75 = 8,15 \text{ €/mq}$$

Vista la conformazione dell'immobile, è possibile trascurare la differenza tra superficie netta e lorda dello stesso e considerare la suddetta stima al mq. da rapportare all'intera superficie netta dell'immobile da affittare, comprensivo di tutti i locali di cui è costituito.




#### 4. STIMA AFFITTO ANNUALE NEGOZIO


Essendo la superficie totale dell'immobile da affittare pari a 164,5 mq., l'importo stimato annuale per l'affitto dell'immobile da porre a base di gara è pari a:

$$A = € 8,15 \times 138,5 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 13.545,30$$

#### 5. STIMA AFFITTO ANNUALE DEPOSITO

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, risulta che il valore di locazione dei negozi ad Agrate Brianza, zona centrale, relativo al primo semestre dell'anno 2024, sia il seguente:



Seguici su: 

Cittadini ▾

Imprese ▾

Professionisti ▾

Intermediari ▾

Enti e PA ▾

L'Agenzia ▾

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: AGRATE BRIANZA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

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	550	650	L	3,3	3,8	L
Negozi	NORMALE	1300	1750	L	7,7	10,8	L

Dai dati soprastanti si ricava un valore di locazione medio (€/mq x mese) del locale ad uso deposito/magazzino pari a:

$$(3,30 + 3,80) / 2 = 3,55 \text{ €/mq al mese}$$

Essendo la superficie totale del deposito da affittare pari a 26,00 mq., l'importo annuale per l'affitto del deposito viene così stabilito:

$$\text{Deposito} = € 3,55 \times 26 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 1.107,60 = \text{€/anno } 1.110,00 \text{ (importo arrotondato)}$$

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
DIFESA DEL SUOLO, PIANIFICAZIONE  
E GESTIONE DEL TERRITORIO

*(Ing. Salvatore Comi)*

*Documento firmato digitalmente*