

Valutazione del Canone concessorio per affidamento in concessione amministrativa dei locali e delle aree esterne di pertinenza dell'hub "Terminal Bus" dell'area di sosta bus in via Don Luigi Sturzo, Matera.

1. PREMESSA

Facendo seguito alla richiesta del Dirigente del Settore Patrimonio, Immobili, Cultura, Turismo e Cinema di supporto nella definizione di un canone di concessione per l'affidamento, mediante concessione amministrativa di bene pubblico indisponibile ex art. 826 c.c., dei locali e aree esterne di pertinenza dell'hub a supporto della mobilità e a servizio dell'area di sosta bus in via Don Luigi Sturzo, si evidenzia quanto elaborato sulla base degli indirizzi minimi ricevuti:

- **Attività consentite al concessionario nell'hub (locali + aree esterne pertinenziali):** servizi di accoglienza e ristoro con somministrazione di alimenti e bevande, anche di tipo automatizzato, con la possibilità di utilizzare lo spazio esterno sottostante la tettoia e l'area verde adiacente per l'allocazione di tavolini, sedie, stalli per biciclette e monopattini, piccola area giochi (secondo le indicazioni/prescrizioni del competente Ufficio Verde Urbano di cui alla nota Prot. n. 0027637 del 25/03/2026); rivendita di biglietti; deposito bagagli; infopoint;
- **Attività vietate:** è tassativamente vietata l'installazione di videogiochi, slot machine e altre apparecchiature legate al gioco d'azzardo. Sono vietate le attività che comportino la modifica della destinazione d'uso del compendio immobiliare;
- **Oneri minimi a carico del concessionario:** apertura della sala d'attesa e dei servizi igienici almeno nelle fasce orarie, anche eventualmente notturne, in cui sono previsti gli arrivi e le partenze delle autolinee extraurbane; pulizia degli spazi interni accessibili al pubblico almeno una volta al giorno tutti i giorni della settimana; cura e manutenzione delle aree verdi di pertinenza come da prescrizioni dell'Ufficio Verde indicate nella nota Prot. n. 0027637 del 25/03/2026; cura e manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti; intestazione/voltura e pagamento di utenze, tasse e imposte;
- **Obblighi del concessionario:** il concessionario dovrà impegnarsi a garantire la sicurezza e la quiete; contrastare l'abuso di alcol all'interno dei locali concessi in uso, con particolare riferimento all'identificazione dei minori e alla gestione di eventuali clienti in stato di alterazione psicofisica.

L'area interessata dalla valutazione consta di un manufatto edilizio (hub) a servizio dell'area di sosta bus in via Don Luigi Sturzo, uno spazio coperto da tettoia e aree verdi pertinenziali, da poter utilizzare anche per l'allocazione di tavolini e arredi da esterno (nota Prot. n. 0027637 del 25/03/2026 dell'Ufficio Verde).

La valutazione del canone di concessione amministrativa per l'Hub "Terminal Bus" di Via Don Luigi Sturzo è stata strutturata in conformità con i parametri nazionali per la valorizzazione dei locali (quotazioni immobiliari effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e con la normativa locale in merito alla valorizzazione delle aree esterne (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 08/04/2021 e Deliberazione della Giunta Comunale n. 194/2025 del 01/12/2025), non avendo dati storici economici relativi a gestioni precedenti dello stesso hub o di contenitori analoghi di proprietà comunale.

2. VALUTAZIONE DEI LOCALI (80 MQ)

L'immobile, censito catastalmente al foglio 68, particella 1243, sub 1, consta di 11 locali ubicati al piano terra destinati, in ragione delle relative caratteristiche costruttive, all'esercizio dell'attività di caffetteria, infopoint, servizi igienici, deposito.

Il bene rientra nel patrimonio indisponibile del Comune di Matera in quanto destinato in via esclusiva ad attività di interesse generale a supporto del trasporto pubblico ed alla mobilità come, peraltro, indicato dalla categoria d'uso di tipo speciale E/1 "Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei" nella quale risulta accatastata.

La valutazione del canone patrimoniale relativo all’immobile viene effettuata con metodo comparativo su valori OMI dell’Agenzia delle Entrate (<https://www.agenziaentrate.gov.it/>).

L'immobile interno (Caffetteria, Infopoint, WCs e depositi) ha una superficie stimata in **80 mq** ed è censito al Catasto Fabbricati in **Categoria E/1**, come precedentemente precisato. Non esistendo quotazioni dirette per la categoria E/1, si applica il criterio estimativo per analogia, assimilando l'area relativa ai servizi di accoglienza e ristoro ai locali commerciali e considerando una superficie commerciale ponderata, applicando coefficienti correttivi pari a **0,4**, per i mq relativi a servizi e magazzini.

La superficie commerciale ponderata è così calcolata:

Area Commerciale: 34 mq x 1= 34 mq

Area Servizi e Magazzini: 46 mq x 0.4 = 18.4 mq

Superficie Commerciale Ponderata Totale: 46 mq + 18.4 mq = **52.4 mq**

Si evidenzia il procedimento di calcolo adottato per la stima del calcolo:

A. Parametri OMI di Riferimento:

- Comune: **Matera**
- Zona OMI: **D2** (Fascia Periferica - TOR.GRAVINA, LA GRAVINELLA, STURZO, ecc.)
- Destinazione d'uso assimilata: **Commerciale**
- Quotazione media mensile di locazione: **€ 8,00/mq** (media tra il valore minimo di € 6,00/mq e il massimo di € 10/mq).

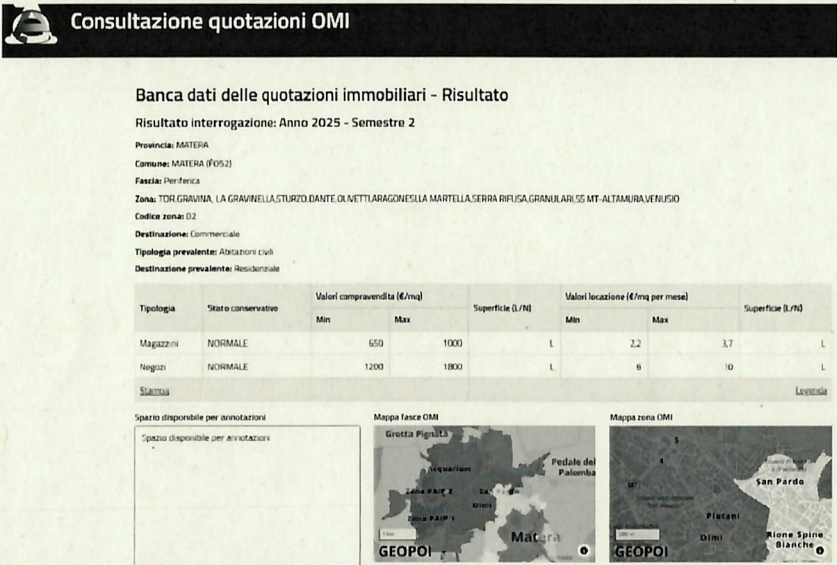


Tabella 1 – Quotazioni OMI

B. Calcolo Canone Base Teorico Locali:

- Canone Mensile teorico: 52,4 mq x € 8,00/mq = **€ 419,20**
- **Canone Annuo teorico:** € 419,20 x 12 = **€ 5.030,40**

C. Abbattimento per Vincolo di Pubblica Utilità (Categoria E/1):

Trattandosi di immobile vincolato alla fornitura di servizi di interesse generale (ex art. 826 c.c.), il valore commerciale ordinario OMI non è direttamente applicabile senza opportuni correttivi. Si prevede quindi un coefficiente correttivo negativo, stimato al **30%**, in considerazione dei vincoli e oneri imposti da una concessione amministrativa rispetto a una normale locazione commerciale.

Nel caso in esame, si ritiene congruo e analiticamente giustificabile applicare sul valore di mercato ordinario (OMI) una decurtazione complessiva del 30% motivato da fattori oggettivi che comprimono la

libera redditività di impresa, riducendo oggettivamente l'appetibilità e la redditività commerciale dello spazio rispetto a un immobile di categoria D2 libero da vincoli di natura pubblicistica.

In particolare si evidenziano le limitazioni al libero godimento del bene (vincolo di orario e apertura legata al servizio di Trasporto, oneri di gestione improduttivi - 12%), i limiti ambientali intrinseci alla natura di terminal autobus e della promiscuità d'uso degli spazi (servitù di uso pubblico per l'accesso alla sala d'attesa e ai servizi igienici - infopoint = 10%), l'impossibilità di sfruttare l'intera superficie per finalità esclusivamente commerciali (attività vietate - 8%).

- Canone Mensile decurtato: € 419,20 - 30% = € 293,44
- Canone Annuo decurtato: € 293,44 × 12 = € 3.521,28

3. VALUTAZIONE AREA ESTERNA (89 MQ)

L'area in esame è censita catastalmente al foglio 68, particella 1243. La superficie destinata a verde, al netto del fabbricato e dei camminamenti, è pari a 335 mq. Si sviluppa prevalentemente su un lato del fabbricato e nella zona posteriore ad esso, con piccola superficie che corre lungo il camminamento che dall'area di stazionamento dei bus porta alla via retrostante. La superficie massima da concedere di 89 mq è indicata dall'Ufficio Verde Urbano nella nota Prot. n. 0027637 del 25/03/2026.

La valutazione dell'area verde viene effettuata utilizzando come parametro il Canone Unico Patrimoniale. Come da "Regolamento per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria e canone mercatale" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 22/04/2021, l'area ricade in aree classificate in differenti categorie (via Don Luigi Sturzo - I categoria e Via/Piazza Firenze - II categoria).

Occorre precisare che l'Hub è localizzato in *Via Don Luigi Sturzo n. 2AB-CD*, per la valutazione del canone dell'immobile con metodo comparativo su valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, l'area risulta inquadrata nella fascia periferica D2 secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Utilizzare pedissequamente l'art. 41, comma 5 del Regolamento sopracitato, attribuendo la tariffa base annua relativa alla I categoria, la più alta tra le categorie identificate dalle strade perimetrali dell'hub, comporterebbe una classificazione dell'area verde assimilabile a zone centrali o di particolare pregio commerciale e un quindi un disallineamento tra la valutazione degli spazi interni (periferici) e la valutazione degli spazi esterni (centrali) e un rischio di sopravvalutazione di un parametro di calcolo.

Considerando che le aree di utilizzo del suolo pubblico si sviluppano prevalentemente su Via Firenze (II Categoria), in territorio Villa Longo, e che le tariffe del CUP sono utilizzate al solo fine di stimare un canone cosiddetto "a corpo" per l'utilizzo del suolo pubblico, su indicazione del Dirigente del Settore Patrimonio, Immobili, Cultura, Turismo e Cinema, viene utilizzata la tariffa base annua 2026 attribuita alla II Categoria, approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 194/2025 del 01/12/2025.

Si evidenzia il procedimento di calcolo adottato:

- Inquadramento CUP: II Categoria
- Tariffa Base Annuale 2026: € 39,59 / mq
- Canone Annuo Area Esterna (CUP): 89 mq × € 39,59/mq = € 3.523,51

4. DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCESSORIO

Il valore complessivo del canone annuo concessorio, così come impostato, è il risultato della somma del canone annuo relativo ai locali e del canone annuo relativo all'area esterna.

- Canone Annuo Immobile (OMI): € 293,44 × 12 = € 3.521,28
- Canone Annuo Area Esterna (CUP): 89 mq × € 39,59/mq = € 3.523,51
- Canone Mensile Complessivo: € 587,07
- Canone Annuo Complessivo: € 7.044,79

In conclusione, la valutazione effettuata sulla base delle ipotesi iniziali stima un canone annuale concessorio pari a € 7.044,79/anno (canone mensile € 587,07).

		Tariffa mensile /mq	Tariffa annuale /mq	mq	Coefficiente correttivo	€/Mese	€/Anno
Valore Totale (-30% OMI e CUP)	Valore Immobile (OMI)	8		52,4	30%	293,44	3521,28
	Valore Area Esterna (CUP)		39,59	89		293,63	3523,51
	Totale					587,07	7044,79

Tabella 2 - Tabella riepilogativa calcoli canoni

Ing. Rosa FUSANO

