

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE



COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

PROVINCIA DI BOLOGNA

PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DI OCCUPAZIONE DELL'AREA PUBBLICA SITA NEL CAPOLUOGO IN VIA XXV APRILE N. 8 PER LA GESTIONE DEL CHIOSCO DESTINATO AD ATTIVITÀ, A CARATTERE STAGIONALE, DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE, BAR - GELATERIA, AI SENSI ART. 4, COMMA 5, LETT. A) DELLA L.R. N. 14/2003 E S.M.I. - PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI.

Nr. Progr.	8
Data	22/01/2013
Seduta NR.	3
Titolo	4
Classe	9
Sottoclasse	3

L'anno *DUEMILATREDICI* questo giorno *VENTIDUE* del mese di *GENNAIO* alle ore *15:00* convocata con le prescritte modalità, nella Sede Municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
ROPA LORIS	SINDACO	S
LAZZARI MASSIMILIANO	VICE SINDACO	S
CASTELLUCCI CARLO	ASSESSORE	S
COCCHI MIRNA	ASSESSORE	S
MANFREDINI SILVIA	ASSESSORE	S
MONARI CARLO	ASSESSORE	S
<i>Totale Presenti: 6</i>		<i>Totali Assenti: 0</i>

Assenti giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente giustificato

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, CICCIA ANNA ROSA.

Il Sig. ROPA LORIS in qualità di SINDACO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:

PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DI OCCUPAZIONE DELL'AREA PUBBLICA SITA NEL CAPOLUOGO IN VIA XXV APRILE N. 8 PER LA GESTIONE DEL CHIOSCO DESTINATO AD ATTIVITÀ, A CARATTERE STAGIONALE, DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE, BAR - GELATERIA, AI SENSI ART. 4, COMMA 5, LETT. A) DELLA L.R. N. 14/2003 E S.M.I. - PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che l'Amministrazione Comunale, a seguito di scadenza del termine al 31 ottobre 2012 della convenzione, stipulata con atto Rep. n. 2644 del 14.07.1986, e successive proroghe, risulta proprietaria del chiosco ubicato presso l'area pubblica del Capoluogo di Anzola dell'Emilia in Via XXV Aprile n. 8, destinato ad attività, a carattere stagionale, di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della L.R. 26 luglio 2003 n. 14 e s.m.i., come rappresentato negli allegati elaborati grafici;

Dato atto che è intendimento dell'Amministrazione Comunale, considerato il ruolo di utile servizio che l'attività svolge all'interno del Parco, concedere nuovamente, per un periodo di 15 anni, detta area pubblica, estesa complessivamente a mq. 750, per la gestione del chiosco ivi installato da adibire ad attività, a carattere stagionale, di somministrazione di alimenti e bevande, nello specifico bar-gelateria, da effettuarsi a servizio del Parco, ai sensi dell'art. 4, comma 5, lett. a) della L.R. 26 luglio 2003, n. 14 e s.m.i.;

Considerato, pertanto, che occorre dar corso ad una procedura aperta per l'individuazione del nuovo contraente;

Ritenuto opportuno a tal fine demandare al Direttore dell'Area Tecnica l'approvazione dei seguenti atti:

- schema di avviso di procedura aperta;
- schema di convenzione per la concessione dell'area pubblica da destinare alla gestione del chiosco;

Vista ed esaminata la relazione di stima per la determinazione del prezzo a base d'asta relativa al canone annuale di concessione, redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica, con atto del 22.01.2013 Prot. 1260;

Vista la L.R. 26 luglio 2003, n. 14, e s.m.i., avente ad oggetto "Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" e relativi provvedimenti di attuazione;

Visti:

- l'art. 3 del R.D. 18.11.1923 n. 2440;
- il Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827;
- il Regolamento per la disciplina dei contratti, approvato con deliberazione di C.C. n. 21 del 19.03.2009;

Ritenuto di dover procedere nel merito;

Dato atto che, in applicazione dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, è stato acquisito il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica;

Con voti unanimi resi nei modi di legge

DELIBERA

Per le finalità e gli scopi in premessa indicati:

- 1) Di dare atto della volontà dell'Amministrazione Comunale di concedere nuovamente, per un periodo di 15 anni, l'area pubblica sita nel Capoluogo in Via XXV Aprile n. 8, estesa complessivamente a mq. 750, per la gestione del chiosco ivi installato da adibire ad attività, a carattere stagionale, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nello specifico bar-gelateria, a servizio del Parco, ai sensi dell'art. 4, comma 5, lett. a) della L.R. 26 luglio 2003, n. 14 e s.m.i.;
- 2) Di approvare la relazione di stima, di cui all'atto del 22.01.2013 prot. n. 1260, definendo il valore a base d'asta in € 7.000,00 annui, allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;
- 3) Di demandare al Direttore dell'Area Tecnica, nel rispetto di quanto contenuto nella presente deliberazione, l'approvazione dei seguenti atti:
 - schema di avviso di procedura aperta per la concessione dell'area pubblica per la gestione del chiosco adibito ad attività, a carattere stagionale, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, bar-gelateria, da effettuarsi a servizio del Parco, ai sensi dell'art. 4, comma 5, lett. a) della L.R. 26 luglio 2003, n. 14 e s.m.i.;
 - schema di convenzione tra il Comune e il concessionario contenente le norme per la gestione dell'attività di cui trattasi;
- 4) Di stabilire che l'Ufficio competente al procedimento dovrà provvedere alla pubblicazione del bando di gara all'Albo Pretorio, nel sito internet del Comune, oltre che presso i Comuni dell'Associazione Intercomunale, al fine di consentire una maggiore diffusione tra i potenziali interessati;

Con separata ed unanime votazione si dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.



**Comune
di Anzola
dell'Emilia**

Protocollo numero: 2013/0001260

Data: 22/01/2013

AREA TECNICA – SERVIZIO URBANISTICA

**STIMA PER LA DEFINIZIONE DEL
PIU' PROBABILE VALORE DI
MERCATO DEL CANONE ANNUO
RELATIVO ALL'AREA DI SEDIME
DELLA STRUTTURA PER LA
SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E
BAVANDE SITA NEL PARCO
PUBBLICO "FANTAZZINI"**

ANZOLA DELL'EMILIA 11 GENNAIO 2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

Arch. ROMOLO SOZZI

PREMESSA

La presente stima è redatta per ridefinire il canone locativo di una parte dell'area del Parco Pubblico "Fantazzini", utilizzata a sedime per l'attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande, in particolare bar-gelateria, con caratteristica stagionale.

Si è reso necessario rideterminare il canone, perché la vigenza dell'ultimo contratto era stata attuata in funzione di una proroga (concessa dall'Amministrazione) dell'Atto di Convenzione redatto dal Segretario Generale con Rep. N.2644 del 14.07.1986 (con valenza ventennale).

INQUADRAMENTO GENERALE

Il Parco Pubblico "Fantazzini" è ubicato nella zona centrale della città ed è di 20.000 mq. circa.

All'interno (con la convenzione del 1986) è stata definita un'area di 750 mq. da utilizzare per attività di servizio alla funzione principale di socializzazione e fruizione del verde, identificata nella funzione di somministrazione stagionale di prodotti di gelateria e bar, servizio utile e necessario.

Sulla tale area è stata installata una struttura per rendere maggiormente accogliente il parco e dotarlo di un punto di servizio, in particolare nel periodo di maggiore afflusso, ovvero in primavera – estate.

L'area è raggiungibile a piedi e in bicicletta, il ponte pedonale sul torrente Ghironda è un collegamento con il sistema di Piazze Centrali (Giovanni XXIII e Berlinguer).

Al limite nord del Parco, sulla via XXV Aprile, è collocato il parcheggio pubblico.

Proprio per la sua posizione centrale è inserito in ambito residenziale densamente abitato.

CARATTERISTICHE DELL'AREA E DELLA STRUTTURA

L'area soggetta a concessione è pari a mq. 750, di proprietà comunale, intesa come parte del parco pubblico, così ripartita:

- Area di sedime del chiosco mq.40
- Area pavimentata impermeabile mq. 124
- Area verde permeabile mq 586

Sull'area è installata una struttura ad uso bar – gelateria di proprietà Comunale la cui area di sedime è di circa 164 mq.

La struttura è identificata al catasto terreni nel Fg. 36 Mapp. 63, di tipologia a chiosco, è stata realizzata in attuazione degli obblighi della prima convenzione dal soggetto convenzionato, e alla scadenza della convenzione ceduta all'Amministrazione Comunale.

L'area afferente la struttura non è identificata catastalmente, ed è definita come da planimetria allegata.

Il chiosco è realizzato in struttura metallica con chiusure laterali in pannelli prefabbricati, in buono stato.

Gli impianti sono dotati di certificazione.

La struttura portante è stata rilevata in buono stato.

Gli interni sono predisposti parzialmente per la ripresa dell'attività, e comunque il nuovo assegnatario/gestore potrà apportare modifiche o variazioni, a sue spese (intendendo che tali opere dovranno essere lasciate nella struttura in caso di disdetta o cessazione dell'attività).

Il layout è stato validato dall'AUSL per funzioni di somministrazione bar e gelateria; sarà comunque necessario sottoporre all'AUSL un nuovo layout per eventuali implementazioni di attività o adeguamento normativo dell'esistente.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il RUE Vigente attribuisce al parco (di circa 20.500 mq) la destinazione DOT-V, verde pubblico, con potenzialità edificatoria $U_f=0.10$ mq/mq, utilizzata in parte per le strutture esistenti, tra cui la struttura ad uso gelateria –bar.

ANALISI ECONOMICA

Il Rapporto Annuale ISTAT 2012, evidenziando lo stato di instabilità dell'economia, evidenzia che *“Il reddito reale delle famiglie cala per il quarto anno consecutivo, e la propensione al risparmio scende...”* e dai dati aggiornati non emerge una situazione migliorata.

L'ultima nota trimestrale dell'Agenzia del Territorio novembre 2012 (Osservatorio Mercato Immobiliare) per il settore non residenziale riporta *“Analogamente al settore residenziale le compravendite di immobili dei settori terziario commerciale e produttivo mostrano segni tutti negativi”*, ed in particolare per il settore commerciale specifica *“Anche nel settore commerciale il trend negativo si aggrava, proseguendo la lunga serie negativa iniziata nel 2005 interrotta dagli unici rialzi dei III trimestri del 2007 e del 2011”*.

Il rapporto Annuale del CENSIS (7 dic 2012) così descrive la situazione *“Si chiude un anno in cui è stato centrale il problema della sopravvivenza, che non ha risparmiato nessun soggetto della società, individuale o collettivo, economico o istituzionale. Sono entrati in gioco «fenomeni enormi» (la speculazione internazionale, la crisi dell'euro, l'impotenza dell'apparato europeo, la modifica degli assetti geopolitici internazionali), ci sono piovuti addosso «eventi estremi» (la dinamica dello spread e il pericolo di default) e abbiamo vissuto la «crisi delle sedi della sovranità», esautorate dall'impersonale potere dei mercati (nessuno, in Italia e altrove, è stato in grado di esercitare un'adeguata reattività decisionale). Ci siamo così ritrovati inermi, in una «immunodeficienza tanto inattesa quanto pericolosa», con le preoccupazioni della classe di governo, le drammatizzazioni dei media, le inquietudini popolari.”*

Descrivendo così la tendenza del consumo familiare **“Le tre “r” dei consumi familiari: risparmio, rinuncio, rinvio.** Nel primo trimestre del 2012 la flessione delle spese delle famiglie è stata del 2,8% e nel secondo trimestre vicina al 4%. Nel 2012 i consumi reali pro-capite, pari a poco più di 15.700 euro, sono ritornati ai livelli del 1997. Anche la propensione al risparmio è in flessione, dal 12% del 2008 all'attuale 8%. Secondo un'indagine del Censis, nella prima parte del 2012 l'83% delle famiglie italiane ha riorganizzato la spesa alimentare cercando offerte e prodotti meno costosi, il 66% ha cercato di limitare gli spostamenti in auto o moto per risparmiare sulla benzina, il 42% ha rinunciato a un viaggio, il 40% all'acquisto di articoli di abbigliamento o calzature, il 38% a pranzi e cene fuori casa. A metà del 2012, il 10% delle famiglie ha venduto oro o altri oggetti preziosi per ottenere liquidità, il 3% ha venduto un immobile senza acquistarne un altro per disporre di denaro contante, l'1% ha venduto mobili di famiglia. Nei primi sei mesi del 2012 il 18% delle famiglie non è riuscito a coprire tutte le spese con il reddito accumulato nel medesimo periodo.

Si tratta di circa 4,5 milioni di famiglie che per il momento non hanno mostrato capacità di risparmio e che nella maggior parte dei casi (52%) hanno dovuto intaccare quelli preesistenti.”

Una conferma (nel caso ce ne fosse bisogno) di uno stato di crisi generale che vede nelle tre “r” la sintesi del comportamento della popolazione, che traslato al mercato del bene in oggetto vuol dire incertezza dell’investimento, quindi calo della potenziale redditività in regime di minima tranquillità economica.

Le analisi di questi giorni di ASCOM e CONFCOMMERCIO, con i dati desunti dall’ISTAT, evidenziano l’ulteriore abbassamento del potere d’acquisto della moneta con effetto conseguente sul calo degli acquisti (in particolare di beni non necessari) di circa il 3%.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

L’area è stata assegnata in prima istanza il 14.07.1986 con Atto di Convenzione redatto dal Segretario Generale con Rep. N. 2644 (modificato con atto di Convenzione redatto dal Segretario Generale con Rep. N. 2759 in data 22.06.1987 per variazione della ditta intestataria e non dei contenuti contrattuali) a seguito di bando pubblico, al valore di £. 6.500.000 con rate annuali in funzione dell’uso stagionale pari a 8 mesi.

Il valore è stato progressivamente aggiornato con indice ISTAT – FOI fino al 2012 dove è stato definito in €6.350,00.

Il valore attribuito nell’anno 1986 di L. 6.500.000 annue, che in Euro corrisponde a € 3.356,97 annue, che rapportato ai soli 8 mesi di apertura e all’area di 750 mq, incide nel bilancio per €/mq./annui 6,71.

Il valore attribuito nell’anno 2012 pari a € 6.350,00, rapportato ai soli 8 mesi di apertura e all’area di 750 mq, incide nel bilancio per €/mq./annui 12,70.

L’area con destinazione pubblica è assimilabile ad area coltivata a verde dotata di un valore economico pari a €/mq. 1,60 (desunta dai Valori Agricoli Medi determinati dalle commissioni provinciali per l’anno 2012 pubblicati sul BUR-ER n. 53 del 29/03/2012).

L’area non ha subito variazioni sostanziali per quanto riguarda le valenze estrinseche ed intrinseche, se non un aspetto consolidato sul territorio, di questa attività economica.

Per quanto riguarda l’attività specifica non ci sono valori di riferimento (n. coperti, media dei clienti abituali, indici dedotti dalle associazioni di categoria, redditività media per attività similari).

Altro dato non reperibile riguarda la tipologia dei beni offerti che afferiscono alla piccola ristorazione da passeggio, difficilmente quantificabile nella dinamica di guadagno unitario, utenza media ecc.

Non si è a conoscenza di bilanci aziendali, al fine di poter determinare l’incidenza del canone, quindi si procede solo per valutazione immobiliare del bene suolo.

Mentre per l’area non può essere evidenziato il differenziale di mercato, proprio per la sua specificità di essere escluso dal mercato immobiliare (osservatorio sui bar – negozi).

CONSIDERAZIONI FINALI

Dagli indici Istat risulta che il valore iniziale (luglio 1986) di £. 6.500.000, ai valori attuali (dicembre 2012) risulta di £. 15.093.000 pari a €7.794,88 (con un indice ISTAT-FOI complessivo di 2,322, senza riduzione del 75% dell'indice).

La graduale applicazione dell'aggiornamento ISTAT – FOI (ridotto al 75%) al canone iniziale, ha determinato il valore dell'ultimo canone pagato pari a € 6.350,00.

Il terreno a prato è privo di produttività economica, ma importante per il valore sociale in funzione degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale.

Dalle considerazioni sopra riportate, si può assumere come valore attendibile la media tra i due valori rideterminati:

$$(7.794,88+6350,00)/2= 7.072,44$$

Il momento economico non garantisce una buona riuscita dell'asta così si rende utile ed opportuno arrotondare per difetto assumendo il valore di €. 7.000 come base d'asta.

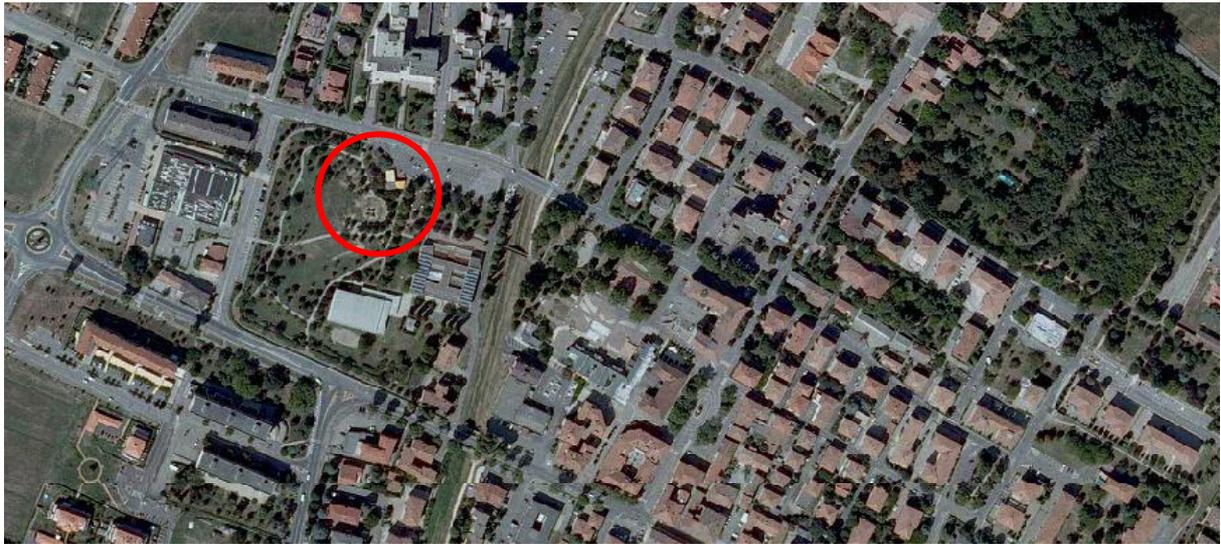
Sarà l'offerta a rideterminare il canone finale più rispondente al mercato.

Da questo si desume che il valore annuo a base d'asta di €. 7.000, per l'area di 750 mq, rapportato a 8 mesi di attività, coincide a 14 €/mq./annui, come distrozziane dell'alta redditività dell'operazione.

CONCLUSIONI

Date le analisi effettuate si ritiene che il canone annuo per l'utilizzo del terreno su cui è installata una struttura di somministrazione alimenti e bevande (bar – gelateria) pari a mq 750 come parte del Parco Pubblico "Fantazzini", sia **€ 7.000,00 annui**, inteso come valore corrispondente al più probabile valore di mercato.

ESTRATTI CARTOGRAFICI



Veduta aerofotogrammetrico

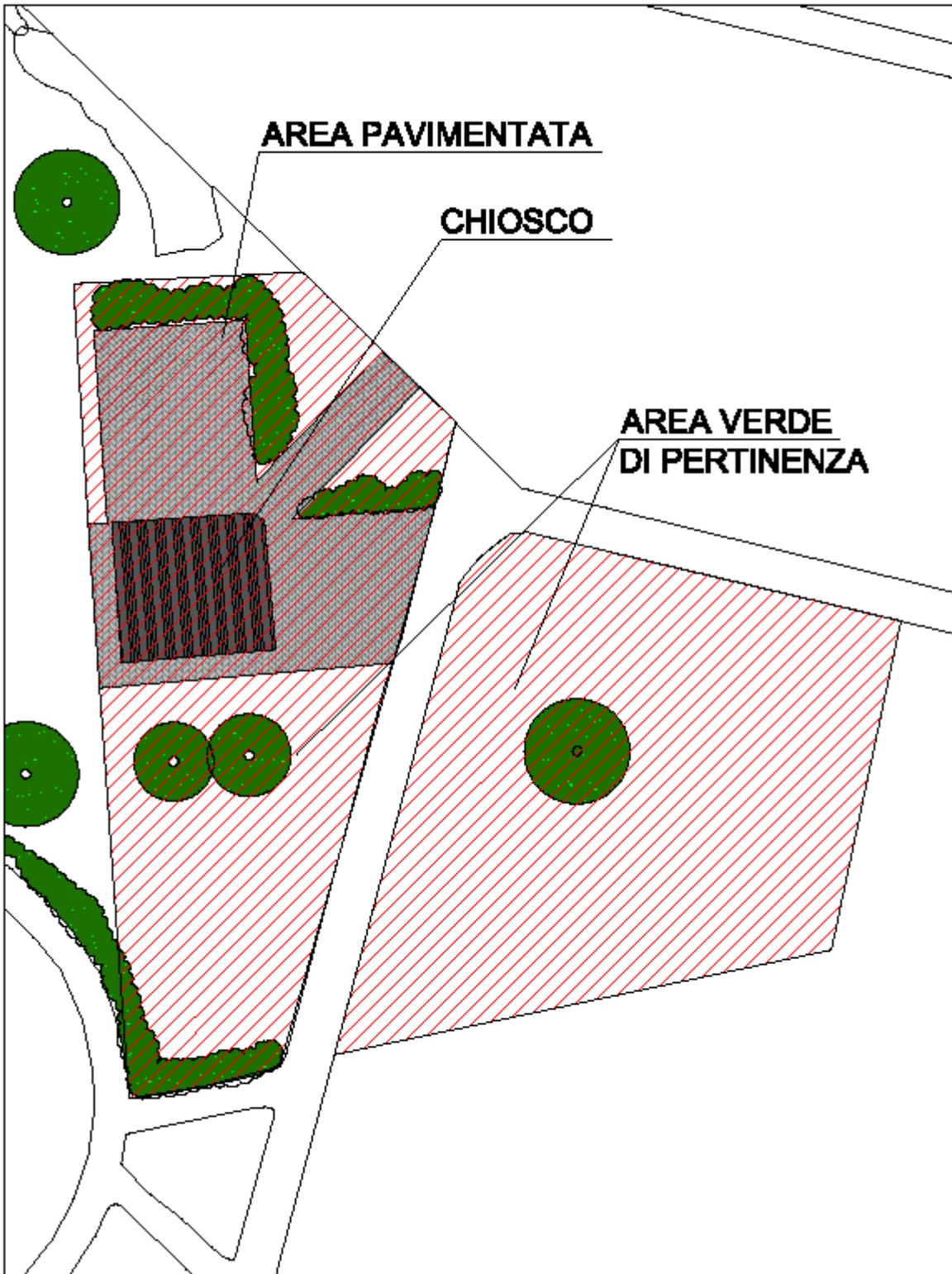


Estratto catastrale



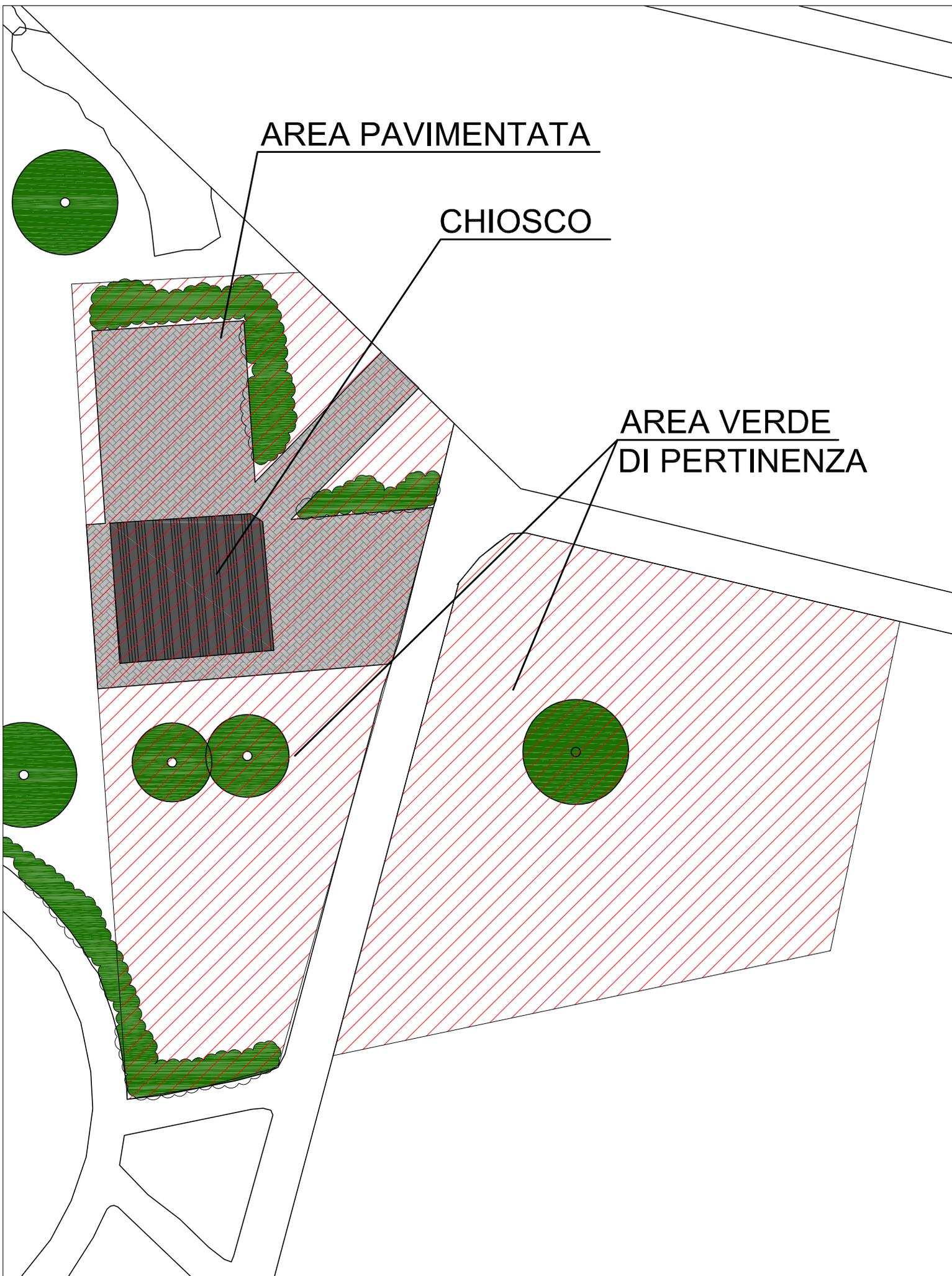
Estratto R.U.E.

Planimetria

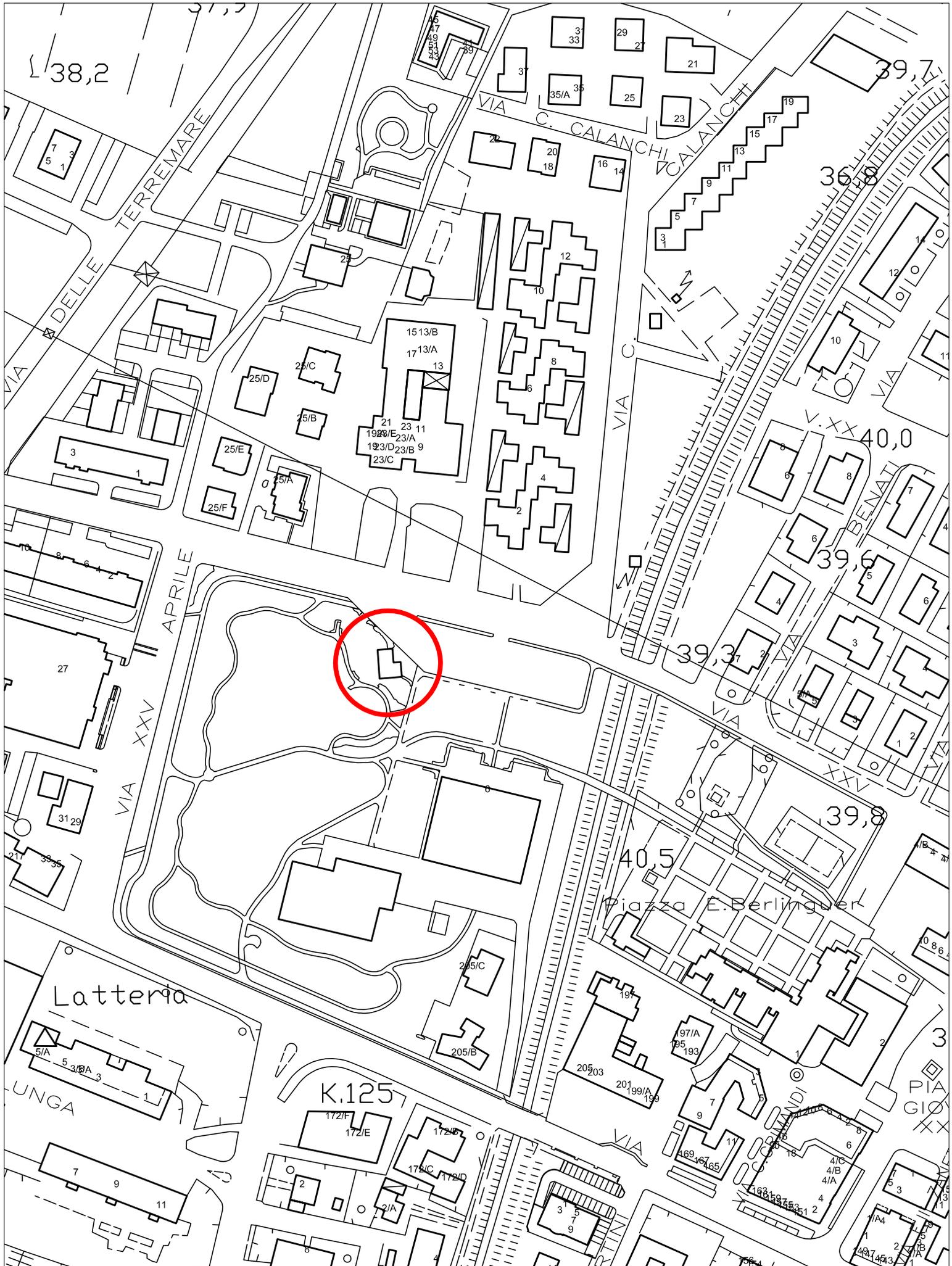


Documentazione fotografica





Planimetria scala 1: 2000



COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

PROVINCIA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero Delibera **8** del **22/01/2013**

AREA TECNICA

OGGETTO

PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DI OCCUPAZIONE DELL'AREA PUBBLICA SITA NEL CAPOLUOGO IN VIA XXV APRILE N. 8 PER LA GESTIONE DEL CHIOSCO DESTINATO AD ATTIVITÀ, A CARATTERE STAGIONALE, DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE, BAR - GELATERIA, AI SENSI ART. 4, COMMA 5, LETT. A) DELLA L.R. N. 14/2003 E S.M.I. - PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N. 267

<p>IL DIRETTORE DELL'AREA INTERESSATA</p>	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: FAVOREVOLE</p> <p>IL DIRETTORE AREA TECNICA</p> <p>Data 22/01/2013</p> <p>FORNALE' DAVIDE</p>
<p>IL DIRETTORE AREA ECONOMICO / FINANZIARIA E CONTROLLO</p>	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere:</p> <p>Data</p>

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 8 DEL 22/01/2013

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
ROPA LORIS

IL SEGRETARIO GENERALE
CICCIA ANNA ROSA

ANZOLA DELL'EMILIA, Lì 29/01/2013