

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE



COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA
PROVINCIA DI BOLOGNA

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE RELATIVA ALL'IMPIANTO (EDIFICIO E AREE PERTINENZIALI) DI PROPRIETÀ COMUNALE, DENOMINATO "EX STALLA", POSTO A SAN GIACOMO DEL MARTIGNONE, VIA TORRESOTTO N. 4, DESTINATO AD ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE E ATTIVITÀ CONNESSE E COMPLEMENTARI - ADEMPIMENTI CONSEGUENTI.

Nr. Progr. **157**
Data **05/11/2013**
Seduta NR. **43**
Titolo **4**
Classe **9**
Sottoclasse **3**

L'anno DUEMILATREDICI questo giorno CINQUE del mese di NOVEMBRE alle ore 09:30 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 L'AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE RELATIVA ALL'IMPIANTO (EDIFICIO E AREE PERTINENZIALI) DI PROPRIETÀ COMUNALE, DENOMINATO "EX STALLA", POSTO A SAN GIACOMO DEL MARTIGNONE, VIA TORRESOTTO N. 4, DESTINATO AD ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE E ATTIVITÀ CONNESSE E COMPLEMENTARI - ADEMPIMENTI CONSEGUENTI.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che l'Amministrazione Comunale è proprietaria dell'impianto (edificio e aree pertinenziali) denominato "Ex Stalla" posto in località San Giacomo del Martignone, Via Torresotto n. 4, catastalmente identificato al Foglio 3 Mappale 98, destinato ad attività, a carattere permanente, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, come rappresentato negli allegati elaborati grafici;

Dato atto che, l'Amministrazione Comunale, al fine di potenziare la rete delle attività commerciali e dei pubblici esercizi, creando per la cittadinanza residente e di passaggio un centro di aggregazione polifunzionale che per le sue caratteristiche e per il contesto in cui è inserito possa essere di complemento ad altre attività della zona, intende affidare nuovamente in gestione, per un periodo di 15 anni, il suddetto impianto adibito a esercizio, a carattere permanente, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nello specifico bar-ristorante, e attività connesse e complementari, da svolgersi ai sensi degli artt. 4, comma 5, lett. a), e 7 della L.R. 26 luglio 2003, n. 14 e s.m.i.;

Visti ed esaminati, a tal fine, i seguenti atti:

- schema di convenzione contenente le norme per la gestione dell'intervento di cui trattasi;
- relazione di stima per la determinazione del prezzo a base d'asta riguardante il canone di gestione dell'immobile e delle relative aree pertinenziali, redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica con atto del 04.11.2013 Prot. n. 21.416;

Ritenuto necessario, al fine di agevolare l'avvio dell'attività d'impresa in un periodo storico particolare per l'economia, che richiede provvedimenti tesi al rilancio della stessa, prevedere un canone di gestione differenziato ed inferiore per le prime 5 annualità. Allo scadere dei 5 anni, qualora le condizioni del mercato subiscano un notevole aggravamento rispetto alla realtà economica del momento di stipula del contratto, il gestore potrà chiedere una rinegoziazione del canone previsto per il 6° anno di gestione, fornendo adeguata documentazione dimostrativa dell'andamento peggiorativo del mercato;

Ritenuto, pertanto, di:

- dar corso a una procedura aperta per l'individuazione del nuovo contraente secondo il criterio di aggiudicazione del prezzo più alto, ai sensi art. 27, comma 1, del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti, espresso in percentuale;
- prevedere tra i requisiti soggettivi di ammissione alla suddetta procedura aperta, anche una professionalità acquisita nell'attività di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande di almeno 5 anni, comprovata dalla durata dell'iscrizione, quale impresa attiva, nel registro delle imprese o dalla durata dell'iscrizione all'INPS, per aver prestato la propria opera presso imprese esercenti l'attività nel settore della somministrazione di alimenti e bevande, in qualità di

dipendente qualificato addetto alla preparazione e somministrazione degli alimenti o in qualità di socio lavoratore;

- demandare al Direttore dell'Area Tecnica l'approvazione dello schema di avviso di procedura aperta, nel rispetto di quanto contenuto nel presente atto;

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 e successive modificazioni e integrazioni, 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 confermare l'intendimento dell'Amministrazione Comunale di affidare nuovamente, per un periodo di 15 anni, la gestione dell'impianto (edificio e aree pertinenziali) in oggetto, adibito ad esercizio, a carattere permanente, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nello specifico bar-ristorante, e attività connesse e complementari, da effettuarsi ai sensi degli artt. 4, comma 5, lett. a), e 7 della L.R. 26 luglio 2003, n. 14 e s.m.i.;
- 2) Di approvare la relazione di stima, redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica con atto del 04.11.2013 Prot. n. 21.416, che prevede un valore a base d'asta quantificato in € 2.890,00, mensili, allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;
- 3) Di approvare lo schema di convenzione allegato al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;
- 4) Di demandare al Direttore dell'Area Tecnica, l'approvazione dello schema di avviso di procedura aperta, secondo il criterio di aggiudicazione del prezzo più alto, espresso in percentuale e riferito ad un canone di gestione differenziato ed inferiore per le prime 5 annualità. Allo scadere dei 5 anni, qualora le condizioni del mercato subiscano un notevole aggravamento rispetto alla realtà economica del momento di stipula del contratto, il gestore potrà chiedere una rinegoziazione del canone previsto per il 6° anno di gestione, fornendo adeguata documentazione dimostrativa dell'andamento peggiorativo del mercato;
- 5) Di autorizzare il Direttore dell'Area Tecnica a procedere alla stipulazione, in nome e per conto del Comune di Anzola dell'Emilia, mediante atto pubblico, della sopra menzionata convenzione, dandogli mandato di apportare all'atto medesimo quelle modificazioni e precisazioni di carattere formale che si rendessero necessarie o utili per meglio definire in tutti i suoi aspetti il contratto medesimo;

- 6) Di dare atto che la stipulazione della convenzione di cui al presente provvedimento non comporta alcun onere per il Comune, non essendo a suo carico la relativa spesa;
- 7) 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.

CONVENZIONE PER LA GESTIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
DENOM. "EX STALLA" IN LOCALITA' S. GIACOMO DEL MARTIGNONE – VIA
TORRESOTTO N.4 – ANZOLA DELL'EMILIA.

L'anno 2013 questo giorno di _____ del mese di _____ in _____
avanti a me Dott.ssa _____, Segretario Generale del Comune di Anzola
dell'Emilia, sono comparsi i Sigg.ri:

- _____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica ad Anzola dell'Emilia (BO), che interviene nel presente atto nella sua qualità di Direttore dell'Area Tecnica e quindi quale legale rappresentante del Comune di Anzola dell'Emilia con sede in Anzola dell'Emilia, Via Grimandi n. 1 - codice fiscale 80062710373 - partita IVA n. 00702781204, in forza dei poteri ad esso attribuiti dallo Statuto Comunale approvato con delibera di C.C. n. 35 del 06.04.2005 e s.m.i, per dare attuazione ai contenuti della delibera di G.C. n. _____ del _____, di seguito per brevità denominato "**ente proprietario**";
- Sig. _____ nato a _____ il _____ domiciliato a _____ Via _____ n. _____ il quale interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di _____ della società _____ con sede _____ in _____ Via _____ n. _____ codice fiscale _____ di seguito per brevità denominato "**gestore**";

PREMESSO CHE

- L'Amministrazione Comunale è proprietaria dell'impianto (edificio e aree pertinenziali), denominato "Ex Stalla", posto in località S. Giacomo del Martignone, Via Torresotto n.4, ad Anzola dell'Emilia, come rappresentato nell'allegato elaborato grafico, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Al fine di potenziare la rete delle attività commerciali e dei pubblici esercizi, creando per la cittadinanza residente e di passaggio un centro di aggregazione polifunzionale che per le sue caratteristiche e per il contesto in cui è inserito possa essere di complemento ad altre attività della zona, l'Amministrazione Comunale intende affidare nuovamente in gestione il suddetto impianto adibito a esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, bar ristorante, e attività connesse e complementari, da svolgersi ai sensi degli artt. 4, comma 5, lett. a), e 7 della L.R. 26 luglio 2003, n. 14 e s.m.i. ;
- Gli usi e le attività come sopra individuate risultano conformi agli indirizzi contenuti negli strumenti di pianificazione urbanistica.

Tutto ciò premesso, fra le parti come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

**Art. 1
PREMESSA**

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

**Art. 2
SCOPO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione viene stipulata per le finalità in premessa indicate e con lo scopo di disciplinare la gestione dell'immobile di cui trattasi, completo delle relative aree cortilive di spettanza, così come di seguito dettagliatamente descritta e per gli usi appresso indicati:

- attività ed iniziative dirette a valorizzare i prodotti enogastronomici con finalità di aggregazione sociale sul territorio;

- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nello specifico bar-ristorante, con facoltà di vendere per asporto i prodotti oggetto dell'attività di somministrazione.

Art. 3 USO DELL'IMPIANTO

E TITOLI ABILITATIVI CONCEDIBILI

La gestione dell'impianto non potrà essere effettuata per scopi diversi da quelli per cui la convenzione è disposta.

Entro 30 giorni dalla stipula del presente atto il gestore è tenuto a presentare al SUAP le istanze/segnalazioni per il rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- autorizzazione amministrativa per l'apertura, a carattere permanente, di un pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, bar e ristorante, ai sensi degli artt. 4, comma 5, lett. a) e 7 della Legge Regionale n. 14/2003 e s.m.i.;
- notifica ai fini della registrazione dell'attività alimentare, ai sensi dell'art. 6 Reg Ce 852/2004 e della determina della Regione Emilia Romagna n. 16843 del 27/12/2011;

La mancata presentazione dei suddetti titoli abilitativi nei termini indicati, salvo proroga in caso di comprovata necessità e su motivata richiesta, comporterà la risoluzione anticipata della convenzione, con scorrimento della graduatoria per l'affidamento della gestione e l'incameramento del deposito cauzionale.

Art. 4 OBBLIGHI E ONERI DEL GESTORE

Il gestore si obbliga preventivamente rispetto all'apertura dell'esercizio ad adeguare a proprie cure e spese i locali ed i luoghi per l'espletamento delle funzioni in premessa indicate, predisponendo i documenti e gli atti necessari per l'ottenimento dei prescritti titoli abilitativi per l'avvio dell'attività economica. In ragione di quanto sopra il gestore dichiara di aver esaminato e di conoscere lo stato dei locali e sue pertinenze e delle attrezzature mobili, di cui allo specifico elenco allegato alla presente.

Il gestore è tenuto a esercitare l'attività negli orari che saranno preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale e a garantire l'apertura dell'esercizio in occasione delle manifestazioni organizzate dal Comune o da altre Associazioni di promozione culturale e sociale.

Il gestore si obbliga, altresì, a osservare e far osservare ai propri clienti e dipendenti le norme dettate da regolamenti comunali e da altre disposizioni di legge, soprattutto in materia d'igiene, di Pubblica Sicurezza, e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile, intese ad evitare rumori eccedenti la normale tollerabilità o quella prevista per legge o comunque possano arrecare danno o molestie a terzi.

Sono ad esclusivo carico del gestore:

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- tutti gli oneri ed i costi nessuno escluso necessari alla normale attività dell'impianto;
- le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile e dell'area esterna in uso esclusivo;
- l'arredamento di tutti i locali e delle aree cortilive in uso esclusivo nonché i relativi impianti;
- la corresponsione del tributo comunale TARES, comunque denominato, nonché di ogni tassa o contributo dovuti per legge;
- la manutenzione ordinaria degli impianti, la pulizia delle caldaie, canne fumarie, etc.;
- la manutenzione del verde e delle attrezzature collocate nei pressi dell'immobile;
- lo sgombero neve dalle aree cortilive in uso esclusivo e dei percorsi per l'accessibilità all'immobile.

Art. 5
DURATA DELLA CONVENZIONE
E
TRASFERIMENTO DELLA TITOLARITA' DELL'ATTIVITA'

La convenzione avrà durata di anni 15 con decorrenza dalla stipula del presente atto. Alla scadenza è esclusa la tacita proroga.

Per gravi motivi di pubblica necessità il Comune può risolvere anticipatamente la convenzione o sospendere temporaneamente la vigenza, senza che ciò comporti alcun diritto di risarcimento da parte del gestore.

È consentito il trasferimento della titolarità delle attività oggetto di convenzione, per atto tra vivi o a causa di morte, previo accordo con l'Amministrazione Comunale e successiva istanza del subentrante al competente Ufficio SUAP, che verificherà l'effettivo trasferimento della titolarità delle attività e il possesso dei requisiti soggettivi previsti dal bando e dalla normativa vigente. Il subentrante dovrà rispettare tutte le condizioni della presente convenzione.

L'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande e attività connesse e complementari è vincolato funzionalmente e logisticamente alla struttura di servizio, identificabile con il centro di aggregazione polifunzionale, con la conseguenza della non trasferibilità delle attività in altra sede e della validità delle stesse per il periodo di vigenza della presente convenzione.

Art. 6
CONTROLLO DELLA GESTIONE

E' vietato al gestore compiere mutamenti nella destinazione dell'impianto (edificio e aree pertinenziali) oggetto della presente convenzione, ivi compreso procedere a trasformazioni, modifiche e migliorie, senza il consenso scritto dell'ente proprietario.

Il gestore permetterà ed agevererà le visite che tecnici, funzionari o incaricati del Comune riterranno di effettuare.

Il Comune potrà prescrivere in qualsiasi momento l'esecuzione di quei lavori manutentivi ordinari che si rendessero urgenti o comunque non ulteriormente procrastinabili a suo insindacabile giudizio, formalizzando la richiesta con apposito verbale.

Al termine della presente convenzione e allo scadere di ogni anno ed in relazione a quanto sopra indicato, verranno effettuati sopralluoghi da parte dei funzionari comunali per la verifica dello stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile. A seguito di tali sopralluoghi verranno redatti appositi verbali dai quali si dovrà desumere lo stato dell'immobile stesso. Qualora dai suddetti sopralluoghi l'immobile risultasse in cattivo stato di manutenzione e di conservazione, il Comune ha la facoltà di ordinare gli interventi necessari al ripristino. In caso di inadempienza, trascorsi trenta giorni dalla data della richiesta di intervento, il Comune può, senza ulteriori atti o comunicazioni, eseguire o fare eseguire le necessarie opere addebitando i costi al gestore.

L'addebito di detti costi potrà avvenire anche attraverso l'incameramento del deposito cauzionale.

L'autorizzazione all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande può essere sospesa:

- quando venga meno la sorvegliabilità dei locali;
- quando l'esercente non rispetta gli orari e le indicazioni operative decise dal Comune per la tutela degli abitati delle aree limitrofe;

L'autorizzazione di cui sopra decade o è revocata:

- quando il titolare dell'autorizzazione, salvo proroga in caso di comprovata necessità e su motivata istanza, non presenti i titoli abilitativi per l'esercizio dell'attività entro i termini indicati all'art. 3 del presente atto, ovvero sospenda l'attività per un periodo superiore a 12 mesi;
- quando il titolare dell'autorizzazione non risulti più in possesso dei requisiti morali e professionali prescritti dalla normativa di riferimento;

- quando il titolare dell'autorizzazione non osservi i provvedimenti di sospensione dell'autorizzazione o non ripristini i requisiti mancanti nei termini previsti;
- per motivi di pubblico interesse;
- nel caso di risoluzione della convenzione;

La decadenza o revoca dell'autorizzazione comporterà la risoluzione immediata della presente convenzione, con la riserva di ogni e più ampio risarcimento di danni.

Art. 7 CANONE DI GESTIONE

Il canone convenzionale è stabilito in Euro _____ per le prime 5 annualità ed in € _____ per le restanti 10 annualità, debitamente aggiornato secondo le modalità di cui al successivo art. 8. Detto canone dovrà essere pagato mediante rate mensili uguali ed anticipate, entro i primi 20 giorni del mese di riferimento, mediante bonifico bancario.

Allo scadere dei 5 anni, qualora le condizioni del mercato subiscano un notevole aggravamento, il gestore potrà chiedere una rinegoziazione del canone previsto per il 6° anno di gestione, fornendo adeguata documentazione dimostrativa dell'andamento peggiorativo del mercato. In tal caso l'Amministrazione Comunale procederà alla redazione di apposita relazione di stima per la rideterminazione del canone.

Art. 8 AGGIORNAMENTO DEL CANONE DI GESTIONE

Le parti convengono che il canone di gestione sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nel mese di settembre dell'anno precedente.

Il gestore, pertanto, rinuncia all'invio della richiesta, ritenendo per le parti medesime automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

Art. 9 RITARDO O MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE DI GESTIONE

Il gestore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone di gestione e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento della rata scaduta.

Qualora la parte conduttrice si rendesse morosa anche di una sola rata del canone, a decorrere dal 21° giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali.

Nell'ipotesi che la parte conduttrice si rendesse morosa per almeno due mensilità consecutive o cinque nell'arco di riferimento annuale, all'Amministrazione Comunale è riservata l'insindacabile facoltà di risolvere unilateralmente la convenzione ed introitare le somme dovute e non corrisposte per morosità dal deposito cauzionale di cui al successivo art. 11.

Nel caso di risoluzione contrattuale per le ragioni sopra esposte, il gestore non ha diritto di richiedere risarcimento alcuno all'Amministrazione Comunale e s'impegna a liberare l'immobile da cose persone ed eventuali arredi di proprietà entro sessanta giorni successivi alla pronuncia di decadenza della convenzione.

Trascorsi i sessanta giorni di cui al paragrafo precedente senza che il gestore abbia liberato i locali, l'Amministrazione Comunale entra in possesso dei locali e di quanto in esso contenuti senza nulla competere nei confronti della parte inadempiente.

Nel caso di presa in possesso degli arredi, suppellettili e impianti, nessuno escluso, in ragione dei procedimenti sopra esposti, il gestore rinuncia sin da ora a chiedere a qualsiasi titolo indennizzo alcuno all'Amministrazione Comunale, la quale diviene di fatto e di diritto pienamente proprietaria di detti beni potendone di conseguenza disporre a proprio insindacabile giudizio.

Art. 10
RESPONSABILITA' DEL GESTORE

Il gestore si obbliga a sollevare l'Amministrazione Comunale da qualsiasi pretesa, azione o molestia che possa derivare per mancato adempimento degli obblighi contrattuali, per trascuratezza o per colpa nell'assolvimento dei medesimi.

Le spese che l'Amministrazione Comunale dovesse sostenere a tale titolo saranno dedotte dal deposito cauzionale prestato dal gestore ed in ogni caso da questo rimborsate.

Il gestore è sempre responsabile sia verso l'Amministrazione Comunale che verso i terzi dell'esecuzione di tutti i servizi assunti. Esso è pure responsabile degli eventuali danni che dal personale o dai mezzi potrebbero derivare all'Amministrazione Comunale o a terzi.

Il concessionario è costituito custode dell'immobile e delle aree di pertinenza date in gestione.

Art. 11
DEPOSITO CAUZIONALE

Alla sottoscrizione della presente convenzione il gestore consegna all'ente proprietario, a garanzia dell'osservanza delle obbligazioni assunte e del pagamento delle penalità eventualmente comminate, a titolo di cauzione definitiva, una fidejussione bancaria a prima richiesta per un importo pari al 3,50% del valore complessivo del canone di gestione calcolato in relazione alle annualità sull'intera durata della convenzione. La garanzia fideiussoria di cui sopra sarà svincolata al termine della gestione e comunque previa verifica dello stato dell'impianto (edificio e aree pertinenziali) e sempre che il gestore abbia adempiuto tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Il gestore è obbligato a mantenere in essere la suddetta garanzia per tutto il periodo di validità della convenzione, pena la risoluzione anticipata della stessa.

Art. 12
POLIZZA ASSICURATIVA CONTRO I DANNI

Il gestore è tenuto a stipulare con oneri a proprio carico, e a mantenerle in vigore per tutta la durata del presente contratto, e suoi eventuali rinnovi e proroghe, polizze assicurative con compagnie di assicurazione primarie contro i rischi di:

A) **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)** per danni arrecati a terzi tra i quali l'Ente Proprietario, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività previste dalla presente convenzione, comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata, con massimale unico non inferiore a Euro 3.000.000,00 per sinistro e per anno e prevedere tra le altre condizioni anche la specifica estensione a:

- conduzione di locali, strutture, impianti attrezzature e beni in genere loro consegnati, incluse aree verdi e piante ed eventuali parcheggi posti all'interno degli impianti;
- committenza di lavori e servizi;
- preparazione, somministrazione, smercio di cibi e bevande;
- danni a cose in consegna e/o custodia;
- danni a cose di terzi da incendio;
- danni alle cose trovantisi nell'ambito di esecuzione di lavori;
- danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il gestore, che partecipino all'attività oggetto della convenzione a qualsiasi titolo (volontari, collaboratori, ecc.);
- danni cagionati a terzi da persone non in rapporto di dipendenza con il gestore, che partecipino all'attività oggetto della convenzione a qualsiasi titolo (volontari, collaboratori, ecc.), inclusa la loro responsabilità personale;
- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio di terzi o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;

- precisare che per “Assicurato” deve intendersi il Gestore, e ogni altro soggetto autorizzato all’utilizzo di strutture o impianti di cui al presente capitolato in virtù di contratti sottoscritti con il gestore.

B) Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO): per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all’attività svolta, inclusi soci, e altri collaboratori o prestatori di lavoro, e comunque tutte le persone per le quali sussista l’obbligo di assicurazione obbligatoria INAIL, dipendenti e non, di cui il Gestore si avvalga, comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura (RCO) dovrà avere un massimale di garanzia non inferiore a Euro 2.000.000 per sinistro e Euro 1.000.000 per persona, e prevedere, tra le altre condizioni, anche l’estensione al cosiddetto “Danno Biologico”, l’estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL, e la “Clausola di Buona Fede INAIL”.

C) Premesso che i locali, strutture, mobili e altri beni affidati in convenzione dall’Ente Proprietario sono assicurati a cura dell’Ente medesimo contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori, e che l’Ente Proprietario si impegna a mantenere efficace per tutta la durata della convenzione la predetta copertura assicurativa, ove è specificatamente riportata espressa clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell’assicuratore (di cui all’art. 1916 C.C.) nei confronti del Conduttore/utilizzatore per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa.

Il Gestore a sua volta rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Ente Proprietario per danni a beni di proprietà del Gestore stesso, da esso tenuti in uso, consegna o comunque nelle proprie disponibilità, e si impegna nell’ambito delle polizze da esso eventualmente stipulate ad attivare una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell’Assicuratore (di cui all’art. 1916 CC) nei confronti dell’Ente Proprietario per quanto risarcito ai sensi delle polizze stesse.”

L’operatività o meno delle polizze assicurative non libera il contraente dalle proprie responsabilità, avendo esse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

Il Gestore esonera altresì il Ente Proprietario da qualsiasi responsabilità per tutti gli eventuali rapporti di natura contrattuale che lo stesso dovesse instaurare per quanto previsto dalla presente convenzione.

Art. 13 PUBBLICITA' COMMERCIALE

Il gestore è autorizzato ad effettuare in forma visiva la pubblicità commerciale all'interno dell'impianto oggetto di convenzione, osservando tutte le prescrizioni regolamentari e le leggi vigenti.

Il programma completo della pubblicità e sua qualsiasi modificazione dovranno essere comunicati al Servizio Tributi del Comune o al Concessionario avente in appalto l'accertamento e la riscossione dell'imposta di pubblicità.

L'installazione di strutture ed impianti per la pubblicità visiva (tabelloni, striscioni, stendardi, schermi, etc.) è subordinata all'autorizzazione del Comune.

Il gestore è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative per l'ottenimento delle relative autorizzazioni.

Resta a carico del gestore l'onere delle imposte sulla pubblicità determinato a norma di legge o di regolamento comunale.

Art. 14 ONERI A CARICO DEL COMUNE

Sono a carico del Comune le spese per la manutenzione straordinaria con caratteristica di investimento delle strutture riferiti all'immobile nella sua configurazione originaria così come identificato alla data di stipulazione del presente atto nonché la certificazione energetica

dell'immobile. Sono pertanto espressamente escluse le spese riguardanti opere di straordinaria manutenzione di impianti o manufatti necessari all'esercizio dell'attività.

Art. 15
RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE

Sono causa di estinzione del presente rapporto, oltre a quanto previsto nel precedente art. 6, :

- la decadenza per inadempimento delle obbligazioni, nessuna esclusa, di cui al presente convenzione, ai sensi degli art. 1453 e seguenti del codice civile;
- la decadenza per il venir meno dei requisiti soggettivi a svolgere l'attività oggetto di convenzione;
- la revoca da parte del Comune per sopravvenuti gravi motivi di pubblica necessità;
- il recesso da parte del gestore previo preavviso di almeno sei mesi.

Nel caso di recesso anticipato del gestore dalla presente convenzione nei primi 5 anni di validità della stessa, fermo restando l'obbligo di preavviso di almeno 6 mesi, dovrà essere corrisposto al Comune, a titolo risarcitorio, la somma pari al 100% della differenza dell'importo del canone tra le prime 5 e le restanti 10 annualità di gestione, per il periodo usufruito, essendo le prime annualità di valore inferiore alle restanti, al fine di agevolare l'avvio dell'attività d'impresa.

- il venir meno della validità della garanzia fideiussoria.

Art. 16
SPESE E MODIFICHE DELLA CONVENZIONE

Le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, in particolare quelle di stipula e di registrazione, sono a intero carico del gestore.

Le clausole della presente convenzione hanno carattere essenziale. Ogni comunicazione riguardante la convenzione e i beni affidati in gestione deve essere fatto per iscritto.

Art. 17
RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto e nell'avviso di procedura aperta, approvato dal Direttore dell'Area Tecnica con determinazione n. _____ in data _____, le parti convengono di riferirsi alle disposizioni in materia dettate dal Codice Civile ed in mancanza agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Art. 18
FORO COMPETENTE

Ogni eventuale procedimento giudiziario, comunque relativo a questa convenzione, sarà di competenza esclusiva del Foro di Bologna.

Letto, approvato e sottoscritto



**Comune
di Anzola
dell'Emilia**

COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

Provincia di Bologna

AREA TENCIA

SERVIZIO URBANISTICA

S T I M A

**del più probabile valore di mercato del canone annuo
per la gestione di un immobile comunale
posto a San Giacomo del Martignone
da destinarsi a pubblico esercizio: bar – ristorante e
attività connesse e complementari.**

IL TECNICO

Arch. Romolo SOZZI

Capitolo 1 – PREMESSE

La valutazione viene eseguita su disposizione dell'Amministrazione Comunale al fine di concedere in convenzione, a mezzo di bando pubblico, l'immobile e parte dell'area pertinenziale di proprietà dell'Amministrazione Comunale sito in via del Torresotto n.4.

L'individuazione della natura e consistenza dell'immobile oggetto della stima è stata determinata sia sulla base degli elementi planimetrici allegati, dagli strumenti urbanistici vigenti, dalla normativa di settore e dai sopralluoghi.

Capitolo 2 – SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente relazione viene elaborata sulla base della stima redatta nell'Aprile del 2006 (relativa al bando che ha determinato l'assegnazione dei locali alla gestione oggi rinunciataria).

Questo elaborato tecnico si rende necessario per rideterminare il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari citati in premessa (rapportati all'attualità) che di seguito saranno dettagliatamente descritti, e costituirà la base per strutturare il bando pubblico e la convenzione per l'assegnazione in gestione dei locali e delle aree.

Capitolo 3 - OGGETTO DELLA VALUTAZIONE – DATI CATASTALI

Oggetto della valutazione è un immobile di mt. 15x15 che si sviluppa su due piani fuori terra di proprietà comunale posto in località San Giacomo del Martignone.

La destinazione e la caratterizzazione dei locali è meglio evidenziata nelle planimetrie allegate.

Con la convenzione si provvederà all'assegnazione non solo dei locali ma anche di un'area pertinenziale in uso esclusivo il cui sviluppo planimetrico complessivo di mq. 1286 mq circa (non definita con specifico mappale catastale), per la programmazione di attività finalizzate alla valorizzazione di prodotti alimentari internazionali.

Nella planimetria allegata viene identificata con apposita campitura l'area cortiliva in uso esclusivo.

L'area e l'immobile sono censite al Catasto Terreni:

Fg 3 map. 97 . Fabbricato rurale con superficie 4.165 mq

L'unità immobiliare oggetto della stima è censita al Catasto Fabbricati:

Fg 3 map. 97 sub7. Cat. C1 Cl 05 Cons. 256 mq Rendita €. 9.347,46

L'immobile e le aree sono di proprietà all'Amministrazione Comunale.

I beni di cui trattasi non risultano assoggettati a vincoli, gravami o servitù che possano impedire lo svolgimento degli usi prefissati.

Capitolo 4 – UBICAZIONE

L'immobile in esame, come sopra detto, è ubicato in località San Giacomo del Martignone, via del Torresotto n.4, in prossimità della Strada Provinciale n. 568 (Persicetana) da cui è facilmente visibile.

L'accessibilità alla struttura è assicurata, sia dalla Strada Provinciale n. 568, e (provenienza da Anzola dell'Emilia) dalla Via Magenta stessa.

Il rapporto diretto con la alla strada statale e la presenza dei parcheggi pubblici assicura all'edificio un'ottima visibilità e determina la miglior possibilità d'utilizzazione per le attività previste dall'autorizzazione commerciale di somministrazione di alimenti e bevande.

Capitolo 5 DESCRIZIONE URBANISTICA

- Il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) inserisce questo edificio in
- zona DOT-S Attrezzature di servizio esistente (art 64)
- zona DOT-V Verde pubblico esistente (art.63)

Gli usi possibili nella DOT-S sono:

- usi principali (non inferiori all'90% della SU):

U.3 Residenza collettiva

U.10 Locali per lo spettacolo

U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune

U.21 Attrezzature sportive

U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore

U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

U.28 Attrezzature socio-sanitarie pubbliche

U.29 Attrezzature culturali

U.33 Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

- usi secondari (non superiori al 10% della SU), concessi esclusivamente in diritto di superficie:

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.7 Pubblici esercizi

U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone.

Nell'ambito delle aree destinate ad "attrezzature di servizio" esistenti, potranno essere insediati gli usi di cui al precedente art. 63, assumendo i relativi parametri urbanistici ed edilizi, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui all'art. A-24 della LR 20/2000, provvedendo all'aggiornamento della tabella relativa alle dotazioni territoriali del PSC.

Le funzioni da insediare sono compatibili con le norme del RUE

Capitolo 6 descrizione dell'Edificio

L'edificio è di forma quadrata i cui lati misura m 15,0 x 15,0.

Si sviluppa su due piani di altezza, con altezza alla gronda i m.6,70

La struttura è in muratura intonacata.

Il solaio tra il piano terra e il primo piano è in latero-cemento

Il solaio tra il primo piano e il sottotetto è in latero cemento la cui tipologia costruttiva è prevista per non sopportare carichi permanenti dati da presenze di persone e attività.

Il solaio di copertura è in legno e latero-cemento.

I pavimenti sono in ceramica di misura 0,33x0,33

I locali ad uso bagno sono rivestiti con materiali ceramici di colore chiaro e dotati degli igienico-sanitari.

Con la recente ristrutturazione sono stati creati i locali necessari a svolgere attività di ristorazione e tutti rivestiti con materiali ceramici fino all'altezza di m. 1,50; i locali per il personale etc.

La ristrutturazione recente ha permesso la realizzazione di impianti a norma

Capitolo 7 Analisi del mercato immobiliare

La zona immobiliare appartiene agli ambiti urbani di nuova costituzione e in fase di espansione, lontana dai centri urbani principali e priva dei servizi essenziali principali (scuole, locali commerciali etc.)

La zona è servita da mezzi pubblici di carattere suburbano con frequenza oraria.

L'ambito di riferimento è quello dei locali commerciali e di somministrazione.

Il mercato residenziale della zona è dato dalla ricerca sul posto e dagli osservatori immobiliari più usuali (Agenzia del Territorio, F.I.A.I.P.).

Dagli osservatori consultati non sono stati rilevati valori relativi al segmento di mercato dei servizi commerciali, quindi si riportano i dati disponibili per il mercato dei negozi.

<u>FIAIP 2012</u>			
Zona capoluogo	Residenziali	Vendita	1.300-2.700 €/mq
		Locazione	8,80 -5,20 €/mq mese
	Commerciali	Vendita	1.700-2.600 €/mq
		Locazione	6.60-12.50 €/mq mese
	Capannoni	Vendita	600-950 €/mq
		Locazione	2,90-4,30 €/mq mese

<u>AGENZIA DEL TERRITORIO 1° sem.2013</u>			
Zona capoluogo	Residenziali	Vendita	1.700-2.650 €/mq
		Locazione	7,00-8,5 €/mq mese
	Commerciali	Vendita	2.200-2.700 €/mq
		Locazione	9,00-11,00 €/mq mese
	Uffici	Vendita	1.950-2.450 €/mq
		Locazione	8,00-9,50 €/mq mese
Zona San Giacomo	Residenziali	Vendita	1.500-2.200 €/mq
		Locazione	5,0 -7 €/mq mese
	Commerciale	non disponibili	

I dati si riferiscono solo all'ambito urbano centrale e le residenze sono considerate le tipologie abitative di piccoli e medi condomini, non le ville o villette.

L'ambito urbano ove è localizzato l'immobile in oggetto, ha un carattere residenziale di recente insediamento, posto ai margini sud del territorio ma privo di servizi essenziali.

Il mercato della residenza è caratterizzato dalla maggior domanda di case in proprietà, ma l'attuale periodo economico ha determinato la stagnazione della domanda.

L'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate non riporta, per San Giacomo del Martignone, il dato relativo al settore commerciale che evidenzia la presenza di servizi di vicinato (e la loro dinamicità) in quantità non apprezzabile

Và evidenziato che gli attuali strumenti urbanistici (PSC e RUE) non prevedono l'incremento dell'offerta di patrimonio residenziale, concentrando la domanda comunale dei prossimi anni solo a completamento delle zone del territorio fortemente urbanizzate (centro, Lavino).

PRIME CONSIDERAZIONI

Per le ragioni sopra evidenziate, è necessario evidenziare due aspetti:

- 1) l'edificio è stato recentemente ristrutturato e reso adeguato agli usi di ristorazione così che si ritiene che l'immobile sia appetibile al mercato di settore
- 2) l'andamento economico attuale (stagnazione dei consumi e calo del potere d'acquisto della moneta, crisi dell'imprenditorialità) determina il rallentamento (se non la regressione) dei valori immobiliari in particolare della locazione del settore commerciale.

Poste queste prime valutazioni, desunte dai dati sopra riportati, è necessario porre in evidenza (al fine della stima) che l'attività dovrà avere una fase di avviamento e di reinsediamento in una zona sostanzialmente priva di questa tipologia di servizi.

Capitolo 6 – SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima è basato sulle seguenti considerazioni:

- andamento del mercato dell'immobiliare in funzione dei dati rilevati dagli Osservatori immobiliari;
- stato di manutenzione del bene;
- definizione del probabile guadagno desunto dal numero di posti disponibili per il servizio di ristorazione;
- riferimento all'ultimo canone versato;

La media tra i due valori sarà quello del più probabile valore di mercato da utilizzare per le operazioni di assegnazione in gestione.

1) valore desunto dagli osservatori immobiliari

I dati mettono in evidenza che il tra il segmento residenziale (con l'oscillazione tra un minimo da ristrutturare e un massimo per nuove unità immobiliari) e quello commerciale in zona centrale il differenziale è circa del +20% circa sull'esistente per la vendita del commerciale mentre è sostanzialmente uguale per il mercato del nuovo; per la locazione si evidenzia la maggior domanda (sia per il nuovo che per l'esistente) dei locali commerciali.

Complessivamente si evidenzia che il residenziale ha una rendita maggiore rispetto al settore commerciale.

Se si assume il valore del residenziale in zona San Giacomo, in considerazione del fatto che per la zona non è presente il rilievo dei dati per l'ONMI si può assumere come sostenibile un differenziale pari al +20,0% per l'esistente del commerciale e un valore uguale per il commerciale del nuovo, da cui si ottiene che il possibile mercato commerciale possa attestarsi entro un intervallo che oscilla tra **1.620-2.200 €/mq**.

La rendita media (desunta per via empirica) è di circa il 5% da cui si ottiene che il canone di locazione sarà ($V_{imm} 0,05 / 12$) di **6,75-9,16 €/mq mese**.

In considerazione del fatto che l'immobile è in buono stato di manutenzione, si può assumere il valore medio di locazione come il possibile canone mensile.

Da cui: $(6,75 + 9,16) / 2 = 7,96$ €/mq mese che si arrotonda a **8,0 €/mq. mese**.

L'immobile misura 450 mq, per cui si ottiene

$450 \times 8,0 = 3.600$ €/mese che si arrotonda a **3.500 €/mese**

$3.500 \text{ €/mese} \times 12 = 42.000$ €/anno

Il canone per l'intero anno sarà pari a €42.000

Considerato che gli osservatori si riferiscono alla fine dell'anno 2012 e primo semestre 2013, e non considerano un'ulteriore abbattimento del 5% dei valori si può ritenere che:

Il canone per l'intero anno sarà pari a $€.42.000 * 95\% = €.39.900$ **arrotondabile a €/anno 40.000,00**, dal quale si determina il canone mensile:

$40.000/12 = 3.333,33$ €/mese arrotondabile a **3.333,00 €/mese**

2) valore desunto dall'analisi del possibile guadagno della struttura ad uso ristorazione.

L'immobile è organizzato su due piani. Il piano terra di tipo operativo (cucina, deposito, sguatteria, e reception), il primo piano per la somministrazione dei cibi, per 130 posti desunti dal rilievo degli arredi (30 tavoli per 4 ps e 2 tali tondi per 8 ps).

Ipotizzando che un pasto medio possa essere venduto a:

- pranzo lavoro meridiano €10,00, per un locale che possa servire i 2/3 della sua capienza per 6 giorni/settimana per circa 250 giorni
- pranzo medio serale e festivo 25,00 ipotizzando 1 turno di servizio per 5 giorni (con aggiunta del sabato solo cena e domenica pranzo e cena; per 200 giorni lavorativi, 50 sabati e $50 * 2$ domeniche;
- ipotizzando un guadagno medio pari a 4% (depurate dalle spese di gestione, per il personale, utenze, canoni e tasse, ecc.) per ogni persona, si ottiene:
- pranzo lavoro meridiano $130 * 2/3 = 86$ ps $* €10,00 = €. 866$ $* 4\% =$ €/giorno $34,64 * 250 =$ **€ 8.660 annui**
- pranzo medio serale e festivo 25,00 ipotizzando 1 turno di servizio per 5 giorni (con aggiunta del sabato e domenica pranzo e cena: $130 * €25,00 = 3.250$ $* 4\% = 130,0$ $* 350 =$ **€. 45.500 annuiG**

Complessivamente si può ipotizzare un guadagno netto annuo (G_{na}) di €.
54.160,00

Partendo dall'ipotesi di un guadagno netto di €67.700 determinato sul 5% del possibile ricavo (R_a) dati i posti possibili, si può ipotizzare che il ricavato sia il 95%:

$G_{na}/4\% = R_a = 54.160/5\% = 1.354.000€./annuo$

- Il Conto Economico di Previsione (CEP) ipotizzato per un'azienda media che si fonda sui principi di Continuità, Prudenza, Competenza, Separazione, Costanza, dovrebbe essere:

35% Tasse

33% spese di vario genere (Materie prime, utenze, ammortamenti, amministrazione, ecc)

25% personale

4% guadagno d'impresa (sopra determinato in €135.400)

3% affitto

Dall'ipotizzato CEP applicato al R_a si ottiene che il Canone Annuo Stimato (C_{as}) è:

$$(C_{as}) = R_a * 3\% = 1.354.000 * 3\% = 40.620 \text{ €/annuo}$$

Ne consegue che il Canone Mensile Stimato (C_{ms}) = (C_{as})/12 = 40.620/12 = 3.385 €/mese

Da quanto sopra si determina il canone mese a mq = (C_{ms})/450 = 7,52 €/mq.mese

3) valore dell'ultimo canone e considerazioni nel merito.

L'ultima determinazione del canone risale al dicembre 2011, determinato con l'aggiornamento ISTAT (75% della variazione rispetto all'anno precedente), sulla base del primo canone (anno 2006) posto a base d'asta per l'assegnazione dei locali.

Per l'anno 2013 con la rivalutazione ISAT (75% dic.2011-dic 2012) si sarebbe determinato il canone di €/anno 3.433,95; canone realmente versato se si fosse in continuità del contratto.

L'aggiornamento all'attualità avrebbe determinato che il canone (determinato all'indice ISTAT relativo al settembre 2013) sarebbe di €. 3.454,55; questo valore è indicativo della tendenza in atto

Ai fini della stima si assume l'ultima rideterminazione, perché rapportata all'attualità.

Rideterminazione del canone €3.454,55

Il valore sarà desunto dalla media dei due valori determinati con percorsi analitici sopra elaborati:

$$3.333,00 + 3.385,00 + 3.454,00 = 10.172/3 = \text{€ } 3.390 \text{ che si può arrotondare a € } 3.400 \text{ €/mese.}$$

3.400 * 12 = 40.800,00 €/anno che si assume come Canone Annuale.

Per altro la convenzione da allegare al presente prevede che la parte assegnataria dovrà curare l'area a verde pubblico senza nulla chiedere all'amministrazione comunale.

Capitolo 7 – ARREDI INTERNI

Il locale sarà consegnato arredato sia per la parte cucina che per la parte servizio, come da Del.Giunta n.96 del 18.06.2013.

L'elenco e il valore sono stati determinati in fase di riconsegna del locale.

Il valore determinato di € 69.871,06 non è oggetto di stima perché si dovrà recuperare in un'unica trince, salvo altre possibilità date dalla normativa vigente.

Capitolo 8 – CONCLUSIONI

Al fine di determinare il canone da porre base d'asta è necessario ragguagliare il Canone d'Affitto Stimato (€/mese 3.400) alla situazione reale in funzione di due argomenti:

- a) L'attuale situazione economica è attraversata dalla "crisi dei consumi", che ha determinato un rallentamento della domanda immobiliare, e la crisi (fino alla cessata attività) di diverse imprese. La cessata attività della precedente gestione è determinata anche da questo fattore. Per determinare questo momento crisi, nell'aspuccio che questo locale possa essere assegnato determina un **abbattimento del valore sopra determinato del 10%**
- b) Al fine di auspicare l'assegnazione del locale (gravato altresì dell'attrezzatura proveniente dalla gestione precedente) si determina l'applicazione di decremento finalizzato all'appetibilità dell'asta pari al 5% del valore sopra determinato.

Per quanto sopra si ridetermina il canone in funzione dell'applicazione della riduzione del 15%.

$3.400 - 15\% = \mathbf{2.890 \text{ €/mese}}$; dal quale ne consegue che il Canone Annuo sarà $2.890 * 12 = \mathbf{34.680, \text{ €/anno}}$

Il canone così determinato incide sulla superficie: $2.890,00 / 450 = 6,42 \text{ €/mq. mese}$.

Considerato che il valore medio al mq per mese (dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate) per il residenziale in Zona S. Giacomo è di 6,13 €/mq mese, mentre il valore del commerciale è inferiore al residenziale (dato variabile in funzione delle dinamiche specifiche di ogni territorio), mentre il valore dell'Osservatorio FIAP su tutto il territorio rileva come valore minimo di locazione per il commerciale €/mq. mese 6,60; si può ritenere che il valore unitario per il locale oggetto di stima, 6,42 €/mq. mese, sia congruo con il mercato attuale per la zona oggetto di stima.

Capitolo 9 - QUADRO SINTETICO FINALE

Ai fini della base d'asta si sintetizza il seguente prospetto:

OGGETTO	CANONE MENSILE €/mese	CANONE ANNUALE €/mese	NOTE
Immobile	2.890,00	34.680,00	L'area di pertinenza è compresa nel valore
Arredi		69.871,06	Valore da recuperare in unica soluzione- DG96/2013

Allegati:

1 estratto dal SIT in scala 1:2000

n. 1 copia delle piante con il layout dell'attività

n.1 planimetria generale con indicazione limiti area cortiliva di uso esclusivo

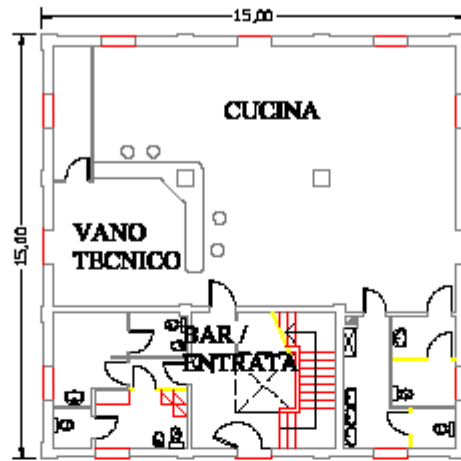
n. 8 fotografie

Il Tecnico
Arch. Romolo Sozzi

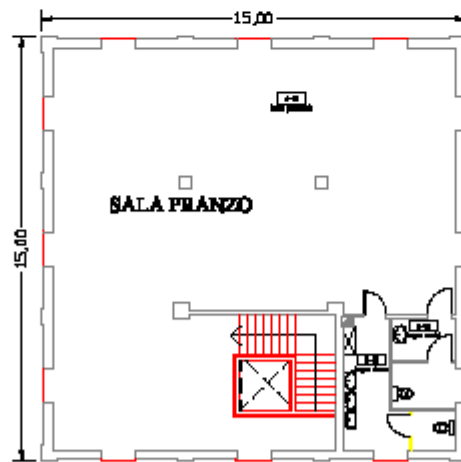
ALLEGATO 1 estratto mappa da web-sit



ALLEGATO 2 - n. 1 copia delle piante con il layout dell'attività



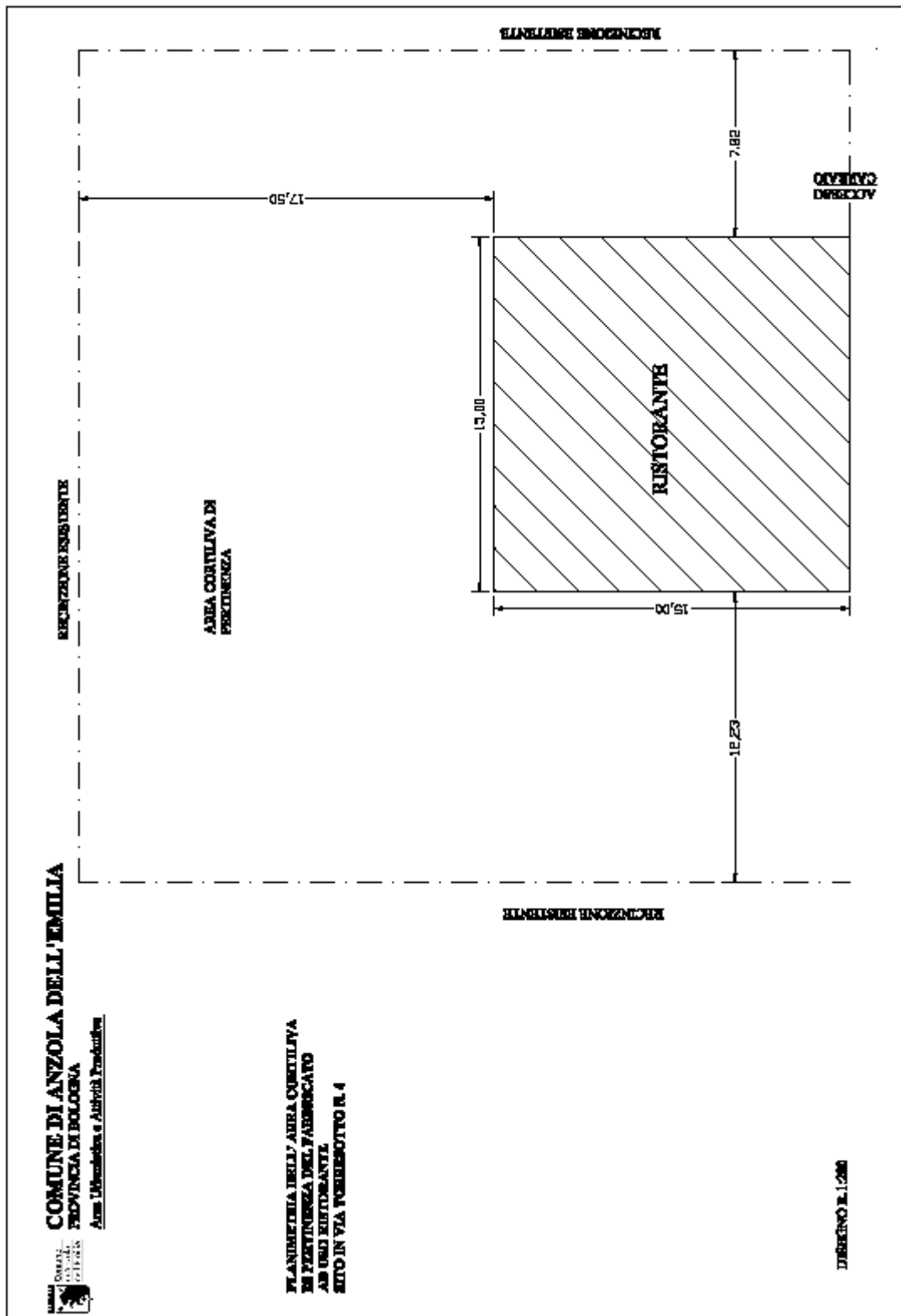
PIANO TERRENO R.1:200



PIANO PRIMO R.1:200

PLANIMETRIE

ALLEGATO 3 - n.1 planimetria generale con indicazione limiti area cortiliva di uso esclusivo



ALLEGATO 4 -documentazione fotografica n. 12 fotografie



Foto 1 lato Nord-Ovest



Foto 2 Lato Sud-Est



Foto 3 Lato Sud-Est



Foto 4 Il Piazzale



Foto 5 L'entrata sul fronte Nord-Ovest



Foto 6 La reception



Foto7 I servizi al primo piano



Foto 8 L'accesso alla cucina



Foto 9 I saliscendi per vivande



Foto 10 I servizi al piano terra



Foto 11 La macchina dell'impianto d'aerazione



Foto 12 La sgatteria



COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA
PROVINCIA DI BOLOGNA
Area Urbanistica e Attività Produttive

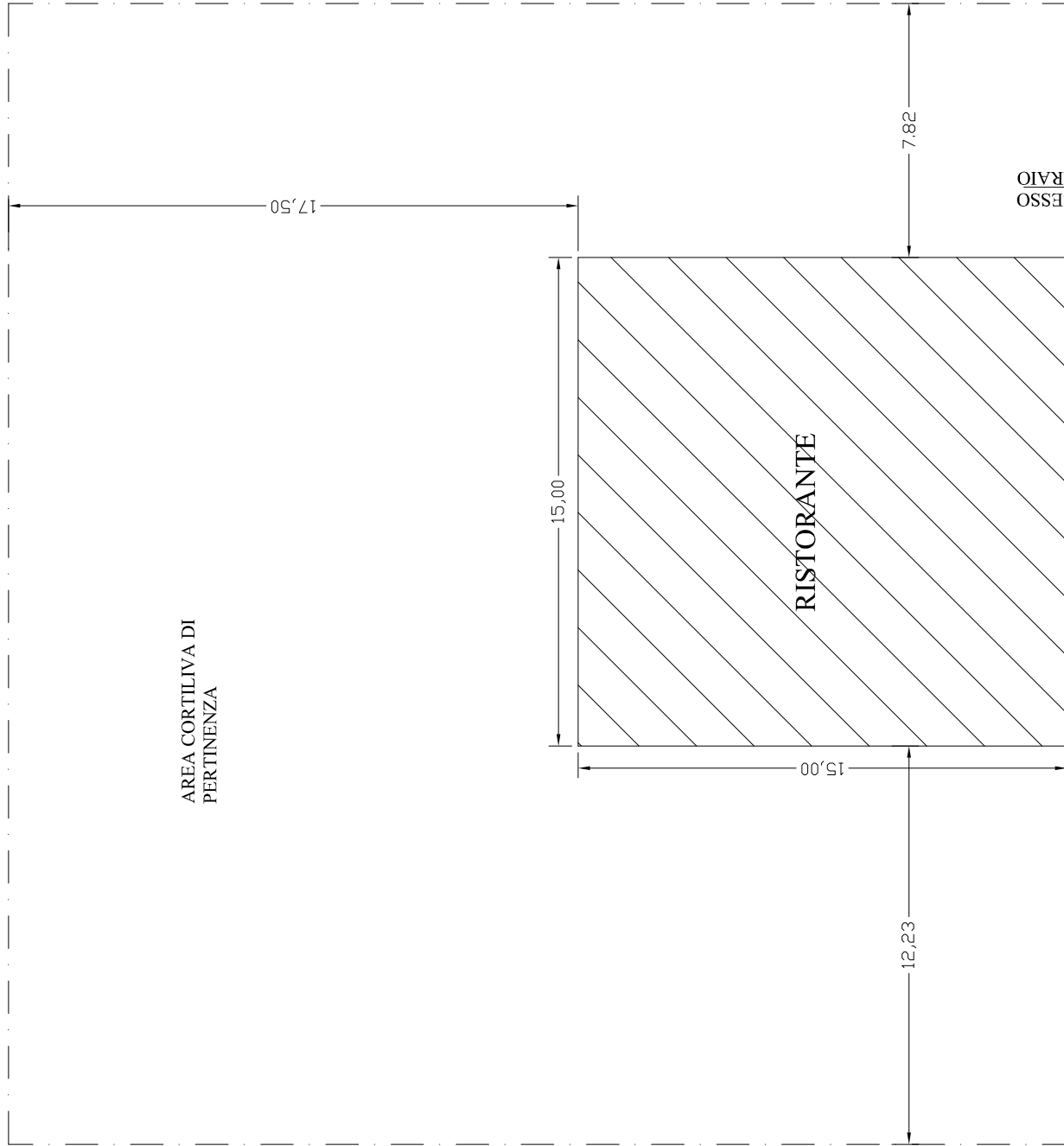
**PLANIMETRIA DELL' AREA CORTILIVA
DI PERTINENZA DEL FABBRICATO
AD USO RISTORANTE
SITO IN VIA TORRESOTTO N. 4**

RECINZIONE ESISTENTE

AREA CORTILIVA DI
PERTINENZA

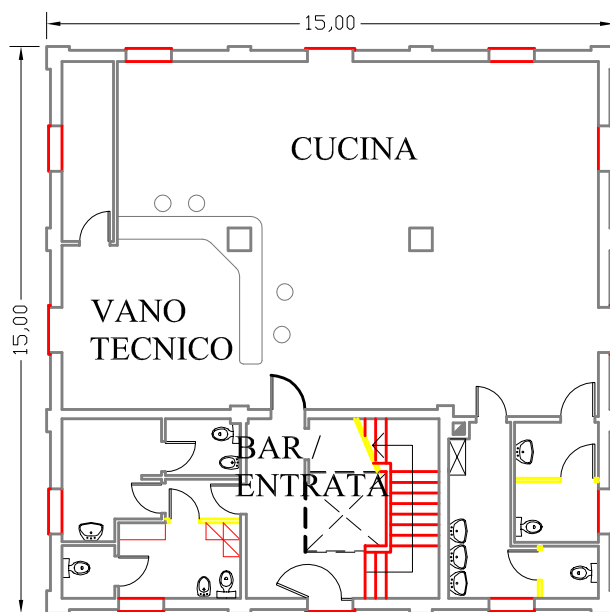
RECINZIONE ESISTENTE

RECINZIONE ESISTENTE



ACCESSO
CARRAIO

DISEGNO R.1:200

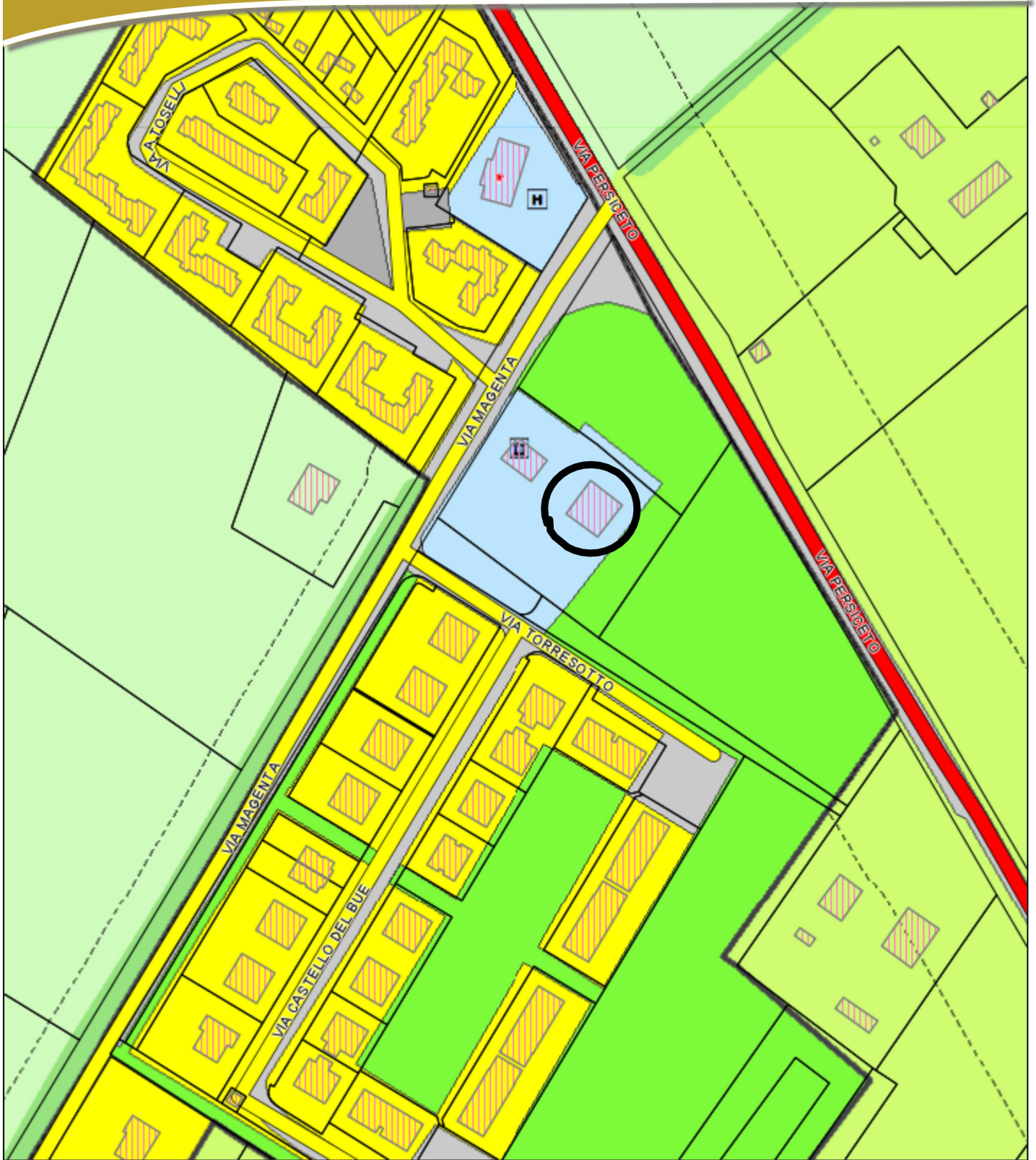


PIANO TERRENO R.1:200



PIANO PRIMO R.1:200

PLANIMETRIE



Comune di Anzola dell'Emilia

04/11/2013 12.23 Scala 1:2.000

Note:

Empty rectangular box for notes.

Avvertenze: I dati cartografici e normativi pubblicati in questo portale, anche se derivati da quelli originali, non possono essere considerati validi in sede legale. Lo scopo della loro pubblicazione è principalmente divulgativo e non ha carattere di ufficialità. Inoltre, per la rapidità con cui questi dati evolvono e per le modalità di aggiornamento che prevedono l'azione di Enti diversi, non può essere totalmente escluso che essi siano parzialmente incompleti o inesatti. I dati estratti sono da utilizzarsi ai soli fini informativi e non costituiscono elementi probatori. Il gestore del sito e gli enti coinvolti declinano ogni responsabilità per un uso improprio delle informazioni ricavate.

COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA

PROVINCIA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero Delibera **157** del **05/11/2013**

AREA TECNICA

OGGETTO

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE RELATIVA ALL'IMPIANTO (EDIFICIO E AREE PERTINENZIALI) DI PROPRIETÀ COMUNALE, DENOMINATO "EX STALLA", POSTO A SAN GIACOMO DEL MARTIGNONE, VIA TORRESOTTO N. 4, DESTINATO AD ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE E ATTIVITÀ CONNESSE E COMPLEMENTARI - ADEMPIMENTI 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 04/11/2013</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. 157 DEL 05/11/2013

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
ROPA LORIS

IL SEGRETARIO GENERALE
CICCIA ANNA ROSA

ANZOLA DELL'EMILIA, Lì 14/11/2013