

CITTÀ DI BIELLA



COPIA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 279 DEL 10.08.2018

OGGETTO: PATRIMONIO - AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE PER ATTIVITÀ COMMERCIALE DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN BIELLA PIAZZA VITTORIO VENETO

L'anno duemiladiciotto il dieci del mese di agosto alle ore 12:00 nella sala delle adunanze della Sede Comunale (Palazzo Pella) in via Tripoli n. 48, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede la seduta il sig. Dott. Diego PRESA nella sua qualità di Vice Sindaco e sono presenti i seguenti sigg.ri:

CAVICCHIOLI MARCO	SINDACO	ASSENTE
PRESA DIEGO	VICE SINDACO	X
LEONE SERGIO	ASSESSORE	X
GAIDO GIORGIO	ASSESSORE	ASSENTE
ZAGO FULVIA	ASSESSORE	X
BARRESI TERESA	ASSESSORE	ASSENTE
VARNERO VALERIA	ASSESSORE	ASSENTE
LA MALFA STEFANO	ASSESSORE	X
SALIVOTTI FRANCESCA	ASSESSORE	X

Partecipa il Segretario Generale Dott. Gianfranco COTUGNO incaricato della redazione del verbale.

Assiste il Vice Segretario Generale Dott. Mauro DONINI.

La seduta continua per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto;

IL PRESIDENTE

Constatato il permanere del numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell'argomento.

N. 279 DEL 10/08/2018

PATRIMONIO - AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE PER ATTIVITÀ COMMERCIALE DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN BIELLA PIAZZA VITTORIO VENETO

LA GIUNTA COMUNALE

Considerato che:

- il Comune di Biella è proprietario dello stabile sito in Biella, Piazza Vittorio Veneto (Giardini Zumaglini), identificato al Catasto Fabbricati Foglio 52 part. 748 sub. 1 – Cat. C/1 cl. 7 consistenza mq. 202 – Superficie catastale mq. 308 - Rendita € 3.724,38, ormai da tempo non utilizzato;
- il Comune ha già in precedenza intrapreso iniziative per verificare se ci fossero operatori intesi ad utilizzare l'immobile a scopi sociali, nell'ottica di mantenere un presidio utile al monitoraggio della zona pubblica e che allo stesso tempo fornisca dei servizi di carattere sociale, adottando la delibera di GC n. 294 del 28/08/2017, senza tuttavia avere riscontri concreti;
- l'Amministrazione comunale, sempre nell'ottica di porre in essere azioni volte a riqualificare l'area dei Giardini Zumaglini e rivitalizzarla in particolare nelle ore serali in cui si riscontra un maggior degrado, intende tentare di adibire l'immobile all'uso di locale per la somministrazione di alimenti e bevande (ristorante, pizzeria, bar, ecc.), in modo da recuperare un immobile del patrimonio comunale attualmente dismesso e generare altresì una maggiore frequentazione della zona da parte della cittadinanza in un ambito baricentrico rispetto all'area dei giardini;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 118 in data 9 aprile 2018 è stato disposto di attuare una procedura pubblica per la locazione commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande, (ristorante, pizzeria, bar, ecc.), con l'esclusione della possibilità di inserire *slot machine*, sale scommesse e altri giochi d'azzardo, dello stabile sito in Biella, Piazza Vittorio (Giardini Zumaglini);

Preso atto che a seguito di indizione di avviso pubblico contenente le indicazioni della citata deliberazione n. 118, benché numerosi operatori si siano interessati all'immobile ed abbiano effettuato il sopraluogo richiesto dal bando, entro la scadenza del bando non sono pervenute offerte per la locazione dell'immobile di cui trattasi;

Sentita la relazione dell'Assessore al Patrimonio che propone di attuare un nuovo avviso pubblico per l'utilizzo dei locali anzidetti per la somministrazione di alimenti e bevande, con alcune modifiche che possano maggiormente incentivare l'utilizzo della struttura rimanendo valide le considerazioni e prescrizioni della precedente deliberazione per cui:

- L'immobile se lasciato ulteriormente inutilizzato incorrerà in un lento e progressivo deterioramento;
- La pubblicazione di un avviso pubblico per un congruo tempo potrà favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori potenzialmente interessati;
- L'eventuale locazione dell'immobile può determinare un miglior sfruttamento delle risorse comunali disponibili, che in questo caso si esplicherebbe in una maggiore entrata dovuta alla locazione e a minori spese per la manutenzione del fabbricato;

- Viene espressamente prevista l'esclusione della possibilità di inserire *slot machine*, sale scommesse e altri giochi d'azzardo, in modo da focalizzare l'attività sulla ristorazione.

Ritenuto di confermare il canone mensile a base d'asta di € 1.385,00;

Considerato l'impegno finanziario necessario al soddisfacimento degli oneri derivanti dalla necessità di soddisfare il fabbisogno di parcheggi, o a monetizzarli, oltreché alla ristrutturazione dei locali, comprensivo della sostituzione della caldaia, in quanto tale intervento unitamente all'adeguamento dei locali e degli impianti alla nuova attività sono strettamente collegati e funzionali alle esigenze organizzative e distributive che il gestore intenderà mettere in atto, ha portato alla considerazione di far decorrere il canone di locazione dopo sei mesi dalla stipula del contratto, che poi per il successivo anno sarà ridotto al 50% dell'importo di aggiudicazione;

Ritenuto di precisare che l'avviso pubblico dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- l'immobile sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, al canone mensile a base d'asta di € 1.385,00, oltre IVA di legge, pari ad un canone annuo di € 16.620,00, oltre IVA di legge, esclusivamente per attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande (ristorante, pizzeria, bar, ecc.) con l'esclusione della possibilità di inserire slot machine, sale scommesse e altri giochi d'azzardo. I partecipanti all'asta dovranno precisare nella domanda l'attività esatta che vorrebbero intraprendere nei suddetti locali;
- i locali anzidetti hanno bisogno di ristrutturazione, comprensiva del cambio caldaia e di un adeguamento impiantistico in base alle necessità commerciali dell'aggiudicatario, tali innovazioni/ristrutturazioni saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà richiedere le autorizzazioni necessarie agli Uffici Comunali;
- l'aggiudicatario dovrà, a lavori ultimati, provvedere a trasmettere le certificazioni del caso, compreso l'attestato APE ed a provvedere all'aggiornamento catastale;
- il canone di locazione decorrerà da sei mesi dalla stipula del contratto, che seguirà la determina di aggiudicazione definitiva e per un anno sarà ridotto al 50% dell'importo di aggiudicazione;
- tutte le utenze saranno in carico al conduttore;
- la locazione dell'unità immobiliare, trattandosi di locazione commerciale, sarà effettuata ai sensi della legge n. 392/1978, per la durata minima di sei anni rinnovabili per un periodo di sei;
- sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge;
- la gara verrà effettuata con il criterio di aggiudicazione dell'offerta più conveniente per la Città di Biella ai sensi del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni e si terrà in analogia all'art. 73 comma 2 e con le procedure di cui all'art. 76;
- la manutenzione ordinaria sarà in carico al conduttore;
- gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale, restando a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;
- il conduttore dovrà acquisire di tutte le autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività commerciale e di somministrazione di alimenti e bevande presso gli Uffici ed Enti competenti per materia, oltreché assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Biella da qualsiasi responsabilità, anche in

relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81;

- a tal fine il conduttore, ai sensi delle deliberazioni della Giunta Regionale 8/02/2010 n. 85-13268 e 1/03/2010 n. 43-13437, dovrà provvedere a soddisfare il fabbisogno di parcheggi, o a monetizzarli, in base ai calcoli di cui alle citate delibere, tenuto conto che si tratta di un esercizio commerciale situato in addensamento commerciale di tipo A1, secondo il piano commerciale vigente;

Ritenuto:

- di demandare al Dirigente del Servizio Patrimonio di attivare la procedura relativa all'avviso pubblico anzidetto per la locazione commerciale dell'unità immobiliare di proprietà comunale sita in Piazza Vittorio Veneto Biella, attualmente disponibile, per i motivi e gli scopi di cui sopra;
- di precisare che l'Amministrazione si riserva, in qualunque momento sino alla stipula del contratto, la facoltà di recedere dalle operazioni di locazione;

Visti:

- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;
- la legge n. 392/1978;
- il Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

Con voti favorevoli, unanimi, palesi;

DELIBERA

1. di attuare una nuova procedura pubblica per la locazione commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande, (ristorante, pizzeria, bar, ecc.), dello stabile sito in Biella, Piazza Vittorio (Giardini Zumaglini) identificato al Catasto Fabbricati Foglio 52 part. 748 sub. 1 – Cat. C/1 cl. 7 consistenza mq. 202 – Superficie catastale mq. 308 - Rendita € 3.724,38, per i motivi di cui alla premessa;
2. di demandare al Dirigente del Servizio Patrimonio di attivare la procedura pubblica suddetta;
3. di dare atto che l'avviso pubblico dovrà contenere le seguenti precisazioni:
 - l'immobile sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, al canone mensile a base d'asta di € 1.385,00, oltre IVA di legge, pari ad un canone annuo di € 16.620,00, oltre IVA di legge, esclusivamente per attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande (ristorante, pizzeria, bar, ecc.) con l'esclusione della possibilità di inserire slot machine, sale scommesse e altri giochi d'azzardo. I partecipanti all'asta dovranno precisare nella domanda l'attività esatta che vorrebbero intraprendere nei suddetti locali;

- i locali anzidetti hanno bisogno di ristrutturazione, comprensiva del cambio caldaia e di un adeguamento impiantistico in base alle necessità commerciali dell'aggiudicatario, tali innovazioni/ristrutturazioni saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà richiedere le autorizzazioni necessarie agli Uffici Comunali;
 - l'aggiudicatario dovrà, a lavori ultimati, provvedere a trasmettere le certificazioni del caso, compreso l'attestato APE ed a provvedere all'aggiornamento catastale;
 - il canone di locazione decorrerà da sei mesi dalla stipula del contratto, che seguirà la determina di aggiudicazione definitiva e per un anno sarà ridotto al 50% dell'importo di aggiudicazione;
 - tutte le utenze saranno in carico al conduttore;
 - la locazione dell'unità immobiliare, trattandosi di locazione commerciale, sarà effettuata ai sensi della legge n. 392/1978, per la durata minima di sei anni rinnovabili per un periodo di sei;
 - sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge;
 - la gara verrà effettuata con il criterio di aggiudicazione dell'offerta più conveniente per la Città di Biella ai sensi del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni e si terrà in analogia all'art. 73 comma 2 e con le procedure di cui all'art. 76;
 - la manutenzione ordinaria sarà in carico al conduttore;
 - gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale, restando a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;
 - il conduttore dovrà acquisire di tutte le autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività commerciale e di somministrazione di alimenti e bevande presso gli Uffici ed Enti competenti per materia, oltretutto assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Biella da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81;
 - a tal fine il conduttore, ai sensi delle deliberazioni della Giunta Regionale 8/02/2010 n. 85-13268 e 1/03/2010 n. 43-13437, dovrà provvedere a soddisfare il fabbisogno di parcheggi, o a monetizzarli, in base ai calcoli di cui alle citate delibere, tenuto conto che si tratta di un esercizio commerciale situato in addensamento commerciale di tipo A1, secondo il piano commerciale vigente;
4. di precisare che non sono presenti oneri in carico al Comune di Biella;
 5. di demandare al Dirigente del Settore Governo del Territorio, Ambiente, Trasporti e Patrimonio l'adozione dei successivi atti Amministrativi per provvedere a quanto disposto dal presente provvedimento;
 6. di dichiarare, con successiva e separata votazione favorevole, unanime, palese la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui l'art. 134 comma 4, del D. Lgs 18.08.2000 n. 267 stante l'urgenza di provvedere alla pubblicazione dell'avviso pubblico.
-