



## COMUNE DI USSITA

P.zza XI Febbraio, 5

62030 USSITA (MC)

C.F. 81001810431

Tel. 0737/971207

Fax 0737/99643

E-MAIL: [comune@ussita.sinp.net](mailto:comune@ussita.sinp.net)

---

### SETTORE IV ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

Prot. 1461

Ussita li 31.03.2015

Spett.le AMMINISTRAZIONE  
COMUNALE SEDE

**OGGETTO: Stima del canone di locazione per la gestione dei due bar siti alla piscina e al palaghiaccio comunali.**

Premesso che

- il Comune di Ussita e' proprietario dei due complessi sportivi piscina e palaghiaccio all'interno dei quali ci sono due bar, la cui gestione attuale e' effettuata dalla societa' partecipata Sibillini S.r.l. che gestisce anche gli impianti sportivi medesimi,
  - che e' intendimento di codesta Amministrazione separare la gestione dei due bar di cui sopra dalla gestione degli impianti sportivi medesimi;
  - che pertanto allo scopo la sottoscritta geom. Patrizia Orteni, in qualita' di responsabile dell'ufficio tecnico comunale, e' stata incaricata di procedere alla stima del canone di locazione dei due bar di cui trattasi ;
- con la presente si procede in tal senso prendendo in considerazione una serie di elementi sotto elencati.

#### DESCRIZIONE DEI BAR E DELLE ATTREZZATURE

Il Bar della piscina e' costituito da un piccolo bancone posto all'ingresso della medesima di dimensioni molto limitate e dotato delle attrezzature minime necessarie per fornire un po' di ristoro agli avventori della medesima, come caffè', cappuccino, qualche bibita e poco altro.

Lo stesso non si puo' neppure definire bar nel senso vero della parola ma bensì' punto di ristoro, la consumazione viene fatta in piedi in quanto non vi e' all'intorno spazio sufficiente per poter allocare tavoli e sedie atti allo scopo.

E' aperto solo nei mesi estivi di apertura della piscina.

Il bar del palaghiaccio e' invece di dimensioni molto maggiori ed e' costituito da un bel bancone dotato di tutte le attrezzature necessarie allo scopo, e vi si puo' distribuire oltre che bevande anche panini, snack, merendine, paste ed altro.....

Si trova in un ambiente spazioso e ben areato ed illuminato ed ha una sala con tavoli e sedie per poter consumare comodamente seduti.

Normalmente e' funzionante negli stessi periodi di apertura del palaghiaccio.

#### ATTIVITA' LAVORATIVA

Come sopra detto la gestione del bar della piscina e' da considerare come marginale rispetto a quella del bar principale del palaghiaccio.



## COMUNE DI USSITA

P.zza XI Febbraio, 5  
62030 USSITA (MC)  
C.F. 81001810431  
Tel. 0737/971207  
Fax 0737/99643

E-MAIL: [comune@ussita.sinp.net](mailto:comune@ussita.sinp.net)

### SETTORE IV ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

Il bar del palaghiaccio durante la settimana nei periodi non festivi non ha una rilevante attività lavorativa e quindi anche il personale addetto può essere costituito anche da una sola unità

Nei periodi festivi, feriali ed estivi invece e nelle domeniche, il palaghiaccio ha un notevole afflusso di utenti per cui le persone addette al bar debbono essere da un minimo di due unità ad un massimo di tre, con maggiori guadagni ma anche maggior costo del personale.

#### STIMA

Ai fini della presente stima, il bar principale è da considerarsi quello presso il palaghiaccio, mentre il bar della piscina, per dimensioni e volume di affari, è da ritenersi del tutto marginale ai fini del calcolo del canone a base di gara.

Ciò premesso per la stima del canone di locazione del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi

In particolare, si ritiene di dover stimare il canone per la gestione in base a un conteggio tra costi e ricavi. La scrivente si è basata pertanto sui ricavi lordi del bar del palaghiaccio agli atti del Comune dell'anno 2014. A tali ricavi si è proceduto a decurtare la spesa media del personale, la tassazione minima alla quale è soggetta qualsiasi attività produttiva, le spese per le varie utenze di acqua e luce, e rifiuti, per l'approvvigionamenti delle bevande ed alimenti e quanto altro necessario per il funzionamento come manutenzioni ordinarie ecc....

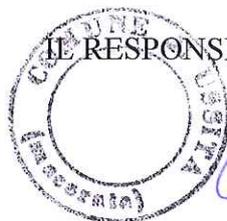
Dal suddetto conteggio, in effetti non risulterebbe conveniente una tale attività lavorativa in quanto l'utile d'impresa risulterebbe pari a zero, ed il canone dovrebbe essere pressoché nullo a fronte del lavoro svolto che costituisce un servizio per gli avventori del palaghiaccio.

In considerazione però del fatto che i locali sono di proprietà comunale e che quindi non possono essere ceduti gratuitamente, e che l'attività del bar in questione potrebbe essere incentivata con iniziative particolari, eventi, feste, e aperture anche oltre i normali orari del palaghiaccio, che potrebbe portare ad un guadagno maggiore a quello dell'anno 2014 che la scrivente ha preso in considerazione per la stima, si ritiene congruo un canone di euro 150,00 al mese.

#### Allegati:

- Stralcio planimetria catastale
- Stralcio piantina catastale
- Elenco attrezzature esistenti
- Documentazione fotografica;

In fede



IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO COMUNALE  
(Geom. Patrizia Orteni)



## COMUNE DI USSITA

Piazza XI Febbraio, 5

62039 USSITA (MC)

Tel. 0737/971211 Fax 0737/99643 E-mail: [comune@ussita.sinp.net](mailto:comune@ussita.sinp.net)

C.F. 81001810431

### **BENI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI USSITA PRESENTI NEI LOCALI BAR DEL PALAZZO DEL GHIACCIO E DELLA PISCINA.**

#### PALAZZO DEL GHIACCIO:

- n° 1 TV LCD da 40 pollici;
- n° 4 tavoli/panca in legno da esterno;
- n° 1 scaffale metallico dentro il magazzino/spogliatoio
- n° 1 bancone frigo bar in acciaio;
- n° 1 scaffalatura con specchi da esposizione ed ante scorrevoli;
- n° 1 supporto in acciaio per macchina del caffè e macinino;
- n° 1 scaffale in legno (cassa ed esposizione);
- n° 1 pedana per bar;

#### PISCINA:

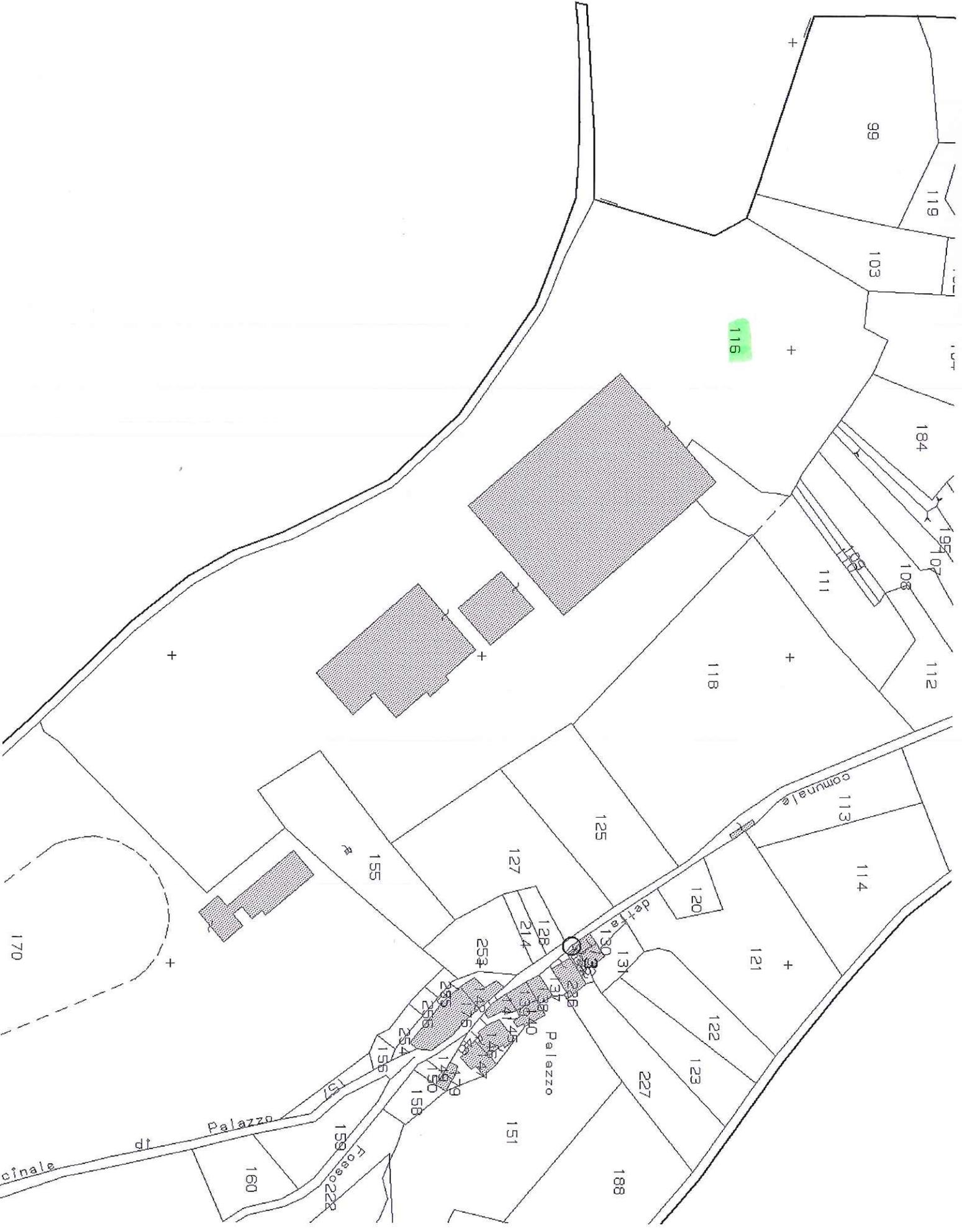
- n° 1 bancone bar in legno;
- n° 1 tavolo/panca in legno da esterno;
- n° 1 bancone lavabo/frigo con ripiano in granito;
- n° 1 pedana in legno per bar;
- n° 1 sedia sgabello in acciaio e legno;

Sono presenti all'interno dei due locali BAR arredamenti ed attrezzature non di proprietà del Comune di Ussita.

Ussita li. 01/04/2015



L'Ufficio Tecnico



PISCINA

1



2



③



④



ZZO DEL GHIACCIO

1



2



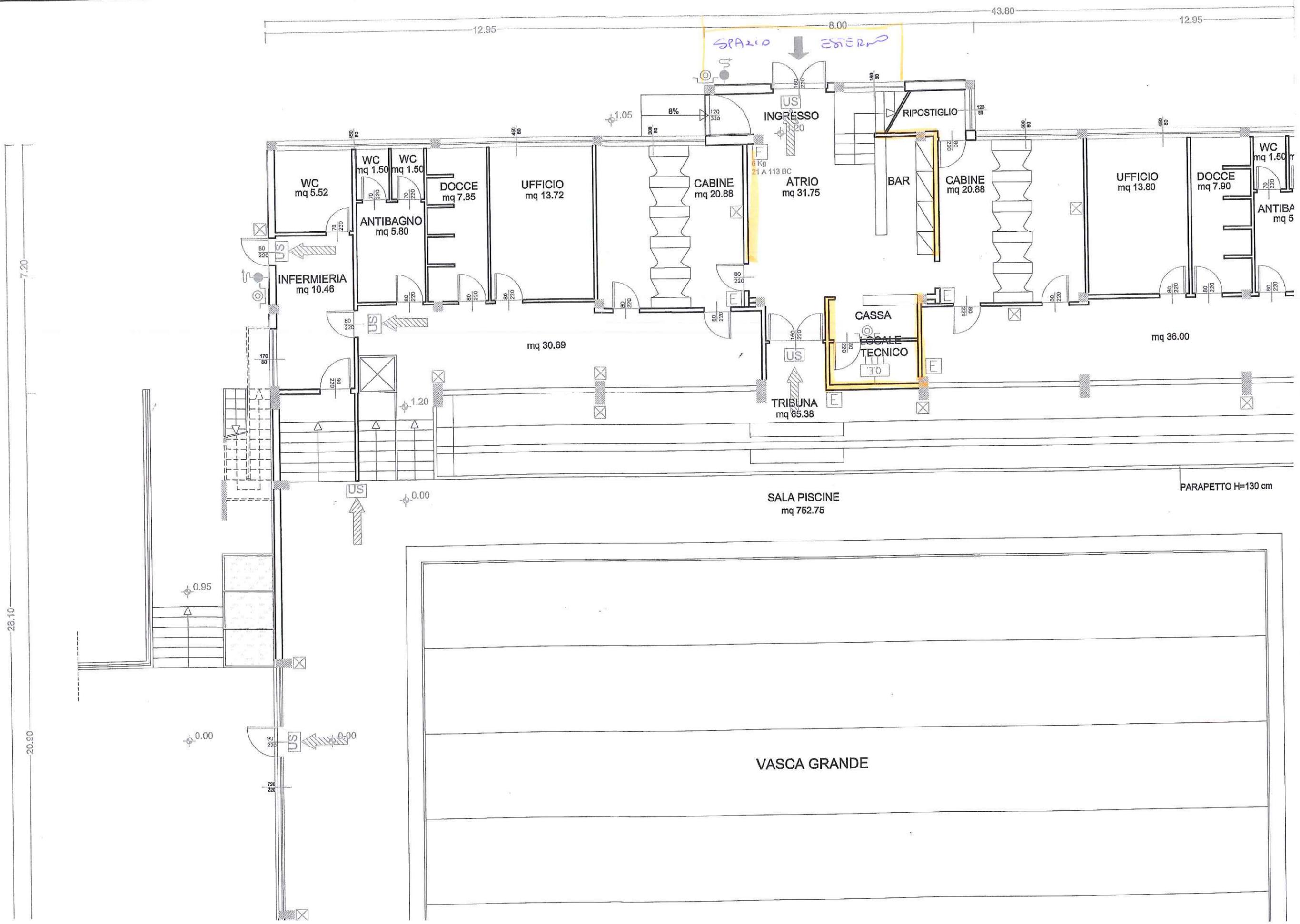
3



4



PISCINA



WC  
mq 5.52

WC  
mq 1.50

WC  
mq 1.50

DOCCE  
mq 7.85

UFFICIO  
mq 13.72

CABINE  
mq 20.88

ATRIO  
mq 31.75

BAR

CABINE  
mq 20.88

UFFICIO  
mq 13.80

DOCCE  
mq 7.90

WC  
mq 1.50

ANTIBA  
mq 5

INFERMERIA  
mq 10.46

ANTIBAGNO  
mq 5.80

mq 30.69

CASSA  
LOCALE  
TECNICO

mq 36.00

TRIBUNA  
mq 65.38

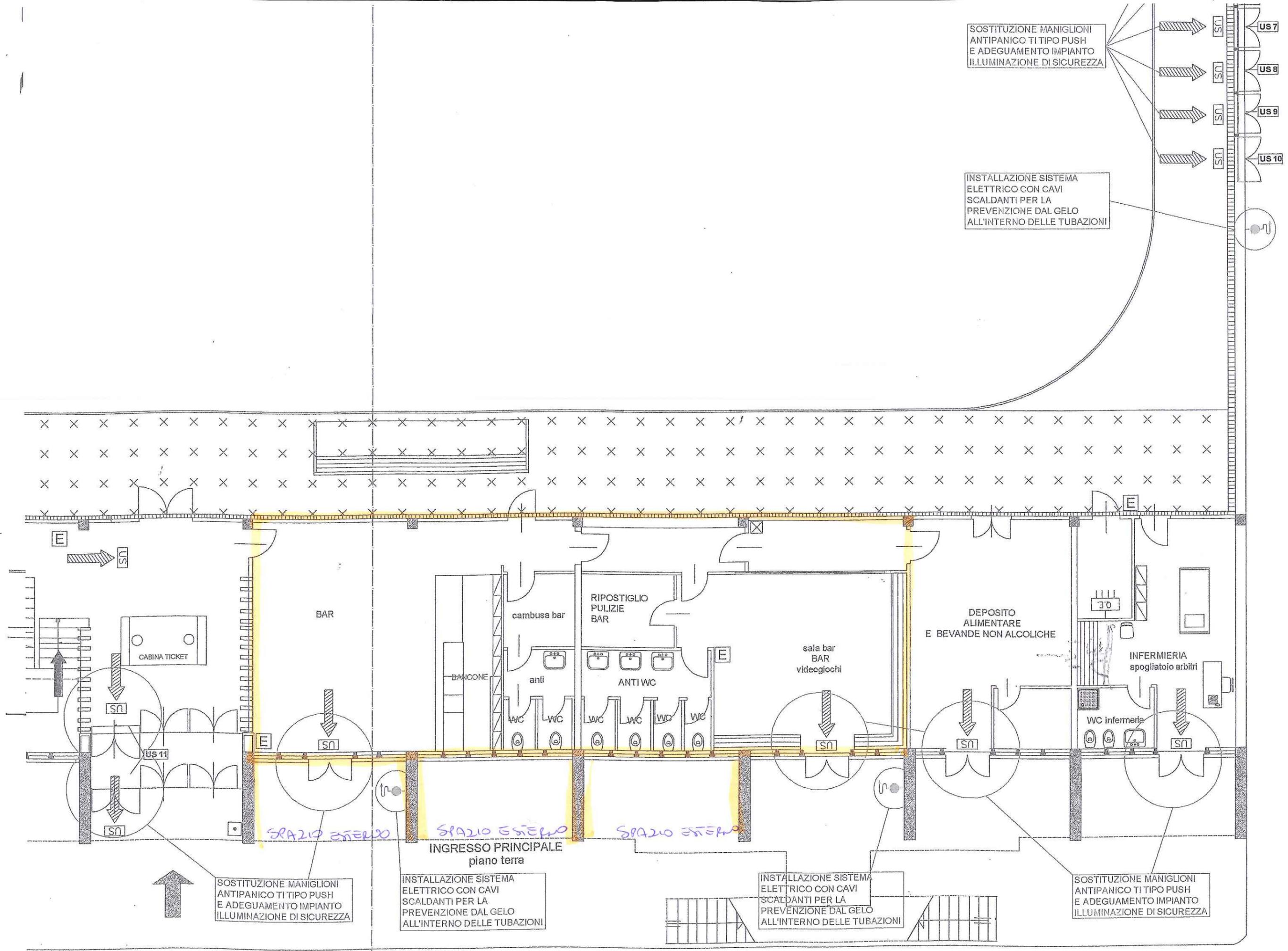
SALA PISCINE  
mq 752.75

PARAPETTO H=130 cm

VASCA GRANDE

SOSTITUZIONE MANIGLIONI  
ANTIPANICO TI TIPO PUSH  
E ADEGUAMENTO IMPIANTO  
ILLUMINAZIONE DI SICUREZZA

INSTALLAZIONE SISTEMA  
ELETTRICO CON CAVI  
SCALDANTI PER LA  
PREVENZIONE DAL GELO  
ALL'INTERNO DELLE TUBAZIONI



US 7  
US 8  
US 9  
US 10

US 11

SOSTITUZIONE MANIGLIONI  
ANTIPANICO TI TIPO PUSH  
E ADEGUAMENTO IMPIANTO  
ILLUMINAZIONE DI SICUREZZA

INSTALLAZIONE SISTEMA  
ELETTRICO CON CAVI  
SCALDANTI PER LA  
PREVENZIONE DAL GELO  
ALL'INTERNO DELLE TUBAZIONI

INSTALLAZIONE SISTEMA  
ELETTRICO CON CAVI  
SCALDANTI PER LA  
PREVENZIONE DAL GELO  
ALL'INTERNO DELLE TUBAZIONI

SOSTITUZIONE MANIGLIONI  
ANTIPANICO TI TIPO PUSH  
E ADEGUAMENTO IMPIANTO  
ILLUMINAZIONE DI SICUREZZA

CIFIO I IRFRO

PALAGHIA CIO