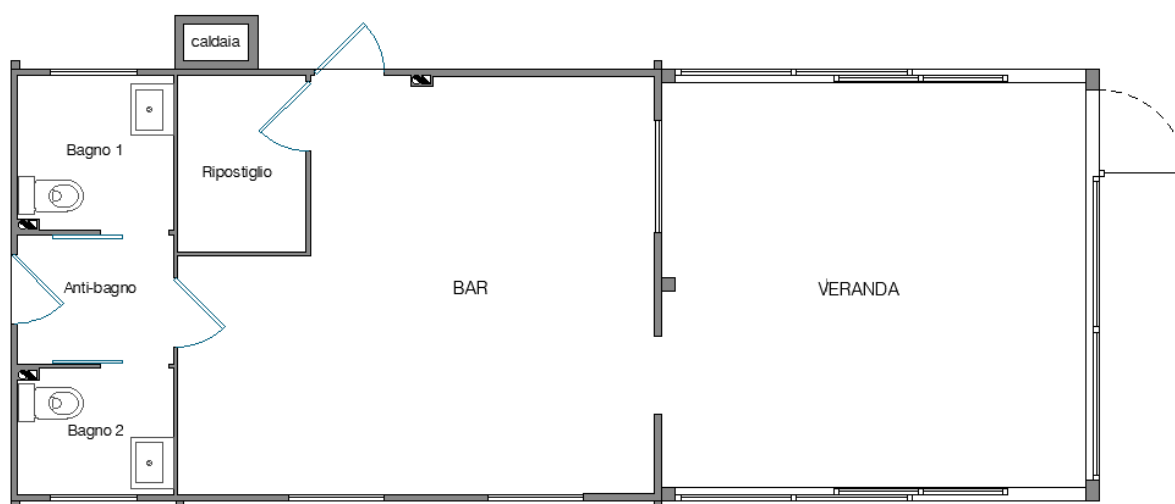




**BANDO AD EVIDENZA PUBBLICA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL  
CHIOSCO AD USO COMMERCIALE UBICATO NEL PARCO “AVIS AIDO”**

**ALLEGATO 2**

**SCHEDA TECNICA DEL CHIOSCO BAR**



Il chiosco, realizzato in struttura lignea, presenta una copertura a falde inclinate con manto in tegole e una superficie complessiva di circa 63 mq.

L’accesso principale avviene attraverso una veranda (mq 25) di recente realizzazione, caratterizzata da chiusure perimetrali vetrate con infissi scorrevoli. Tale ambiente funge da spazio filtro tra esterno e interno e presenta elevata permeabilità visiva e funzionale, risultando completamente apribile nel periodo estivo e fruibile anche nelle stagioni intermedie e invernali grazie alla presenza di impianto di riscaldamento.

Dalla veranda si accede al locale principale (mq 25) destinato all’attività di somministrazione (zona bar), organizzato con banco di servizio e dotato di un vano ripostiglio di dimensioni contenute, utilizzato come locale accessorio per deposito.

Completano la distribuzione interna un antibagno di disimpegno e due servizi igienici separati (mq 10), conformi alla suddivisione funzionale degli spazi a servizio dell’attività.

La configurazione distributiva risulta funzionale all’esercizio dell’attività commerciale cui l’immobile è destinato, con ambienti distinti e adeguatamente organizzati rispetto alle esigenze operative e di accoglienza dell’utenza.

L’immobile presenta un’anzianità di circa 25 anni, fattore che incide sul livello complessivo di vetustà fisica e funzionale, pur mantenendo una configurazione distributiva ancora coerente con la destinazione d’uso originaria.

Sotto il profilo dello stato manutentivo, il manufatto si presenta in condizioni complessivamente discrete, seppur con fisiologici segni di usura riconducibili al tempo trascorso e all’uso continuativo. Le finiture risultano di livello ordinario, tipiche di un chiosco in struttura leggera, con materiali coerenti con la tipologia costruttiva in legno e con interventi manutentivi presumibilmente eseguiti nel tempo in maniera non sistematica.

Per quanto riguarda gli impianti, si rileva la presenza di dotazioni impiantistiche essenziali; tuttavia, in relazione alle attuali normative vigenti in materia di sicurezza, igiene e funzionalità degli impianti (elettrico, idrico-sanitario e termico), gli stessi necessitano di adeguamento e/o rifacimento per garantire la piena conformità normativa e l' idoneità all'esercizio dell'attività di somministrazione.

Si evidenzia inoltre che le attrezzature presenti risultano limitate al solo banco bar, mentre le ulteriori dotazioni necessarie all'esercizio dell'attività risultano assenti e dovranno pertanto essere installate a cura del concessionario. In tale contesto, gli impianti e le attrezzature dovranno essere implementati e adeguati alle prescrizioni normative vigenti, con particolare riferimento agli aspetti di sicurezza, igiene e prevenzione incendi, ove applicabile.

Nel complesso, lo stato conservativo dell'immobile può essere definito discreto, con necessità di interventi di aggiornamento impiantistico e di adeguamento funzionale ai fini dell'utilizzo conforme alla destinazione prevista.

### **1. SUPERFICIE UTILE del CHIOSCO**

La superficie totale mq. 63 così composta:

- zona bar mq. 25;
- veranda mq. 25;
- ripostiglio mq 3;
- bagno 1 mq 4;
- bagno 2 mq 3.5;
- antibagno mq 2.5.

### **2. VIALETTI, PIAZZALE e MANUFATTI ESTERNI**

- Pavimentazione in autobloccanti;
- cordoli;
- vani contatori;
- recinzione;
- ingresso carraio scorrevole su via Vittorio Emanuele;
- ingresso pedonale/carraio a due ante su via Solferino;
- ingresso pedonale ad un'anta su via Piave.

Totale superficie area verde: mq 4.757, di cui pavimentata: mq 1.297.

### **3. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Per la determinazione del canone si adotta il metodo comparativo di mercato basato su:

- confronto con canoni di strutture analoghe (chioschi, bar in parchi pubblici);
- analisi della redditività potenziale dell'attività.

Integrato con metodo reddituale semplificato, considerando:

- capacità di generare reddito dell'attività;
- stagionalità;
- rischi operativi.

### **4. ANALISI DEI PARAMETRI ESTIMATIVI**

#### **4.1 FATTORI POSITIVI**

- ubicazione in area verde pubblica frequentata;
- assenza di concorrenza diretta interna al parco;
- funzione sociale e aggregativa;
- presenza di eventi o attività nel parco;

La stampa del presente documento costituisce copia analogica del documento informatico, predisposto ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 82/2005, firmato digitalmente e conservato dall'ente che l'ha prodotto, ai sensi dell'art. 3-bis commi 4-bis e 4-ter dello stesso D.Lgs.

#### **4.2 FATTORI LIMITANTI**

- stagionalità dell'attività;
- superficie ridotta;
- dipendenza dalle condizioni climatiche;
- eventuali obblighi manutentivi a carico del concessionario.

#### **5. STIMA DEL CANONE DI CONCESSIONE**

Considerando:

- la dimensione del Comune;
- la frequentazione del parco;
- la tipologia dell'immobile;
- lo stato di vetustà fisica e funzionale;
- costi di manutenzione.
- i costi delle attrezzature fisse e degli arredi a carico del concessionario
- la sostenibilità economica per il gestore;

Il più probabile canone di concessione, da porre a base di gara, per l'immobile in oggetto, nelle condizioni attuali e in base ai valori di mercato per strutture di dimensioni e caratteristiche analoghe, è quantificabile in: **€ 1.200,00 annui.**