

CITTÀ DI BIELLA



COPIA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 183 DEL 09.05.2019

OGGETTO: PATRIMONIO - IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE PER ATTIVITA' COMMERCIALE DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE IN BIELLA PIAZZA VITTORIO VENETO

L'anno duemiladiciannove il nove del mese di maggio alle ore 12:30 nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede la seduta il sig. Avv. Marco CAVICCHIOLI nella sua qualità di Sindaco e sono presenti i seguenti sigg.ri:

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

PATRIMONIO - IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE PER ATTIVITÀ COMMERCIALE DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE IN BIELLA PIAZZA VITTORIO VENETO

LA GIUNTA COMUNALE

Considerato che:

- 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), 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;
- 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 sopralluogo richiesto dal bando, entro la scadenza del bando non sono pervenute offerte per la locazione dell'immobile di cui trattasi;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 279 in data 10 agosto 2018 ha disposto di attuare una nuova procedura pubblica modificando i termini della precedente deliberazione, mantenendo la locazione commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande (ristorante, pizzeria, bar, ecc.), ed accollandosi le spese straordinarie non connesse alle migliorie per il miglior utilizzo per l'attività da insediare;
- con determinazione del Dirigente del Settore Governo del Territorio, Ambiente, Trasporti e Patrimonio n. 205/PT in data 14 agosto 2018 è stata indetta un'Asta pubblica per la locazione ai sensi della legge n. 392/1978 di detta unità immobiliare, ponendo il canone mensile a base d'asta di euro 1.385,00 oltre IVA di legge;
- con determinazione dello stesso Dirigente n. 298/PT in data 13/11/2018 è stato disposto, come proposto dal Verbale di gara in data 30 ottobre 2018, di aggiudicare l'Asta per la locazione commerciale dell'unità immobiliare anzidetta ubicata in Biella, Piazza Vittorio Veneto, al Sig. Perrone Damiano, al canone mensile di euro 1.600,00 (milleseicentoeuro/00), oltre IVA, per l'attività commerciale di bar, ristorante e risotteria;
- in data 21 novembre 2018 il Sig. Perrone Damiano ha comunicato di aver acquisito partita IVA e ha chiesto di intestare il contratto alla Ditta individuale denominata "GARDEN DI DAMIANO PERRONE" per l'attività di ristorazione con somministrazione;
- l'immobile anzidetto è stato concesso in locazione con contratto di Rep. N. 8237 in data 3/12/2018, reg.to al n. 004355 in data 3/12/2018, serie 3T, al Sig. Perrone Damiano in nome e per conto esclusivo della Ditta "GARDEN DI DAMIANO PERRONE" per il periodo di anni 6 rinnovabili di sei anni in sei anni, ad uso di bar, ristorante e risotteria;
- in base a quanto stabilito dal bando suddetto il canone dovuto dal conduttore decorrerà da sei mesi dalla stipula del contratto, per il primo anno è fissato in euro 9.600,00 (novemilaseicento/00) oltre IVA, dal secondo anno è fissato in euro 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00) oltre IVA, dal terzo anno detto canone sarà annualmente adeguato nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati rilevato dall'ISTAT;

Dato atto che a seguito di verifiche puntuali da parte di un libero professionista, ingegnere civile, ambientale e industriale, incaricato dal Sig. Perrone sono emerse alcune criticità alle strutture portanti dell'orditura in legno del tetto, infatti la trave di colmo, le due travature intermedie di falda ed il portale centrale di sostegno del colmo si presentano inflessi

in modo anomalo in campata, pertanto a seguito di verifiche di calcolo è emerso che le strutture anzidette sono sottodimensionate e non in grado di sopportare i sovraccarichi previsti dall'attuale normativa, si rendono necessari interventi locali di rinforzo volti a migliorare le caratteristiche meccaniche di resistenza dei vari elementi strutturali;

Preso atto che l'intervento di rinforzo delle strutture è indispensabile, si tratterà di mantenere le strutture esistenti e l'inserimento di profilati metallici UPN 180 (e per la trave centrale piastre metalliche di 8 mm) in affiancamento su entrambi i lati delle travature, profilati da rendere solidali con la struttura in legno mediante chiodature;

Ritenuto pertanto che per poter utilizzare la struttura occorre effettuare degli interventi di carattere straordinario che garantiranno la solidità della struttura ed il suo utilizzo futuro;

Precisato che non era possibile accorgersi della suddetta situazione dal sopralluogo effettuato per presa visione dei locali;

Preso atto che:

- la relazione presentata dai tecnici incaricati dal Sig. Perrone riporta costi da sostenere per il consolidamento strutturale di € 12.688,92 (IVA esclusa);
- viene richiesto anche l'autorizzazione a svolgere interventi di manutenzione della copertura dell'edificio per un importo di circa € 22.344,86 oltre a lavori vari per l'importo di € 8.872,62;

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico in data 19/03/2019 che ha riconosciuto l'intervento da effettuarsi sulla struttura del tetto come precedentemente descritta come straordinario, e pertanto a carico della proprietà, mentre è stato stabilito che gli ulteriori interventi al tetto ed al resto dell'edificio non rivestano carattere straordinario in quanto riguardano interventi ascrivibili alla manutenzione ordinaria ovvero interventi di miglioria non strettamente necessari e quindi non a carico della proprietà;

Atteso che il suindicato conduttore si è reso disponibile a svolgere per il Comune di Biella i lavori di consolidamento strutturale quantificati in € 12.688,92 (IVA esclusa);

Ritenuto di autorizzare gli interventi richiesti e di riconoscere, in quanto ascrivibili a manutenzione straordinaria, le spese del consolidamento strutturale al conduttore per il tramite del negozio giuridico della "compensazione di spese" proprie del locatore e del locatario regolarmente dovute per l'importo di € 12.500,00;

Palesato che:

- la spesa di € 12.500,00 sarà riconosciuta al locatore con la seguente tempistica monetaria, coerente con gli obblighi monetari che lo stesso ha con il Comune di Biella in veste di locatario:
 - € 5.000,00 annualità 2019;
 - € 7.500,00 annualità 2020;
- l'Ente intende finanziare la spesa sopra palesata al Capitolo 104080243000/0 Edilizia Residenziale Pubblica Locale e Piani Edilizia Economica Popolare – Trasferimenti – Patrimonio – Cgu 1583 Fattore S0001583 (Trasferimenti a altri) – Codice SIOPE U.1.04.01.01.011, per le annualità 2019/2020 che presenta la necessaria disponibilità di bilancio;

Precisando che dovrà essere presentata apposita pratica edilizia presso gli Uffici competenti, si autorizza il consolidamento anzidetto;

Visti:

- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;
- la legge n. 392/1978;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

Con voti favorevoli, unanimi e palesi;

DELIBERA

1. Di autorizzare, per i motivi di cui alla premessa, gli interventi proposti sull'immobile sito in Biella, Piazza Vittorio (Giardini Zumaglini), identificato al Catasto Fabbricati Foglio 52 part. 748 sub. 1, e di riconoscere la spesa relativa ai soli interventi qualificabili come manutenzione straordinaria e relativi al consolidamento strutturale che verrà sostenuta dal conduttore per l'importo di € 12.500,00;
2. Di dare atto che l'Ente intende procedere ad una compensazione monetaria tra gli importi ascritti in conto locazione attiva e gli esborsi in conto contribuzione ad altri soggetti;
3. Di palesare che tale trasferimento non è identificabile quale "aiuto di stato" poiché volto all'aumento di valore di un immobile di proprietà comunale locato;
4. 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;
5. di dichiarare, con successiva e separata votazione favorevole, unanime e palese la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del D. Lgs 18.08.2000 n. 267, stante l'urgenza di provvedere ai lavori di adeguamento della struttura.

=====

CITTÀ DI BIELLA



COPIA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 183 DEL 09.05.2019

OGGETTO: PATRIMONIO - IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE PER ATTIVITA' COMMERCIALE DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE IN BIELLA PIAZZA VITTORIO VENETO

L'anno duemiladiciannove il nove del mese di maggio alle ore 12:30 nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede la seduta il sig. Avv. Marco CAVICCHIOLI nella sua qualità di Sindaco e sono presenti i seguenti sigg.ri:

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

PATRIMONIO - IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE PER ATTIVITÀ COMMERCIALE DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE IN BIELLA PIAZZA VITTORIO VENETO

LA GIUNTA COMUNALE

Considerato che:

- 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), 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;
- 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 sopralluogo richiesto dal bando, entro la scadenza del bando non sono pervenute offerte per la locazione dell'immobile di cui trattasi;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 279 in data 10 agosto 2018 ha disposto di attuare una nuova procedura pubblica modificando i termini della precedente deliberazione, mantenendo la locazione commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande (ristorante, pizzeria, bar, ecc.), ed accollandosi le spese straordinarie non connesse alle migliorie per il miglior utilizzo per l'attività da insediare;
- con determinazione del Dirigente del Settore Governo del Territorio, Ambiente, Trasporti e Patrimonio n. 205/PT in data 14 agosto 2018 è stata indetta un'Asta pubblica per la locazione ai sensi della legge n. 392/1978 di detta unità immobiliare, ponendo il canone mensile a base d'asta di euro 1.385,00 oltre IVA di legge;
- con determinazione dello stesso Dirigente n. 298/PT in data 13/11/2018 è stato disposto, come proposto dal Verbale di gara in data 30 ottobre 2018, di aggiudicare l'Asta per la locazione commerciale dell'unità immobiliare anzidetta ubicata in Biella, Piazza Vittorio Veneto, al Sig. Perrone Damiano, al canone mensile di euro 1.600,00 (milleseicentoeuro/00), oltre IVA, per l'attività commerciale di bar, ristorante e risotteria;
- in data 21 novembre 2018 il Sig. Perrone Damiano ha comunicato di aver acquisito partita IVA e ha chiesto di intestare il contratto alla Ditta individuale denominata "GARDEN DI DAMIANO PERRONE" per l'attività di ristorazione con somministrazione;
- l'immobile anzidetto è stato concesso in locazione con contratto di Rep. N. 8237 in data 3/12/2018, reg.to al n. 004355 in data 3/12/2018, serie 3T, al Sig. Perrone Damiano in nome e per conto esclusivo della Ditta "GARDEN DI DAMIANO PERRONE" per il periodo di anni 6 rinnovabili di sei anni in sei anni, ad uso di bar, ristorante e risotteria;
- in base a quanto stabilito dal bando suddetto il canone dovuto dal conduttore decorrerà da sei mesi dalla stipula del contratto, per il primo anno è fissato in euro 9.600,00 (novemilaseicento/00) oltre IVA, dal secondo anno è fissato in euro 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00) oltre IVA, dal terzo anno detto canone sarà annualmente adeguato nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati rilevato dall'ISTAT;

Dato atto che a seguito di verifiche puntuali da parte di un libero professionista, ingegnere civile, ambientale e industriale, incaricato dal Sig. Perrone sono emerse alcune criticità alle strutture portanti dell'orditura in legno del tetto, infatti la trave di colmo, le due travature intermedie di falda ed il portale centrale di sostegno del colmo si presentano inflessi

in modo anomalo in campata, pertanto a seguito di verifiche di calcolo è emerso che le strutture anzidette sono sottodimensionate e non in grado di sopportare i sovraccarichi previsti dall'attuale normativa, si rendono necessari interventi locali di rinforzo volti a migliorare le caratteristiche meccaniche di resistenza dei vari elementi strutturali;

Preso atto che l'intervento di rinforzo delle strutture è indispensabile, si tratterà di mantenere le strutture esistenti e l'inserimento di profilati metallici UPN 180 (e per la trave centrale piastre metalliche di 8 mm) in affiancamento su entrambi i lati delle travature, profilati da rendere solidali con la struttura in legno mediante chiodature;

Ritenuto pertanto che per poter utilizzare la struttura occorre effettuare degli interventi di carattere straordinario che garantiranno la solidità della struttura ed il suo utilizzo futuro;

Precisato che non era possibile accorgersi della suddetta situazione dal sopralluogo effettuato per presa visione dei locali;

Preso atto che:

- la relazione presentata dai tecnici incaricati dal Sig. Perrone riporta costi da sostenere per il consolidamento strutturale di € 12.688,92 (IVA esclusa);
- viene richiesto anche l'autorizzazione a svolgere interventi di manutenzione della copertura dell'edificio per un importo di circa € 22.344,86 oltre a lavori vari per l'importo di € 8.872,62;

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico in data 19/03/2019 che ha riconosciuto l'intervento da effettuarsi sulla struttura del tetto come precedentemente descritta come straordinario, e pertanto a carico della proprietà, mentre è stato stabilito che gli ulteriori interventi al tetto ed al resto dell'edificio non rivestano carattere straordinario in quanto riguardano interventi ascrivibili alla manutenzione ordinaria ovvero interventi di miglioria non strettamente necessari e quindi non a carico della proprietà;

Atteso che il suindicato conduttore si è reso disponibile a svolgere per il Comune di Biella i lavori di consolidamento strutturale quantificati in € 12.688,92 (IVA esclusa);

Ritenuto di autorizzare gli interventi richiesti e di riconoscere, in quanto ascrivibili a manutenzione straordinaria, le spese del consolidamento strutturale al conduttore per il tramite del negozio giuridico della "compensazione di spese" proprie del locatore e del locatario regolarmente dovute per l'importo di € 12.500,00;

Palesato che:

- la spesa di € 12.500,00 sarà riconosciuta al locatore con la seguente tempistica monetaria, coerente con gli obblighi monetari che lo stesso ha con il Comune di Biella in veste di locatario:
 - € 5.000,00 annualità 2019;
 - € 7.500,00 annualità 2020;
- l'Ente intende finanziare la spesa sopra palesata al Capitolo 104080243000/0 Edilizia Residenziale Pubblica Locale e Piani Edilizia Economica Popolare – Trasferimenti – Patrimonio – Cgu 1583 Fattore S0001583 (Trasferimenti a altri) – Codice SIOPE U.1.04.01.01.011, per le annualità 2019/2020 che presenta la necessaria disponibilità di bilancio;

Precisando che dovrà essere presentata apposita pratica edilizia presso gli Uffici competenti, si autorizza il consolidamento anzidetto;

Visti:

- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;
- la legge n. 392/1978;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

Con voti favorevoli, unanimi e palesi;

DELIBERA

1. Di autorizzare, per i motivi di cui alla premessa, gli interventi proposti sull'immobile sito in Biella, Piazza Vittorio (Giardini Zumaglini), identificato al Catasto Fabbricati Foglio 52 part. 748 sub. 1, e di riconoscere la spesa relativa ai soli interventi qualificabili come manutenzione straordinaria e relativi al consolidamento strutturale che verrà sostenuta dal conduttore per l'importo di € 12.500,00;
2. Di dare atto che l'Ente intende procedere ad una compensazione monetaria tra gli importi ascritti in conto locazione attiva e gli esborsi in conto contribuzione ad altri soggetti;
3. Di palesare che tale trasferimento non è identificabile quale "aiuto di stato" poiché volto all'aumento di valore di un immobile di proprietà comunale locato;
4. 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;
5. di dichiarare, con successiva e separata votazione favorevole, unanime e palese la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del D. Lgs 18.08.2000 n. 267, stante l'urgenza di provvedere ai lavori di adeguamento della struttura.

=====

CITTÀ DI BIELLA



COPIA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 183 DEL 09.05.2019

OGGETTO: PATRIMONIO - IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE PER ATTIVITA' COMMERCIALE DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE IN BIELLA PIAZZA VITTORIO VENETO

L'anno duemiladiciannove il nove del mese di maggio alle ore 12:30 nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede la seduta il sig. Avv. Marco CAVICCHIOLI nella sua qualità di Sindaco e sono presenti i seguenti sigg.ri:

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

PATRIMONIO - IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE PER ATTIVITÀ COMMERCIALE DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE IN BIELLA PIAZZA VITTORIO VENETO

LA GIUNTA COMUNALE

Considerato che:

- 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), 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;
- 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 sopralluogo richiesto dal bando, entro la scadenza del bando non sono pervenute offerte per la locazione dell'immobile di cui trattasi;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 279 in data 10 agosto 2018 ha disposto di attuare una nuova procedura pubblica modificando i termini della precedente deliberazione, mantenendo la locazione commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande (ristorante, pizzeria, bar, ecc.), ed accollandosi le spese straordinarie non connesse alle migliorie per il miglior utilizzo per l'attività da insediare;
- con determinazione del Dirigente del Settore Governo del Territorio, Ambiente, Trasporti e Patrimonio n. 205/PT in data 14 agosto 2018 è stata indetta un'Asta pubblica per la locazione ai sensi della legge n. 392/1978 di detta unità immobiliare, ponendo il canone mensile a base d'asta di euro 1.385,00 oltre IVA di legge;
- con determinazione dello stesso Dirigente n. 298/PT in data 13/11/2018 è stato disposto, come proposto dal Verbale di gara in data 30 ottobre 2018, di aggiudicare l'Asta per la locazione commerciale dell'unità immobiliare anzidetta ubicata in Biella, Piazza Vittorio Veneto, al Sig. Perrone Damiano, al canone mensile di euro 1.600,00 (milleseicentoeuro/00), oltre IVA, per l'attività commerciale di bar, ristorante e risotteria;
- in data 21 novembre 2018 il Sig. Perrone Damiano ha comunicato di aver acquisito partita IVA e ha chiesto di intestare il contratto alla Ditta individuale denominata "GARDEN DI DAMIANO PERRONE" per l'attività di ristorazione con somministrazione;
- l'immobile anzidetto è stato concesso in locazione con contratto di Rep. N. 8237 in data 3/12/2018, reg.to al n. 004355 in data 3/12/2018, serie 3T, al Sig. Perrone Damiano in nome e per conto esclusivo della Ditta "GARDEN DI DAMIANO PERRONE" per il periodo di anni 6 rinnovabili di sei anni in sei anni, ad uso di bar, ristorante e risotteria;
- in base a quanto stabilito dal bando suddetto il canone dovuto dal conduttore decorrerà da sei mesi dalla stipula del contratto, per il primo anno è fissato in euro 9.600,00 (novemilaseicento/00) oltre IVA, dal secondo anno è fissato in euro 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00) oltre IVA, dal terzo anno detto canone sarà annualmente adeguato nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati rilevato dall'ISTAT;

Dato atto che a seguito di verifiche puntuali da parte di un libero professionista, ingegnere civile, ambientale e industriale, incaricato dal Sig. Perrone sono emerse alcune criticità alle strutture portanti dell'orditura in legno del tetto, infatti la trave di colmo, le due travature intermedie di falda ed il portale centrale di sostegno del colmo si presentano inflessi

in modo anomalo in campata, pertanto a seguito di verifiche di calcolo è emerso che le strutture anzidette sono sottodimensionate e non in grado di sopportare i sovraccarichi previsti dall'attuale normativa, si rendono necessari interventi locali di rinforzo volti a migliorare le caratteristiche meccaniche di resistenza dei vari elementi strutturali;

Preso atto che l'intervento di rinforzo delle strutture è indispensabile, si tratterà di mantenere le strutture esistenti e l'inserimento di profilati metallici UPN 180 (e per la trave centrale piastre metalliche di 8 mm) in affiancamento su entrambi i lati delle travature, profilati da rendere solidali con la struttura in legno mediante chiodature;

Ritenuto pertanto che per poter utilizzare la struttura occorre effettuare degli interventi di carattere straordinario che garantiranno la solidità della struttura ed il suo utilizzo futuro;

Precisato che non era possibile accorgersi della suddetta situazione dal sopralluogo effettuato per presa visione dei locali;

Preso atto che:

- la relazione presentata dai tecnici incaricati dal Sig. Perrone riporta costi da sostenere per il consolidamento strutturale di € 12.688,92 (IVA esclusa);
- viene richiesto anche l'autorizzazione a svolgere interventi di manutenzione della copertura dell'edificio per un importo di circa € 22.344,86 oltre a lavori vari per l'importo di € 8.872,62;

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico in data 19/03/2019 che ha riconosciuto l'intervento da effettuarsi sulla struttura del tetto come precedentemente descritta come straordinario, e pertanto a carico della proprietà, mentre è stato stabilito che gli ulteriori interventi al tetto ed al resto dell'edificio non rivestano carattere straordinario in quanto riguardano interventi ascrivibili alla manutenzione ordinaria ovvero interventi di miglioria non strettamente necessari e quindi non a carico della proprietà;

Atteso che il suindicato conduttore si è reso disponibile a svolgere per il Comune di Biella i lavori di consolidamento strutturale quantificati in € 12.688,92 (IVA esclusa);

Ritenuto di autorizzare gli interventi richiesti e di riconoscere, in quanto ascrivibili a manutenzione straordinaria, le spese del consolidamento strutturale al conduttore per il tramite del negozio giuridico della "compensazione di spese" proprie del locatore e del locatario regolarmente dovute per l'importo di € 12.500,00;

Palesato che:

- la spesa di € 12.500,00 sarà riconosciuta al locatore con la seguente tempistica monetaria, coerente con gli obblighi monetari che lo stesso ha con il Comune di Biella in veste di locatario:
 - € 5.000,00 annualità 2019;
 - € 7.500,00 annualità 2020;
- l'Ente intende finanziare la spesa sopra palesata al Capitolo 104080243000/0 Edilizia Residenziale Pubblica Locale e Piani Edilizia Economica Popolare – Trasferimenti – Patrimonio – Cgu 1583 Fattore S0001583 (Trasferimenti a altri) – Codice SIOPE U.1.04.01.01.011, per le annualità 2019/2020 che presenta la necessaria disponibilità di bilancio;

Precisando che dovrà essere presentata apposita pratica edilizia presso gli Uffici competenti, si autorizza il consolidamento anzidetto;

Visti:

- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;
- la legge n. 392/1978;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

Con voti favorevoli, unanimi e palesi;

DELIBERA

1. Di autorizzare, per i motivi di cui alla premessa, gli interventi proposti sull'immobile sito in Biella, Piazza Vittorio (Giardini Zumaglini), identificato al Catasto Fabbricati Foglio 52 part. 748 sub. 1, e di riconoscere la spesa relativa ai soli interventi qualificabili come manutenzione straordinaria e relativi al consolidamento strutturale che verrà sostenuta dal conduttore per l'importo di € 12.500,00;
2. Di dare atto che l'Ente intende procedere ad una compensazione monetaria tra gli importi ascritti in conto locazione attiva e gli esborsi in conto contribuzione ad altri soggetti;
3. Di palesare che tale trasferimento non è identificabile quale "aiuto di stato" poiché volto all'aumento di valore di un immobile di proprietà comunale locato;
4. 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;
5. di dichiarare, con successiva e separata votazione favorevole, unanime e palese la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del D. Lgs 18.08.2000 n. 267, stante l'urgenza di provvedere ai lavori di adeguamento della struttura.

=====

CITTÀ DI BIELLA



COPIA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 183 DEL 09.05.2019

OGGETTO: PATRIMONIO - IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE PER ATTIVITA' COMMERCIALE DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE IN BIELLA PIAZZA VITTORIO VENETO

L'anno duemiladiciannove il nove del mese di maggio alle ore 12:30 nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede la seduta il sig. Avv. Marco CAVICCHIOLI nella sua qualità di Sindaco e sono presenti i seguenti sigg.ri:

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

PATRIMONIO - IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE PER ATTIVITÀ COMMERCIALE DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE IN BIELLA PIAZZA VITTORIO VENETO

LA GIUNTA COMUNALE

Considerato che:

- 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), 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;
- 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 sopralluogo richiesto dal bando, entro la scadenza del bando non sono pervenute offerte per la locazione dell'immobile di cui trattasi;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 279 in data 10 agosto 2018 ha disposto di attuare una nuova procedura pubblica modificando i termini della precedente deliberazione, mantenendo la locazione commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande (ristorante, pizzeria, bar, ecc.), ed accollandosi le spese straordinarie non connesse alle migliorie per il miglior utilizzo per l'attività da insediare;
- con determinazione del Dirigente del Settore Governo del Territorio, Ambiente, Trasporti e Patrimonio n. 205/PT in data 14 agosto 2018 è stata indetta un'Asta pubblica per la locazione ai sensi della legge n. 392/1978 di detta unità immobiliare, ponendo il canone mensile a base d'asta di euro 1.385,00 oltre IVA di legge;
- con determinazione dello stesso Dirigente n. 298/PT in data 13/11/2018 è stato disposto, come proposto dal Verbale di gara in data 30 ottobre 2018, di aggiudicare l'Asta per la locazione commerciale dell'unità immobiliare anzidetta ubicata in Biella, Piazza Vittorio Veneto, al Sig. Perrone Damiano, al canone mensile di euro 1.600,00 (milleseicentoeuro/00), oltre IVA, per l'attività commerciale di bar, ristorante e risotteria;
- in data 21 novembre 2018 il Sig. Perrone Damiano ha comunicato di aver acquisito partita IVA e ha chiesto di intestare il contratto alla Ditta individuale denominata "GARDEN DI DAMIANO PERRONE" per l'attività di ristorazione con somministrazione;
- l'immobile anzidetto è stato concesso in locazione con contratto di Rep. N. 8237 in data 3/12/2018, reg.to al n. 004355 in data 3/12/2018, serie 3T, al Sig. Perrone Damiano in nome e per conto esclusivo della Ditta "GARDEN DI DAMIANO PERRONE" per il periodo di anni 6 rinnovabili di sei anni in sei anni, ad uso di bar, ristorante e risotteria;
- in base a quanto stabilito dal bando suddetto il canone dovuto dal conduttore decorrerà da sei mesi dalla stipula del contratto, per il primo anno è fissato in euro 9.600,00 (novemilaseicento/00) oltre IVA, dal secondo anno è fissato in euro 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00) oltre IVA, dal terzo anno detto canone sarà annualmente adeguato nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati rilevato dall'ISTAT;

Dato atto che a seguito di verifiche puntuali da parte di un libero professionista, ingegnere civile, ambientale e industriale, incaricato dal Sig. Perrone sono emerse alcune criticità alle strutture portanti dell'orditura in legno del tetto, infatti la trave di colmo, le due travature intermedie di falda ed il portale centrale di sostegno del colmo si presentano inflessi

in modo anomalo in campata, pertanto a seguito di verifiche di calcolo è emerso che le strutture anzidette sono sottodimensionate e non in grado di sopportare i sovraccarichi previsti dall'attuale normativa, si rendono necessari interventi locali di rinforzo volti a migliorare le caratteristiche meccaniche di resistenza dei vari elementi strutturali;

Preso atto che l'intervento di rinforzo delle strutture è indispensabile, si tratterà di mantenere le strutture esistenti e l'inserimento di profilati metallici UPN 180 (e per la trave centrale piastre metalliche di 8 mm) in affiancamento su entrambi i lati delle travature, profilati da rendere solidali con la struttura in legno mediante chiodature;

Ritenuto pertanto che per poter utilizzare la struttura occorre effettuare degli interventi di carattere straordinario che garantiranno la solidità della struttura ed il suo utilizzo futuro;

Precisato che non era possibile accorgersi della suddetta situazione dal sopralluogo effettuato per presa visione dei locali;

Preso atto che:

- la relazione presentata dai tecnici incaricati dal Sig. Perrone riporta costi da sostenere per il consolidamento strutturale di € 12.688,92 (IVA esclusa);
- viene richiesto anche l'autorizzazione a svolgere interventi di manutenzione della copertura dell'edificio per un importo di circa € 22.344,86 oltre a lavori vari per l'importo di € 8.872,62;

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico in data 19/03/2019 che ha riconosciuto l'intervento da effettuarsi sulla struttura del tetto come precedentemente descritta come straordinario, e pertanto a carico della proprietà, mentre è stato stabilito che gli ulteriori interventi al tetto ed al resto dell'edificio non rivestano carattere straordinario in quanto riguardano interventi ascrivibili alla manutenzione ordinaria ovvero interventi di miglioria non strettamente necessari e quindi non a carico della proprietà;

Atteso che il suindicato conduttore si è reso disponibile a svolgere per il Comune di Biella i lavori di consolidamento strutturale quantificati in € 12.688,92 (IVA esclusa);

Ritenuto di autorizzare gli interventi richiesti e di riconoscere, in quanto ascrivibili a manutenzione straordinaria, le spese del consolidamento strutturale al conduttore per il tramite del negozio giuridico della "compensazione di spese" proprie del locatore e del locatario regolarmente dovute per l'importo di € 12.500,00;

Palesato che:

- la spesa di € 12.500,00 sarà riconosciuta al locatore con la seguente tempistica monetaria, coerente con gli obblighi monetari che lo stesso ha con il Comune di Biella in veste di locatario:
 - € 5.000,00 annualità 2019;
 - € 7.500,00 annualità 2020;
- l'Ente intende finanziare la spesa sopra palesata al Capitolo 104080243000/0 Edilizia Residenziale Pubblica Locale e Piani Edilizia Economica Popolare – Trasferimenti – Patrimonio – Cgu 1583 Fattore S0001583 (Trasferimenti a altri) – Codice SIOPE U.1.04.01.01.011, per le annualità 2019/2020 che presenta la necessaria disponibilità di bilancio;

Precisando che dovrà essere presentata apposita pratica edilizia presso gli Uffici competenti, si autorizza il consolidamento anzidetto;

Visti:

- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;
- la legge n. 392/1978;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

Con voti favorevoli, unanimi e palesi;

DELIBERA

1. Di autorizzare, per i motivi di cui alla premessa, gli interventi proposti sull'immobile sito in Biella, Piazza Vittorio (Giardini Zumaglini), identificato al Catasto Fabbricati Foglio 52 part. 748 sub. 1, e di riconoscere la spesa relativa ai soli interventi qualificabili come manutenzione straordinaria e relativi al consolidamento strutturale che verrà sostenuta dal conduttore per l'importo di € 12.500,00;
2. Di dare atto che l'Ente intende procedere ad una compensazione monetaria tra gli importi ascritti in conto locazione attiva e gli esborsi in conto contribuzione ad altri soggetti;
3. Di palesare che tale trasferimento non è identificabile quale "aiuto di stato" poiché volto all'aumento di valore di un immobile di proprietà comunale locato;
4. 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;
5. di dichiarare, con successiva e separata votazione favorevole, unanime e palese la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del D. Lgs 18.08.2000 n. 267, stante l'urgenza di provvedere ai lavori di adeguamento della struttura.

=====