



**COMUNE DI CHIANCIANO  
TERME**  
PROVINCIA DI SIENA

Servizio Lavori Pubblici e  
Patrimonio



Pec: [comune.chianciano-terme@pec.consorzioterrecablate.it](mailto:comune.chianciano-terme@pec.consorzioterrecablate.it)  
Tel. 0578652300-301-909-304-308  
Mail: [danilo.volpinisaraca@comune.chianciano-terme.si.it](mailto:danilo.volpinisaraca@comune.chianciano-terme.si.it)

Chianciano Terme, 11.01.2022

Alla Giunta c.le  
SEDE

**OGGETTO:** Contratto di locazione commerciale "Bar delle Rose"- realizzazione di nuovo manufatto in sostituzione dell'esistente – RELAZIONE

La presente relazione è redatta con lo scopo di descrivere e sintetizzare le considerazioni dell'Ufficio Tecnico – Servizio LLPP e Patrimonio in merito alle verifiche dallo stesso effettuate in virtù della pervenuta proposta (prot. 17536 del 09.11.2021) da parte della Società Garden's Bar di Papini Walter – conduttore dell'immobile a destinazione bar ubicato c/o i Giardini Pubblici di Via Dante – nello specifico in primo luogo vi è l'impellente necessità di eseguire sull'immobile lavori di manutenzione straordinaria al fine di poter garantire un'adeguata funzionalità ed efficienza dei locali all'interno dei quali è svolta l'attività di bar, ed in seconda istanza ed in alternativa a tali interventi la possibilità di realizzare per l'immobile oggetto di locazione (a propria cura e spese e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni) un intervento di sostituzione edilizia consistente nella completa demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, eseguito con contestuale marginale incremento di volumetria, con diversa sagoma ed articolazione ma non con diversa collocazione e destinazione d'uso.

Preso atto della documentazione tecnica e progettuale a firma dell'Arch. Simone Ercolani allegata alla proposta, tra la quale una stima degli interventi di manutenzione straordinaria attualmente necessari ed anche il computo metrico estimativo dell'intervento di sostituzione edilizia proposto, ed effettuato un sopralluogo in data 19.11.2021 al fine della presa visione dello stato attuale dei luoghi e dei locali, nonché di quanto affermato nei citati documenti, si conferma che oggi il fabbricato presenta alcune situazioni critiche in funzione della necessità di poter garantire, in primo luogo, un'adeguata funzionalità, efficienza e salubrità dei locali e si ravvisa l'impellente necessità di interventi manutentivi quali isolamenti ed impermeabilizzazioni di tutti i solai di copertura e di quello di calpestio, oltre alla necessità dell'installazione di un adeguato impianto di climatizzazione, opere per le quali – effettuata una sommaria valutazione dei correnti prezzi di mercato – in relazione alle superfici oggetto di intervento si ritiene congrua la valutazione effettuata e per la quale è stata preventivata una spesa di circa 45.000 € al netto dell'IVA.

Per quanto riguarda le valutazioni tecniche ed economiche relative al proposto intervento di sostituzione edilizia consistente nella completa demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, eseguito con contestuale marginale incremento di volumetria, con diversa sagoma ed articolazione ma non con diversa collocazione e destinazione d'uso, anche in tal caso – sulla base dei correnti prezzi di mercato dell'edilizia – è stata condotta una valutazione e si conferma la bontà di quanto rappresentato nel computo metrico

estimativo, ovvero un importo complessivo di circa 220.000,00 € (al netto dell'IVA) di cui 170.000,00 € per opere edili e 50.000 € per opere impiantistiche. Importo al quale poi – sempre a carico del proponente – dovrebbero sommarsi ulteriori costi per le necessarie spese tecniche pari a circa 40.000,00 € sempre al netto dell'IVA.

### **Valutazioni sulla legittimità**

L'affittuario proponente ha rapporti con il Comune regolati dal contratto di locazione commerciale ad uso bar, stipulato per scrittura privata, rep. n. 3344 in data 28/05/1997, immobili urbani” il contratto si rinnova tacitamente di 6 anni in 6 anni, pertanto, per effetto dell'art. 28 della L. 27.07.1978 n.392 “Disciplina delle locazioni” la prossima scadenza è fissata la 31.12.2026.

L'importo annuo di locazione ammonta ad Euro 5.895,00 oltre ad IVA di legge.

Ai sensi dell'art. 1621 del codice civile il locatore ha l'obbligo di effettuare tutte le manutenzioni straordinarie che si rendessero necessarie per la sicurezza e la conservazione del bene oltre agli adeguamenti normativi.

L'immobile è stato realizzato nel 1962 e sin dalla sua origine è privo di un impianto di riscaldamento essendo nato come chiosco bar di modeste dimensioni.

L'esigenza di effettuare dei lavori di manutenzione straordinaria nasce dal fatto che l'immobile fu ampliato nel 1997 e da allora il Comune non ha effettuato alcun intervento salvo che nell'anno 2012 furono effettuati dei lavori di adeguamento per la realizzazione della zona cucina, servizi igienici per personale e clienti ed un pergolato.

I lavori sarebbero interamente finanziati dall'affittuario ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 a proprio rischio, che continuerà a corrispondere al Comune l'affitto anche nel periodo di interruzione dell'attività per l'esecuzione dei lavori.

La realizzazione di analogo intervento a carico del Comune comporterebbe la necessità di procedere alla risoluzione del contratto di affitto commerciale con l'attuale società con il pagamento da parte del Comune delle indennità di avviamento.

Il Comune dovrà finanziare la progettazione e l'opera, bandire una gara di appalto per la realizzazione e gestione del nuovo immobile realizzare l'opere e poi procedere ad un nuovo affidamento per l'affitto del bene.

Al momento tale investimento non rientra tra le priorità del Comune ed una eventuale operazione di partenariato, ossia una procedura pubblica per il finanziamento da parte dei privati dell'opera e la successiva gestione risulterebbe abbastanza singolare ed onerosa per un operatore economico che volesse cimentarsi nell'operazione, che quest'ultima, rischierebbe piuttosto, di attrarre operatori economici più interessati alla realizzazione del manufatto piuttosto che alla gestione.

### **Considerazioni finali**

Considerato che:

- l'ipotizzato investimento economico indispensabile per l'esecuzione dei necessari lavori di straordinaria manutenzione a carico del Comune, supera il valore di mercato attuale dell'immobile in virtù della scarsa qualità edilizia dello stesso

- che l'attuale manufatto è un modesto chiosco realizzato nell'anno 1962 e che il corpo di fabbrica principale mai è stato oggetto di sostanziali interventi di manutenzione straordinaria;
- che negli anni è stata incrementata la superficie utile all'esercizio dell'attività commerciale ma con precarie verande in legno, tamponate con delle tende di PVC trasparente;
- che il proposto progetto di sostituzione edilizia in alternativa agli interventi di manutenzione straordinaria è:
  - o finalizzato alla riqualificazione energetica, efficientamento e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, contemplando interventi che incidono sulla performance energetica con particolare riferimento a nuove coibentazioni, pavimenti, rivestimenti, infissi e installazione di impianti a pannelli solari;
  - o prevede la realizzazione di un immobile di notevole pregio architettonico in sostituzione di quello attuale che risulta da una sommatoria di ampliamenti avvenuti nel tempo che ne pregiudicano l'estetica e la gradevolezza, traducendosi di fatto in un intervento di rigenerazione urbana e di riqualificazione di un'area fortemente strategica per la sua centralità e vicinanza al Centro Storico, in prossimità ai Giardini Pubblici Bonaventura Somma e nelle immediate vicinanze del Teatro Caos;
- che la proposta del Conduttore risulta particolarmente vantaggiosa per l'Ente che vedrebbe in tal modo accrescere il valore del proprio patrimonio edilizio senza dover assumere alcun onere finanziario in quanto la spesa di progettazione e realizzazione verrebbe interamente sostenuta dal Conduttore

La proposta dell'attuale Gestore risulterebbe particolarmente vantaggiosa per il Comune in quanto l'esecuzione delle opere di straordinaria manutenzione strettamente necessarie stimate in Euro 45.000,00 circa, che dovrebbero essere finanziate completamente dal Comune, non raggiungerebbero l'obiettivo di un completo rinnovamento dell'immobile, oltre a superare il potenziale valore dell'immobile, mentre la proposta comporterebbe la sostituzione dell'immobile con un nuovo edificio per il quale si allontanerebbe considerevolmente nel tempo la necessità del Comune di interventi di straordinaria manutenzione.

I                    I Responsabile del Servizio  
Ing. Danilo Volpini Saraca



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Danilo Volpini Saraca". Below the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text "PIANCIANO DI SOPRA" at the top, "UFFICIO TECNICO" in the center, and "COMUNE" at the bottom. The stamp is partially obscured by the signature.