

GIUDIZIO PERITALE



BENI POSTI IN

COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS), Corso Zanardelli 196

RISTORANTE ALL'INSEGNA "LIDO 84"

PROPRIETA':

COMUNE DI GARDONE RIVIERA



GIUDIZIO PERITALE

1. INTRODUZIONE

Il sottoscritto CASTELLI MICHELE, nato a Brescia (BS) il 27/04/1969, C.F.:CSTMHL69D27B157U, residente in Piazzale Porto Dusano n.6 a Manerba Del Garda (Bs), iscritto all'Albo degli Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 6229, nella sua qualità di Valutatore Immobiliare di Livello Avanzato ex UNI 11558/2014 certificato al n.01-IT-6011600065 è incaricato dal **COMUNE DI GARDONE RIVIERA**, con sede in Gardone Riviera, Piazza Scarpetta n. 1, in persona del geom. Giacomo Frigerio, nato a Rho (Mi) il 18/01/1968, domiciliato per la carica presso la Sede Comunale, il quale dichiara di agire non in proprio bensì in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresenta nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, in qualità di proprietario, di esprimere il presente giudizio peritale:

- a) *determinare il più probabile valore di locazione dell'immobile posto in Comune di Gardone Riviera (Bs), posto in Corso Zanardelli al civico 196 ad uso ristorante attualmente all'insegna "Lido '84";*
- b) *determinare altresì il valore delle opere di ammortamento e di valorizzazione dell'immobile, da eseguirsi a cura del locatario;*

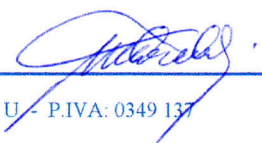
2. BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.1 Tipologia dell'immobile e destinazione d'uso:

Oggetto della presente valutazione è un immobile ad un piano fuori terra ad uso attività di ristorante attualmente all'insegna "Lido 84".

2.2 Descrizione dei beni:

Fabbricato costruito lungo la via principale che conduce da Gardone Riviera verso Toscolano Maderno, realizzato sostanzialmente in riva al lago, avente il lato nord-ovest della struttura completamente a contatto con un terrapieno e quindi non finestrato. Scendendo da Corso Zanardelli ci troviamo di fronte alla cancellata che delimita l'area a



Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

disposizione del locale. E' un giardino in ghiaia che può ospitare il parcheggio per le autovetture degli ospiti. Questa area è di fatto in parte un terrapieno ed in parte la copertura dell'edificio. Nella zona sud della proprietà un giardino piantumato in declivio porta al piano terra di poco sopra al livello delle acque del lago. L'immobile è composto da una parte principale ad uso sala ristorante alla quale si può accedere da due aperture poste l'una sul lato di nord-est, l'altra sul fronte sud-ovest. L'ingresso principale è attualmente quello posto sul lato sud-ovest ed introduce direttamente nella parte più ampia della sala da pranzo. Entrati nel locale, sulla destra si nota l'ampia veranda che, confinata su tre lati da ampie vetrate, si apre sul lago. La copertura, in questa zona, è realizzata con una cupola piramidale a base quadra completamente in vetro anch'essa, che dona all'ambiente una luminosità naturale e la sensazione di essere completamente all'aperto. E' questa la zona probabilmente più prestigiosa della struttura ma occorre segnalare come una buona parte della stessa sia edificata su area demaniale, soggetta quindi a concessione demaniale. Di fronte all'ingresso e sulla sinistra si sviluppa la parte più ampia della sala ristorante, caratterizzata dal soffitto a volti. In questa zona il gestore ha effettuato alcune divisioni con pareti a metà altezza (pareti cioè che non arrivano sino al soffitto), per creare spazi riservati l'uno ad area a disposizione del servizio (frigoriferi, mobili per piatti e bicchieri, zona pagamento) e l'altra una zona guardaroba. Sul retro i bagni per i clienti, curati nelle finiture di dettaglio. Proseguendo il nostro tour del locale si arriva nella seconda zona, dove troviamo il bancone bar e lo spazio per altri tavoli, utilizzati per il servizio ristorante nel momento di maggior afflusso. Sul retro del bancone bar si accede all'ampia cucina, che non ha aperture dirette verso l'esterno essendo posizionata nella zona interrata dell'edificio. Dalla cucina, sulla sinistra, una porta collega un'area di servizio che comprende un bagno e spogliatoio per il personale ed una dispensa che ha una porta in collegamento diretto verso l'esterno in lato sud-ovest. Tutta questa zona è coperta da una struttura piana sistemata a ghiaia. Tornando alla sala col banco bar utilizziamo la porta di ingresso del lato nord-est per trovarci nella corte pavimentata che a destra (la stiamo osservando dalla porta del locale) confina col lago, sulla sinistra confina con la struttura che ospita ufficio, cantina e locale termico ed in fondo è chiusa da una cancellata che mette in comunicazione il locale con la confinante spiaggia. La struttura che ospita ufficio, cantina e locale termico è composta da un unico



Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

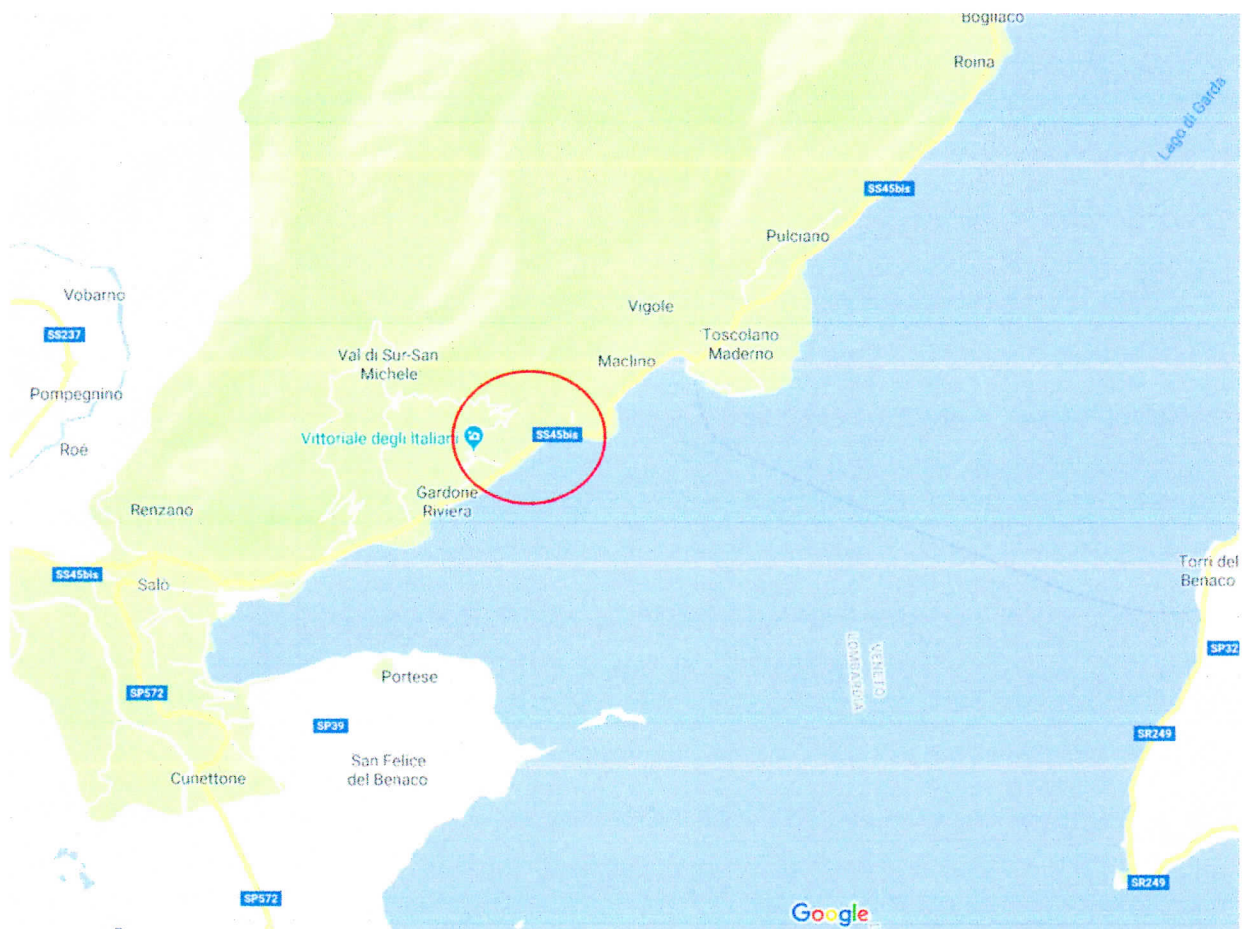
Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

piano fuori terra, con lato opposto alla terrazza a contatto col terrapieno, copertura a capanna con struttura in legno e copertura in coppo.

Occorre infine segnalare che a completamento degli spazi a disposizione dell'attività ci sono la parte della veranda di cui già detto, la corte pavimentata a sud del ristorante ed un piccolo edificio il tutto su area demaniale e soggetto a concessione separata.

2.3 Ubicazione:

Il fabbricato è posto lungo la Strada Statale 45bis che costeggiando il lago di Garda conduce sa Salò a Riva del Garda. In questa zona la via, nel territorio di Gardone Riviera, prende la denominazione di Corso Zanardelli.



Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

All'edificio in discorso si accede percorrendo Corso Zanardelli in direzione nord, dopo aver oltrepassato l'incrocio semaforico che collega Gardone di Sotto con il nucleo storico di Gardone Sopra, proseguendo verso il confinante Comune di Toscolano Maderno. Si supera l'incrocio con la strada che sulla sinistra conduce verso il noto parco D'Annunziano "Il Vittoriale" e dopo una curva ad esse sinistra/destra, l'ingresso alla proprietà si ottiene imboccando una piccola strada, con accesso non agevole per chi giunge da sud perchè occorre fare una strettissima curva a 180°, che in discesa porta al locale e, proseguendo, alla spiaggia e ad una area utilizzata come campo da beach volley. Non di veloce identificazione la via in discorso ci si orienta utilizzando come riferimento sulla destra il campo da beach, che essendo realizzato sul terrapieno è molto visibile dalla via principale mentre sulla sinistra, se si pone attenzione alla mura in pietra che costeggia la strada, si nota che questa va via via abbassandosi sino a livello strada. Dove la mura sparisce, di fronte vi è l'accesso alla via che porta al locale.



Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065



Dall'estratto di Google Earth si ricavano le seguenti coordinate;

Lat.45° 37' 31.01" N; Lon.10° 34' 32.79"E

3. DATI CATASTALI

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gardone Riviera come segue:
Foglio 20, mappale 2719, sub.9, Zona Cens.1, Cat.D/8, Rc€.10.759,52

4. PROPRIETA'

I beni descritti risultano di proprietà di:

COMUNE DI GARDONE RIVIERA, con sede in Gardone Riviera, CF:00368800173

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio risale presumibilmente ad un'epoca anteriore al 1967.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica del fabbricato si rimanda alle verifiche che l'ufficio Tecnico del Comune, in qualità di proprietario, riterrà opportuno effettuare.

Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

6. STATO DI MANUTENZIONE

L'edificio si presenta nel suo complesso in buone condizioni di manutenzione generali. Alcuni interventi che paiono necessari sono riferiti alle coperture: La zona "cupola" a chiusura della veranda si presenta ammalorata e necessita di intervento di coibentazione. Sulla copertura della zona ufficio si rilevano degli interventi già effettuati sul colmo. All'interno della struttura non si sono rilevate zone di infiltrazione d'acqua mentre appare opportuno l'intervento sulla gronda che perde in corrispondenza dell'innesto del canale di scarico nell'angolo tra questo edificio e la zona ristorante.

(Si segnala che il gestore alla mia richiesta di relazionare ed eventualmente indicarmi gli eventuali vizi, danni o difetti che al sopralluogo possano essere sfuggiti, si è rifiutato di collaborare, e la relazione sullo stato manutentivo di cui sopra si limita quindi alle sole rilevazioni a vista come sopra elencate).

Gli interventi da realizzare ipotizzati sono quindi:

- Nuova impermeabilizzazione della copertura della veranda, per circa mq.40, con la posa di due strati di guaina bituminosa, di cui il secondo strato a contatto con l'esterno in guaina ardesiata, compresa messa in sicurezza del luogo di lavoro, per circa 30€/mq, per complessivi € 1.200,00;
- Fornitura e posa nuovi canali di gronda lungo il perimetro della veranda e lungo il locale zona ufficio e la zona bar, per ml.60,00 per un prezzo di €50,00 €/ml per complessivi €3.000,00.
- Oneri tecnici per piano di sicurezza, comunicazione inizio opere ecc. a corpo €1.800,00
- Imprevisti 15% del totale pari a €900,00

Per una somma complessiva stimata in €6.900,00

7. COMMERCIALIZZABILITA'

Considerando il mandato che pone gli obiettivi della presente relazione peritale, e cioè determinare il congruo valore di locazione, è qui necessario esprimere considerazioni circa l'interesse a concludere un contratto di affitto del locale da parte di operatori del settore.

Il locale appare in ordine, con una cucina ampia, con spazi di servizio adeguati. I posti a sedere possono facilmente essere aumentati eliminando quelle pareti a mezza altezza

Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

realizzate nella sala principale di cui si è parlato nel paragrafo 2.2. C'è disponibilità di parcheggio, il locale si affaccia sul lago di Garda, c'è un'area all'aperto a confine con l'acqua. A nord della struttura ci sono le spiagge. Tutto questo è certamente un valore aggiunto per un'attività ristorativa. Di contro il locale non ha visibilità diretta dalla strada principale, con accesso un pò scomodo, ma un'insegna ben visibile può ovviare alla mancanza di visibilità diretta dalla strada. Per questi motivi di ritiene elevato il potenziale interesse limitatamente agli operatori del settore.

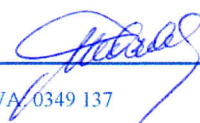
Occorre ora esplicitare alcune considerazioni in merito all'interesse che può avere il mercato immobiliare all'acquisto del bene. Vedremo nel paragrafo successivo come questo incide sulle conclusioni del presente elaborato. In merito alla commerciabilità del bene occorre sottolineare che l'immobile è catastalmente censito in categoria D/8 - *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.* - Questo rende l'immobile attualmente destinato all'attività ristorativa. Ciò significa che anche in questo caso l'interesse è limitato ai soli operatori del settore ma è evidente che se proposto in locazione i potenziali interessati possono essere percentualmente in numero elevato ecco che il numero di soggetti che può permettersi di addivenire all'acquisto del bene cala percentualmente drasticamente.

8. PROCEDIMENTO DI STIMA

Si propone la valutazione del bene utilizzando due metodi estimativi comparati poi tra loro.

PRIMO METODO – COMPARISION APPROACH

L'estimo ricorrente fa riferimento all'utilizzo degli Standard Internazionali che prevedono specifiche metodologie di valutazione. Il metodo più utilizzato è il metodo della comparazione dei dati, noto come "Comparision Approach". Si rilevano i dati di riferimento scegliendo tre o più unità immobiliari simili al bene da valutare ed attraverso tabelle di confronto e parametri di aggiustamento si raggiunge l'obbiettivo di avere tre o più valori che sono simili tra loro al punto di rimanere all'interno del valore del 10% della divergenza ed essere accettabile quindi la media aritmetica dei valori assunti.



Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

Nel caso in specie si è fatto riferimento alla comparazione degli affitti, ed il metodo prenderà il nome di "Rent Comparision Approach" (RCA). Occorre ricordare che il contratto di affitto non è un atto pubblico, ed è quindi di difficile reperibilità un dato ufficiale. In questo caso si è fatto riferimento a valori di affitto pubblicati dai principali operatori del settore, avendo cura di pesare i valori assunti con una riduzione del 10% che rappresenti il margine di trattativa al quale verosimilmente si concluderà il contratto.

SECONDO METODO: CALCOLO DELLA REDDITIVITA'

Si è poi giunti ad un valore della locazione attraverso la valutazione della rendita del bene. Si è calcolato il valore del bene attraverso il metodo della comparazione dei dati, che nel caso in specie assume la denominazione "Market Comparision Approach" (MCA), in quanto i dati utilizzati derivano da atti pubblici, ed applicando un coefficiente di redditività calcolato dalla rilevazione dei dati OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

In particolare si è prima cercato atti di compravendita di beni catastalmente censiti alla categoria D/8. Non avendo trovato dati simili ci si è riferiti alla categoria catastale C/1, unità commerciali. Abbiamo rilevato due atti per beni commerciali in Comune di Gardone Riviera ed un atto per un bene in Comune di Toscolano Maderno. Gli aggiustamenti ai prezzi dichiarati in atto ha portato al Valore del Bene oggetto di stima. Dai valori OMI si ricava la percentuale di rendita attesa dal mercato, divisa in valori minimi e massimi. La media tra i due ci restituisce il saggio di interesse medio che andiamo a utilizzare per calcolare la rendita attesa dal bene stimato, attraverso la formula: $R = V \times i$



Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

9. VALUTAZIONE

Per i calcoli di valutazione si rimanda alle schede allegate.

Si riepilogano qui i due valori assunti con i due metodi estimativi diversi.

Il primo metodo (RCA) fa riferimento alle tabelle di cui all'allegato 3.1 e allegato 3.2 e si conclude con un valore di locazione pari ad €.4.875,00 mensili e quindi in €.58.500,00 annui. Il secondo metodo, valutazione per redditività, fa riferimento alle tabelle di valutazione (MCA) di cui all'allegato 4.1 e 4.2, all'allegato "Valori OMI" 4.3, ed all'allegato "FOGLIO TABELLE CALCOLI – allegato 5, e conclude il valore di locazione in €.61.774,47 annuo. La media dei due valori come sopra calcolati conclude il reddito atteso in €.60.137,23 annuo, arrotondato in €.60.000,00.

10. CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico affidatomi:

a) Richiamando quanto sopra, dichiaro il più probabile valore di locazione dell'immobile posto in Comune di Gardone Riviera (Bs), posto in Corso Zanardelli al civico 196 ad uso ristorante attualmente all'insegna "Lido '84" in €.60.000,00 (Euro sessantamila/00);

b) Richiamato l'art.6 della presente si ritiene che le opere di manutenzione straordinaria necessarie per quanto si è potuto rilevare, e con le limitazioni all'art.6 stesso specificate, possano ammontare ad €.6.900,00 (seimilanoventoeuro/00).

c) A corollario e completamento del presente Giudizio Peritale, richiamato l'Atto Disciplinare di Concessione relativo alla Determinazione n.227 del 07/03/2014 al Repertorio generale n.539 dell'Autorità di Bacino Laghi Garda e Idro, registrato a Salò il 18/04/2014 al n.820, si dichiara che strettamente connessi all'attività ed all'immobile in narrazione vi sono da comprendere: Area demaniale di complessivi mq.322,74 ad uso edificio, veranda, tenda, area pavimentata, banchina e n.6 boe d'ormeggio e relativo spazio acqueo, catastalmente identificata con i mappali n.3014 parte, 3015 parte, e 3016 parte del foglio 18 – Demanio extraportuale del Lago di Garda – Comune di Gardone Riviera, per i quali deve essere corrisposto un



Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

canone di concessione attualmente nella misura di €.10.165,00 (diecimilacentosessantacinqueeuro/00).

A tal proposito si sottolinea:

- **Il canone di concessione è da versare all'Autorità di Bacino Laghi Garda e Idro ed è da considerarsi un onere in aggiunta al canone di locazione da versare al Comune di Gardone Riviera come sopra determinato;**
- **La concessione demaniale come qui richiamata, e con particolare riferimento all'art.3 della stessa, riporta la data di scadenza del 31/12/2019, e NON è prevista la proroga automatica della scadenza;**
- **L'area demaniale citata nell'Atto Disciplinare di Concessione catastalmente identificata al mappale n.3014 parte è oggi da identificarsi al mappale 6759 come da visura storica n.T171604 allegata.**

Manerba del Garda, 17 giugno 2019



Allegati:

- 1. Documentazione fotografica;
- 2. Dati catastali: Estratto di mappa; Visura T168955 del mapp.2719 sub.9; Planimetrie catastali e Elaborato Planimetrico; Visura T171604 storica del mappale 6759 ex 3014;
- 3. Valutazione primo metodo: 3.1: Scheda RCA; 3.2: Comparabili dell'RCA;
- 4. Valutazione secondo metodo: 4.1: Scheda MCA; 4.2; Comparabili dell'MCA; 4.3: Estratto Valori Omi;
- 5. Foglio Tabelle Calcoli.
- 6. Atto Disciplinare Concessione demaniale n.227/2014, Repertorio 539

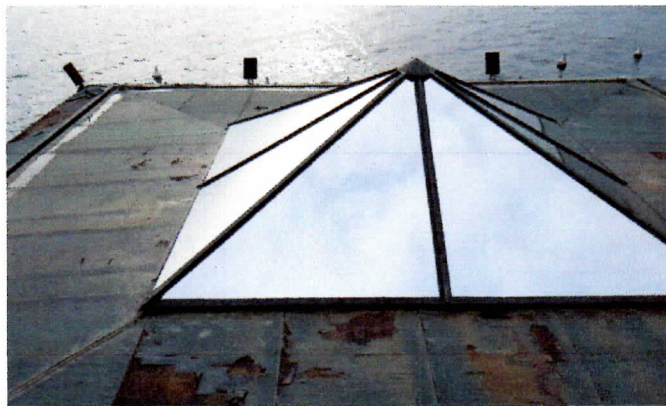
Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



GEOM. MICHELE
DI BRESCIA
N. 6229
Michele

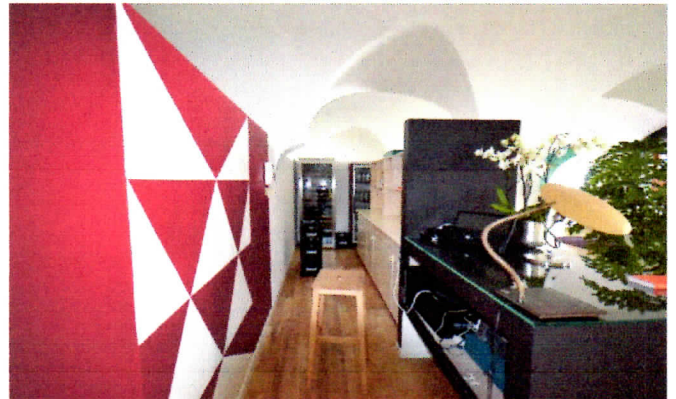
Castelli Geom. Michele

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n.6229

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato UNI 11558:2014 N.01-IT-6011600065

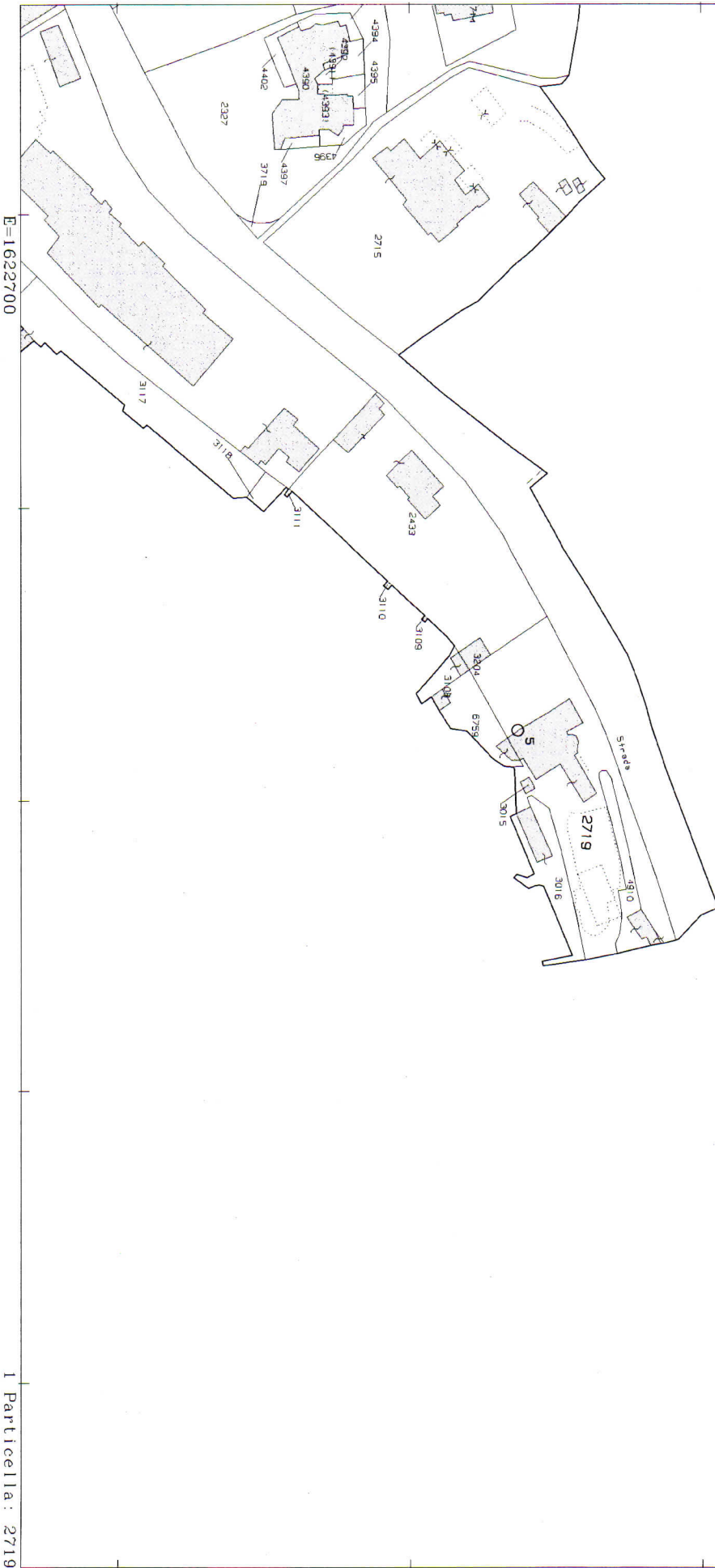
ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



allegato 2

N=5053500



E=1622700

1 Particella: 2719



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/06/2019 - Ora: 12.50.27 Fine
Visura n.: T168955 Pag: 1

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2019

Dati della richiesta	Comune di GARDONE RIVIERA (Codice: D917)	
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA Foglio: 20 Particella: 2719 Sub.: 9	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	2719	9	1		D/8				Euro 10.759,52	VARIAZIONE del 01/04/2019 protocollo n. BS0051005 in atti dal 03/04/2019 VAR (n. 13172.1/2019)
Indirizzo	CORSO ZANARDELLI n. 196 piano: T;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI ONERI REALI
1	COMUNE DI GARDONE RIVIERA con sede in GARDONE RIVIERA		(1) Proprieta' per 1/1
		CODICE FISCALE	
		00368800173*	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D917 - Sezione - Foglio 9 - Particella 2719

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

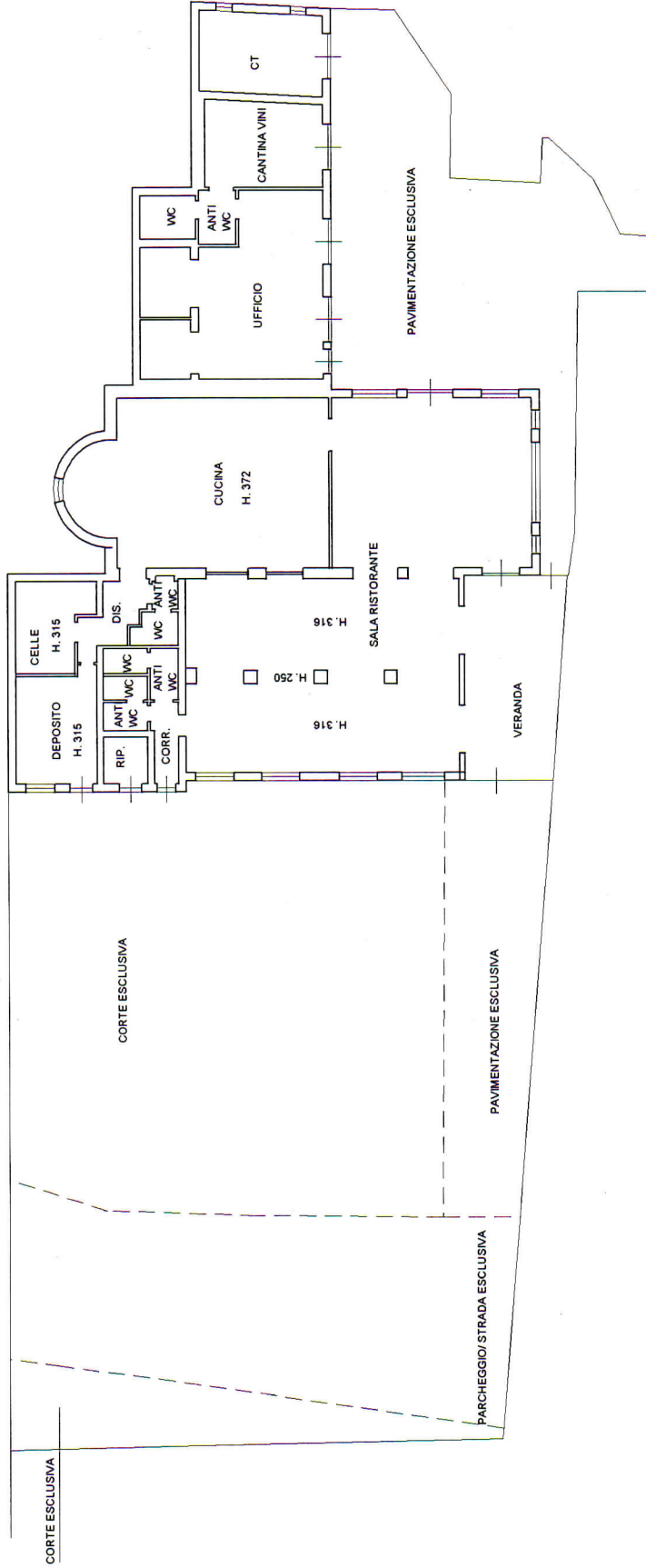
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gardone Riviera
Corso Zanardelli civ. 196

Identificativi Catastali:
Sezione: 20
Foglio: 20
Particella: 2719
Subalterno: 9

Compilata da:
Castelli Michele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 06229

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gardone Riviera
Corso Zanardelli civ. 196

Identificativi Catastali:
Sezione: 20
Foglio: 20
Particella: 2719
Subalterno: 9

Compilata da:
Castelli Michele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Brescia N. 06229

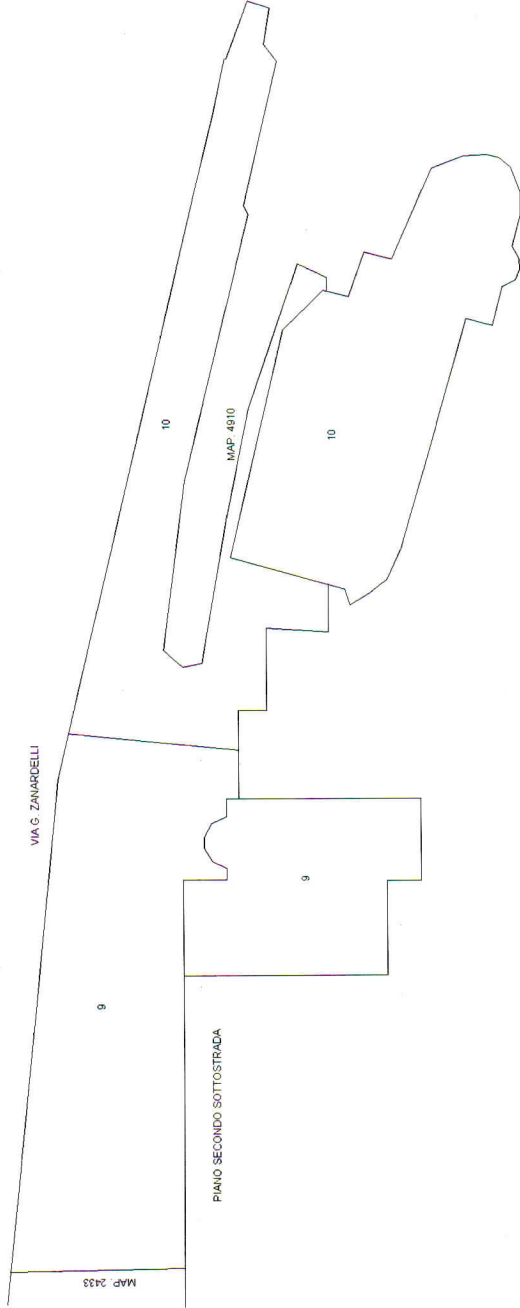
PIANO PRIMO SOTTO STRADA



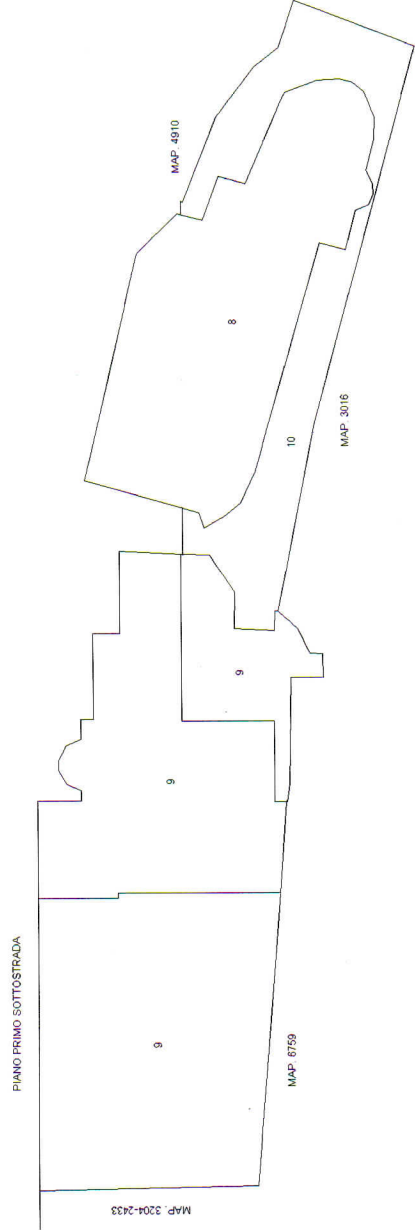



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Castelli Michele	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 06229
Comune di Gardone Riviera	Sezione: Foglio: 20	Particella: 2719	Protocollo n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni				Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500

PIANO PRIMO SOTTO STRADA



PIANO SECONDO SOTTO STRADA





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/06/2019

Data: 19/06/2019 - Ora: 12.55.48

Segue

Visura n.: T171604 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GARDONE RIVIERA (Codice: D917)	
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA	
	Foglio: 9 Particella: 6759	

Area di enti urbani e promiscui dal 24/09/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		Reddito
1	9	6759	-	ENTE URBANO	04 00		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 24/09/2009 protocollo n. BS0351001 in atti dal 24/09/2009 presentato il 23/09/2009 (n. 351001.1/2009)
Notifica			Partita			1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 3014

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune D917 - Sezione - SezUrb - Foglio 20 - Particella 6759

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 30/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		Reddito
1	9	3014	-	ULIVETO	04 00		Dominicale Euro 1,86	Agrario Euro 0,52	VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/07/2009 protocollo n. BS0287827 in atti dal 30/07/2009 ISTANZA N.261258/09 (n. 261258.1/2009)
Notifica			Partita			1			



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/06/2019

Data: 19/06/2019 - Ora: 12.55.48

Segue

Visura n.: T171604 Pag: 2

Annotazioni di studio; si ripristina il mappale erroneamente soppresso con tm 9236/87, variato per una migliore precisazione di superficie

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 2719

Numero di mappa soppresso dall'impianto meccanografico con atto del 09/12/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		Dominicale	Agrario
1	9	3014	-	SOPPRESSO		00 00					VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/12/1987 in atti dal 18/04/2000 TM 9236/87 (n. 9236.2/1987)
Notifica				Partita				0			

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 2245 - foglio 9 particella 3113 - foglio 9 particella 2719

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		Dominicale	Agrario
1	9	3014	-	ULIVETO	1	02 22			L. 1.998	L. 555	Impianto meccanografico del 02/01/1989
Notifica				Partita				1490			
Annotazioni giardino parificato e unito al num 2719											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO con sede in ROMA	VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/07/2009 protocollo n. BS0287827 in atti dal 30/07/2009 Registrazione: ISTANZA N.261258/09 (n. 261258.1/2009)		
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	80010210344		(1) Proprieta' per l/1 fino al 24/09/2009
DATI DERIVANTI DA				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO	Impianto meccanografico del 02/01/1989		
1	BREDA Giovanni;FU ERNESTO			CONCESSIONARIO PRECARIO fino al 09/12/1987
2	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO			(1) Proprieta' fino al 09/12/1987
DATI DERIVANTI DA				



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/06/2019 - Ora: 12.55.48 Fine

Visura n.: T171604 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/06/2019

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

RENT COMPARISON APPROACH

COMMERCIALE

Cliente COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS)

allegato 3.1

Ubicazione immobile COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS) - CORSO ZANARDELLI 196 - LIDO 84

Tabella dei dati

Caratteristiche	Confronto 1	Confronto 2	Confronto 3	Confronto 4	Confronto 5	Confronto 6	Confronto 7	Confronto 8	Soggetto
Prezzo totale	€ 2.000	€ 4.000	€ 800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	---
Data (mesi)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sup. princ. (mq)	80	350	55	0	0	0	0	0	470
Balconi / Terrazzi (mq)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servizio (n)	1	1	1	0	0	0	0	0	3
Livello Piano (n)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stato manutenz. (n)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impianto allarme (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Area privata (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Posizione (0-1)	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Ufficio (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Box doppio (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Posto auto (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Data	Riv. Annuale	-1,0%
------	--------------	-------

Sup. princ.	Minimo	€ 11
-------------	--------	------

Balc. /Terr.	Coeff. Pond.	30,0%
--------------	--------------	-------

Servizio	Costo (C)	€ 10
	Vita utile (n)	30
	Vetustà (t)	5

Impianto allarme (0-1)	Costo (C)	€ 5
	Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	0

Area privata	Costo (C)	€ -
	Vita utile (n)	1
	Vetustà (t)	0

Livello Piano	Coeff. Piano	1,0%
---------------	--------------	------

Posizione	€ 3
-----------	-----

Manutenz.	Costo x liv.	€ 5
-----------	--------------	-----

Ufficio (0-1)	Valore	€ -
---------------	--------	-----

Posto auto	Valore	€ -
------------	--------	-----

Box doppio	Valore	€ -
------------	--------	-----

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sup. princ. (mq)	€ 25	€ 11	€ 15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Balconi / Terrazzi (mq)	€ 3	€ 3	€ 3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Servizio (n)	€ 8	€ 8	€ 8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Livello Piano (n)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Stato manutenz. (n)	€ 5	€ 5	€ 5	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Impianto allarme (0-1)	€ 5	€ 5	€ 5	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Area privata (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Posizione (0-1)	€ 3	€ 3	€ 3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Ufficio (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Box doppio (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Posto auto (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

C*[1-(t/n)]
P*1 o P*1/1+d*1

C*[1-(t/n)]
C*[1-(t/n)]

Aggiustamenti

Data (mesi)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sup. princ. (mq)	€ 4.457	€ 1.371	€ 4.743	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Balconi / Terrazzi (mq)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Servizio (n)	€ 17	€ 17	€ 17	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Livello Piano (n)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Stato manutenz. (n)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Impianto allarme (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Area privata (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Posizione (0-1)	-€ 1.170	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Ufficio (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Box doppio (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Posto auto (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Prezzi aggiustati finali	€ 5.304	€ 5.388	€ 5.560	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
--------------------------	---------	---------	---------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Locazione € 5.417

(media)

pari ad €/mq 11,53

Verifica della validità della media ponderata 5%

< 10% ok

Riduzione in percentuale per tener conto dei margini di trattativa avendo utilizzato proposte di mercato

10%

Locazione aggiornata € 4.875

pari ad €/mq 10,37



RENT COMPARISON APPROACH

COMMERCIALE

Cliente

COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS)

allegato 3.2

Ubicazione immobile subject

COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS) - CORSO ZANARDELLI 196 - LIDO 84

COMPARABILI

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
			
Agenzia indirizzo Comune E-mail	GIERRE SAS Via Nazionale 61 Puegnago del Garda (Bs)	Venturoli&Partners Via Delle Fiamme Verdi 2 Bedizzole	QUECCHIA Agenzie Immobiliari Via G. di Vittorio 134 Desenzano del Garda
Data rilevamento	25/06/2019	25/06/2019	25/06/2019
Tipologia Tipo offerta	Negoziò Affitto	Ristorante Affitto	Locale Commerciale Affitto
Ubicazione Comune Località	Gardone Riviera Lungolago	Gardone Riviera Via Dosso	Salò Vicinanze Duomo
Note			

Tabella dei dati

Caratteristiche	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Prezzo totale	€ 2.000	€ 4.000	€ 800
Data (mesi)	0	0	0
Sup. princ. (mq)	80	350	55
Balconi / Terrazzi (mq)	0	0	0
Servizio (n)	1	1	1
Livello Piano (n)	0	0	0
Stato manutenz. (n)	0	0	0
Impianto allarme (0-1)	0	0	0
Area privata (0-1)	0	0	0
Posizione (0-1)	1	0	0
Ufficio (0-1)	0	0	0
Box doppio (0-1)	0	0	0
Posto auto (0-1)	0	0	0



MARKET COMPARISON APPROACH

COMMERCIALE

Cliente COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS)

allegato 4.1

Ubicazione immobile COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS) - CORSO ZANARDELLI 196 - LIDO 84

Tabella dei dati

Caratteristiche	Confronto 1	Confronto 2	Confronto 3	Confronto 4	Confronto 5	Confronto 6	Confronto 7	Confronto 8	Soggetto
Prezzo totale	€ 280.000	€ 45.000	€ 113.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	---
Data (mesi)	1	8	89	0	0	0	0	0	0
Sup. princ. (mq)	113	45	135	0	0	0	0	0	470
Balconi / Terrazzi (mq)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servizio (n)	1	1	1	0	0	0	0	0	3
Livello Piano (n)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stato manutenz. (n)	4	1	1	0	0	0	0	0	4
Impianto allarme (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Area privata (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Posizione (0-1)	1	1	0	0	0	0	0	0	3
Ufficio (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Box doppio (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Posto auto (0-1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Data	Riv. Annuale	-1,0%
------	--------------	-------

Sup. princ.	Minimo	€ 837
-------------	--------	-------

Balc. / Terr.	Coeff. Pond.	30,0%
---------------	--------------	-------

Servizio	Costo (C)	€ 25.000
	Vita utile (n)	30
	Vetustà (t)	5

Impianto allarme (0-1)	Costo (C)	€ 5.000
	Vita utile (n)	25
	Vetustà (t)	0

Area privata	Costo (C)	€ -
	Vita utile (n)	1
	Vetustà (t)	0

Livello Piano	Coeff. Piano	1,0%
---------------	--------------	------

Posizione	€ 100
-----------	-------

Manutenz.	Costo x liv.	€ 150
-----------	--------------	-------

Ufficio (0-1)	Valore	€ 40.000
---------------	--------	----------

Posto auto	Valore	€ 30.000
------------	--------	----------

Box doppio	Valore	€ 30.000
------------	--------	----------

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sup. princ. (mq)	€ 2.478	€ 1.000	€ 837	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Balconi / Terrazzi (mq)	€ 251	€ 251	€ 251	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Servizio (n)	€ 20.833	€ 20.833	€ 20.833	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Livello Piano (n)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Stato manutenz. (n)	€ 150	€ 150	€ 150	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Impianto allarme (0-1)	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Area privata (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Posizione (0-1)	€ 100	€ 100	€ 100	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Ufficio (0-1)	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Box doppio (0-1)	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Posto auto (0-1)	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

C*[1-(t/n)]
P*1 o P*/1+d*t
C*[1-(t/n)]
C*[1-(t/n)]

Aggiustamenti

Data (mesi)	-€ 233	-€ 300	-€ 8.381	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sup. princ. (mq)	€ 298.822	€ 355.741	€ 280.407	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Balconi / Terrazzi (mq)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Servizio (n)	€ 41.667	€ 41.667	€ 41.667	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Livello Piano (n)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Stato manutenz. (n)	€ -	€ 191.250	€ 150.750	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Impianto allarme (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Area privata (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Posizione (0-1)	€ 71.400	€ 85.000	€ 100.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Ufficio (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Box doppio (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Posto auto (0-1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Prezzi aggiustati finali	€ 691.656	€ 718.357	€ 677.943	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
--------------------------	-----------	-----------	-----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Valore del soggetto € 695.985

(media)

pari ad €/mq 1.480,82

Verifica della validità della media ponderata 4%

< 10% ok



MARKET COMPARISON APPROACH

COMMERCIALE

Cliente **COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS)**

allegato 4.2

Ubicazione immobile subject
COMUNE DI GARDONE RIVIERA (BS) - CORSO ZANARDELLI 196 - LIDO 84

COMPARABILI




	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
			
Dati atto Notaio Atto del Rep.	FERRARIO DIEGO 26/02/2019 12037/7589	FERRARIO DIEGO 30/07/2017 11433/7160	CIRILLI GUIDO 11/10/2011 26201/10102
Data rilevamento	25/03/2019	25/03/2019	25/03/2019
Tipologia Tipo atto	locale commerciale vendita	locale commerciale vendita	locale commerciale vendita
Ubicazione Comune Località	Gardone Riviera Corso Zanardelli 29/A	Gardone Riviera Corso Della Repubblica 13	Toscolano Maderno Piazza San Marco 4
Note			

Tabella dei dati

Caratteristiche	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Prezzo totale	€ 280.000	€ 45.000	€ 113.000
Data (mesi)	1	8	89
Sup. princ. (mq)	113	45	135
Balconi / Terrazzi (mq)	0	0	0
Servizio (n)	1	1	1
Livello Piano (n)	0	0	0
Stato manutenz. (n)	4	1	1
Impianto allarme (0-1)	0	0	0
Area privata (0-1)	0	0	0
Posizione (0-1)	1	1	0
Ufficio (0-1)	0	0	0
Box doppio (0-1)	0	0	0
Posto auto (0-1)	0	0	0



Foglio TABELLE CALCOLI - allegato 5

CONTEGGIO SUPERFICIE COMMERCIALE

RISTORANTE	MQ.	220	100%	220
CUCINA	MQ.	80	100%	80
ACCESSORI E BAGNI	MQ.	75	90%	67,5
CANTINA E UFFICIO	MQ.	100	90%	90
LOCALE TERMICO	MQ.	25	50%	12,5
	MQ.			470

PRIMO METODO: RCA - CALCOLO RENDITA ANNUA

SCHEDA RCA (all.3.1 e 3.2): Rendita mensile	€	4.875,00	x 12	=	€	58.500,00
---	---	----------	------	---	---	-----------

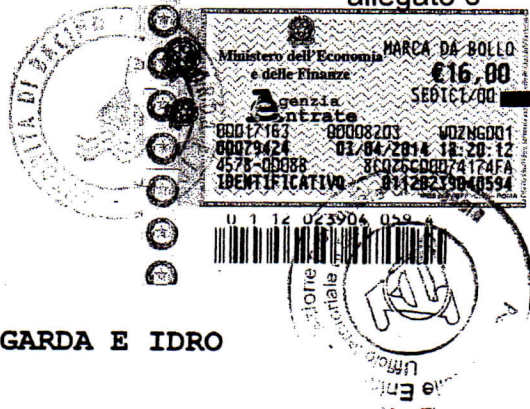
SECONDO METODO: MCA E CALCOLO RENDITA ATTESA

VALORE DEL BENE						
SCHEDE MCA (all.4.1 e 4.2):		€	695.985,00			
CALCOLO SAGGIO REDDITIVITA' - DATI OMI						
TIPOLOGIA COMMERCIALE - NEGOZI						
VALORI	€/MQ.	RENDITA	€/MQ.x mese	RENDITA		
MIN	3200	MIN	23,8	MIN	8,93%	
MAX	4500	MAX	33,1	MAX	8,83%	
		SAGGIO DI REDDITIVITA' (MEDIA)			8,88%	
RENDITA ANNUA ATTESA: $R = V / I$		€	695.985,00	X 8,88 % =	€	61.774,47

VALUTAZIONE (media dei due metodi)

Valutazione data dalla media dei due valori	€	60.137,23
<i>(Rendita annua calcolata col primo metodo + Rendita attesa calcolata col secondo metodo)/2</i>		





AUTORITA' DI BACINO LAGHI GARDA E IDRO

Repertorio generale n. 539

DISCIPLINARE DI CONCESSIONE RELATIVO ALLA DETERMINAZIONE

N. 227 DEL 07/03/2014

ATTO DISCIPLINARE

relativo alla concessione per l'occupazione di area demaniale di complessivi mq 322,74 ad uso edificio, veranda, tenda, area pavimentata, banchina e n. 6 boe d'ormeggio e relativo spazio acqueo, catastalmente identificata antistante con i mappali n. 3014 parte, 3015 parte e 3016 parte fg. 18 - Demanio extraportuale del Lago di Garda - Comune di Gardone Riviera.

L'anno 2014, addì 9 del mese di APRILE, presso la sede dell'Autorità di Bacino laghi Garda e Idro, sita in Comune di Salò, Via Pietro da Salò, n. 37, tra i Signori:

- ing. Fausta Tonni, nata a Salò (BS) il 22/06/1966 che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Autorità di Bacino laghi Garda e Idro, Codice Fiscale 96022970170, che rappresenta nella sua qualità di Direttore;
- sig. Riccardo Camanini (c.f. CMNRRCR73C29E704Y) nato a Lovere (BG) il 29/03/1973 in qualità di legale rappresentante della società Camanini S.r.l.s. (p. i.v.a. e c.f. 03572940983) con sede in Comune di Gardone Riviera (BS) C.so Zanardelli n. 196;

si conviene e si stipula quanto segue:

art. 1 Il concessionario si impegna ad utilizzare il bene dato in concessione nel rispetto delle finalità e degli usi determinati nel presente provvedimento e non potrà in nessun caso destinare il bene ad uso diverso né cedere ad altri la concessione, se non dopo aver ottenuto espressa autorizzazione dell'autorità demaniale.

La concessione viene rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e pertanto il concessionario dovrà tenere sollevata ed indenne la Pubblica Amministrazione da qualunque pregiudizio possa derivare dall'uso distorto dei diritti di concessione;

art. 2 La concessione si intende limitata alle aree, alla durata, alle opere e loro uso, come risulta dall'atto concessorio, dal disciplinare e dai disegni che vi sono allegati;

art. 3 La concessione ha validità fino al 31/12/2019. Scaduto il termine della concessione, questa si intenderà cessata di diritto senza che occorra alcun atto di diffida o di costituzione in mora e senza che da parte del concessionario possano invocarsi usi e consuetudini per continuare nel godimento della medesima. La concessione potrà essere rilasciata nuovamente, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione concedente, solo dopo presentazione di nuova formale istanza e riesame della stessa con le procedure vigenti al tempo della nuova domanda;

art. 4 Quando sia indispensabile procedere ad una regolare consegna delle località concesse, questa viene fatta a cura dell'autorità demaniale, ed il concessionario deve sostenerne le spese;

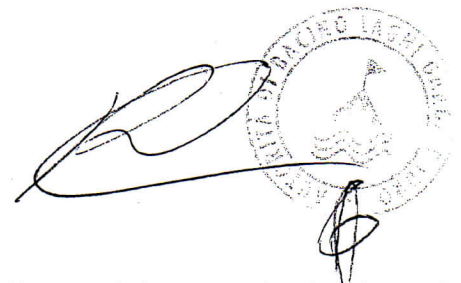
art. 5 La concessione è revocabile dall'autorità che l'ha accordata ogni qualvolta, ad esclusivo giudizio dell'autorità medesima, ciò sia richiesto da interesse pubblico.

In caso di revoca parziale si procede alla rideterminazione del canone in base alle tabelle di calcolo in vigore al momento della revoca stessa.

In nessun caso e per nessun motivo, il concessionario potrà avere diritto a compensi o indennizzi, in conseguenza della revoca della concessione;

art. 6 L'Amministrazione può dichiarare la decadenza del concessionario:

- a) per mancato inizio della gestione, nei termini assegnati;
- b) per non uso continuato durante il periodo fissato a questo effetto nell'atto di concessione o per cattivo uso;
- c) per mutamento sostanziale non autorizzato dello scopo per il quale è stata fatta la concessione;
- d) per omesso pagamento del canone, così come stabilito dall'art. 8 del presente disciplinare;



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'R. R.', written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'MUNICIPALITÀ DI CASERTA' around the perimeter and a central emblem featuring a building and a flag. Below the signature, there is a small, stylized mark that looks like a cross or a similar symbol.

e) per abusiva sostituzione di altri nel godimento della concessione;

f) per inadempienza degli obblighi derivanti dalla concessione od imposti da norme di leggi o regolamenti.

Al concessionario decaduto non spetta alcun rimborso per opere eseguite né per spese sostenute;

art. 7 Nel caso di rinuncia, decadenza o revoca della concessione o di mancato rinnovo, il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese, se richiesto dall'Amministrazione concedente, alla demolizione delle opere costruite sul demanio oggetto di concessione ed a ripristinare lo stato dei luoghi, nei termini che la stessa Amministrazione fisserà;

art. 8 Il canone è determinato, convenuto ed accettato per l'anno 2014 in euro 9.650,00. Per il corrente anno il canone è dovuto nella misura intera, ai sensi dell'art. 64 comma 5 della Legge Regionale 04/04/2012 n. 6;

art. 9 Il canone varierà ogni anno, in funzione dei parametri "indice Istat", "coefficiente comunale valori medi immobiliari", "coefficiente gestione associata", ai sensi dell'art. 64 comma 5 della Legge Regionale 04/04/2012 n. 6 e dovrà essere versato, entro il 28 febbraio di ciascun anno o altra data indicata dall'Ente.

art. 10 Ai sensi dell'art. 53 comma 3 e 4 Legge Regionale 04/04/2012 n. 6, il ritardato pagamento di un'annualità oltre il 28 febbraio o, altra data indicata dall'Ente,





comporta il pagamento del canone, incrementato di una penale pari all'1% del canone dovuto, qualora il pagamento sia effettuato entro trenta (30) giorni dalla scadenza dei termini suddetti. Oltre trenta giorni dalla scadenza, la penale è pari al 2% per ogni mese di ulteriore ritardo fino ad un massimo del 100%. In caso di accertamento dell'infrazione le penali sopra indicate sono raddoppiate.

Il pagamento dovrà essere effettuato anche quando non venga fatto uso in tutto o in parte della concessione, in caso di mancato pagamento del canone è facoltà dell'ente preposto alla gestione del demanio attivare le procedure di revoca della concessione demaniale ai sensi dell'art. 53 comma 3 della Legge Regionale 04/04/2012 n. 6, in ogni caso la procedura di revoca deve essere attivata qualora le penali raggiungano il limite massimo del 100%;

art. 11 La cauzione, corrisposta mediante fideiussione bancaria n. 08158-8200-00593136 emessa da Intesa San Paolo in data 17/03/2014 è determinata in euro 9.650,00 e verrà restituita al termine della concessione, se e quando l'Autorità Demaniale si sarà assicurata che il concessionario abbia adempiuto a tutti gli obblighi dipendenti dalla concessione stessa;

art. 12 La concessione s'intende accordata salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e pertanto la pubblica Amministrazione è sollevata da qualsiasi molestia potesse derivare dal godimento della medesima, con l'obbligo del

concessionario di reintegrare i danni arrecati all'Amministrazione o a terzi in conseguenza del suo esercizio e con la facoltà della Autorità demaniale di revocarla, modificarla o apporvi nuove prescrizioni o condizioni;

art. 13 Qualora la concessione comporti la realizzazione o conservazione di manufatti gli stessi devono essere mantenuti a cura e spese del concessionario in condizioni atte a garantire la pubblica incolumità.

Il Concessionario, a pena di decadenza della concessione, risponderà della adeguatezza delle strutture attinenti la concessione e sarà ritenuto altresì responsabile di eventuali danni arrecati a cose e a terzi e dovrà provvedere alle necessarie manutenzioni; Il concessionario incorrerà inoltre nella decadenza allorquando venga meno alle prescrizioni sancite dall'art. 9 della citata L.R. 61/1982;

art. 14 Il concessionario è tenuto a mantenere lo spazio occupato e quello circostante in modo ordinato e pulito senza modifica alcuna dello stato naturale del suolo se non espressamente autorizzato dall'Autorità Demaniale.

Allo scadere della concessione le opere realizzate, costruite sull'area demaniale, dovranno essere consegnate in stato di perfetta conservazione e manutenzione alla competente autorità demaniale, che ne diventa proprietaria senza diritto da parte del concessionario a compensi, rimborsi od indennizzi di sorta. Nel caso in cui l'Autorità



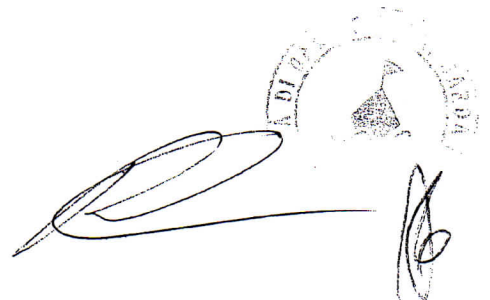
demaniale richieda la demolizione questa dovrà avvenire a spese del concessionario ai sensi dell'art. 79 comma j della D.G.R. 7967 del 06/08/2008.

art. 15 L'Amministrazione demaniale ha il potere, con preavviso di 30 giorni, di risolvere anticipatamente il rapporto concessorio, con eventuale indennizzo al concessionario per il mancato ammortamento dell'investimento iniziale.

art. 16 Il concessionario, dal momento del rilascio della concessione, assume, anche ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile, tutte le responsabilità, anche di carattere ambientale, nei confronti della Amministrazione concedente e di qualunque altro soggetto privato e pubblico, per danni derivanti dalle opere realizzate sull'area concessa e per gli usi impropri e comunque dannosi di tale area.

art. 17 La concessione viene rilasciata sulla base della cartografia prodotta dal richiedente, pertanto la delimitazione dell'area demaniale così come determinata nel presente disciplinare non costituisce acquiescenza da parte dell'autorità concedente.

L'autorità demaniale si riserva in ogni momento di verificare le esatte superfici e linee di confine della proprietà demaniale con le procedure previste dalla vigente normativa in materia;

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains a central emblem and some illegible text around the perimeter. To the right of the signature, there is a small, stylized handwritten mark or initial.

art. 18 Il concessionario è obbligato ad apporre in posizione evidente apposito cartello pubblicamente visibile con la scritta:

**Regione Lombardia - Autorità di
Bacino laghi Garda e Idro -
concessione demaniale n. 227 del
07/03/2014 con scadenza il 31/12/2019**

La manutenzione del cartello riportante la concessione demaniale è a cura del concessionario;

per accettazione

il concessionario:



Per l'Autorità di Bacino laghi Garda e Idro:

ing. Fausta Tonni

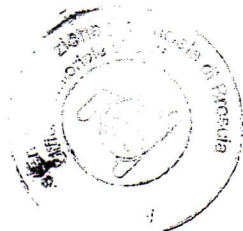



Reg. € 1.158,00
Ipot. _____
Cet. _____
T.S. _____

REGISTRATO A SALÒ

18 APR. 2014

n° 820 3



Il Funzionario
Maurizio Marchi
DEL DIRETTORE GENERALE
Demanio Pubblico