COMUNE DI NOCERA SUPERIORE
Provincia di Salerno
S.O. Patrimonio e Contenzioso Tributario

CHIOSCO SU AREA PUBBLICA DI VIA NAPOLI PRESSO SCUOLA MARCO POLO

(Procedura di affidamento in concessione Parte III –Titolo I – capo I art. 164 e ss del D.Lgs 50/2016)

- **Relazione tecnica, ubicazione, stato di consistenza dell'immobile ed oneri a carico del concessionario**
- **Stima del Canone di concessione**
- **Piano Economico Finanziario di massima per la gestione del chiosco bar e determinazione del valore stimato della concessione**

1. Relazione tecnica, ubicazione, stato di consistenza dell'immobile ed oneri a carico del concessionario

Il comune di Nocera Superiore è un comune della provincia di Salerno, situato nel territorio dell'Agro Nocerino, a ridosso della dorsale settentrionale dei Monti Lattari.

Si estende su una superficie di 14,66 km² ed è formato da una serie di nuclei abitati sparsi che, ancora oggi, corrispondono a quelli elencati nel regio decreto n. 1960 del 11 novembre 1850 che, con effetto dal 1 gennaio 1851, istituì il comune di Nocera Superiore[1].

Confina con il comune di Cava de' Tirreni, Nocera Inferiore, Roccampiemonte e Tramonti. Due di essi, Cava de' Tirreni e Nocera Inferiore, sono due importanti centri dell'intera provincia di Salerno con i quali, tra l'altro, è presente una forte interazione sociale (lavoro, istruzione, commercio, tempo libero e sport).

La popolazione, alla data della presente relazione, registra 24.072 abitanti, con una componente con età pari o inferiore ai 30 anni di circa il 31 %.

L'Amministrazione comunale, nell'ambito di un più ampio programma di nuovi servizi ai cittadini e nell'ottica di dare impulso all'attività privata imprenditoriale, con deliberazione di G.C. n. 06 del 3 gennaio 2023 ha formulato uno specifico nuovo atto di indirizzo per l'affidamento della gestione del chiosco sito in via Napoli di fronte alla scuola Marco Polo.

[1] Attualmente il comune di Nocera Superiore è composto da 12 frazioni: San Clemente, è il capoluogo, con la Cupa San Clemente e con il Casale Marunnella; Camerelle con le località Casa Milite, Cimitero e Pizzone; Citola con la località Cimitero, la Cupa Baldini e il casale casicola; Croce Malloni con le località Casa De Angelis, Malloni e Sant'Onofrio e con la Cupa Belvedere; Grotti; Materdomini con la località Iroma; Pareti con le località Tebulonia e Santa Croce e con le Cupe Sorvello e Mileto; Pecorari con le località Uscioli, Pizzone e Pacioni, con il Rione Castellani e con il casale Casicola; Portaromana; Pucciano con la località Oschito; Santa Maria Maggiore con la località Mercato e il Casale Marunnella; San Pietro con le località Mercato e Strettola; Starza; Taverne con il rione Casa Canale e Marconi.

Il territorio, storicamente, è quello che apparteneva, grosso modo, all'antica città di Nuceria Alfaterna (*Nuvkrinum Alafaternum* che in epoca angioina diventerà *Nuceria Cristianorum),* sorta a partire dal VI sec. a. C. e della quale conserva ancora pregevoli preesistenze, come il teatro ellenistico-romano nella località Pareti o la necropoli di Pizzone, con monumenti funerari realizzati tra il I sec. a.C. e il IV sec. d.C.

A partire dalla prima metà del 1400 la città si organizzò in università (cioè comunità amministrate). Con l'arrivo dei francesi, agli inizio del 1800, questo sistema fu abolito e furono istituiti i comuni.

Fu in questo periodo (1806) che nacque il comune di Nocera Corpo, con un territorio che corrispondeva a quello dell'attuale comune di Nocera Superiore. Nel 1828 il comune di Nocera Corpo si fuse con quello di Nocera San Matteo, dando vita al comune di Nocera. A seguito di una sottoscrizione, firmata da diversi cittadini del soppresso comune di Nocera Corpo, nel 1850 il comune di Nocera fu diviso in quello di Nocera Superiore e Nocera Inferiore.

Il chiosco risulta posto in opera su un'area/piazza, oggetto di un recente intervento di sistemazione, pavimentata ed arredata, con zona a verde, tale da conformare un sito contraddistinto da alternanze pavimentate con diverse tipologie di materiali e contenitori ospitanti variegate essenze arboree, adeguatamente preparata per l'alloggiamento del manufatto/chiosco.

La piazza, situata tra via Napoli e via V. Russo, è provvista di adeguata illuminazione ed è dotata di sistema di videosorveglianza.
Il manufatto/chiosco è costituito da un prodotto modulare uso bar di dimensioni nominali pari a ml. 3,00 x ml. 4,10 per una superficie lorda pari a mq. 12,30. Al proprio interno è dotato di un locale bagno di dimensioni pari a ml. 1,50 x ml. 1,70. E' provvisto, altresì, oltre della porta di ingresso, di numero 4 finestre efficaci ad aero-illuminare gli interni del locale stesso, nonché del summenzionato bagno.
La struttura presenta tetto piano, pareti esterne intonacate e pareti interne del tipo in pvc di colore chiaro.
La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in ceramica, mentre la porta esterna in materiale pvc e la bussola interna in alluminio.
Il bagno risulta provvisto di lavabo in ceramica e vaso a pavimento.
La struttura, considerate le caratteristiche tipologiche ed i materiali di cui si compone, nonché il contesto in cui risulta inserita, ben si può prestare all'utilizzo con una gestione per finalità imprenditoriali, comunque confacenti e congruenti con il sito.

Ai fini di quanto sopra e per le caratteristiche del chiosco, le attività che si possono svolgere sono, essenzialmente, le seguenti:
1) somministrazione secondo le tabelle - codice ATECO 56.30.00 (Bar e altri esercizi simili senza cucina);
2) piccoli eventi e festicciole, organizzate allo scopo di animare la piazza e aumentare l'interesse alla fruizione della stessa, con eventuali eventi spettacolari (musica dal vivo, piano bar, animazione per bambini) preventivamente autorizzati;
3) l'eventuale occupazione di nuovi spazi (es. tavoli e sedie, ombrelloni, ...) andrà valutata e autorizzata preventivamente dall'Ente attraverso l'ufficio competente e, in ogni caso, la concessione dello spazio sarà sottoposto al pagamento del CUP e dovrà essere individuato in modo da non limitare la libera fruizione della piazza;
4) l'installazione di eventuali giochi, sempre previa valutazione e autorizzazione preventiva dell'Ente, (senza eccedere l'area riservata) è consentita per piccole giostrine a gettone, calcio balilla, ping pong e simili. SONO VIETATE MACCHINETTE PER IL GIOCO (tipo slot machine, poker, ...). Sono altresì vietate le installazioni permanenti che occupino ulteriori spazi e limitino la fruizione al pubblico della piazza.
A titolo esemplificativo e non esaustivo è consentito:

- installare sedie, tavolini, divani, tende ombreggianti, vele ombreggianti, ombrelloni;
- arredi su pedana, dehors nel rispetto delle previsioni del vigente regolamento.

La struttura sarà concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova perfettamente noti al concessionario e ritenuti idonei all'uso. Le parti (per il Comune il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio) redigeranno, all'atto della sottoscrizione della convenzione, anche apposito verbale di consistenza. L'affidatario è responsabile del decoro della struttura e dello stato manutentivo della stessa.

Saranno a carico dell'affidatario i seguenti oneri:

1) il pagamento del canone definito in sede di gara e relativo aggiornamento ISTAT entro il giorno 10 di ogni mese, (è possibile versare il canone anche in soluzione trimestrale, previo accordo con l'Amministrazione);
2) stipula di fidejussione con le misure e le modalità previste dall'art. 103 del D. Lgs 50/2016;
3) l'istallazione di eventuali arredi in ragione della tipologia dell'attività: (tavolini, sedute, ombrelloni);
4) entro i primi due mesi dalla sottoscrizione della convenzione, il Concessionario è tenuto ad avviare l'attività (ottenendo tutte le autorizzazioni)
5) il pagamento della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
6) l'allacciamento a proprie spese e l'intestazione a proprio carico delle utenze energetiche, acqua, gas, ecc e di qualsiasi utenza (prima dell'inizio dell'attività);
7) il pagamento di tutte le imposte, le tasse, i contributi, i diritti di qualsiasi genere inerenti l'esercizio;
8) le spese per l'assunzione di responsabilità relativamente ad eventuale personale addetto al servizio, comprese le assicurazioni e le previdenze prescritte dalle leggi a favore di esso;
9) la pulizia quotidiana del chiosco/bar e dell'area che, previa autorizzazione, intenderà occupare con tavoli, sedie, ombrelloni, ecc;
10) gli interventi di manutenzione ordinaria del chiosco-bar;
11) l'affissione del listino dei prezzi;
12) l'espletamento dei servizi e l'esecuzione di tutte le migliorie offerte in fase di gara oggetto di aggiudicazione;
13) la consegna delle chiavi all'ufficio patrimonio entro 15 gg dal termine della concessione;
14) l'obbligo di segnalazione al Comune mediante e-mail (pec istituzionale: protocollo@pec.comune.nocera-superiore.sa.it mail istituzionale: protocollo@comune.nocera-superiore.sa.it) eventuali mal funzionamenti, situazioni di

potenziale pericolo alle persone e/o alle attrezzature presenti nella piazza, danneggiamenti, atti di vandalismo, ecc;

15) ad assicurare gli orari di apertura al pubblico secondo quanto stabilito nel bando di gara e sottoscritto nella convenzione per il periodo indicato nella domanda. Eventuali deroghe andranno preventivamente autorizzate dall'Amministrazione concedente;
16) ottenere, a propria cura e spese prima dell'inizio dell'attività, tutte le autorizzazioni che a norma di legge e di regolamenti sono previste per l'espletamento dell'attività oggetto della presente concessione ed assolvere tutti gli adempimenti fiscali;
17) la stipula, con oneri a suo carico, polizza assicurativa con primarie compagnie per la copertura di responsabilità civile verso terzi, contro il rischio da incendio, per danni a persone e cose e danni derivanti da eventi atmosferici di cui sarà tenuto a fornirne copia al Comune entro i termini previsti per la stipulazione della convenzione contratto;
18) l'osservanza del divieto al concessionario di posizionare all'interno o all'esterno del chiosco bar "slot machine", macchinette per gioco d'azzardo di qualsiasi genere, tipo e natura;
19) l'obbligo ad ottemperare a tutti gli obblighi verso eventuali dipendenti che si dovessero assumere, derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi comprese quelle in tema di igiene e sicurezza, previdenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi. Si obbliga altresì ad osservare le norme e le prescrizioni dei contratti collettivi e degli accordi locali integrativi degli stessi e ad applicare nei confronti dei propri dipendenti le condizioni normative retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili, alla data di stipula della presente convenzione, alla categoria e nelle località di svolgimento delle attività, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni.

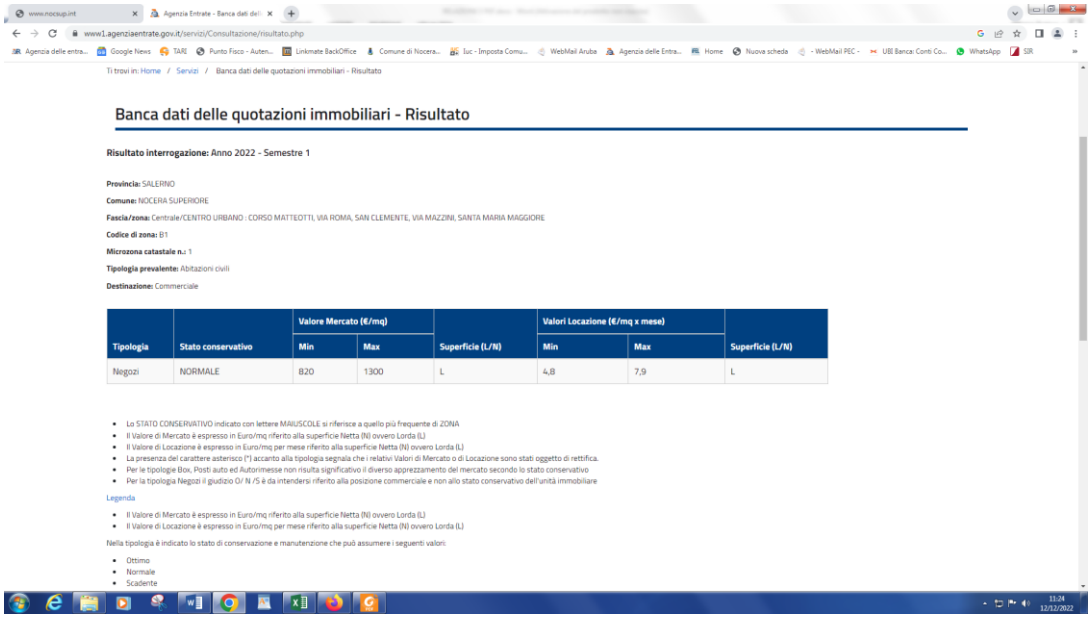
La concessione sarà rilasciata al soggetto aggiudicatario e sottoscrittore della convenzione.
La gestione non è cedibile a terzi e sono ammesse modifiche del contratto/convenzione di gestione nei casi e con i limiti di cui all'art. 106 del Codice dei Contratti.

2. Stima del Canone di concessione

Allo stato, in mancanza di una specifica disciplina di determinazione del corrispettivo per l'affidamento in concessione di un siffatta struttura, come nel caso, ad esempio, di strutture demaniali utilizzate per finalità turistico ricreative, si ritiene che si possa ricorrere all'OMI, l'Osservatorio del Marcato Immobiliare, che costituisce la banca dati della quotazioni immobiliari tenuta presso

l'Agenzia delle Entrate, per un tipo di destinazione a carattere commerciale, in modo da determinare il valore della locazione commerciale in zona centrale del comune di Nocera Superiore.

A tal proposito, il valore della ricerca è quello espresso nel riquadro sottostante, direttamente desunto dalla sito dell'Agenzia delle Entrate:



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SALERNO
Comune: NOCERA SUPERIORE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO : CORSO MATTEOTTI, VIA ROMA, SAN CLEMENTE, VIA MAZZINI, SANTA MARIA MAGGIORE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	820	1300	L	4,8	7,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco [*] accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

A questo punto, posto massimo il valore della locazione, pari ad € 7,90 per mq al mese, il valore della locazione annuale sarebbe pari ad € 1.166,04 [7,90 x 12,30 (mq della struttura) x12mesi = Valore A ≅ 1.166,00]

Per una corretta determinazione del corrispettivo dovuto per l'affidamento in concessione del chiosco, a tale primo valore va aggiunto il canone per l'occupazione di suolo pubblico che si avrebbe per l'occupazione su suolo pubblico a carattere permanente di una struttura pari a 12,30 mq.

Applicando le tariffe così come determinate con deliberazione di G.C. n. 432 del 25.11.2022, voce "occupazione permanente di suolo pubblico", tariffe applicate alle strade di I^ categoria, € 40,15 per mq, si avrebbe un importo da versare quale CUP (Canone Unico Patrimoniale) – Occupazione Suolo Pubblico – pari ad € 493,84 [(12,30 mq x 40,15) = Valore B ≅ 494,00].

Si ritiene, quindi, che la sommatoria di questi due valori, pari ad € 1.660,00 (Valore A + Valore B = € 1.660,00), possa essere il valore stimato del canone di concessione annuale.

Riepilogando:

Valore A = Valore della locazione commerciale in zona centrale	= 1.166,00+
Valore B = Canone da versare per occ. suolo pubblico della struttura	= 494,00=
Totale Canone Stimato Finale	**= 1.660,00**

3. Piano Economico Finanziario di massima per la gestione del chiosco bar e determinazione del valore della concessione

Il Comune di Nocera Superiore (SA) intende indire una procedura amministrativa per l'affidamento del servizio di bar/ristorazione e gestione del chiosco bar sito via Napoli/via Russo, di fronte all'omonimo edificio scolastico con relativa custodia/controllo della piazzetta "Marco Polo".
La presente parte di documento, quindi, ai sensi dell'art. 165 e ss del d.lgs. 50/2016, ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima relativa all'investimento da eseguire, in modo da fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte, e a determinare, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 50/2016 , il valore della concessione, ai fini della verifica dei limiti di cui all'art. 35 del D. Lgs 50/2016.

È rimessa al concessionario la facoltà di reperire la liquidità necessaria alla realizzazione dell'investimento attraverso ogni forma di finanziamento consentita dalla legge.

Il presente piano economico e finanziario di massima, tuttavia, così come previsto dall'art. 165 del D. Lgs 50/2016, comportando il trasferimento al concessionario del rischio operativo, ha soprattutto lo scopo di individuare la dinamica finanziaria generata dalla gestione del chiosco bar, tramite la predisposizione di un modello teso alla stima/quantificazione dei costi di recupero e di gestione e alla individuazione dell'equilibrio economico-finanziario quale presupposto per la corretta allocazione dei rischi complessivi legati all'iniziativa e all'investimento necessario alla sua realizzazione.

Programma sommario delle spese di investimento	
Descrizione	**Importi**
Allacciamento utenze e verifiche ASL	1.500,00
Mobili ed arredi	2.500,00
Attrezzatura allestimento bar	5.000,00
TOTALE INVESTIMENTI	**9.000,00**

3.1 Il contesto socio economico

L'affidamento in concessione riguarda il servizio di gestione del chiosco che sarà effettuato a favore degli abitanti del comune di Nocera Superiore, ma anche a favore degli utenti dei comuni limitrofi. Sarà rivolto a famiglie con bambini, ragazzi, giovani e adulti.
L'area di interesse è afferente ad una zona centralissima del comune di Nocera Superiore (Via Russo e Via Napoli) che vede la presenza di numerose e diverse attività commerciali ed è situato nelle immediate vicinanze di una scuola primaria statale, la scuola "Marco Polo".

Vale la pena ribadire, inoltre, che il comune di Nocera Superiore è confinante con due importanti comuni, come Cava de' Tirreni e Nocera Inferiore, con i quali insistono forti legami sia culturali che socio-economici.

Per la sua posizione, il chiosco è situato in una zona facilmente raggiungibile, non molto distante da siti di importanza ed interesse storico - archeologico (il battistero paleocristiano di Santa Maria Maggiore, la casa cosiddetta casa del decumano, la necropoli romana di Pizzone, la chiesa di Santa Maria di Costantinopoli).

La zona, inoltre, ospita importanti manifestazioni culturali e religiose di forte richiamo territoriale, come la festa di San Pasquale Baylon con il concorso internazionale dei madonnari.

La piazza, inoltre, frequentemente, ospita manifestazioni a carattere canoro.

3.2 Piano Economico Finanziario di massima e determinazione del valore stimato della concessione

Preliminarmente e prima dell'elaborazione della fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima per l'individuazione di un coerente equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e per la determinazione del valore della concessione[2], è utile riportare, a supporto delle valutazioni sottostanti alla elaborazione del piano, alcune informazioni di categorie di settore.

Nello specifico, i dati della Fipe (Federazione Italiana Pubblici Esercizi), relativi a 2019 (elaborati in un periodo pre - pandemia, confacente, quindi, alla normalizzazione in corso del periodo post-pandemia) e riportati nel Rapporto Ristorazione – Riferimento BAR, riassumono le abitudini degli italiani relative ai consumi presso i bar.

Dal rapporto emerge che il bar è un luogo amato soprattutto per la colazione:

- il 65,7% del campione intervistato ama fare colazione fuori, in particolare il 14,5% si concede una sosta mattutina al bar 3 o 4 volte a settimana e l'11,2% tutti i giorni;
- il bar è scelto per la pausa pranzo dal 39% degli intervistati.

Sempre dal rapporto, poi, emerge che i cibi più ordinati per la prima colazione risultano essere:

- snack e cibi dolci 73,6%
- caffè 56,6%
- latte e cappuccino 46,5%

A pranzo, invece, il 36% degli intervistati sceglie un panino, il 14,9% ordina l'antipasto, il 54,7% un primo piatto, il 38,7% un secondo, il 38,5% un contorno e solo il 9,6% un dolce o gelato.

[2] D. Lgs 50/2016 – art. 167, comma 1: *Il valore di una concessione, ai fini di cui all'articolo 35, è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi.*

Naturalmente il rapporto si basa su bar al chiuso e di certe dimensioni, ma rapportando e adattando i dati del rapporto ad un chiosco/bar e considerando il suo posizionamento e quanto riportato a proposito del contesto socio-economico, tali informazioni possono assumersi come supporto per l'elaborazione del PEF con riferimento ad un periodo pari all'anno solare per ogni anno considerato.

Giorni di apertura stimati*		**343**		
Paniere standard di prodotti (il gestore può, naturalmente, ampliarlo con altri prodotti tra quelli consentiti)	**Unità**	**Prezzo**** (IVA ESCLUSA)	**(Unità x prezzo) Fatturato/volume d'affari giornaliero**	**Giorni di apertura**
Caffè	50	0,91	45,50	
snack e cibi dolci	30	1,09	32,70	
latte e cappuccino	40	1,36	54,40	
Panino/tramezzino	15	2,27	34,05	
Bibite	30	0,91	27,30	
Gelati (valore medio tra estate ed inverno)	30	1,09	32,70	
			226,65	343

Descrizione	**ANNO 1**	**ANNO 2**	**ANNO 3**	**ANNO 4**	**ANNO 5**	**ANNO 6**
A) Valore della produzione	**77.740,95**	**85.515,05**	**89.402,09**	**93.289,14**	**97.176,19**	**97.176,19**
1) Ricavi delle vendite e prestazioni***	77.740,95	85.515,05	89.402,09	93.289,14	97.176,19	97.176,19
B) Costi della produzione	**66.926,80**	**70.332,78**	**74.325,96**	**78.307,18**	**80.714,45**	**80.722,92**
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	46.644,57	51.309,03	53.641,26	55.973,48	58.305,71	58.305,71
7) per servizi (il primo anno è considerato anche la spesa per l'allacciamento utenze e verifiche ASL)	3.832,23	2.565,45	2.682,06	2.798,67	2.915,29	2.915,29
8) per godimento di beni di terzi (il canone si assume con adeguamento Istat forfettario 5%)	1.660,00	1.668,30	1.676,64	1.685,02	1.693,45	1.701,92
9) per il personale (comprensi oneri previdenziali)	12.640,00	12.640,00	14.176,00	15.700,00	16.900,00	16.900,00
10) Ammortamenti e svalutazioni ****	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	250,00	250,00
14) Oneri diversi di gestione	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00
Differenza tra Valore e Costi della Produzione (A-B)	**10.814,15**	**15.182,27**	**15.076,13**	**14.981,96**	**16.461,74**	**16.453,27**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	**-250,00**	**-250,00**	**-250,00**	**-250,00**	**-250,00**	**-250,00**
15) - 16) Proventi finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17) e 17 bis) - Oneri Finanziari	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
D RETTIFICHE DI VALORE ATTIVITA' FINANZIARIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Risultato di esercizio ante imposte	**10.564,15**	**14.932,27**	**14.826,13**	**14.731,96**	**16.211,74**	**16.203,27**
Imposte sul reddito *****						
Utile (perdite) di esercizio						

* Per i giorni di apertura si è stimato che rispetto ai 365 giorni annui l'attività sarà chiusa per ferie per 12 gg e altri 10 giorni per imprevisti (365-12-10).				
** si sono considerati i prezzi correnti di mercato al netto dell'IVA del 10%				
*** Si ipotizza un fatturato crescente negli anni dovuto all'aumento della clientela, con un aumento del fatturato pari al 10% rispetto al primo anno e con aumenti costanti del 5% (10; 15; 20; 25) sempre rispetto al primo anno fino a stabilizzarsi al quinto anno, anche per effetto della fidelizzazione della clientela. Tale stima si è basata su due considerazioni: 1) il chiosco è posizionato in un'area ancora con potenziale di sviluppo; 2) sviluppo di ulteriori attività rivolte alle scolaresche della scuola Marco Polo.				
**** INVESTIMENTO SOGGETTO AD AMMORTAMENTO		Coeff. Amm (1)	Amm. Civilistico	NOTE
Mobili e arredi	2.500,00	10%	250,00	
Attrezzature	5.000,00	25%	1.250,00	COMPLETAMENTE AMMORTIZZATO AL 4° ANNO
Totale	**7.500,00**		**1.500,00**	
(1) DECRETO MINISTERIALE 31 DICEMBRE 1988 - GRUPPO XIX - ALBERGHI, RISTORANTI, BAR E ATTIVITA' AFFINI				
***** Le imposte sul reddito vanno calcolate con riferimento al tipo di operatore economico che si aggiudicherà la gara (ditta individuale, società di persone o società di capitali, associazione, ecc). In questa sede, quindi, non sono quantificabili.				

Il valore stimato della concessione, quindi, per la durata della stessa, è pari ad € 540.229,60 < al valore soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a), D. Lgs 50/2016.

Il valore stimato della concessione, invece, in caso di proroga per ulteriori due anni, sarebbe pari ad € 734.651,98 < al valore soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a), D. Lgs 50/2016.

Nocera Superiore, lì 07.02.2023

Il Responsabile del S.O.
Patrimonio e Contenzioso Tributario
dott. Alfonso Tortora