

Il sottoscritto Dott. Fabio Clementi nato a Trento il 6 dicembre 1973 associato della società professionale Studio Mercurium s.t.p. srl con sede in Lavis (TN), Via Segantini n. 25 ed iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Trento e Rovereto al n. 414 sezione A, in adempimento dell'incarico ricevuto dal Comune di Giovo, presenta la seguente relazione volta a determinare il congruo canone di affitto da utilizzare quale importo a base d'asta per l'affidamento della gestione del wine-bar localizzato nel centro polifunzionale di Giovo.

Descrizione dell'esercizio:

trattasi di ramo d'azienda rappresentato da un bar (Wine-bar) posto all'interno del centro polifunzionale del Comune di Giovo in Via Principe Umberto nella frazione di Verla, sulla p.ed. 815 C.C. GIOVO, autorizzato alla somministrazione al pubblico di bevande e pasti veloci.

L'azienda che è localizzata nei locali posti a nord del citato edificio, ha una superficie interna totale di circa cinquantuno metri, di cui quarantacinque destinati alla somministrazione interna, disposti su uno spazio in corrispondenza della porta di entrata che è idoneo ad ospitare tre o quattro tavolini e una porzione più interna dove è collocato il banco bar a ridosso del quale possono trovar posto tre o quattro sgabelli per gli avventori.

All'esterno, il bar può inoltre fruire di un plateatico esclusivo posto ad ovest, in corrispondenza della strada principale, con superficie di quasi ventotto metri quadrati, dotato di tenda retrattile, ideale ad ospitare avventori in posti a sedere esterni nella bella stagione.

Sempre all'esterno, sul retro, seppur in posizione meno favorevole del predetto plateatico, il bar dispone di altro spazio lastricato di circa ventuno metri quadri adatto ad ospitare fino a quattro tavolini con relativi posti a sedere.

Al piano interrato l'esercizio è dotato di cantina di circa ventitré metri quadri utili, facilmente raggiungibile da una scala posta sul retro del locale.

Il locale nel complesso è funzionale a condurvi un pubblico esercizio, gli impianti sono adatti ed adeguati alle normative edilizie e sanitarie, i servizi igienici sono predisposti per accogliere persone disabili.

Lo stesso poi è inserito in un edificio di gradevole architettura, i pavimenti ed i lastricati esterni sono di armonica fattura, ed in generale i locali sono discretamente eleganti e ben illuminati dalle ampie vetrate.

L'esercizio è dotato di tutto l'arredo e l'attrezzatura necessaria a esercitarvi un'attività di somministrazione di vini e bevande, esclusa la macchina dal caffè, che nella generalità dei casi può tuttavia esser concessa in comodato all'esercente dallo stesso fornitore del caffè.

La zona destinata alla predisposizione e somministrazione delle bevande è composta da un banco di circa 3,5 ml, costituito da un'ossatura in larice, con piano macchina caffè, zoccolatura, piani di lavoro e bancalina di mescita in porfido levigato, è dotato di celle refrigerate e porzione di banco dedicato alla spinatura.

Il retro-banco è composto da mobili in legno sviluppato su circa 4,2 ml con diversi vani chiusi con ante, da una zona lavaggio con piano di lavoro in acciaio, da mobile caffè con sottostante cassetto batti filtro e lavastoviglie/lavabicchieri, il lato banco è inoltre attrezzato con un piccolo angolo destinato alle minime lavorazioni necessarie alla somministrazione dei pasti veloci.

L'attrezzatura non è nuova, in quanto oggetto già di precedenti affitti ma si presenta in buono stato.

Completano l'arredo della sala 4 tavoli quadrati da cm. 80x80 con piani in legno e basamento in metallo, corredati da 16 sedie ed il tavolo snack rotondo con 2 sgabelli, oltre a questi per l'esterno vi sono 5 tavoli rotondi da cm 80 di diametro sempre con il piano in legno e basamento in metallo, corredati da 20 sedie.

Parte dei tavoli e delle sedie, si presentano, causa l'utilizzo, in non ottimale condizione, per cui andranno opportunamente sistemati o sostituiti.

La cantina è dotata di scaffali sui quattro lati ottima per depositarvi vini e merci in genere.

Valutazione di un congruo canone di affitto per l'esercizio

Obiettivo del presente lavoro è la valutazione del congruo valore da assegnare al canone di affitto per l'affidamento in gestione dell'esercizio descritto, con riferimento non solo al valore dei locali, degli arredi e delle attrezzature, singolarmente considerati, ma al valore dell'universalità di questi beni ed alla loro idoneità a formare un'azienda destinata all'esercizio dell'attività di somministrazione di vini e bevande.

Nella valutazione abbiamo adottato un procedimento operativo basato su regole di esperienza ispirate al mercato, in quanto i classici metodi di valutazione del capitale economico di un'azienda risultavano difficilmente applicabili, vuoi per la mancanza di validi parametri da adottare, ma soprattutto per le ridotte dimensioni dell'esercizio e il ristretto mercato al quale si rivolge.

In quest'ottica, si verifica che il locale può ospitare da sedici a ventidue posti a sedere interni, con in più almeno quattro posti per la somministrazione al banco, mentre all'esterno, nella buona stagione, possono prevedersi fino ad ulteriori trentasei posti a sedere.

Considerato il potenziale bacino di clientela del Wine - bar, il quale è inserito in una frazione di circa 800 abitanti, con già

un pubblico esercizio pienamente operativo, posto nelle immediate vicinanze e sulla stessa direttrice stradale, valutando positivamente la tipicità di un esercizio specializzato nella somministrazione di vini, si potrebbe ritenere in linea di principio realizzabile un volume di ricavi annuo tra i 130.000 e 160.000 euro per un'apertura lungo tutto l'arco dell'anno, con almeno 16 ore giornaliere frazionate negli orari di maggiore attrazione, con l'impiego di due addetti a tempo pieno, oltre ad un limitato ricorso di personale a tempo determinato solo per i brevi periodi necessari a garantire la copertura in periodi di riposto/ferie o per emergenze.

Su questi presupposti, valutati i ricarichi medi applicati in esercizi di questo tipo, considerato il maggior costo in termini di personale all'aumentare del volume d'affari ed avuto riguardo ai costi specifici e generali (energia elettrica, riscaldamento, rifiuti, amministrazione, assicurativi e vari) presumibili, considerata anche la necessità di una seppur marginale integrazione delle attrezzature disponibili, si ritiene sostenibile la conduzione in affitto per l'esercizio di somministrazione bevande e paste veloci, dei locali con relativi arredi ed attrezzature costituenti il descritto ramo d'azienda ad un canone annuo determinato in euro 8.400,00 (oltre ad IVA). Tuttavia, lo scrivente ritiene di dover applicare su detto canone una riduzione di almeno il 7%, per migliorare l'attrattività dell'iniziativa imprenditoriale e per compensare la perdita di avviamento che l'esercizio ha comunque subito nei recenti anni di chiusura.

Conclusione

Il sottoscritto in esecuzione al mandato conferitogli può affermare - coscientemente - che la valutazione del congruo canone di affitto da utilizzare quale importo a base dell'asta per l'affidamento della gestione del Wine - bar realizzato nel centro polifunzionale di Giovo, con gli spazi e le attrezzature già descritte, è determinato nell'importo (arrotondato) di **euro 7.800,00 annue oltre ad IVA, (650,00 mensili oltre ad IVA)**, da rivalutarsi di anno in anno in base alle variazioni del potere d'acquisto della moneta rilevate dall'ISTAT.

Ritenendo assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e si sottoscrive in calce.

Con osservanza.

Lavis (Tn), 15 aprile 2024

