



FAQ

(Aggiornata al 12 febbraio 2024)

Bando per la locazione ad uso commerciale (somministrazione al pubblico di alimenti e bevande) di un immobile posto all'interno dell'OASI VERDE

QUESITO	RISPOSTA
<p>Abbiamo interpellato il nostro commercialista per comprendere se fosse dovuta l'iva sulla Locazione di un immobile di proprietà del Comune e ci ha riferito che la prima distinzione va fatta se comune ha partita iva o solo il codice fiscale. Nel caso il comune fosse avente partita iva dovrebbe poi decidere se procedere con il calcolo dell'iva o all'applicazione dell'art.10 che esenta l'imposta. Possiamo chiedere come il Comune prevede di gestire l'IVA?</p>	<p>L'applicabilità dell'iva alla locazione di immobili di proprietà degli enti locali, si realizza solo se la gestione degli immobili è attuata con un'organizzazione di mezzi e uffici finalizzata allo svolgimento di tale attività economica, qualificando la riscossione dei canoni non più come godimento indiretto del bene ma come esercizio d'impresa.</p> <p>Nel nostro caso non esercitiamo attività d'impresa, perché il chiosco è l'unico bene oggetto di locazione commerciale, quindi non possiamo qualificare questo contratto attività d'impresa. Per questa ragione la locazione non è soggetta ad iva.</p>
<p>Il comune partecipa solo ai lavori richiesti nel bando od anche ad eventuali lavori che si rendano per norma necessari all'abilitazione per la somministrazione alimenti e bevande (Esempio, un rifacimento dei servizi igienici in stato degradato è considerato dalla ASL principio fondamentale per l'abilitazione in questo caso il comune essendo opera necessaria comparteciperebbe alla spesa? Stesso vale per la sistemazione della zona adibita alla preparazione di cibi e bevande che hanno prescrizioni severe dall'ASL per l'adeguamento al servizio.</p>	<p>Solo ai lavori indicati nel bando nel limite del 50% del canone di locazione offerto e per la durata della locazione prevista in 12 anni (6+6). Se la locazione dovesse interrompersi prima non sarà riconosciuto alcun contributo per le annualità non godute</p>

<p>Quali sono le documentazioni che il comune richiede come rendicontazione dei lavori da eseguire che rientrano nella compartecipazione del 50%. Se nei primi mesi di locazione sono in corso i lavori di fase progettuale per la ristrutturazione in questi mesi è previsto il pagamento dell'intero canone al comune o sarà già detratto del 50%. Nel caso fosse previsto il pagamento interno una volta rendicontati i lavori sarà possibile retroattivamente recuperare le spese compartecipate che non sono state scontate durante i mesi di progettazione?</p>	<p>Il canone sin da subito sarà ridotto del 50%. La rendicontazione avverrà tramite presentazione di regolari fatture coerenti con il progetto ed i relativi computi</p>
<p>Nelle FAQ avete riportato il parere negativo per l'utilizzo di biomasse legnose per i sistemi di cottura (Es. forno pizzeria esistente) , citando regolamenti della regione Lombardia. Sul sito della Regione dal campo di applicazione della normativa sono escluse le attività di tipo imprenditoriale e le attività temporanee. https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioAvviso/servizi-e-informazioni/cittadini/Tutela-ambientale/impianti-termici-edilizia-sostenibile-e-certificazione-energetica/nuove-disposizioni-impianti-termici-a-biomassa-legnosa/nuove-disposizioni-impianti-termici-a-biomassa-legnosa. Riteniamo che le norme citate escludano dal campo di applicazioni le attività che necessitano di questo tipo di cottura mentre sono prescritti per i privati cittadini.</p>	<p>La risposta al quesito n. 12, posto in occasione della precedente procedura annullata in autotutela (ovvero: <i>"Che restrizioni ci sono sui fuochi liberi? è possibile adibire una parte esterna di competenza come grigliera?"</i>) era più complessa e il Comune così aveva risposto: <i>"Si ritiene che NON possa essere adibita una parte esterna a grigliera all'aperto perché è tuttora vigente l'Ordinanza Sindacale n. 80 del 11/08/2015 che nel <u>parco pubblico Oasi Verde</u> vieta espressamente l'accensione di fuochi, l'utilizzo di barbecue, fornelli e simili. Il Chiosco si colloca inoltre in area prossima ad abitazioni private (che possono essere oggetto di molestia da fumi), vicino ad alberi e contornato da tappeti erbosi che nel periodo estivo possono presentarsi molto secchi, nonché è limitrofo al Parco Regionale del Serio (ciò ai fini della tutela della fauna selvatica). Inoltre il Bando prevede all'art. 1 che la preparazione delle consumazioni avvenga anche <u>nella veranda del chiosco</u> con apparecchiature solo elettriche (no apparecchiature alimentate a gas metano o GPL). Vigè anche il Regolamento di Polizia Urbana che all'art. 13 vieta nei parchi e giardini pubblici l'accensione di fuochi o bracieri, senza autorizzazione; nel Testo Unico dei Regolamenti procedurali per l'insediamento di attività economiche - Titolo I Approvato con delibera di Consiglio</i></p>

comunale 45 del 27/10/2022, l'art. 17 prevede che l'accensione di fuochi/fiamme libere sia comunque soggetta ad autorizzazione del Comune, che in tal senso disciplina (artt. 57 e 59 TULPS)."

Il riferimento quindi alle norme di Regione Lombardia era solo l'ultima parte della risposta e riguarda esclusivamente gli impianti termici: *"Si ricorda infine che vigono altresì le disposizioni per il contenimento dell'inquinamento atmosferico di Regione Lombardia (es. per l'installazione e l'utilizzo dei generatori di calore a biomassa legnosa di Regione Lombardia*

-

Si ritiene che le attività di grigliera all'aperto o di forno per pizza all'aperto dovranno comunque gestite nell'ambito dei procedimenti SUAP; si ricorda che per le emissioni in atmosfera, a seguito della pubblicazione della Deliberazione della Giunta Regionale 11/12/2018, n. 11/982, i gestori degli stabilimenti in cui sono presenti esclusivamente impianti e attività di cui all'Allegato 1 non sono più tenuti a inviare apposita comunicazione relativa a inquinamento atmosferico scarsamente rilevante ma devono indicare direttamente all'interno della segnalazione certificata di inizio attività o comunicazione per l'avvio dell'attività l'eventuale presenza o la messa in esercizio di attività rientranti nelle fattispecie di quelle elencate nella Parte I dell'Allegato IV alla Parte V del Decreto Legislativo 03/04/2006, n. 152.

Pertanto all'interno del modulo secondario "Scheda 5", sezione "emissioni in atmosfera", andrà selezionata l'opzione "l'attività prevede emissioni in atmosfera scarsamente rilevanti" e indicata la lettera "e)" nel caso l'attività esercitata ricada tra le seguenti:

- cucine

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- esercizi di ristorazione collettiva- mense- rosticcerie e friggitorie. |
|--|--|