

TRIBUNALE DI RIMINI
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

Liquidazione Giudiziale n. 3/2026 RG
Sent. N.6/2026 pubbl. il 21/01/2026
Giudice Delegato dott. Filippo Meneghello
Curatore avv. Raffaella Balzi

.....

P.iva/C.F. 00751660408
Sede legale Via Coriano n.58, Rimini (RN),
Cap.47924 Blocco 32/D

PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DELL’AZIENDA
DENOMINATA “*DE GUSTIBUS*”

Perito incaricato: Dott. Dino Berardocco

INDICE

1. Premessa	4
2. Incarico ricevuto e finalità	4
3. Brevi cenni sulla disciplina della cessione d'azienda in ambito concorsuale	5
4. Documentazione acquisita ed esaminata	6
5. Azienda de gustibus: settore di appartenenza e valori contabili del ramo d'azienda	7
6. Criteri di valutazione	8
6.1 i metodi di valutazione	8
6.2. Metodologia di stima e criteri adottati	11
7. Valutazione dell'attivo riferito al ramo d'azienda	11
7.1. Valutazione dell'azienda con metodo misto reddituale – patrimoniale con stima autonoma dell'avviamento	11
7.2 valutazione dell'azienda con il metodo reddituale complesso a due stadi	15
8. Conclusioni	16

1. REMESSA

Il sottoscritto dott. Dino Berardocco, nato a Atri (TE) il 08/02/1980, c.f.BRRDNI80B08A488A, Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti iscritto al n. 683/A dell'Albo dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Circoscrizione del Tribunale di Rimini, con studio in Rimini (RN), P.tta Gregorio da Rimini n.1, è stato incaricato dall' Avv. Raffaella Balzi, in qualità di Curatore della Liquidazione [REDACTED] al fine di valutare il complesso aziendale denominato “*DE GUSTIBUS*” di proprietà della Procedura Concorsuale, mediante approvazione del Giudice Delegato, in sostituzione del comitato dei creditori, con autorizzazione del 07/05/2026.

2. INCARICO RICEVUTO E FINALITÀ

L'incarico è stato conferito allo scrivente professionista a seguito dell'apertura della Liquidazione Giudiziale in capo alla società, dichiarato dall'On.le Tribunale di Rimini con Sentenza n.6/2026, pubbl. il 21/01/2026 al fine di procedere alla valutazione del ramo di azienda denominato “*De Gustibus*”, attivo sino alla data di liquidazione giudiziale, esercente attività di Bar/ristorante/mensa aziendale in Rimini, via Coriano n.58, all'interno del centro grossisti denominato GROS, nel locale ubicato a piano terra del Centro Direzionale ovest, unità CDO int.16 di mq.449 detenuto da ultimo in forza di verbale di conciliazione del 26/11/2017 che ha rivisitato le originarie pattuizione a decorrere dal 01/01/2018 per una durata di anni 12.

In riferimento al titolo di occupazione dei locali la curatela ha riferito allo scrivente stimatore di aver raggiunto un accordo con il proprietario del locale, GrosRimini Spa, in forza del quale quest'ultimo si è impegnato a sottoscrivere con il futuro aggiudicatario del ramo d'azienda “*De gustibus*” un nuovo contratto di locazione che in bozza si allega al presente elaborato per farne parte integrante e sostanziale (**All.n.1**).

La valutazione tiene conto delle componenti materiali, oggetto di separata perizia di stima redatta dall'IVG di Rimini, allegata alla presente, a cui si fa il più ampio rimando (**All.n.2**), nonché della componente immateriale rappresentata dell'avviamento commerciale; quest'ultimo di particolare rilievo stante l'ubicazione dell'attività oggetto di stima.

Pertanto, alla luce di quanto sopra restano esclusi dal perimetro dell'azienda oggetto di valutazione tutti i crediti e debiti e/o qualsiasi altra attività e passività riconducibili al ramo d'azienda oggetto di cessione.

3. BREVI CENNI SULLA DISCIPLINA DELLA CESSIONE D'AZIENDA IN AMBITO CONCURSUALE

Il legislatore all'articolo 217 CCII dispone un'apposita disciplina della vendita dell'azienda, dei suoi rami e dei rapporti individuabili in blocco, disponendo che la cessione debba avvenire con le modalità stabilite dall'art. 216 CCII, in conformità a quanto disposto dall'art. 2556 c.c.

L'articolo 214 CCII disciplina la sorte dei crediti e debiti, mentre vi è un silenzio legislativo in merito alla successione dei contratti.

Si deve ritenere che la disciplina che regola la sorte della successione dei contratti nella cessione d'azienda deve essere coordinata con le norme che disciplinano la sorte dei contratti pendenti al momento dell'apertura della procedura.

Nel merito della disciplina della successione dei contratti la disciplina civilistica prevede all'art.2558 che, in deroga alla regola generale prevista all'art.1406 c.c., tutti i contratti si trasferiscono automaticamente per effetto del trasferimento dell'azienda.

Nonostante il silenzio legislativo la dottrina ritiene applicabile l'art.2558 c.c.; pertanto la cessione dell'azienda determina la successione automatica dei contratti in corso per i quali il curatore, ai sensi dell'art.172 ss. CCII sia subentrato *ex lege* o per volontà espressamente manifesta prima del perfezionamento della cessione.

In merito al passaggio dei crediti, in caso di cessione d'azienda, è disciplinato dall'art. 2559 c.c. La giurisprudenza maggioritaria ritiene che nella cessione d'azienda il trasferimento dei crediti sia automatico ma non necessario; dal momento in cui la loro esclusione non pregiudica lo *status* di azienda del complesso dei beni. Il legislatore, quindi, lascia piena autonomia negoziale, alle parti contraenti, di escludere pattiziamente i crediti dal trasferimento.

Il comma 5 dell'art. 214 CCII prevede che anche in mancanza della notifica al creditore o di sua accettazione la cessione ha effetto, nei confronti dei terzi, dal momento dell'iscrizione di tale trasferimento nel registro delle imprese; quindi, il legislatore della crisi ha recepito le disposizioni del Codice civile all'art. 2559, comma 1, per quanto attiene alla cessione dei crediti relativi alle aziende cedute.

Si deve passare, poi, all'analisi sull'operatività in sede concorsuale dell'art. 2560 c.c. per quanto attiene ai debiti relativi all'esercizio delle aziende cedute sorti prima del trasferimento.

L'art.2560 c.c. lascia piena autonomia negoziale alle parti di decidere sul trasferimento dei debiti. Ad ogni modo, il legislatore civilistico, con un approccio prevalentemente rivolto alla salvaguardia degli interessi dei creditori ha previsto che, indipendentemente da chi si accolli i debiti, la controparte rimanga obbligata solidalmente verso i creditori. La responsabilità solidale del cessionario, però, diversamente da quella del cedente, è limitata ai debiti risultati dalle scritture

contabili.

In materia di procedure concorsuali e in particolare di liquidazione giudiziale l'articolo 214, comma 3, CCII non lascia scampo a fraintendimenti: il legislatore ha previsto il c.d. *effetto purgativo* per l'acquirente dell'azienda, ovvero prevede l'esclusione della "responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio delle aziende cedute sorti prima del trasferimento".

La disciplina dei debiti tributari, nei casi di cessione d'azienda, è contenuta nell'art.14 D.lgs. 472/1997. Quest'ultima disposizione contiene una serie di deroghe, sia in senso ampliativo che in senso limitativo, rispetto all'art.2560 c.c. Il comma 5-bis dell'art.14 D.lgs.472/9769 stabilisce che tali disposizioni non trovano applicazione quando la cessione dell'azienda avviene nell'ambito di Procedura concorsuali;

Alla luce di quanto sopra esposto la presente valutazione non terrà conto di crediti e debiti nonché di qualsiasi altra attività o passività non espressamente menzionata.

4. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ESAMINATA

Il sottoscritto professionista ha esaminato la seguente documentazione relativa alla società

- visura storica della società;
- relazione di stima dei beni mobili della società redatta dal Dott. Alessandro Papini della società I.V.G Rimini S.r.l. in data 03/06/2026;
- bilanci CEE anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 (non depositato);
- bilanci di Verifica con dettaglio 2023 e 2024;
- situazione Economica complessiva anno 2024;
- situazioni Economiche per il solo centro di costo "*De Gustibus*" anni: 2024 e 2025;
- situazioni Economiche mensili per il solo centro di costo "*De Gestibus*" anno 2025;
- anagrafiche dipendenti Assunti alla data della apertura della Liq. Giudiziale;
- prospetti costo del Lavoro per filiale anno 2025;
- bozza contratto di locazione da sottoscrivere con il futuro aggiudicatario;

5. AZIENDA DE GUSTIBUS: SETTORE DI APPARTENENZA E VALORI CONTABILI DEL RAMO D'AZIENDA

Al fine di valutare il valore del ramo d'azienda in esame occorre preventivamente individuare il settore di appartenenza.

Il settore di appartenenza

Il ramo d'azienda ad insegna “*De gustibus*” ha quale oggetto principale *la gestione dell'attività di ristorante/mense/bar-caffè compresi i generi di monopolio dello stato* ed è esercitato presso i locali in Via Coriano n.58 – Rimini, in forza, da ultimo, di verbale di conciliazione come sopra meglio specificato.

Ai fini dell'individuazione dei valori contabili del perimetro del ramo d'azienda oggetto del presente elaborato, lo scrivente ha verificato che il Debitore adottava una “**contabilità per centri di costo**” basata sui singoli locali gestiti, ovvero una contabilità separata per ciascun locale in gestione. I costi ritenuti di carattere generale, venivano imputati in un apposito centro di costo e venivano poi successivamente ripartiti nei vari locali.

Sulla scorta di ciò, e sulla base del perimetro aziendale oggetto di stima, lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dal Legale Rappresentante le situazioni economiche dettagliate per le annualità 2024 e 2025, relativamente al singolo centro di costo “*De gustibus*”, così da poter individuare la struttura dei ricavi e dei costi relativi al solo ramo d'azienda oggetto di valutazione.

Si riporta di seguito il dettaglio del volume d'affari generato dal punto vendita oggetto di stima, sulla base del quale è stato sviluppato un conto economico previsionale, normalizzato in ragione delle informazioni acquisite e delle assunzioni ritenute congrue con il mercato ed il settore di riferimento:

Descrizione	Saldo			
	Anno 2025		Anno 2024	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	741.191,91 €	99,96%	732.599,77 €	99,89%
Altri ricavi e proventi	269,84 €	0,04%	810,35 €	0,11%
Valore della produzione	741.461,75 €	100,00%	733.410,12 €	100,00%
Acquisti alimenti e bevande	309.232,98 €	41,71%	340.391,45 €	46,41%
I Margine	432.228,77 €	58,29%	393.018,67 €	53,59%

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

6.1 I metodi di valutazione

In generale la valutazione dell'Esperto deve configurare il valore del capitale economico, che esprime il valore attribuibile in un dato momento al capitale di un'impresa in funzionamento in considerazione della sua attitudine a produrre reddito in futuro.

La determinazione del capitale economico può avvenire seguendo metodologie operative tra loro alternative, che sono modellate in base agli aspetti nei quali può essere indagata la gestione aziendale. Si hanno così metodologie orientate a privilegiare gli aspetti patrimoniali, economici oppure finanziari.

Il primo problema da affrontare in sede di valutazione è quindi quello relativo alla scelta di uno o più metodi di valutazione, considerata la realtà che si intende valutare e le finalità per cui viene richiesta la valutazione.

Di seguito si espone una breve sintesi delle caratteristiche dei più diffusi metodi di valutazione previsti dalla prassi in materia.

Metodo Patrimoniale

Il metodo patrimoniale consente di giungere alla valutazione del capitale economico tramite la riespressione a valori correnti dei cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale. Il valore dell'azienda (V) corrisponde, pertanto, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, in base alla formula

$$V = K$$

Tale metodo, che ha il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale oggettiva e riscontrabile, si caratterizza per la stima:

- analitica, perché effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio;
- a valori correnti, perché basata sui prezzi di mercato del momento;
- di sostituzione, perché l'ipotesi di base è quella del riacquisto (o della riproduzione) per elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Nell'ambito dei metodi di valutazione patrimoniali, si distingue poi tra:

- a) Metodi patrimoniali semplici: costituiscono un passaggio valutativo imprescindibile da parte dell'esperto estimatore, essendo la fase comunque prodromica e talvolta essenziale di ogni valutazione. Essi consentono la ripartizione del valore dell'azienda nelle sue singole componenti;
- b) Metodi patrimoniale complessi: rappresentano un'integrazione del metodo patrimoniale semplice, in quanto consentono di attribuire un valore separato anche ai beni intangibili.

Metodo Reddituale

Il metodo reddituale fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile in futuro. Il valore del capitale economico (V) viene dunque stimato come funzione del reddito atteso (R).

Per ciò che riguarda l'orizzonte temporale di riferimento, entro il quale si stima che l'azienda sia in grado di produrre reddito, è possibile ricorrere alla durata indefinita o, in alternativa, ad una durata definita in un certo numero di anni a discrezione del valutatore.

Le formule relative al calcolo sono le seguenti:

- valore attuale del reddito perpetuo: $V = R/i$
- valore attuale di una rendita con durata definita: $V = R \cdot \text{an} \overline{r} i'$

La configurazione del reddito (R) è quello prospettico, idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa dell'azienda; si tratta, inoltre, di un reddito medio, ossia che l'impresa è stabilmente in grado di produrre, e normalizzato, ossia depurato delle componenti straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione e, in ogni caso, determinato sulla base di soluzioni razionali e comunemente accettate dal punto di vista tecnico.

Il Metodo Reddituale trova un limite nell'aleatorietà delle stime sulle capacità reddituali dell'impresa, che non sono altrettanto riscontrabili quanto le verifiche di valore corrente dei cespiti che compongono il patrimonio sociale.

Metodo misto patrimoniale e reddituale

Il metodo “*misto con stima autonoma dell'avviamento*” è il criterio vagliato dalla dottrina più accreditata come quello maggiormente attendibile ai fini della valorizzazione del capitale economico di un'impresa, in virtù della sua capacità di attuare una sorta di mediazione tra i pregi ed i difetti propri dei criteri patrimoniali e reddituali. La peculiarità che risiede in tale metodologia è data dalla sua capacità di trasporre all'interno del processo valutativo sia le prospettive di reddito dell'azienda, sia la sua effettiva consistenza patrimoniale. In concreto, il valore del patrimonio netto della società emergerà come differenziale tra le attività investite in azienda, al netto delle rispettive passività, a cui si aggiungerà l'avviamento, il quale rettificcherà in aumento (*goodwill*) o in diminuzione (*badwill*) il predetto valore patrimoniale e che dipende dalle prospettive di reddito future, nonché dalla capacità dell'azienda di remunerare il capitale investito in misura maggiore (o minore) rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi.

Il valore globale dell'azienda è quindi dato dalla seguente formula:

$$V = K + A$$

dove:

- V: valore economico dell'azienda
- K: valore patrimonio netto rettificato
- A: valore dell'avviamento

Dalla formula si evince come il valore dell'avviamento vada a sommarsi al valore puramente patrimoniale derivante da una stima analitica degli elementi patrimoniali preliminarmente rettificati. L'avviamento, in particolare, è espresso dall'attualizzazione del *surplus* di reddito futuro, calcolata sulla base di un congruo tasso di attualizzazione. Il *surplus*, definito anche *soprareddito*, non è altro che il profitto puro, ossia il differenziale di reddito che le condizioni immateriali garantiscono all'azienda rispetto a quello medio normale del settore. Da ciò ne deriva un avviamento calcolato come attualizzazione dei risultati differenziali futuri espressi dalla differenza tra reddito effettivamente percepito dall'azienda ed il reddito medio del settore.

Precisamente, la formula è la seguente:

$$A = (R - Ki) \cdot an_i$$

dove:

- A: avviamento
- i: tasso di remunerazione normale del capitale
- R: reddito medio normalizzato prospettico
- an_i : fattore di attualizzazione per il calcolo di una rendita della durata n al tasso i
- i : tasso di attualizzazione del soprareddito

Altri metodi applicabili

In dottrina vengono applicati anche ulteriori metodi di valutazione, tra i quali si evidenziano:

- Metodo del valore medio: attua una mediazione tra i criteri patrimoniali e reddituali e consente di considerare tanto le prospettive di reddito dell'azienda quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale;
- Metodo dei flussi finanziari: stima il valore dell'azienda in funzione della capacità futura di generare flussi di liquidità; in pratica il valore dell'azienda è stimato sulla base dell'attualizzazione dei flussi di cassa attesi dall'investimento e dell'attualizzazione del valore residuo del patrimonio non monetario;
- Metodo dei multipli: individua il valore dell'azienda dall'osservazione delle relazioni che legano alcuni parametri significativi dell'azienda da valutare ad alcune grandezze derivate dall'analisi di altre aziende; in sostanza, la stima del valore dell'azienda viene attribuita da parte del mercato sulla base di valutazioni assegnate ad aziende confrontabili ed omogenee.

6.2. Metodologia di stima e criteri adottati

Il ramo d'azienda viene posto in vendita privo di qualsiasi passività, composto dunque dai soli elementi attivi rappresentati dai beni materiali, quali attrezzature ed impianti, e dalla componente immateriale rappresentata dall'avviamento commerciale. Per tale ragione lo scrivente, al fine di addivenire ad un valore più possibile rappresentativo della realtà aziendale in esame, ritiene opportuno utilizzare due distinti metodi e più precisamente il metodo della **stima autonoma dell'avviamento** ed il metodo **reddituale complesso a due stadi**.

7. VALUTAZIONE DELL'ATTIVO RIFERITO AL RAMO D'AZIENDA

Sulla base dei rilievi eseguiti, si ritiene utile fornire le necessarie illustrazioni dei criteri applicati alle singole voci che compongono l'attivo patrimoniale.

In via preliminare si deve in questa sede mettere in luce che l'azienda è esercitata in forza delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- SCIA per apertura di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande Comune di Rimini protocollo n.0141373/2018 del 18/05/2018 (**All.n.3**);
- Autorizzazione alla vendita di prodotti di Monopolio dello Stato (alcolici) rilasciata da ADM - RNM02050L (**All.n.4**)

7.1. Valutazione dell'Azienda con Metodo misto reddituale – patrimoniale con stima autonoma dell'avviamento

Stima dell'avviamento

La valutazione dell'avviamento commerciale di un ramo d'azienda non è di facile quantificazione in quanto le variabili da considerare che influenzano la valorizzazione sono molteplici, così come i metodi utilizzabili per la sua determinazione. L'avviamento dovrebbe tenere conto del cosiddetto maggior valore dell'azienda rispetto al valore del mero capitale netto rettificato, quale indicatore della capacità della gestione di produrre reddito.

Al fine di determinare la redditività prospettica, e di conseguenza l'avviamento commerciale del ramo d'azienda il sottoscritto ha utilizzato le seguenti *Assumptions*:

- fatturato medio relativo al punto vendita “*De Gustibus*” per gli anni 2024-2025 rispettivamente $(741.192 + 732.560) / 2 = 736.896 \approx \mathbf{735.000}$;
- costo consumo alimenti e bevande pari al 43% dei ricavi caratteristici;
- servizi accessori e altri costi di manutenzione: 5% dei ricavi caratteristici
- oneri diversi di Gestione: 2% dei ricavi caratteristici;

- costo annuo del personale addetto al ramo d'azienda quantificato sulla scorta del personale necessario, del relativo costo, nonché degli aggiustamenti ritenuti opportuni a seguito delle ulteriori informazioni assunte quantificato pari al 34% dei ricavi caratteristici;
- costo della locazione annuale 63.000/annui come da accordi con la proprietà;
- ammortamenti stimati in misura pari al 20% del valore delle attrezzature come indicato dal tecnico incarico – valore annuale arrotondato euro 15.200;
- oneri diversi di gestione stimati in misura pari al 2% dei ricavi caratteristici;

Si riporta di seguito il prospetto riassuntivo di calcolo del reddito normalizzato:

Descrizione conto	Importo	Incidenza %
Ricavi caratteristici	735.000,00	100%
Totale Ricavi	735.000,00	100%
Acquisti Materie	316.050,00	43%
Costi per Servizi	36.750,00	5%
Locazione ed affitti	63.000,00	9%
Costo del lavoro	250.000,00	34%
Ammortamenti	15.200,00	2%
Oneri diversi di gestione	14.700,00	2%
Totale Costi	696.500,00	95%
Risultato atteso	39.300,00	5%

Il valore sopra individuato esprime il risultato economico ripetibile nel tempo che, mediante il criterio dell'attualizzazione, consente di quantificare ad oggi una serie di flussi futuri di reddito.

In ragione delle ipotesi effettuate in ordine al periodo limitato o illimitato di manifestazione dei flussi di reddito futuri, è possibile giungere alla determinazione del reddito medio normale attraverso l'adozione della formula della rendita perpetua o limitata nel tempo. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'azienda oggetto di analisi, si ritiene che la formula più adeguata alla determinazione dell'avviamento sia quella della rendita temporanea con l'attualizzazione del soprareddito medio prospettico, considerando un orizzonte temporalmente limitato a anni 6, di seguito riportata:

$$A = (R - Ki) * [((1 + i')^n - 1) / ((1 + i') * i')]$$

dove:

A = Avviamento (*badwill* se negativo);

R = Reddito medio atteso per l'azienda da valutare;

K = Valore patrimoniale rettificato;

i = Tasso di rendimento del capitale;

i' = Tasso di attualizzazione.

Per lo sviluppo della formula si ha quindi la necessità di calcolare i seguenti termini:

1. **Reddito medio atteso normalizzato (R):** Per la ricerca del valore reddituale si è fatto riferimento ai valori sopra indicati.
2. **Tasso di rendimento del capitale (i) e tasso di attualizzazione (i'):** Abitualmente per il calcolo si utilizza un tasso scelto tra un investimento a rischio "zero" ed un tasso che tenga conto del fattore di rischio insito nell'attività imprenditoriale. Pertanto, per contemperare tali variabili, in virtù delle considerazioni sopraesposte, si ritiene che il tasso di rendimento del capitale che si ricerca per le finalità del presente lavoro, che tenga in debita considerazione anche il fattore di rischio aziendale, sia da ricercarsi attraverso l'applicazione del *Capital Asset Pricing Model*¹ dato dalla somma del tasso privo di rischio, assunto pari al 3,15% dato dal tasso di interesse dei titoli quinquennali del Tesoro Italiano (B.T.P. 5 anni) ricavato dal sito di Banca d'Italia Rendimento BTP Italia 5 anni al 08/05/2026, e il premio per il rischio del settore di appartenenza del ramo d'azienda. In particolare:

¹ I dati sopra esposti sono stati ricavati dalla banca dati on line del professore Aswath Damodaran della *Stern School of Business* alla *New York University* (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>).

$$R_f + \beta_i(ER_m - R_f)$$

- R_f = Rendimento Free-risk = 3,15%
- β_i = Rischio di settore = 0,92
- $(ER_m - R_f)$ = Premio per il rischio di mercato = (6,69% - 3,15%) = 3,54%;

$$i = 3,15\% + (0,92 * 3,54\%) = 6,41\%$$

In conclusione, alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene di utilizzare un tasso di remunerazione (*i*) **pari al 6,41%**.

Il tasso di attualizzazione *i*' va inteso come il semplice compenso finanziario per il trascorrere del tempo. Ai fini della presente stima viene utilizzato un tasso di attualizzazione pari al 3,19%, come stabilito dal Ministero delle Imprese².

Scelti e quantificati tutti gli elementi, muovendo da un reddito normalizzato di euro 39.300 e da un patrimonio rettificato di euro 76.060, si ottiene un soprareddito medio prospettico di euro 34.427, che stimato per una durata di 6 anni e attualizzato ad un tasso pari al 3,19% determina un avviamento positivo pari ad euro 185.329.

Patrimonio netto rettificato

Il Patrimonio netto rettificato deve essere ricondotto al valore di mercato dei beni e delle attrezzature utilizzate nello svolgimento dell'attività d'impresa.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ai fini della quantificazione del patrimonio netto rettificato ritiene di valorizzarlo in coerenza con il valore determinato dal dott. Alessandro Papini nel proprio elaborato peritale e pertanto in euro 76.060.

Il valore dell'azienda con il metodo della stima autonoma dell'avviamento

A seguito dell'applicazione del metodo valutativo sopra esposto, riassumibile nella seguente formula:

$$W = K + A = K + (R - Ki) * [((1 + i')^n - 1) / ((1 + i') * i')]$$

si ritiene che il valore economico dell'azienda di proprietà della società AIR-COOP Scarl possa

² Decreto ministeriale 22 dicembre 2025 - Tasso da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni in favore delle imprese.

essere pari ad euro:

$$\underline{261.389 (W_1) = 76.060(K) + 185.329 (A)}$$

7.2 Valutazione dell'azienda con il metodo reddituale complesso a due stadi

Al fine di meglio individuare il valore dell'azienda lo scrivente ha deciso di affiancare al metodo di valutazione sopra esposto anche il valore della azienda determinato con il metodo reddituale complesso a due stadi.

Tale metodologia valutativa presuppone che il valore dell'azienda sia determinato dai flussi di reddito che l'azienda sarà in grado di generare in un determinato arco temporale nonché da un c.d. *Terminal Value* ovvero un valore residuo al termine del periodo.

La logica valutativa sottostante risiede in una determinazione del valore in due fattori:

- primo stadio: si stimano analiticamente i redditi normalizzati anno per anno, attualizzandoli al tasso di capitalizzazione i ;
- secondo stadio - oltre l'orizzonte esplicito: si presume che l'azienda entri in una fase di regime stabile, con un reddito normalizzato che cresce a un tasso costante g (oppure rimane piatto, se $g = 0$). Questo flusso perpetuo viene sintetizzato in un unico valore — *terminal value* — il tutto attualizzato all'anno zero.

Nel caso di specie si ritiene opportuno utilizzare un arco temporale pari ad anni 6 in coerenza con quanto fatto con il metodo precedente. Si riporta di seguito la relativa espressione matematica utile al calcolo:

$$W = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + \frac{TV_n}{(1+i)^n}$$

R_t = Reddito normalizzato

i = Tasso di rendimento del capitale

t = Tempo dei redditi normalizzati

TV = Terminal Value

n = Tempo del TV

Reddito normalizzato

Con riferimento al Reddito normalizzato si è ritenuto coerente mantenere il valore di euro 39.300 come precedentemente determinato.

Terminal Value

Il Terminal Value rappresenta il valore dell'azienda alla fine del primo periodo di attività. Nel caso in esame, stante la possibilità per la locatrice di negare la proroga solo nei casi previsti dall'art.29 della Legge 27/07/1978 n.392, si è ipotizzato un reddito conseguibile in maniera stabile pari a 40.000 per ulteriori 6 anni di attività conseguenti alla proroga contrattuale della prima scadenza.

Sulla scorta di quanto sopra TV è stato così quantificato $165.317 = \frac{(40.000 \cdot 6)}{(1+6,41\%)^6}$

Tasso di Rendimento del capitale

Con riferimento al tasso di rendimento si rimanda a quanto già esposto con riferimento al tasso di rendimento del capitale calcolato con il metodo del Capital Asset pricing model.

Lo scrivente ritiene coerente utilizzare il medesimo tasso di rendimento pari al 6,41% anche per il metodo reddituale complesso.

Il valore dell'azienda con il metodo reddituale

Alla luce delle assunzioni sopra esposte si riportano di seguito i valori dell'azienda.

Fattore temporale	1	2	3	4	5	6	6
Redditi	39.300,00	39.300,00	39.300,00	39.300,00	39.300,00	39.300,00	165.316,64
Fattore di attualizzazione	1,06407	1,13224	1,20478	1,28197	1,36410	1,45150	1,45150
W	36.933,73	34.709,93	32.620,03	30.655,97	28.810,16	27.075,49	113.893,85 = 304.699,16

$$W_2 = 304.699$$

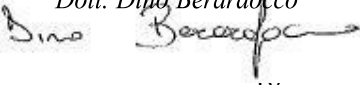
8. CONCLUSIONI

A seguito dell'applicazioni dei metodi valutativi sopra esposti si ritiene che il valor economico dell'azienda di proprietà del Debitore possa essere riassunto nella media semplice dei risultati ottenuti e pertanto pari ad euro:

$$W = \frac{W_1 + W_2}{2} = \frac{261.389 + 304.699}{2} = 283.043 \cong \mathbf{283.000}$$

da assumersi comprensivo del valore di tutti gli *assets* descritti nella presente perizia estimativa, funzionali all'esercizio dell'attività aziendale.

Rimini, lì 01.07.2026

Dott. Dino Berardocco


Allegati

1. Bozza contratto di locazione e impegno Gross s.p.a.;
2. Perizia Attrezzatura dott. Alessandro Papini;
3. SCIA apertura di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande Comune di Rimini protocollo n.0141373/2018 del 18/05/2018;
4. Autorizzazione alla vendita di prodotti di Monopolio dello Stato (alcolici) rilasciata da ADM - RNM02050L;

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da valere e tenere ad ogni effetto di legge fra:

- nato a....., domiciliato ove infra per la carica, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma unicamente nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e, quindi, quale legale rappresentante della società "**GROSIRIMINI S.P.A.**", con sede legale in Rimini (RN), via Coriano n. 58, con capitale sociale di euro 6.200.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Romagna - Forlì Cesena e Rimini 00348250408, R.E.A. numero RN - 147622, indirizzo di Posta Elettronica Certificata (P.E.C.) grosirimini@legalmail.it, a questo atto autorizzato in forza di delibera Consiglio di Amministrazione adottata il 22 aprile 2026, società di seguito denominata anche "**Locatrice**" o "**Parte locatrice**", da una parte, e

- nato/a a il , domiciliato/a ove infra per la carica, il/la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma unicamente nella qualità di e, quindi, quale legale rappresentante della società ".....XY.....", con sede legale in , con capitale sociale di euro , codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di , R.E.A. numero , indirizzo di Posta Elettronica Certificata (P.E.C.) , a questo atto autorizzato/a in forza di delibera adottata il , società di seguito denominata anche "**Conduttrice**" o "**Parte conduttrice**", dall'altra parte,

(la Locatrice e la Conduttrice sono di seguito congiuntamente denominate le "**Parti**")

P R E M E S S O

1) che la società "XY" attualmente svolge in via prevalente l'attività di e che a tal fine dichiara, sotto la propria responsabilità:

- a) di non essere sottoposta a procedure concorsuali o situazioni equivalenti e comunque di non trovarsi in uno stato di insolvenza o di crisi;
- b) che i propri amministratori, soci e direttori tecnici non hanno riportato condanne penali definitive o provvedimenti che incidano sulla moralità professionale;
- c) di essere in regola con i versamenti contributivi e previdenziali nei confronti degli enti competenti;
- d) di essere in regola con gli obblighi fiscali;
- e) di non violare la normativa vigente in materia di lavoro, sicurezza sul lavoro e contratti collettivi applicabili al settore;
- f) di essere iscritta nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio per attività coerenti con la somministrazione di alimenti e bevande e/o ristorazione;
- g) di essere in possesso dei requisiti professionali previsti dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande (SAB o titolo equivalente), direttamente o tramite soggetto preposto;
- h) di aver gestito, direttamente o tramite società riconducibili a medesimi Titolari Effettivi, almeno un esercizio di ristorazione, bar o attività analoga negli ultimi tre anni;
- i) di avere una comprovata esperienza nella gestione di attività caratterizzate da flussi significativi di clientela, preferibilmente in contesti quali centri commerciali, poli direzionali, strutture aperte al pubblico o analoghe;
- l) di essere dotata di adeguata organizzazione imprenditoriale e disponibilità di personale qualificato per la gestione del servizio;

2) che la **società "XY"** è interessata ad ottenere la disponibilità di locali destinati all'attività di bar-ristorazione, nonché di aree esterne agli stessi, all'interno del Centro di attività economiche e professionali ubicato in Rimini, via Coriano n. 58, denominato "*GrosRimini*" o "*Gros*" o il "*Centro*",

3) che la "*GrosRimini s.p.a.*", società edificatrice e gestrice del "*Gros*", è proprietaria, tra l'altro, dei seguenti immobili siti in Comune di Rimini, via Coriano n. 58, all'interno "*GrosRimini*" e facenti parte del fabbricato denominato "Centro Direzionale Ovest":

- porzione di fabbricato ad uso bar-ristorante identificata come **Interno 16**, ad uso bar-ristorante;
- saletta di servizio annessa avente una superficie utile di circa 50,00 mq.;
- area esterna di 106,00 mq. posta di fronte all'ingresso principale del ristorante;
- area esterna di 95,00 mq. posta sul retro del locale;
- area esterna recintata di 30,30 mq. posizionata nell'area a parcheggio sul retro del locale;

4) che la Conduttrice intende condurre in locazione gli immobili innanzi descritto e individuati alla punto 3) delle presenti premesse,

tutto ciò premesso e che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto,

SI CONVIENE E STIPULA

quanto appresso:

ART. 1 – CONSENSO E OGGETTO DELLA LOCAZIONE – STATO DELLA COSA LOCATA

1.1 La società "**GROS RIMINI S.P.A.**", come sopra rappresentata, **concede in locazione alla società "XY"**, che, a mezzo del proprio legale rappresentante accetta, i seguenti immobili facenti parte del complesso immobiliare sito in Rimini (RN), via Coriano n. 58, denominato "*GrosRimini*".

- **locale ad uso bar-ristorante** identificato come **Interno 16** del fabbricato denominato "Centro Direzionale Ovest" formato da un ambiente principale ad uso sala ristorazione e bar, una cucina, oltre a locali di servizio ad uso dispensa, deposito, servizi igienici, spogliatoio dipendenti e disimpegni, distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue: foglio 108, particella n. 223, **sub 21**, zona cens. 3, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 376, superficie catastale mq. 357, rendita euro 6.563,55, via Coriano n. 58, Piano T;
- **saletta di servizio** annessa al suddetto locale ad uso bar-ristorante avente una superficie utile di circa 50,00 mq. facente parte della maggiore unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue: foglio 108, particella n. 223, sub 23, zona cens. 3, categoria A/10, classe 3, consistenza 18 vani, rendita euro 5.040,41, via Coriano n. 58, Piano T-1;
- **area esterna di circa 106,00 mq.** posta di fronte all'ingresso principale del bar-ristorante, lato asse centrale di scorrimento, adibita ad **appendice esterna del locale**, utilizzabile tramite l'installazione di sedie, tavoli ed ombrelloni a servizio degli avventori, così come rappresentata con **campitura in colore rosso** nella **planimetria** che viene allegata al presente contratto sotto la **lettera "A"**, onde formarne parte integrante e sostanziale, e facente parte dell'area urbana distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue: foglio 108, particella n. 217, sub 8, categoria F/1, consistenza mq. 11.233, via Coriano n. 58, Piano T ;
- **area esterna di circa 95,00 mq.** posta sul retro del locale a ridosso dell'ingresso dei locali di servizio, comprendente **n. 3 stalli da utilizzare a parcheggio esclusivo e n. 1 area di carico/scarico merci**, così come rappresentata con **campitura in colore verde** nella **planimetria** allegata al presente contratto sotto la **lettera "A"** e facente parte dell'area urbana distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue: foglio 108, particella n. 217, sub 8, categoria F/1, consistenza mq. 11.233, via Coriano n. 58, Piano T;

- **area esterna recintata di 30,30 mq.**, dotata di chiusura a lucchetto e posizionata nell'area a parcheggio sul retro del locale da adibire a **ricovero dei cassonetti per il deposito dei rifiuti**, così come rappresentata con **campitura in colore blu** nella **planimetria** allegata al presente contratto sotto la **lettera "A"**, anch'essa facente parte dell'area urbana distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue: foglio 108, particella n. 217, sub 8, categoria F/1, consistenza mq. 11.233, via Coriano n. 58, Piano T;

1.2 Il locale, la saletta di servizio e le n. 3 (tre) aree esterne sono di seguito congiuntamente denominate **"l'Immobile"**, il tutto come anche individuato sulla planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A" e che la Condittrice dichiara di ben conoscere.

1.3 L'Immobile, come sopra individuato, dovrà essere adibito dalla Condittrice esclusivamente allo svolgimento delle attività descritte al punto 2) delle premesse al presente contratto. Qualsiasi diversa utilizzazione rispetto a quella innanzi descritta dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla Locatrice.

1.4 La Condittrice dichiara che l'Immobile è conforme alle proprie esigenze ed assume a proprio rischio, cura e spese, l'ottenimento ed il mantenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative per lo svolgimento delle predette attività.

ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE, RINNOVO E RECESSO

2.1 La durata della presente locazione viene dalle Parti espressamente stabilita in anni 6 (sei), a decorrere dal giorno **_____** e quindi sino a tutto **_____**. Il rapporto locatizio si intenderà tacitamente rinnovato per uguale periodo, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392, qualora una delle Parti non comunichi all'altra la propria disdetta a mezzo lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata (PEC) da inviarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale la Locatrice potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge n. 392/78, con le modalità ed i termini ivi previsti, anche in deroga a disposizioni legislative e/o interpretazioni giurisprudenziali supervenienti.

2.2 L'eventuale rinnovo alla prima scadenza sarà in ogni caso subordinato al rinnovo della fideiussione di cui al successivo punto 23.2 con importo adeguato all'intera svalutazione monetaria nel frattempo intervenuta.

2.3 Fermo restando quanto stabilito al successivo punto 8.3, per espressa pattuizione tra le Parti si conviene che, trascorsi 18 (diciotto) mesi dalla decorrenza della ora pattuita locazione, è consentito alla Condittrice di recedere anticipatamente dal contratto dandone avviso alla Locatrice, a mezzo raccomandata A.R. o posta elettronica certificata (PEC), almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione, in conformità a quanto stabilito dall'art. 27, comma 7, della Legge n. 392/78.

ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE E RIVALUTAZIONE

3.1 Il canone relativo alla locazione dell'Immobile viene consensualmente stabilito in complessivi **euro 63.000,00** (sessantatremila virgola zero zero), oltre ad I.V.A., come per legge.

3.2 A partire dal giorno **_____**, il canone, come sopra convenuto nel suo importo complessivo, verrà rivalutato annualmente in misura pari al 100% (cento per cento) della variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI senza tabacchi); per il calcolo di tali variazioni le Parti convengono di prendere sempre come base di riferimento l'indice del costo della vita del mese di **_____** dell'anno precedente. Gli aggiornamenti successivi al primo andranno effettuati in maniera composta, applicandosi cioè la rivalutazione al corrispettivo già rivalutato a seguito del precedente aggiornamento.

3.3 In ogni caso, laddove dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla Condittrice.

3.4 L'adeguamento del canone decorrerà automaticamente, senza che sia necessaria una precisa richiesta scritta

della Locatrice.

ART. 4 – MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CANONE

4.1 Il canone sarà corrisposto dalla Conduttrice, **in rate mensili uguali ed anticipate**, oltre ad I.V.A., con contestuale emissione di regolare fattura. La Conduttrice si impegna pertanto ad effettuare il pagamento dei canoni, compresi gli eventuali conguagli per rivalutazione, entro e non oltre il quinto giorno del mese di competenza.

4.2 La Parte conduttrice autorizza la Parte locatrice a ricevere il pagamento dei canoni mediante addebito diretto (RID/SDD) sul proprio conto corrente bancario, alle scadenze pattuite. A tal fine, la Parte conduttrice si obbliga:

- (i) a rilasciare una autorizzazione di addebito in conto corrente bancario, affinché Locatrice possa, di propria iniziativa, prelevare dal conto corrente indicato le somme di cui sopra;
- (ii) a mantenere sul conto corrente la disponibilità necessaria per l'addebito e a fornire ogni autorizzazione richiesta dall'istituto di credito;

Dichiara altresì la Conduttrice di essere a conoscenza che tale autorizzazione all'addebito non è revocabile, ma che può essere sostituita da altra valida autorizzazione.

4.3 Ferme restando le suddette scadenze, qualora la Locatrice intendesse modificare le modalità di pagamento, sarà tenuta a darne comunicazione scritta alla Conduttrice con un anticipo non inferiore a 15 (quindici) giorni rispetto alla data prevista per il primo pagamento da effettuare con le nuove modalità.

ART. 5 – RISOLUZIONE DI DIRITTO, ADDEBITO INTERESSI DI MORA E PENALE

5.1 In nessun caso e per nessuna ragione la Conduttrice potrà evitare, sospendere o ritardare il pagamento del canone pattuito e degli oneri accessori, ivi comprese le spese comuni di cui al successivo punto 16.2 o pagarlo in minor misura, qualunque siano le ragioni e le pretese che essa intenda far valere o le eccezioni che intenda opporre, salvo esplicito e straordinario consenso scritto concesso dalla Locatrice.

5.2 Il mancato pagamento in tutto o in parte del canone, anche di una sola mensilità, così come il mancato pagamento degli oneri accessori e delle spese comuni, costituirà inadempienza di non scarsa importanza ai sensi dell'art. 1455 del Codice civile e darà facoltà alla Locatrice, ai sensi dell'art. 1454 C.c., di intimare alla Conduttrice di adempiere entro il termine di 30 (trenta) giorni dichiarando che trascorso inutilmente detto termine, il contratto si intenderà risolto con conseguente diritto al risarcimento dei danni, oltre al pagamento di quanto dovuto.

5.3 In ogni caso, salvi i maggiori danni, la Conduttrice sarà onerata degli interessi moratori sulle somme non corrisposte calcolati a partire dalla data di formale costituzione in mora e fino al momento dell'avvenuto pagamento. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato nella misura *pro-tempore* stabilita ai sensi del D.Lgs. 9 ottobre 2002 n. 231.

5.4 Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'Immobile alla scadenza del rapporto locatizio ovvero a seguito dell'intervenuta risoluzione del rapporto stesso, la Conduttrice dovrà corrispondere alla Locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al doppio del canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della Locatrice di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

ART. 6 – OPERE DI ADATTAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE E OBBLIGHI DELLA PARTE CONDUTTRICE

6.1 Saranno posti esclusivamente a carico della Conduttrice i costi relativi:

- a) alla realizzazione degli allacciamenti e di tutti gli interventi, anche di natura edilizia, eventualmente necessari per l'installazione degli impianti, dei macchinari, degli arredamenti e delle attrezzature da impiegare per lo svolgimento della propria attività (inclusi i relativi onorari professionali);

- b) alla realizzazione degli impianti e degli interventi, anche di natura edilizia, alla installazione delle apparecchiature e di quant'altro previsto dalla normativa *pro-tempore* vigente in materia di medicina del lavoro, prevenzione infortuni, smaltimento rifiuti, emissioni inquinanti, prevenzione incendi, tutela dell'ambiente, etc. in relazione al particolare tipo di attività esercitata dalla Condittrice stessa (inclusi i relativi onorari professionali);
- c) alla realizzazione degli impianti e degli interventi, anche di natura edilizia, alla installazione delle apparecchiature e di quant'altro occorrente per il rilascio, il rinnovo e/o l'adeguamento del certificato per la prevenzione degli incendi, se richiesto dalla normativa *pro-tempore* vigente, nonché delle altre autorizzazioni, concessioni, licenze e simili attualmente ed in futuro necessarie per l'esercizio della particolare attività svolta dalla Condittrice (inclusi gli onorari professionali).

6.2 La Condittrice si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon imprenditore.

6.3 In parziale deroga all'articolo 1576, primo comma, del Codice civile restano a carico della Condittrice, oltre alle piccole manutenzioni di cui alla seconda parte dello stesso comma, anche tutte le altre riparazioni previste dal citato articolo 1576 C.c.; la Locatrice si sostituirà a quest'ultima qualora costei non vi provveda tempestivamente e il relativo costo dovrà esserle rimborsato entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta. In particolare, sono poste a esclusivo carico della Condittrice le spese necessarie al funzionamento, alla manutenzione ordinaria ed allo spurgo degli apparati fognari, di depurazione e di trattamento dei fumi e delle emissioni inquinanti in genere. In particolare, atteso che l'Immobile usufruisce di una rete fognante dei reflui acque nere che perimetra intorno al fabbricato denominato "Centro Direzionale Ovest" e che tale impianto è soggetto ad un utilizzo intensivo e quasi esclusivo da parte della Condittrice, quest'ultima dovrà provvedere, a propria cura e spese e con cadenza quadrimestrale, alla pulizia dell'impianto in oggetto avvalendosi di un'impresa specializzata. Anche gli impianti elettrici, di riscaldamento, di produzione di acqua calda sanitaria, di raffrescamento e di evacuazione dei fumi, dovranno essere tenuti in efficienza, tramite periodica manutenzione, eseguita da operatori esperti ed abilitati.

6.4 Le restanti spese di manutenzione straordinaria sono a carico della Locatrice alla quale dovrà essere sempre permesso di visitare l'immobile, anche tramite propri incaricati.

6.5 La Condittrice potrà sostituirsi alla Locatrice nell'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione da realizzarsi con urgenza, qualora la Locatrice stessa non vi provveda entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta inviatagli. La Locatrice dovrà, quindi, rimborsare alla Condittrice le spese sostenute per tali opere.

6.6 La Condittrice è comunque responsabile dei danni prodotti dalla negligenza nell'uso dell'immobile locato, nonché delle apparecchiature e degli impianti esistenti.

6.7 Saranno comunque a carico della Condittrice tutte le spese di riparazione ordinaria dipendenti da caso fortuito.

ART. 7 – DIVIETO DI SUBLOCAZIONE, DI TRASFERIMENTO DEL CONTRATTO E DI MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

7.1 In assenza del previo consenso scritto della Locatrice è categoricamente vietato alla Condittrice di sublocare e/o cedere, a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'Immobile, nonché di addivenire alla cessione del presente contratto, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, costituendo la presente clausola risolutiva espressa.

7.2 La Condittrice dichiara di essere a conoscenza che all'interno del fabbricato denominato "Centro Direzionale Ovest" facente parte del complesso immobiliare denominato "*GrosRimini*", in cui è ubicato l'Immobile locato, è consentita, tra le altre, l'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Pertanto, l'uso dei locali oggetto del presente contratto, come stabilito dalla convenzione tra il Comune di Rimini e la società "*GrosRimini s.p.a.*" edificatrice del "*GrosRimini*", deve rimanere strettamente riservato alla predetta destinazione d'uso. Si ribadisce

pertanto che è categoricamente vietato alla Condottrice di modificare la destinazione d'uso dei locali oggetto del presente contratto, se non previo consenso scritto della Locatrice. La violazione della presente clausola determinerà la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, costituendo la presente clausola risolutiva espressa.

7.3 Il silenzio o la tolleranza della Locatrice all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione del contratto e/o al subaffitto dei locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore della Condottrice.

7.4 Poiché l'uso dell'Immobile deve rimanere strettamente riservato alle destinazioni previsti dagli strumenti urbanistici e dalle norme comunali, sanitarie, ambientali *pro tempore* vigenti, la Condottrice dichiara di voler svolgere, all'interno dell'immobile preso in locazione, attività non in contrasto con le suddette norme che la Condottrice stessa, come sopra rappresentata, dichiara di ben conoscere.

ART. 8 – ESENZIONE DELL'IMMOBILE DA VIZI E/O DIFETTI – IMPIANTI - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

8.1 L'Immobile viene concesso ed accettato in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova.

8.2 Anche in relazione alle preventive opportune verifiche effettuate dalla Condottrice presso lo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Rimini e presso l'AUSL Romagna, la stessa Condottrice dichiara di aver visionato l'Immobile e di averlo trovato di suo gradimento e idoneo, anche dal punto di vista edilizio/amministrativo/sanitario, all'uso che intende farne; dichiara altresì che l'Immobile è esente da vizi e difetti palesi che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si trova in buono stato locativo, compresi gli impianti esistenti e dichiara quindi di esonerare la Locatrice da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni, di licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata, intendendosi appunto accettato l'Immobile, ai fini e per gli effetti della presente locazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

8.3 In deroga a quanto stabilito al punto 2.3 del presente contratto, la Parte locatrice riconosce che, qualora il Comune di Rimini e/o l'AUSL Romagna dovessero ritenere l'attività della Condottrice non conforme alle normative edilizie comunali che disciplinano l'utilizzo dell'intero centro "*GrosRimini*", oppure ritenessero l'Immobile non idoneo dal punto di vista igienico/sanitario, la Condottrice potrà recedere dalla presente locazione entro il termine ridotto di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della relativa notifica comunale o sanitaria. In tale non voluto caso, pertanto, la Condottrice potrà procedere al rilascio dell'Immobile alla Locatrice entro il suddetto termine e, sempre in tale non voluto caso, la Condottrice corrisponderà il canone pattuito e le spese comuni di cui al successivo punto 16.2, sino al momento del rilascio dichiarando sin da ora di rinunciare ad ogni indennizzo, risarcimento o pretesa a qualsiasi titolo nei confronti della Locatrice.

8.4 La Locatrice dichiara che l'Immobile è esente da vizi occulti e presta la garanzia di cui all'art. 1578 del Codice civile; si impegna inoltre a rimuovere gli ostacoli che impediscano il normale godimento del bene locato dipendenti dallo stato dell'Immobile.

8.5 Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 che corredano i beni oggetto del presente contratto, la Locatrice garantisce la Condottrice circa la conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui gli impianti stessi sono stati realizzati.

8.6 Le Parti convengono che sulla Locatrice non grava alcun obbligo di adeguamento dei predetti impianti alla normativa eventualmente sopravvenuta rispetto a quella vigente all'epoca in cui gli impianti vennero realizzati, ovvero alle specifiche prescrizioni da rispettare per l'esercizio dell'attività svolta dalla Condottrice e che, pertanto,

grava su quest'ultima ogni onere e spesa occorra sostenere per implementare e/o adeguare gli impianti a detta eventuale sopravvenuta normativa e/o a dette specifiche prescrizioni.

8.7 La Parte locatrice dichiara che l'Immobile oggetto della presente locazione è stata dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. _____, rilasciato in data _____ dal Geom. _____, iscritto all'Ordine _____, soggetto accreditato nell'Elenco dei Certificatori Energetici della Regione Emilia-Romagna con il n. _____, attestato che è già stato consegnato alla Condittrice. La Locatrice, inoltre, dichiara ed attesta che detto Attestato di Prestazione Energetica è tuttora valido non essendo decorsi più di dieci anni dal rilascio e non essendo stati realizzati, successivamente al rilascio stesso, interventi di ristrutturazione che possano modificare la prestazione energetica di quanto locato e dei relativi impianti.

ART. 9 – CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

9.1 La Condittrice non potrà installare nell'Immobile macchinari o qualsiasi altra cosa che possa nuocere alla stabilità o alla buona conservazione dell'immobile stesso.

ART. 10 – RESPONSABILITÀ DEL CUSTODE

10.1 La Condittrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon imprenditore esonerando espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per danni, diretti o indiretti, che potessero derivare da fatto doloso o colposo di terzi in genere.

10.2 Qualora per cause accidentali, anche imputabili all'Immobile, dovessero derivare danni a persone e/o a cose, la Condittrice dichiara di rinunciare sin d'ora a qualsiasi rivalsa nei confronti della Locatrice.

ART. 11 – AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE E CERTIFICAZIONI NECESSARIE - CLAUSOLA

RISOLUTIVA ESPRESSA

11.1 La Condittrice si impegna espressamente nei confronti della Locatrice a entrare e permanere nel possesso delle necessarie autorizzazioni amministrative per lo svolgimento della propria attività, ivi compreso il certificato per la prevenzione degli incendi, se richiesto dalla normativa *pro-tempore* vigente. Si impegna altresì a non svolgere attività alcuna che possa determinare l'intervento dell'Autorità e l'eventuale chiusura dell'Immobile o dell'attività.

11.2 Resta inteso che qualora, per fatto, colpa o responsabilità della Condittrice, la Pubblica Autorità dovesse ordinare la chiusura dell'Immobile o dell'attività, il presente contratto dovrà ritenersi risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, costituendo la presente clausola risolutiva espressa, e la Condittrice rimarrà responsabile dei danni subiti dalla Locatrice, ivi comprese le eventuali spese che la Locatrice dovesse sostenere per rimuovere l'impedimento d'uso dell'immobile stesso.

ART. 12 – ESONERO DELLA LOCATRICE DA RESPONSABILITÀ

12.1 La Condittrice esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità, onere e spesa di qualsiasi genere, per danni diretti ed indiretti, perdite ovvero deterioramenti che possono derivare alla Condittrice:

- da fatto doloso o colposo del proprio personale dipendente, o di altri propri collaboratori, di vicini, di propri clienti, fornitori o di terzi in genere, obbligandosi sin da ora la Condittrice, ad ogni effetto, ad agire contro gli autori del danno;
- da interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla volontà della Locatrice;
- da furti, anche solo tentati, con o senza scasso;
- da esalazioni nocive dipendenti dall'attività esercitata, rumori, rotture, umidità, infiltrazioni di acqua, rigurgiti di fogna ed altri eventi naturali dannosi sempre se dipendenti dall'attività esercitata dalla Condittrice o da sua colpa;

- da incendio, scoppio, alluvioni, inondazioni, esondazioni, allagamenti, fulmini, grandine, atti vandalici ed eventi speciali, nonché per responsabilità civile verso terzi e ricorso vicini/terzi;
- da fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi, anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o dall'inavvertenza dei portieri e/o vigilanti della (o incaricati dalla) Locatrice;
- a impianti, macchinari, merci, automezzi e/o attrezzature ubicati all'interno dell'Immobile per cause esterne e/o accidentali, anche imputabili all'Immobile.

12.2 Dei suddetti espressi esoneri si è tenuto conto nella determinazione del canone di locazione.

ART. 13 – COPERTURE ASSICURATIVE

13.1 Viene dato atto che la società “GrosRimini s.p.a.”, quale gestrice dei servizi comuni del “GrosRimini”, ha provveduto alla stipula di polizza assicurativa di tipo “All Risks” a copertura del patrimonio immobiliare proprio e dei propri Soci per l'ipotesi della perdita ovvero del deterioramento dei fabbricati derivante da incendio, esplosione, scoppio, allagamenti, eventi atmosferici, etc. per un massimale adeguato al valore di ricostruzione degli immobili stessi e con rinuncia alla rivalsa ai sensi dell'art. 1916 del C.c., salvo il solo caso di dolo, nei confronti del responsabile del sinistro. Le Parti danno atto altresì che la suddetta polizza “All Risks” stipulata dalla Locatrice, anche se unica, opera distintamente per tutti gli Assicurati, vale a dire per la popolazione del “GrosRimini” (soci proprietari dei capannoni, proprietari degli uffici, locatari, comodatari, etc..). Pertanto, le condizioni ed i limiti convenuti si intendono validi separatamente per ciascuno degli Assicurati.

13.2 A copertura degli ulteriori danni diretti e indiretti afferenti il rischio locativo, il contenuto dell'immobile locato, la responsabilità civile verso terzi ed il ricorso vicini/terzi, tra le Parti viene pattuito che la Conduttrice dovrà provvedere alla stipula con una primaria Compagnia di una polizza di assicurazione per massimale adeguato anche in relazione alle molteplici attività commerciali e di servizi ubicate nelle unità immobiliari adiacenti all'Immobile locato. Tale polizza dovrà altresì prevedere la rinuncia alla rivalsa ai sensi dell'art. 1916 del C.c., salvo il solo caso di dolo, nei confronti della Locatrice e del responsabile del sinistro. La Conduttrice si impegna altresì a consegnare alla Locatrice copia di detta polizza entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di inizio della presente locazione. La Conduttrice è inoltre tenuta a consegnare alla Locatrice, se da questa richieste, copia delle quietanze relative ai pagamenti dei premi periodici.

13.3 In relazione alla copertura dei danni cagionati ai beni strumentali delle imprese da calamità naturali ed eventi catastrofali (CAT NAT) – copertura resa obbligatoria dalla legge di bilancio 2024 (legge 30/12/2023, n. 213) - le Parti danno atto che il Decreto del Ministero dell'Economia e delle finanze 30/1/2025, n. 18, recante le disposizioni attuative dell'obbligo in argomento, all'art. 1 stabilisce che vanno assicurate le immobilizzazioni materiali di cui all'art. 2424, lettera B-II, n.1), 2) 3) del Codice civile «a qualsiasi titolo impiegate» per l'esercizio dell'attività di impresa. Pertanto, per quanto concerne il presente contratto, l'obbligo di assicurare le succitate immobilizzazioni materiali per i danni causati da alluvione, inondazione ed esondazione, frana e sisma ricade *ex lege* sul soggetto che le impiega per l'esercizio dell'attività di impresa, vale a dire sulla Conduttrice, a meno che le stesse immobilizzazioni non siano già coperte da analoga copertura assicurativa. In particolare:

- per i terreni / piazzali, la somma da assicurare è rappresentata dai costi necessari per sgomberare, bonificare e ripristinare il terreno in una condizione pari a quella precedente all'evento assicurato;
- per i fabbricati la somma da assicurare è rappresentata dal valore di ricostruzione a nuovo, ossia l'importo necessario per la ricostruzione a nuovo del fabbricato con beni equivalenti per materiali, tipologia, caratteristiche costruttive, dimensioni e funzionalità.

13.4 Le Parti danno atto che la polizza assicurativa di tipo "All Risks" di cui al precedente punto 13.1 stipulata dalla Locatrice include altresì specifiche coperture per i rischi CAT NAT relative ai soli terreni e fabbricati, e prevede, sempre per ciò che riguarda i rischi Catastrofali relativi ai soli terreni e fabbricati, specifici sottolimiti e franchigie. Ne deriva che:

- a) la polizza "All Risks" NON copre i rischi Catastrofali relativi a impianti e macchinari ed alle attrezzature industriali e commerciali;
- b) i massimali, le franchigie e gli scoperti relativi ai rischi Catastrofali per i terreni e i fabbricati non sono adeguati rispetto a quelli previsti dalla legge, avuto riguardo alle somme da assicurare e all'entità del danno indennizzabile.

Ciò implica che ciascun "conduttore / utilizzatore" dei beni deve: (i) assicurare in proprio gli impianti e macchinari, nonché le attrezzature industriali e commerciali «a qualsiasi titolo impiegate»; (ii) provvedere a adeguare sino ai limiti di legge i massimali e gli scoperti previsti dalla polizza All Risks per i terreni e i fabbricati, a meno tale adeguamento non venga effettuato dal locatore.

13.5 Al fine di conformare il livello di protezione assicurativa per quanto concerne l'adeguamento ai limiti di legge dei massimali e degli scoperti previsti dalla polizza assicurativa "All Risks" di cui al precedente punto 13.1 stipulata dalla Contraente "GrosRimini s.p.a.", la Locatrice ha altresì stipulato, limitatamente ai soli terreni ed ai fabbricati, una "polizza integrativa in convenzione", strutturata secondo il meccanismo DIC/DIL (Difference in Conditions / Difference in Limits).

13.6 I costi di stipulazione e rinnovo della "polizza integrativa in convenzione" di cui punto 13.5 sono posti a completo carico della Locatrice.

13.7 Di tutti i suddetti costi assicurativi a carico della Locatrice si è tenuto conto nella determinazione del canone di locazione.

13.8 Per quanto occorrer possa ed alla luce di quanto stabilito dal presente articolo, si chiarisce che è posto esclusivamente in capo alla Condittrice l'obbligo di assicurare in proprio gli impianti e macchinari, nonché le attrezzature industriali e commerciali a qualsiasi titolo impiegate e presenti nell'Immobile a copertura dei danni cagionati da calamità naturali ed eventi catastrofici, mentre è posto a carico della Locatrice l'obbligo di stipulare la "polizza integrativa in convenzione", limitatamente ai soli terreni ed i fabbricati.

ART. 14 – DIVIETO DI MODIFICHE E/O INNOVAZIONI E RELATIVE DEROGHE – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

14.1 La Condittrice si obbliga a non apportare alcuna modifica o innovazione all'Immobile (opere edili di qualsiasi natura ed entità, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, ampliamenti dei locali, sopraelevazioni, apertura di porte e finestre, spostamento, innalzamento e/o demolizione di pareti, ecc.), senza preventivo consenso scritto della Locatrice.

14.2 Tutte le variazioni interne ammesse dalle leggi e/o dalle norme urbanistico/edilizie devono inoltre essere preventivamente concordate con la Locatrice, nonché denunciate, quale inizio attività, al Comune di Rimini, nel rispetto di tutte le norme vigenti, con relazioni tecniche asseverate da un progettista abilitato e opportuni elaborati controfirmati, il tutto a cura e spese della Condittrice.

14.3 In particolare, l'esecuzione da parte della Condittrice di opere per le quali le disposizioni, anche future, legislative e/o regolamentari in materia edilizia, prevedano l'obbligo di preventiva comunicazione alle competenti Autorità, ovvero il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze o permessi, senza che la Condittrice li abbia

preventivamente ottenuti, determinerà la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, costituendo la presente clausola risolutiva espressa.

14.4 Fatto salvo quanto stabilito ai precedenti punti, ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dalla Conduttrice senza il preventivo consenso della Locatrice; eventuali lavori incrementativi, addizioni, miglioramenti e modifiche che venissero autorizzate saranno eseguite a cura e spese della Conduttrice. In particolare, saranno eseguiti a cura e spese della Conduttrice eventuali lavori incrementativi, addizioni, miglioramenti e modifiche che venissero autorizzate, subordinatamente al rilascio delle prescritte autorizzazioni, concessioni, licenze o permessi, allo scopo di adattare l'Immobile alle proprie esigenze ed alle prescrizioni legislative e regolamentari *pro-tempore* vigenti.

14.5 Al termine della locazione la Conduttrice avrà facoltà di asportare ogni aggiunta eseguita a propria cura e spese, purché la si possa rimuovere senza danneggiare l'Immobile, mentre le restanti opere resteranno acquisite alla Locatrice senza dar luogo a compensi e/o a indennità di sorta a favore della Conduttrice, né a far sorgere obblighi sulla Locatrice, salva la facoltà di quest'ultima di richiedere il ripristino dei locali nello stato in cui essi si trovavano all'inizio del contratto, con spese a totale carico della Conduttrice.

ART. 15 - RISPETTO DEI REGOLAMENTI E DELLE CONSUETUDINI DEL "GROSIRIMINI" – UTILIZZO DELLA COSA LOCATA – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

15.1 La Conduttrice dichiara di essere a conoscenza di tutti i regolamenti emanati dalla società "GrosRimini s.p.a." quale gestore del "GrosRimini", nonché delle consuetudini in vigore presso lo stesso Centro, e, in particolare, dichiara di conoscere il regolamento allegato al contratto tipo, registrato a Rimini il 27/07/1983 al n. 5740.

15.2 Inoltre, la Conduttrice dichiara di essere a conoscenza e di accettare tutte le norme comportamentali contenute nel Regolamento Particolare emanato dalla società "GrosRimini s.p.a.", così come integrato da delibera dell'Assemblea dei Soci della società medesima adottata il giorno 28/03/2019, quale allegato "C", e registrato a Rimini il 10/04/2019 al n. 3824-1T.

15.3 La Conduttrice dichiara, infine, di accettare sin d'ora eventuali variazioni che la società "GrosRimini s.p.a." dovesse apportare a tali regolamenti e consuetudini impegnandosi altresì a fare rispettare i citati regolamenti da parte dei propri avventori e ad astenersi dal somministrare loro alimenti e bevande in caso di violazione.

15.4 La Conduttrice assume il preciso impegno di informare i propri clienti, fornitori e dipendenti, anche tramite l'esposizione di appositi avvisi, che il parcheggio di autovetture, veicoli commerciali e motocicli è consentito esclusivamente all'interno dei parcheggi comuni del Centro negli stalli contrassegnati da strisce bianche e che nelle medesime aree comuni non è consentita la sosta di mezzi pesanti, mentre la sosta di biciclette è consentita esclusivamente nelle apposite rastrelliere, e che è, pertanto, vietato il parcheggio di mezzi in genere in ogni altro sito quali l'asse stradale, le traverse laterali, i parcheggi esclusivi dei magazzini. A tale proposito la Conduttrice si impegna:

- ad accettare come proprie, e quindi a soddisfarle direttamente, eventuali sanzioni pecuniarie che venissero comminate dalla società "GrosRimini s.p.a.", quale gestore del "GrosRimini", in relazione al mancato rispetto, da parte dei propri clienti, delle modalità di sosta sopra individuate,
- a non sottoscrivere convenzioni con ditte esterne che presuppongano l'ingresso nel Centro di persone alla guida di mezzi da cantiere o trasportati dagli stessi.

Inoltre, per motivi di inquinamento anche acustico, costituisce mancato rispetto delle norme sul parcheggio lasciare il motore acceso durante la permanenza all'interno del bar-ristorante. Nei casi più gravi, ed anche qualora richiesto

verbalmente della Locatrice, la Condittrice dovrà astenersi dalla somministrazione di alimenti e bevande agli avventori non rispettosi delle norme sul parcheggio, anche momentaneo, dei veicoli.

15.5 L'inadempienza anche parziale delle norme contenute nei succitati regolamenti e nel precedente punto 15.4, determinerà la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, costituendo la presente clausola risolutiva espressa.

15.6 La Condittrice, in ragione del fatto che la propria attività si inserirà nel particolare contesto del "*GrosRimini*" caratterizzato, da anni, dalla presenza di numerosi lavoratori e avventori in genere, sia interni al Centro che provenienti dall'esterno, che necessitano di un servizio di bar-ristorazione che garantisca un livello professionale appropriato, la stabilità e la non interruzione dell'attività nel corso dell'anno e di ogni giornata con particolare riferimento all'orario di pranzo, si obbliga a garantire, per tutta la durata del contratto, il rispetto dei seguenti standard qualitativi minimi:

15.6.1. Preparazione degli alimenti

(i) La Condittrice è tenuta a mantenere pienamente operativa la cucina del locale e a garantire la presenza di personale idoneo alla preparazione degli alimenti. L'approntamento dei piatti e delle principali preparazioni gastronomiche somministrate al pubblico avverrà dunque prevalentemente e stabilmente all'interno dei locali oggetto del presente contratto utilizzandone la cucina e le attrezzature ivi presenti cosicché il servizio non sia una mera rivendita o distribuzione di prodotti alimentari preparati altrove, anche se provenienti da altre unità produttive della Condittrice;

(ii) è consentito l'approvvigionamento esterno, sempreché non costituisca la componente prevalente dell'offerta gastronomica, esclusivamente per:

- prodotti confezionati industrialmente o artigianalmente destinati alla rivendita (es. bevande, snack, pasticceria, prodotti da forno);
- singole preparazioni complementari o semilavorati consentiti dalla normativa sanitaria;
- prodotti che, per loro natura, non richiedono preparazione interna.

(iii) La Condittrice dovrà fornire ogni informazione utile a dimostrare il rispetto della presente clausola 15.6.1. se e quando richiesta dalla Locatrice.

15.6.2. Qualità dell'offerta gastronomica e del servizio

(i) l'offerta gastronomica prevederà

- il servizio bar e colazioni, anche a domicilio, durante l'intero normale orario di apertura dell'esercizio come definito al successivo punto 15.6.4;

- il servizio pranzo con un'appropriata varietà e con la disponibilità di menù giornalieri o formule di pranzo rapido, adeguati alla clientela del "*GrosRimini*";

(ii) il servizio sarà adeguato, nei tempi e nell'organizzazione, rispetto alle fasce di maggiore affluenza, in particolare durante la pausa pranzo;

(iii) i locali, le aree esterne, le attrezzature e le aree di somministrazione dovranno mantenere un alto livello di pulizia, igiene e decoro anche nel rispetto dell'immagine, del decoro e degli standard qualitativi del "*GrosRimini*";

(iv) la Locatrice potrà indicare alla Condittrice l'adozione di specifiche misure correttive qualora il servizio non risulti coerente con tali standard.

15.6.3. Politica dei prezzi

Dovrà essere mantenuta una politica dei prezzi equilibrata e coerente con la tipologia di clientela del "*GrosRimini*", con particolare riferimento ai lavoratori dipendenti presenti nella struttura e pertanto sarà prevista:

- la disponibilità di almeno una formula di menù pranzo a prezzo contenuto, in conformità agli standard di mercato;
- la trasparenza dei prezzi mediante esposizione del listino al pubblico;
- il mantenimento di livelli tariffari di mercato conciliabili con la funzione di servizio ai frequentatori del "GrosRimini".

15.6.4 Orari di apertura

La Condittrice si obbliga a garantire l'apertura continuativa dell'attività durante l'orario di apertura del "GrosRimini" fatta eccezione per il sabato ed i prefestivi, giorni nei quali l'esercizio potrà chiudere alle ore 15,00. La Condittrice si obbliga inoltre a non sospendere la gestione o chiudere anche parzialmente il bar-ristorante, salvo il normale periodo di ferie.

15.7. Per espressa volontà delle Parti, la violazione da parte della Condittrice delle disposizioni di cui al precedente punto 15.6, ivi comprese l'interruzione o sospensione ingiustificata del servizio ed il porre in essere comportamenti idonei a compromettere l'immagine o il decoro del "GrosRimini", nei casi più gravi o reiterati, costituirà inadempienza di non scarsa importanza ai sensi dell'art. 1455 del Codice civile e darà facoltà alla Locatrice, ai sensi dell'art. 1454 del C.c., di intimare alla Condittrice di adempiere entro il termine di 15 giorni dichiarando che, decorso inutilmente detto termine, il contratto si intenderà risolto.

ART. 16 – SPESE A CARICO DELLA CONDUTTRICE

16.1 Saranno a carico della Condittrice le spese necessarie per lo smaltimento dei rifiuti e la pulizia approfondita della rete dei reflui delle acque nere, così come stabilito al punto 6.3 che precede, nonché per le seguenti forniture, se ed in quanto utilizzate dalla medesima: acqua (fornita direttamente dalla Locatrice), energia elettrica, gas, riscaldamento, raffrescamento, collegamenti telematici, utenze telefoniche ed altre utenze in genere. Saranno altresì a carico della Condittrice le eventuali spese necessarie per gli allacciamenti alle reti distributive e fognarie.

16.2 Inoltre, a carico della stessa Condittrice sarà la quota parte di tutte le **spese comuni** affrontate dalla società "GrosRimini s.p.a.", quale gestore del "GrosRimini", come da consuetudine, nota alle Parti, di riparto dei costi. La società "GrosRimini s.p.a." è una impresa di tipo consortile che presta servizi in favore di tutte le attività presenti all'interno del Centro, conseguentemente la Condittrice si impegna a fruire di tutti i servizi che la Società "GrosRimini s.p.a." ha istituito o istituirà, ivi compresa la pubblicità e la promozione del Centro, corrispondendo la quota parte dei relativi costi; la Condittrice, pertanto, si impegna a rimborsare alla Locatrice, dietro presentazione di regolare fattura, tutte le spese sostenute o da sostenere da parte della società "GrosRimini s.p.a." quale gestore del "GrosRimini".

16.3 Le spese che la Società "GrosRimini s.p.a.", quale gestore del "GrosRimini", fatturerà direttamente alla Condittrice verranno rimborsate da quest'ultima mediante addebito diretto (RID/SDD) sul proprio conto corrente bancario, secondo quanto stabilito al punto 4.2 che precede.

16.4 Saranno infine a carico della Condittrice tutte le spese, le tasse, le imposte, i contributi e quant'altro attinente l'esercizio della propria attività e riferito al periodo di gestione della stessa nell'Immobile, nonché le spese per l'eventuale richiesta di maggior potenzialità dell'energia elettrica.

ART. 17 – RICONSEGNA DEI LOCALI

17.1 Fermo quanto previsto al precedente punto 14.5, alla data di cessazione del contratto, la Condittrice consegnerà alla Locatrice o a persona da questa designata l'Immobile pulito, libero, sgombero da cose e persone, tenuto in buono stato locativo e, in difetto di puntuale riconsegna, competerà alla Locatrice il diritto di richiedere il risarcimento danni subiti. Eventuali zone dell'Immobile che venissero consegnate tinteggiate a nuovo, siano esse interne o esterne, saranno riconsegnate tinteggiate a nuovo, come al momento della consegna, con spese a carico della Condittrice.

17.2 I crediti e i debiti per rapporti sorti nel corso della permanenza della Conduttrice nell'Immobile, anche se verranno a scadere posteriormente al rilascio dello stesso, saranno rispettivamente a vantaggio e a carico della Conduttrice medesima.

ART. 18 – ISPEZIONI E VISITE PRESSO L'IMMOBILE

18.1 È consentito alla Locatrice di eseguire, previo congruo preavviso, anche telefonico, delle ispezioni nell'Immobile per controllare l'esatto adempimento da parte della Conduttrice delle obbligazioni contrattuali.

18.2 Inoltre, a partire dal sesto mese antecedente il termine della locazione, ovvero in qualunque tempo nel caso di cessazione dell'Immobile, la Conduttrice si obbliga a lasciar visitare l'Immobile ogni qualvolta la Locatrice lo richieda e sotto pena del risarcimento dei danni, a chiunque fosse in trattativa per la nuova locazione o per l'eventuale acquisto del medesimo.

ART. 19 – DOMICILIAZIONE

19.1 A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione, anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi e di convalida di sfratto) ed ai fini della competenza giudiziaria, la Conduttrice elegge domicilio presso la propria sede legale, così come risultante da visura effettuata presso il competente Registro delle Imprese.

ART. 20 – REGIME FISCALE DEL RAPPORTO LOCATIZIO ED ONERI CONTRATTUALI

20.1 Ai fini di quanto previsto dall'art. 10, n. 8, del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 la Locatrice manifesta espressamente, con la firma della presente scrittura, l'opzione per l'imposizione ai fini I.V.A. dei canoni di locazione previsti dal presente contratto, trattandosi di immobili strumentali che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

20.2 Le imposte di bollo e di registro saranno poste a carico di ciascuna delle Parti in ugual misura con formalità di registrazione (anche periodica) da eseguirsi a cura della Locatrice, a carico della quale, pertanto, saranno eventuali sanzioni ed interessi per il ritardo. La Conduttrice dovrà dunque rimborsare senza indugi alla Locatrice la quota di imposta di registro e bollo a suo carico, pari alla metà.

20.3 In caso di variazione della denominazione sociale, di trasformazione etc. della Conduttrice, ovvero cessazione anticipata del contratto per motivi non dipendenti dalla Locatrice, tutte le conseguenti spese per l'adeguamento del presente contratto di locazione saranno a totale carico della Conduttrice.

ART. 21 – IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI

21.1 In deroga all'art. 1193 del Codice civile si conviene espressamente che i pagamenti effettuati dalla Conduttrice verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali e, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

ART. 22 – INSEGNE E TARGHE

22.1 Previa autorizzazione della competente Autorità, se necessaria, e fatto salvo quanto previsto nel punto successivo, la Conduttrice potrà installare insegne o targhe anche all'esterno dell'Immobile con ogni precauzione onde evitare danni.

22.2 La posa in opera di dette insegne o targhe dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Locatrice, anche nella sua veste di gestore del "GrosRimini", una volta accertato che le stesse siano conformi a quanto previsto nei regolamenti vigenti, nonché alle consuetudini in vigore presso il "GrosRimini" e non siano di pregiudizio all'estetica del fabbricato.

22.3 Anche l'installazione di pedane, gazebo e frangisole nell'area esterna di circa 106,00 mq. posta di fronte all'ingresso principale del bar-ristorante, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Locatrice.

22.4 La Condittrice si impegna a non usare le parole "Gros" o "GrosRimini" nella insegna e/o nella propria denominazione sociale e potrà usare tali parole esclusivamente per indicare l'ubicazione dell'esercizio.

ART. 23 – GARANZIA FIDEJUSSORIA – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

23.1 A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, con particolare riferimento ai canoni di locazione e agli interessi maturati, la Condittrice, **contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto**, consegna alla Locatrice apposita **fidejussione bancaria** emessa da primario istituto di credito a favore della Locatrice, irrevocabile, a prima richiesta ed ogni eccezione rimossa, per un importo pari a **euro 63.000,00** (sessantatremila virgola zero zero). Tale fideiussione dovrà avere la durata pari all'intero periodo di detenzione dell'immobile da parte della Condittrice maggiorato di mesi 3 (tre), e cioè fino alla improrogabile data del .

23.2 Il rinnovo del presente contratto di locazione alla prima scadenza ex art. 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392 sarà in ogni caso subordinato al rinnovo della suddetta fideiussione alle stesse condizioni e con rivalutazione dell'importo garantito all'intera svalutazione monetaria nel frattempo intervenuta da quantificare in misura pari al 100% (cento per cento) della variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI senza tabacchi).

23.3 La fidejussione potrà perdere la sua efficacia solo all'avvenuta riconsegna dell'Immobile (regolato ogni rapporto economico) e a seguito di svincolo scritto da parte della beneficiaria e della materiale restituzione dell'atto di fidejussione.

23.4 La garanzia varrà anche in caso liquidazione giudiziale o di ricorso della Condittrice ad una delle procedure previste dal Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (piano attestato di risanamento; accordo di ristrutturazione dei debiti; piano di ristrutturazione soggetto ad omologazione; concordato semplificato; concordato preventivo, etc.), così come in caso di, fusione, trasformazione, liquidazione ed estinzione della Condittrice.

23.5 La garanzia fidejussoria opererà senza il beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944, comma 2, del Codice civile ed a semplice richiesta della Locatrice, anche nell'ipotesi di opposizione da parte della Condittrice, e sarà rilasciata in deroga all'art. 1957 C.c.

23.6 Resta esplicitamente inteso tra le Parti che in caso in cui la Locatrice si trovasse nella necessaria condizione di dover escutere la fidejussione per effetto del mancato pagamento nei termini previsti del canone di locazione e/o degli oneri accessori, ivi comprese le spese comuni di cui al punto 16.2, il presente contratto dovrà ritenersi risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, costituendo la presente clausola risolutiva espressa con conseguente pieno diritto e facoltà, in capo alla Locatrice, di agire per ottenere il rilascio dell'immobile locato.

ART. 24 – DISPOSIZIONI LEGISLATIVE

24.1 Per quanto non previsto specificatamente nel presente contratto, le Parti si richiamano alle disposizioni del Codice civile, delle leggi speciali ed agli usi locali.

ART. 25 – SINALLAGMA

25.1 Tutte le clausole del presente contratto sono essenziali e legate da vincolo sinallagmatico in modo tale che nessuna di esse possa avere efficacia senza la contestuale efficacia di ognuna delle altre. L'inadempienza da parte della Condittrice di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto e, in particolare, il mancato o ritardato pagamento del canone di locazione, così come il mancato rispetto del divieto di cessione e sublocazione, produrranno, *ipso jure*, la risoluzione del contratto, salvo cause di forza maggiore.

ART. 26 – FORO COMPETENTE

26.1 Per tutte le controversie che dovessero insorgere fra le Parti circa l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del Tribunale di Rimini.

ART. 27 – COMUNICAZIONI

27.1. Tutte le notifiche e le altre comunicazioni previste dal presente contratto dovranno essere effettuate in forma scritta e recapitate mediante raccomandata A.R. o Posta Elettronica Certificata agli indirizzi indicati nell'intestazione del presente contratto.

27.2 In caso di mancata accettazione da parte del Provider PEC della comunicazione inviata all'indirizzo PEC della Società destinataria risultante da visura effettuata presso il competente Registro delle Imprese, la comunicazione stessa potrà essere comunque validamente trasmessa all'indirizzo di PEC di uno degli Amministratori della Società medesima, quale risultante da visura effettuata presso il competente Registro delle Imprese, oppure pubblicato negli elenchi ufficiali dei domicili digitali quali, ad esempio, il portale l'INI-PEC (<https://www.inipec.gov.it/>). In tal caso la comunicazione di accettazione da parte del provider rappresenta la prova dell'avvenuto ricevimento da parte del destinatario.

ART. 28 – CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

28.1 Ai fini della normativa sulla privacy (Regolamento UE 2016/679, D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e successive modificazioni), le Parti dichiarano di essere ben edotte

- che per l'instaurazione e l'esecuzione dei rapporti contrattuali in corso, ciascuna Parte è in possesso di dati anagrafici, economici e fiscali dell'altra, acquisiti anche verbalmente, direttamente o tramite terzi;
- che i dati vengono trattati in relazione alle esigenze contrattuali ed ai conseguenti adempimenti degli obblighi legali e contrattuali dalle stesse derivanti, nonché per conseguire una efficace gestione dei rapporti commerciali;
- che il trattamento dei dati avviene mediante l'utilizzo di strumenti e procedure idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza e potrà essere effettuato sia mediante supporti cartacei, sia con l'ausilio di mezzi informatici;
- che il conferimento dei dati stessi è obbligatorio per tutto quanto è richiesto dagli obblighi legali e contrattuali e pertanto l'eventuale rifiuto a fornirli o al successivo trattamento potrà determinare l'impossibilità a dar corso ai rapporti contrattuali medesimi.

28.2 Le Parti, pertanto, consentono che tali dati possano essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi a quest'atto, le dipendenti formalità e gli effetti fiscali conseguenti.

28.3 Le Parti, inoltre, si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati in relazione a adempimenti connessi con la presente scrittura privata.

ART. 29 – MODIFICHE CONTRATTUALI

29.1 Qualunque modifica al presente contratto non potrà avvenire e non potrà aver luogo che per iscritto.

Letto, approvato e sottoscritto.

Rimini (RN), addì

La Locatrice

"GrosRimini s.p.a."

Il legale rappresentante

(Dott.)

La Condittrice

"XY"

Il legale rappresentante

()

APPROVAZIONE ESPRESSA

Le Parti si danno reciprocamente atto e ribadiscono vicendevolmente che il presente contratto è stato stipulato con parziali deroghe alle disposizioni della legge 27 luglio 1978 n. 392, tali deroghe vengono altresì reciprocamente accettate quale "gentlemen agreement" tra le Parti stesse.

In particolare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice civile, le Parti, previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui agli articoli seguenti:

Art. 1 – Consenso e oggetto della locazione – stato della cosa locata; Art. 2 – Durata della locazione, rinnovo e recesso; Art. 3 - Canone di locazione e rivalutazione; Art. 5 - Risoluzione di diritto, addebito interessi di mora e penale; Art. 6 - Opere di adattamento del complesso immobiliare e obblighi della Parte conduttrice; Art. 7 - Divieto di sublocazione, di trasferimento del contratto e di modifica della destinazione d'uso dell'immobile – clausola risolutiva espressa; Art. 8 - Esenzione dell'immobile da vizi e/o difetti – impianti - Attestato di Prestazione Energetica; Art. 10 - Responsabilità del custode; Art. 11 Autorizzazioni amministrative e certificazioni necessarie - Clausola risolutiva espressa; Art. 12 - Esonero della Locatrice da responsabilità; Art. 14 – Divieto di modifiche e/o innovazioni e relative deroghe - Clausola risolutiva espressa; Art. 15 - Rispetto dei regolamenti e delle consuetudini del "GrosRimini" – Utilizzo della cosa locata – Clausola risolutiva espressa; Art. 16 - Spese a carico della Conduttrice; Art. 19 - Domiciliazione; Art. 21 - Imputazione dei pagamenti; Art. 23 – Garanzia fidejussoria- Clausola risolutiva espressa; Art. 25 – Sinallagma; Art. 27 – Comunicazioni, confermano *in toto* quanto specificatamente concordato.

Rimini (RN), addì _____

La Locatrice

"GrosRimini s.p.a."

Il legale rappresentante

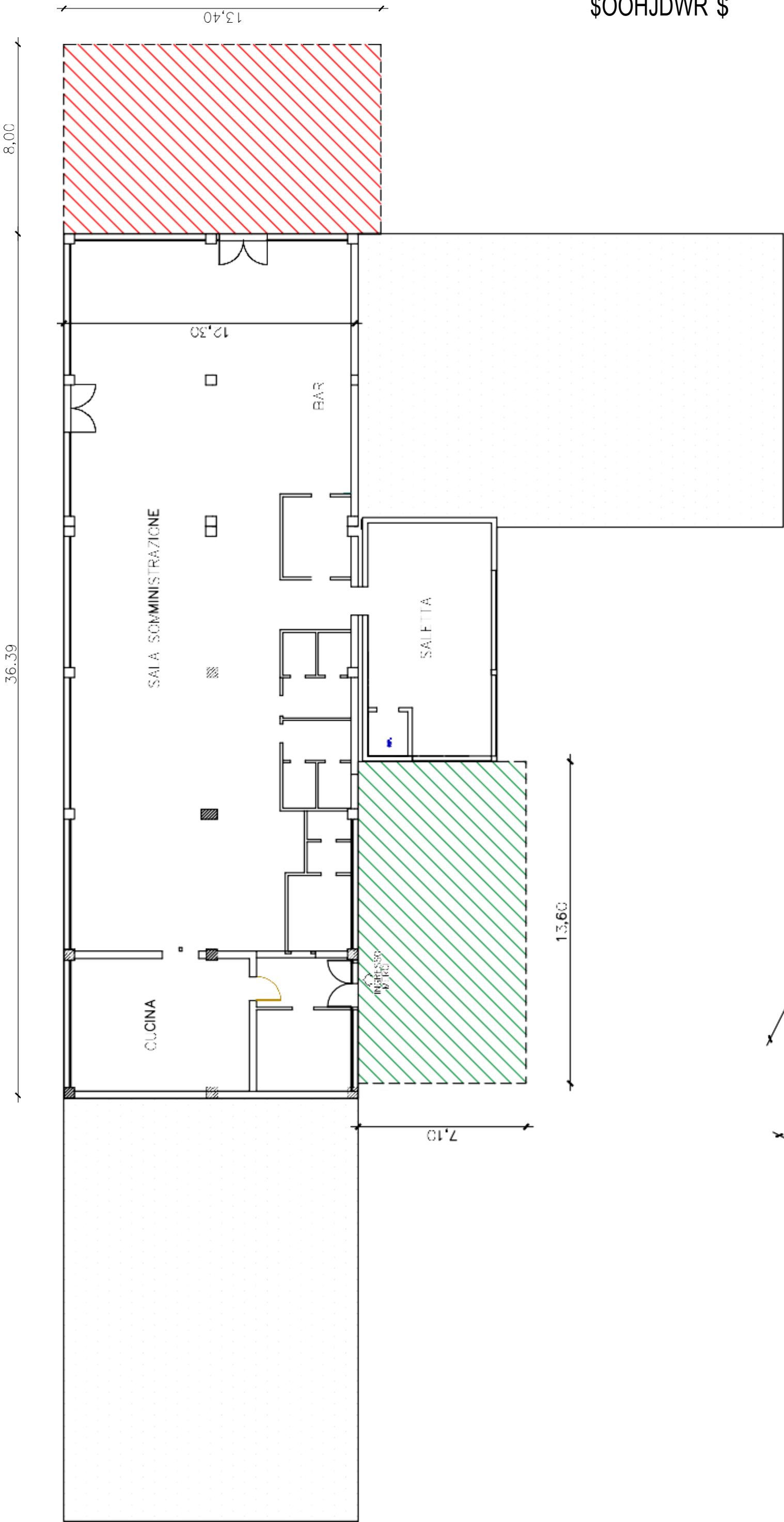
(Dott.)

La Conduttrice

"XY"

Il legale rappresentante

(_____)



AutoCAD SHX Text
2026-07-14 10:16:19

-BAR

AutoCAD SHX Text
2026-07-14 10:16:19

-SALETTA

-SALA SOMMINISTRAZIONE

AutoCAD SHX Text
2026-07-14 10:16:19

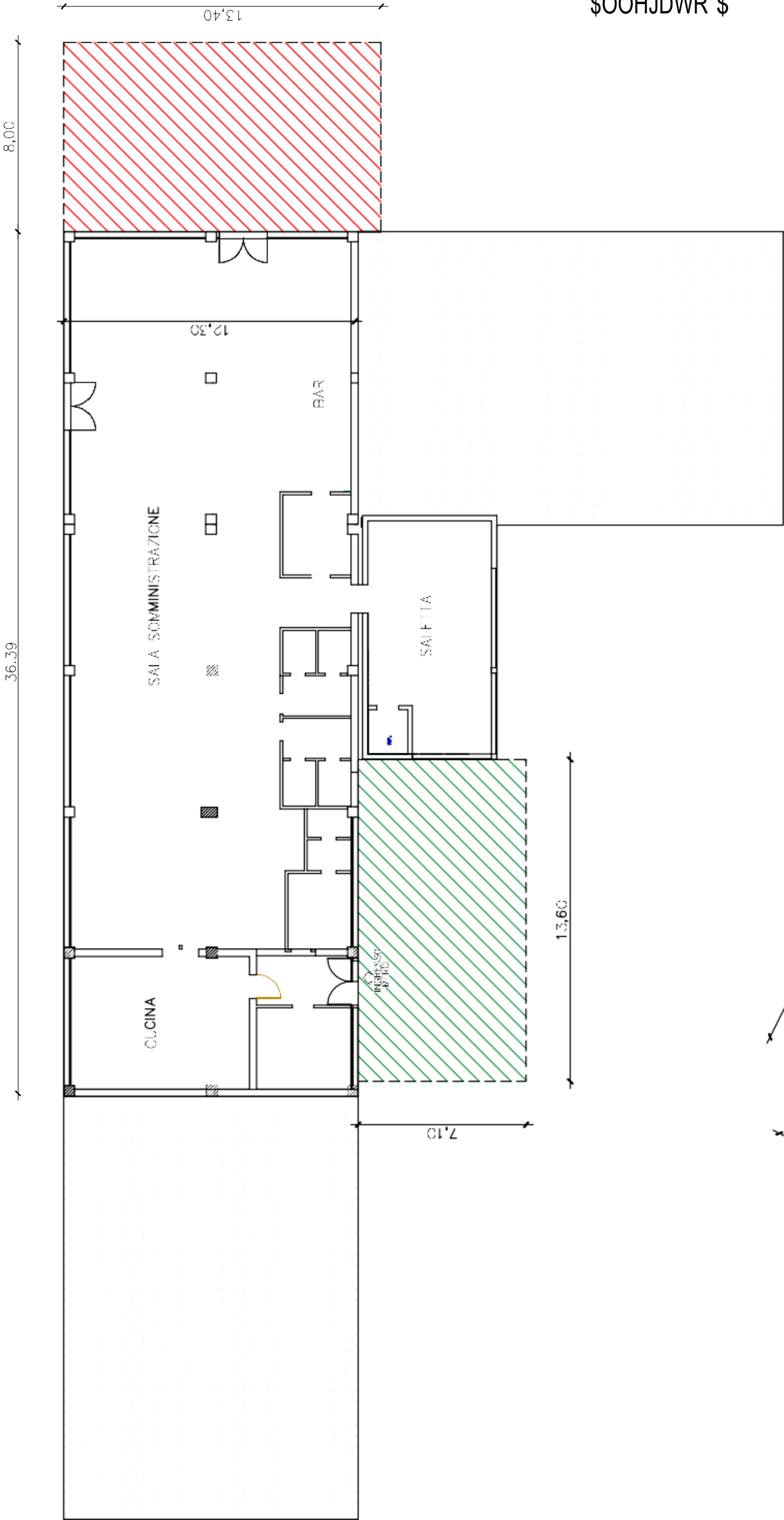
RIP

AutoCAD SHX Text
2026-07-14 10:16:19

-CUCINA

AutoCAD SHX Text
2026-07-14 10:16:19

-CUCINA



AutoCAD SHX Text
2026-07-14 10:07:42

-BAR

AutoCAD SHX Text
2026-07-14 10:07:42

-SALETTA

-SALA SOMMINISTRAZIONE

RIP

AutoCAD SHX Text
2026-07-14 10:07:42

MEBOLI

AutoCAD SHX Text
2026-07-14 10:07:42

-CUCINA

Da:
Inviato: lunedì 25 maggio 2026 13:02
A: lg3.2026rimini@pecliquidazionigiudiziali.it; balzi@studioangelinibalzi.com
Cc: presidenza@grosrimini.com; direzione@grosrimini.com
Oggetto: - Contratto di locazione da sottoscrivere tra
GrosRimini s.p.a. e assegnatario Bar - Ristorante De Gustibus
Allegati: Allegato A - Planimetria.pdf; Contr. locaz. Gros-assegnatario azienda
..... V4 DAMN clean.pdf

Trasmetto in allegato il testo del contratto di locazione che la società GrosRimini S.p.a., mia cliente, sarebbe disposta a sottoscrivere con l'assegnatario dell'azienda del Bar- Ristorante De Gustibus appartenente alla società in liquidazione giudiziale.

In attesa di riscontro porgo cordiali saluti.

Avv.

I.V.G. RIMINI S.r.l.

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
Via Coriano 58- 47924 Rimini
Tel./fax 0541/50710
e-mail ivgrimini@hotmail.it
p.iva/c.f. 036 8547 0407

Esperto:

Dott. Alessandro Papini

PPN LSN 66S29 H294E
nato a Rimini (RN), il
29.11.1966
Via Medusa, 31 47923 -
Rimini (RN)

Gent.ma.

Avv. Raffaella Balzi

**Liquidazione
Giudiziale n. 3/2026**

Sentenza n. 6/2026 Tribunale di Rimini del 21/01/2026

Oggetto: relazione di stima beni mobili e mobili registrati facenti parte dell'azienda "De Gustibus 58".

In seguito alla richiesta di attribuzione del valore economico dei beni mobili e mobili registrati appartenenti al procedimento di cui sopra, allocati presso l'unità immobiliare sita nel Comune di Rimini (RN), Via Coriano n. 58, Centro Direzionale il Gros, sede del bar-mensa con insegna "De Gustibus 58", questo Istituto, nella persona del dott. Alessandro Papini, ha eseguito la valorizzazione degli stessi sulla base dell'elenco e delle immagini fotografiche effettuate nel sopralluogo di inventario del 27/02/2026 (**allegato 1**).

ANALISI DEL COMPENDIO MOBILIARE.

I beni mobili e mobili registrati oggetto di perizia sono stati utilizzati nello svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar/mensa) nell'esercizio commerciale con insegna "De Gustibus 58". Di natura eterogenea potrebbero essere classificati e raggruppati in varie tipologie in base alle loro caratteristiche d'impiego ed alla loro destinazione d'uso, anche se, su richiesta del curatore, si è proceduto ad una valutazione unitaria, senza asportazione di alcun bene, trattandosi di beni che formano, con il contratto di locazione commerciale, l'azienda "De Gustibus 58".

Si riporta l'elenco analitico dei beni mobili e mobili/registrati valorizzati:

DE GUSTIBUS	Quantità	Tipologia di beni	Valore
SALETTA LATERALE PRANZO	19	tavolini	570
	36	sedie (consunte in alcune parti)	180
	3	lampade a candela	30
	1	Lampada a luce	20
	1	TV a parete Samsung 28	80
	5	Divanetti in semi pelle con poggiaschiena a parete (composizione ad L)	500
RIPOSTIGLIO CON AFFACCIO SU SALETTA DA PRANZO		carta igienica (valore a corpo)	20
		rotoloni di carta (valore a corpo)	
		Prodotti di pulizia (valore a corpo)	
MAGAZZINO LATO SINISTRO DELLA SALA	2	Congelatori bianchi	300
	2	Celle frigorifere (1 cella - 1 armadio frigo doppio)	2000
	1	Macchina sottovuoto	400
	4	Scaffalature con ripiani	100
		Prodotti alimentari confezionati vari	100
		Prodotti alimentari freschi conservati nei congelatori/frigoriferi	0
	1	Asciugamani elettrico	0
DISIMPEGNO LATO SINISTRO DELLA CUCINA	1	Congelatore in comodato da Adriagelo contenente prodotti alimentari surgelati deperibili	150
	1	Contenitore	0
RIPOSTIGLIO ADIACENTE AL PRECEDENTE DISIMPEGNO	1	Sistema di aerazione dell'immobile	10000
	1	Centralina elettrica	1000
	1	Quadro elettrico	2000
	2	armadietti	50
	1	impianto addolcitore	1000
	1	aspiratutto	30
	2	soffioni per giardinaggio	60
BAGNO ADIACENTE	1	lavatrice SMEG	50
CUCINA	1	congelatore (ad armadio 700lt)	500
	1	Frigorifero grande	500
	3	Frigoriferi piccoli (anzi banco da lavoro refrigerato)	1000

	1	Abbattitore Angelo Po	1200
	1	Forno a convenzione Rational	2300
	1	Cucina a 6 fuochi	1200
	1	Cuoci pasta a due vasche	600
	1	Griglia per cottura carne Grillvapor	700
	1	Friggitrice con 2 cestelli	700
	4	Piani di lavoro in acciaio	1000
	1	lavastoviglie	1500
	3	lavandini	500
	1	Cappa grande centrale	1500
		Pensili in acciaio (anzi 3 armadietti con ante scorrevoli)	1000
	1	affettatrice	500
	1	tritacarne	150
	1	Sbuccia patate	250
		Utensileria da cucina varia	500
	1	Carello in acciaio	50
ZONA RETROSTANTE LA SALA CENTRALE	1	Congelatore a colonna	400
	1	Tavolo in acciaio	200
	1	forno	1000
	1	Carrello in acciaio porta vassoi	50
	1	mobile	20
SALA CENTRALE	1	banco refrigerato con n. 2 sportelli sottostanti contenenti un frigorifero	1500
	1	Banco per scaldare i cibi a bagno maria munito di 4 teglie	1500
	1	Piastra riscaldata	1500
	1	Piano lampada sovrastante il banco refrigerante e riscaldato	500
	1	Mobile e pensile contenitivo	500
	1	Piano di lavoro in acciaio con cassetti refrigeranti	2000
	1	impastatrice	250
	1	Forno a microonde	20
	1	affettatrice	1000
	1	Piano di lavoro in acciaio con lavandino e frigorifero sovrastante	1500
	1	Impastatrice bianca con ruote	500
	1	Piano di lavoro in acciaio con cassetti refrigeranti	1500
	1	Banco insalate refrigerato	1500

	1	Banco cassa a ridosso della zona mensa	500
	1	Registratore di cassa	200
	61	sedie	305
	28	Tavoli (nella zona mensa)	840
	1	Frigorifero contenente bibite al servizio della sala da pranzo di proprietà di Coca Cola	1000
	1	Frigorifero in comodato da Pepsi Cola	300
	3	Carrelli porta vassoi	150
		Mobilio vario + composizione mobile divisorio	500
		zuppiera insalata	50
		attrezzatura e minuteria da lavoro-stoviglie	400
		cappa aspirazione	1000
ZONA BAR	13	tavoli	380
	8	Sedie alte	130
	25	sedie	250
	8	Panche	800
	2	Seggioloni per bambini	30
	1	Bancone bar	2000
	2	vetrinette	1700
	1	Spillatrice per birra "Messina" in comodato	200
	1	Spillatrice per birra "Doreca" in comodato	300
	1	Lavandino a 2 vasche	150
	1	Lavastoviglie per bicchieri	250
	2	Spremiagrumi manuali	50
	2	Macina caffè in comodato	300
	1	Macchina caffè Gaggia di proprietà di "Caffè Cagliari"	1800
	2	Macchina da caffè d'orzo e ginseng in comodato	300
	1	Spremiagrumi elettronico in comodato	1000
	8	Celle frigorifere (id est bancone refrigerato Zatte 6 cassetti)	1500
	1	Banco acciaio sottostante la macchina del caffè	500
	1	Registratore di cassa	300
	1	Congelatore gelati "Algida" in comodato	150
	1	Registratore di cassa (già valorizzato)	0
	1	vetrinetta (già valorizzata nel mobilio vario)	0
	2	tavoli	20
	1	Madia in legno scuro	200

	1	Panca in semi pelle	50
	1	Espositore di caramelle, cioccolatini e chewing (valorizzato nella voce bancone bar)	0
	4	Mensole zona bar per bottiglie varie e bicchieri	800
		liquori vari	200
	1	carrello ad un'anta di acciaio	50
	1	stampante termica	20
	1	stampante Epson	20
	1	piastra elettrica doppia scalda alimenti	200
RIPOSTIGLIO ZONA BAR	1	Cella congelatore (Liebherr)	1500
		Bibite, acqua, succhi di frutta, analcolici, alcolici	200
	1	Macchina raffreddatrice per acqua	200
	1	Macchina raffreddatrice per spillatrice	300
	1	thermos - macchina caffè	100
	1	impianto Stereo	150
	2	Fusti gas per acqua gassata	0
CELLE FRIGORIFERE		Contengono beni surgelati deperibili	0
ZONA ESTERNA ANTISTANTE IL LOCALE	10	tavolini	80
	41	sedie	615
	3	Ombrelloni in comodato	150
	2	Tavoli alti	20
	3	sgabelli	30
	2	poltrone	20
	1	divanetto	20
	1	Tavolino basso	10
IMPIANTO ILLUMINANTE		punti luce	440
BAGNI		Mobilio vario	200
BENI MOBILI REGISTRATI		Autocarro Fiat Ducato targato EG641TE	8000
		Autocarro Fiat Doblò targato CB282CR	250
		Totale	76060

Le voci evidenziate in giallo, seppure inventariate, non sono conteggiate nel valore, poiché trattasi di beni in comodato.

VALORE TOTALE DI PRESUMIBILE REALIZZO € 76.060,00 + IVA SE DOVUTA.

CONCLUSIONI.

Il valore di presumibile realizzo di quanto periziato ed analizzato, prende in considerazione la collocazione sul mercato del compendio mobiliare e dei beni mobili registrati come facenti parte del complesso aziendale De Gustibus 58.

La vendita del complesso aziendale è più profittevole di un'eventuale vendita separata dei singoli beni, oltrech  quest'ultima comporterebbe anche un notevole prolungamento delle operazioni di alienazione dei beni, con l'insorgere di costi di locazione per l'occupazione *sine titulo* di immobili non di propriet .

Da ultimo si rileva   interesse anche del Centro Direzionale die Gros avere al proprio interno un esercizio commerciale di attivit  bar e mensa a disposizione dei dipendenti delle aziende interne al Gros, sia per gli utenti esterni.

Per la documentazione fotografica, si rimanda alle immagini a disposizione della curatela.

Allegato 1): copia conforme all'originale del verbale d'inventario dd. 27/02/2026

Letto, confermato e sottoscritto.

Rimini il 03 giugno 2026

"DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTT. 46 E 47 DEL O.P.R. 28
DICEMBRE 2000 N. 445 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Il sottoscritto consulente tecnico, consapevole delle sanzioni penali previste all'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 in caso di falsit  in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verit . Dichiaro altres  di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa".

L'incaricato dell'I.V.G.
dott. Alessandro Papini

COMUNE DI RIMINI	COMUNE DI RIMINI	
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D" "Riproduzione Cartacea di documento Firmato D"		
Protocollo N.0141373/2018 del 18/05/2018 'Class.' 015.004001 Firmatario: Documento Principale	Pratica n° 007516604081505 Class. 015.004001 Documento Principale	2018-10-546

SUAP DEL COMUNE DI RIMINI

SEGNALA	Procedimento
Segnalazione Certificata di Inizio Attività per bar, ristoranti e altri esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (in zone NON tutelate)	SCIA per apertura di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande
Presentazione della SCIA sanitaria per attività a sede fissa ai sensi dell'art. 6 del Regolamento CE n. 852/2004	Notifica ai fini della registrazione ai sensi dell'art. 6 del Regolamento CE n. 852/2004

Scheda anagrafica

☐ PERSONA

☒ DITTA/SOCIETA' /IMPRESA

☒ ISCRITTA ALLA CCIAA

Codice Fiscale

.....

(compilare per effettuare il recupero dei dati dal registro imprese)

Informazioni relative all'iscrizione al Registro Imprese

Camera di commercio di:	Numero REA	Data
		

☐ NON ANCORA ISCRITTA

☐ NON NECESSITA DI ISCRIZIONE AL RI DELLA CCIAA

DATI DEL DICHIARANTE

Nome	Cognome	Cod.Fiscale
Nato a	il	Sesso

	Provincia		Stato	Cittadinanza
☒ in Italia	RN	☐ all'estero		

☐ Se cittadino non UE

estremi del documento di soggiorno	rilasciato da
il	scadenza

Informazioni relative alla residenza:

Residente in	Provincia	Stato
Toponimo (DUG)	Denominazione stradale	Numero civico

	COMUNE DI RIMINI	COMUNE DI RIMINI	A
	"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D	"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D	n.20089
CAP	Prot. eMail/PEC 41373/2018 del 18/05/2018	Telefono fisso/cellulare 6 del 25/05/2016	
	Firma e Docum. aircoot	Documento Principale 3387055404	

In qualità di:

specificare la carica (Ad es. proprietario, comproprietario, usufruttuario, amministratore di condominio etc...)

Carica

LEGALE RAPPRESENTANTE

DATI DELLA DITTA/SOCIETA' /IMPRESA

Denominazione (nome della ditta o azienda o ragione sociale)

Forma giuridica

Codice Fiscale

P.IVA

Dati relativi alla sede legale della ditta/società/impresa

Con sede in

Provincia

Toponimo (DUG)

Denominazione stradale

Numero civico

CAP

Telefono fisso/Cellulare

Fax

PEC

Oggetto della pratica

descrizione sintetica

RICHIESTA AUTOR. SANITARIA PER NUOVA APERTURA BAR/RISTORANTE/SELF SERVICE E CATERING C/O GROS RIMINI

Ai fini delle comunicazioni relative al presente procedimento si elegge il proprio domicilio elettronico presso la seguente casella di posta elettronica (domicilio elettronico)

DOMICILIO ELETTRONICO: (N.B. Inserire l'indirizzo della casella PEC a cui lo Sportello dovrà inviare la ricevuta e le altre comunicazioni relative alla pratica)

aircoop@legalmail.it

[X] Si dichiara di essere consapevoli che nel caso non venga indicata una casella di posta elettronica certificata (PEC), non si avrà la certezza del buon esito dell' eventuale scambio di comunicazioni che seguiranno la presente istanza

Dichiarazione di consapevolezza ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000

[X] Dichiara di essere consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e la decadenza dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera, come previsto dall'art. 75 del D.P.R. 445/2000

SEGNALA a: UFFICI COMUNE DI RIMINI

SCIA per apertura di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande

COMUNE DI RIMINI		COMUNE DI RIMINI		
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente con Certificato Qualificato" (Decreto 22/06/2018)				
ubicazione dell'attività		Protocollo N.0141373/2018 del 18/05/2018 'Class. ' 015.004001 Firmatario: Documento Principale		
Protocollo N.0184945/2026 del 25/05/2026 'Class. ' 015.004001				
Comune	Frazione	Prov.	CAP	

ATTENZIONE - l'ubicazione dell'attività o intervento coincide con il Comune a cui è destinata la pratica

Via, Viale, Piazza		n° civico	
scala	piano	interno	

Dati catastali

☒ NCEU		☐ NCT	
categoria			
C01 Negozi e botteghe			
classe		sezione	
7		U	

(se non è specificata indicare U)

foglio	particella/mappale	subalterno
108	223	21

COMUNE DI RIMINI	COMUNE DI RIMINI	
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente con Certificato Qualificato" (Decreto 22/05/2018)		
Protocollo N.0141373/2018 del 18/05/2018 'Class. ' 015.004001 Firmatario Documento Principale	Protocollo N.0184945/2026 del 25/05/2026 'Class. ' 015.004001 Documento Principale	

Dati dell'esercizio di somministrazione

Il/la sottoscritto/a, SEGNALE per l'avvio dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande in zona NON sottoposta a tutela (1) :

Denominazione insegna
DEGUSTIBUS

Esercizio a carattere

☒ [X] Permanente

☐ [] Stagionale

dal (gg/mm)	al (gg/mm)

Tipologia di esercizio
BAR/RISTORANTE CON PIZZERIA E SELF SERVICE, SERVIZIO DI CATERING

Esercizio collocato in centro commerciale

☐ [] Si ☒ [X] No

denominazione

Superficie dell'esercizio

Superficie di somministrazione

mq
507.00

(1) Come previsto dall'art. 64, comma 1, del D.Lgs. n. 59/2010 e dalle disposizioni regionali di settore.

COMUNE DI RIMINI	COMUNE DI RIMINI	
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D	"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D	
Protocollo N.0184945/2026 del 25/05/2026 'Class. ' 015.004001 Firmatario Documento Principale	Protocollo N.0184945/2026 del 25/05/2026 'Class. ' 015.004001 Documento Principale	

dichiarazioni sul possesso dei requisiti di onorabilità e professionali

Il/la sottoscritto/a, consapevole delle sanzioni penali previste dalla legge per le false dichiarazioni e attestazioni (art.76 del DPR n.445 del 2000 e Codice penale e art.19, comma 6, della L. n. 241 del 1990), sotto la propria responsabilità,

dichiara:

[X] di essere in possesso dei requisiti di onorabilità previsti dalla legge e di non trovarsi nelle condizioni previste dalla legge (artt. 11, 92 e 131 del TULPS, Regio Decreto 18/06/1931, n. 773);

Quali sono i requisiti di onorabilità previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività?

(art. 71, D.Lgs. n. 59/2010)

Non possono esercitare l'attività commerciale di vendita e di somministrazione:

- a) coloro che sono stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione;
- b) coloro che hanno riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale;
- c) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione;
- d) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compresi i delitti di cui al libro II, Titolo VI, capo II del codice penale;
- e) coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, due o più condanne, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività, per delitti di frode nella preparazione e nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali;
- f) coloro che sono sottoposti a una delle misure previste dal Codice delle leggi antimafia (D.Lgs. n. 159/2011)¹ ovvero a misure di sicurezza.

Il divieto di esercizio dell'attività nei casi previsti dalle lettere b), c), d), e) ed f), permane per la durata di cinque anni a decorrere dal giorno in cui la pena è stata scontata. Qualora la pena si sia estinta in altro modo, il termine di cinque anni decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza, salvo riabilitazione.

Il divieto di esercizio dell'attività non si applica qualora, con sentenza passata in giudicato sia stata concessa la sospensione condizionale della pena sempre che non intervengano circostanze idonee a incidere sulla revoca della sospensione.

In caso di società, associazioni od organismi collettivi i requisiti morali devono essere posseduti dal legale rappresentante, da altra persona preposta all'attività commerciale e da tutti i soggetti individuati dall'articolo 2, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 1998, n. 252. In caso di impresa individuale i requisiti devono essere posseduti dal titolare e dall'eventuale altra persona preposta all'attività commerciale.

Non possono esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande coloro che si trovano nelle condizioni sopra riportate, o hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro la moralità pubblica e il buon costume, per delitti commessi in stato di ubriachezza o in stato di intossicazione da stupefacenti; per reati concernenti la prevenzione dell'alcolismo, le sostanze stupefacenti o psicotrope, il gioco d'azzardo, le scommesse clandestine, nonché per reati relativi ad infrazioni alle norme sui giochi

¹ Con l'adozione del nuovo Codice delle leggi antimafia (D.Lgs. n. 159/2011) i riferimenti normativi alla legge n. 1423/1956 e alla legge n. 575/1965, presenti nell'art. 71, comma 1, lett. f), del D.Lgs. n. 59/2010, sono stati sostituiti con i riferimenti allo stesso Codice delle leggi antimafia (art. 116).

[X] che non sussistono nei propri confronti le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dalla legge (art. 67 del D.Lgs. 06/09/2011, n. 159, "Effetti delle misure di prevenzione previste dal Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia").

COMUNE DI RIMINI	COMUNE DI RIMINI	
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D	"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D	
adenzza o sospensione p revste dalla legge (D.Lgs. n. 159/2011)2	adenzza o sospensione p revste dalla legge (D.Lgs. n. 159/2011)2	
'Class. ' 015.004001	'Class. ' 015.004001	
Firmatario: Documento Principale	Firmatario: Documento Principale	

Quali sono le cause di divieto, de

- provvedimenti definitivi di applicazione delle misure di prevenzione personale (sorveglianza speciale di pubblica sicurezza oppure obbligo di soggiorno nel comune di residenza o di dimora abituale - art. 5 del D.Lgs 159/2011);

- condanne con sentenza definitiva o confermata in appello per uno dei delitti consumati o tentati elencati nell'art. 51, comma 3-bis, del Codice di procedura penale (per esempio, associazione di tipo mafioso o associazione finalizzata al traffico di stupefacenti, ecc.).

[X] di essere in possesso di uno dei requisiti professionali previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività (art. 71, comma 6 del d.Lgs. 26/03/2010, n. 59 e specifiche disposizioni regionali di settore) e indicati di seguito:

[] di aver frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle Regioni o dalle Province autonome di Trento e Bolzano o da equivalente Autorità competente in uno Stato membro della Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo, riconosciuto dall'Autorità competente italiana¹ :

presso l'Istituto

con sede in

oggetto corso

anno di conclusione

¹ Le Autorità competenti al riconoscimento sono individuate dall'art. 5 del D.Lgs. n. 206/2007.

[] di aver esercitato in proprio, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, l'attività di impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande:

tipo di attività

dal

al

iscrizione

[] Registro Imprese della Camera di Commercio (C.C.I.A.A.)

di

n. R.E.A.

[] equivalente registro di uno Stato membro della Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo (se presente):

Registro di

estremi registrazione n.

[] di aver prestato la propria opera, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, presso imprese operanti nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione di alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti, o, se trattasi di coniuge, parente o affine (parente del coniuge), entro il terzo grado, dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'Istituto nazionale per la previdenza sociale

nome impresa

sede impresa

dal

al

[] quale dipendente qualificato, regolarmente iscritto all'INPS,

COMUNE DI RIMINI	COMUNE DI RIMINI	
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D:\Bgipt\raoldm\eznito\enai\Casretnasciear\Dtota\2\0\eneto22\ElDeltt8r\2o\ r260\05"		
Protocollo N.0141373/2018 del 18/05/2018 'Class.' 015.004001 Firmatario: Documento Principale	Protocollo N.0184945/2026 del 25/05/2026 'Class.' 015.004001 Documento Principale	

☐ quale coadiutore familiare, regolarmente iscritto all'INPS,

	dal	al
☐ quale socio lavoratore, regolarmente iscritto all'INPS,		

	dal	al
☐ altre posizioni equivalenti, regolarmente iscritto all'INPS,		

in qualità di

☐ di essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti o di avere ottenuto la dichiarazione di corrispondenza da parte del Ministero dell'Istruzione, Università e Ricerca:

Scuola/Istituto/Ateneo	anno di conclusione

materie attinenti

☐ di avere conseguito la qualificazione professionale all'estero o di aver esercitato l'attività in questione in un altro Stato Membro della Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo (art. 30 del decreto legislativo 9 novembre 2007, n. 206) e di avere ottenuto il riconoscimento dall'Autorità competente italiana

con decreto n°	in data

☒ di essere in possesso del requisito della pratica professionale in quanto² :

☒ è stato iscritto al REC (Registro Esercenti il Commercio) per le tabelle rientranti nel settore alimentare e per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande

nell'anno	presso la Camera di Commercio (C.C.I.A.A.) di
2011	RIMINI

☐ ha superato l'esame di idoneità a seguito della frequenza del corso abilitante per l'iscrizione al REC (anche senza la successiva iscrizione in tale registro)

nell'anno	presso

☐ ha superato l'esame di idoneità a seguito della frequenza del corso abilitante per l'iscrizione alla sezione speciale imprese turistiche del REC (anche senza la successiva iscrizione in tale registro)

nell'anno	presso

² Il Ministero per lo Sviluppo Economico, con la circolare n. 3656/c del 12/09/2012, al punto 2.1.8, ha confermato che le condizioni indicate possono essere considerate requisito valido per l'avvio dell'attività di vendita del settore alimentare e di somministrazione di alimenti e bevande.

OPPURE (sia per le imprese individuali sia per le società)

☐ che i requisiti professionali previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività (art.71, comma 6 del d.Lgs. 26/03/2010, n. 59) sono posseduti dal Sig./ra

	COMUNE DI RIMINI	COMUNE DI RIMINI	A
	"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D	"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D	n.20188
Sig./ra	Protocollo N.0141373/2018 del 18/05/2018 Class. 015.004001	Protocollo N.0184945/2026 del 25/05/2026 Class. 015.004001	
	Firmatario: Documento Principale	Documento Principale	

in qualità di preposto, che ha compilato la dichiarazione di cui all'allegato B.

allegato B e copia del documento di identità:

Altre dichiarazioni

Il/la sottoscritto/a dichiara, relativamente ai locali di esercizio, dichiara:

☒ di aver rispettato le norme urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie e di sicurezza nei luoghi di lavoro

☒ di aver rispettato le norme relative alla destinazione d'uso

☒ che i locali sede dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande possiedono i requisiti di sorvegliabilità di cui al D.M. 17 dicembre 1992, n. 564 e ss.mm

☐ altro

(Ulteriori dichiarazioni espressamente previste dalla normativa regionale)

Il/la sottoscritto/a dichiara, inoltre:

☒ di impegnarsi a comunicare ogni variazione relativa a stati, fatti, condizioni e titolarità rispetto a quanto dichiarato

COMUNE DI RIMINI	COMUNE DI RIMINI	
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D	"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D	
Protocollo N.0184945/2026 del 25/05/2026	Protocollo N.0184945/2026 del 25/05/2026	
'Class. ' 015.004001	'Class. ' 015.004001	
Firmatario: Documento Principale	Documento Principale	

INFORMATIVA SULLA PRIVACY (A

T. 13 del d.lgs. n. 196/2003)

Il D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") tutela le persone e gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Pertanto, come previsto dall'art. 13 del Codice, si forniscono le seguenti informazioni:

Finalità del trattamento:

I dati personali saranno utilizzati dagli uffici nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

Modalità del trattamento:

I dati saranno trattati dagli incaricati sia con strumenti cartacei sia con strumenti informatici a disposizione degli uffici.

Ambito di comunicazione:

I dati potranno essere comunicati a terzi nei casi previsti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi") ove applicabile, e in caso di controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa").

Diritti:

L'interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, di rettifica, di aggiornamento e di integrazione dei dati come previsto dall'art. 7 del d.lgs. n. 196/2003. Per esercitare tali diritti tutte le richieste devono essere rivolte al SUAP.

Titolare del trattamento: SUAP di cui in premessa.

☒ Dichiaro di aver letto e di accettare la presente informativa sul trattamento dei dati personali

COMUNE DI RIMINI	COMUNE DI RIMINI	
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D	"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D	"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D
segreteria/istruttori	segreteria/istruttori	segreteria/istruttori
18/05/2018 del 18/05/2018	18/05/2018 del 18/05/2018	18/05/2018 del 18/05/2018
'Class. ' 015.004001	'Class. ' 015.004001	'Class. ' 015.004001
Firmatario: Documento Principale	Firmatario: Documento Principale	Firmatario: Documento Principale

Dichiarazione relativa ai diritti di

VERSAMENTO DIRITTI O SPESE

☐ non sono dovuti oneri quali diritti o spese

☐ poiché non previsti dal tariffario ☐ poiché esentati

specificare la motivazione

☒ sono dovuti oneri quali diritti o spese, di provvedervi come segue ed allega copia delle relative attestazioni di pagamento

per un totale di Euro

☐ pagamento on line alla pagina successiva 'Pagamento oneri'

☒ versamento su conto corrente postale (vedere le istruzioni di ogni SUAP)

in data ufficio postale di

Allegata qui la ricevuta di versamento tramite conto corrente postale

☐ bonifico bancario (vedere le istruzioni di ogni SUAP)

in data indicare il codice TRN (30 caratteri alfanumerici)

Allega qui l'attestazione che il bonifico bancario è andato a buon fine (non è valida la ricevuta di presa in carico del bonifico)

dichiarazione ai sensi dell' art. 75 del d.P.R. n° 445/2000

☒ ATTENZIONE: qualora dai controlli successivi il contenuto delle dichiarazioni risulti non corrispondente al vero, oltre alle sanzioni penali, è prevista la decadenza dai benefici ottenuti sulla base delle dichiarazioni stesse (art. 75 del d.P.R. n. 445/2000).

SEGNALA a: U.O. Igiene e Sanità Pubblica, Igiene degli alimenti e nutrizione - Area di Rimini

Notifica ai fini della registrazione ai sensi dell'art. 6 del Regolamento CE n. 852/2004

ubicazione dello stabilimento

Comune	Frazione	Prov.	CAP

ATTENZIONE - l'ubicazione dell'attività o intervento coincide con il Comune a cui è destinata la pratica

Via, Viale, Piazza	n° civico
VIA CORIANO	58

scala	piano	interno
UNITA' CDO	TERRA	16

COMUNE DI RIMINI	COMUNE DI RIMINI	
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente con Certificato Elettronico Dato 2018/05/18"		
Protocollo N.0141373/2018 del 18/05/2018 'Class. ' 015.004001 Firmatario: Documento Principale	Protocollo N.0184945/2026 del 25/05/2026 'Class. ' 015.004001 Documento Principale	

notifica avvio e inizio attività

NOTIFICA l'avvio dell'attività in sede fissa

☒ Avvio contestuale alla data di notifica

dal

☐ Avvio con decorrenza

in data

☐ Termine dell'attività

COMUNE DI RIMINI	COMUNE DI RIMINI	
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente" del 18/05/2018 Class. 15.004001 Firmatari Documento Principale	Protocollo N.0184945/2026 del 25/05/2026 15.004001	

tipologia di attività ai sensi dell'art. 6, Reg. CE n. 853/2004

del 18/05/2018

Protocollo N.0184945/2026 del 25/05/2026

☐ PRODUZIONE PRIMARIA (non detina allmo e non già registrata in altri elenchi):

☐ Caccia - Centro di raccolta selvaggina cacciata

☐ Pesca - Imbarcazioni da pesca

☐ Raccolta molluschi bivalvi vivi - Imbarcazioni per raccolta di molluschi bivalvi vivi

☐ Vendita diretta di latte crudo presso l'allevamento di produzione

☐ Vendita diretta di uova presso l'allevamento di produzione

☐ Vendita diretta di miele da parte dell'apicoltore

☐ Raccolta di funghi e tartufi

☐ Raccolta di vegetali spontanei (esclusi funghi e tartufi)

☐ Coltivazioni permanenti ad uso alimentare umano

☐ Coltivazioni non permanenti ad uso alimentare umano

☐ VEGETALI - PRODUZIONE, TRASFORMAZIONE E CONFEZIONAMENTO:

☐ Conserve e semiconserve vegetali (II^ gamma)

☐ Vegetali congelati e surgelati (III^ gamma)

☐ Prodotti pronti all'uso o 'fresh cut' (IV^ gamma)

☐ Ortofrutticoli precotti (V^ gamma)

☐ Vegetali secchi e/o tostati comprese le spezie

☐ Bevande/succhi di frutta e/o di ortaggi

☐ Olio

☐ Grassi vegetali

☐ Vini e mosti

☐ Alcolici (distillazione, rettifica e miscelatura)

☐ Sidro e altri vini a base di frutta

☐ Birra, malto e altre bevande fermentate non distillate

☐ Molitura del frumento ed altri cereali

☐ Lavorazione del riso

☐ Altre lavorazione prodotti di semi, granaglie e legumi

☐ Amidi e prodotti amidacei

☐ Zucchero

☐ Caffè

☐ Tè ed altri preparati per infusi

☐ Produzione di alimenti vegetali in cucina domestica (home food)

☐ PRODOTTI DA FORNO E DI PASTICCERIA, GELATI E PIATTI PRONTI - PRODUZIONE, TRASFORMAZIONE E CONGELAMENTO:

COMUNE DI RIMINI		COMUNE DI RIMINI	
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D58p1p3a0lduuzm1b0n0iCaw0basciesD0b0u2n0n0b22n0n0l1t8n0g250005"			
[] Pasta secca e/o fresca, paste alimentari, cuscus e farinacei simili		Protocollo N.0184945/2026 del 25/05/2026 'Class.' 015.004001 Firmatario: Documento Principale	
[] Pane, pizza e altri prodotti da forno freschi e secchi			
[] Prodotti di pasticceria freschi e secchi			
[] Prodotti di gelateria (in impianti non soggetti a riconoscimento)			
[] Cacao, cioccolato, produzione pastigliaggi, gomme, confetti, caramelle, ecc.			
[] Cibi pronti in genere (prodotti di gastronomia, di rosticceria, di friggitoria, ecc.)			
[] Produzione di alimenti in cucina domestica (home food)			
[] ALTRI ALIMENTI - PRODUZIONE E TRASFORMAZIONE:			
[] Bibite analcoliche, acque minerali ed altre acque in bottiglia			
[] Ghiaccio			
[] Sale - estrazione			
[] Sale iodato			
[] ALIMENTI DI ORIGINE ANIMALE - REGISTRAZIONE PER PRODUZIONE, TRASFORMAZIONE E CONFEZIONAMENTO (se non è richiesto il riconoscimento):			
[] Prodotti della pesca - macellazione ed eviscerazione presso aziende di acquacoltura per vendita diretta al consumatore o a dettaglianti della Provincia/province contermini			
[] Avicoli e/o cunicoli - macellazione presso aziende agricole			
[] Carne, prodotti a base di carne e preparazioni di carne - lavorazione e trasformazione in impianti non soggetti a riconoscimento, funzionalmente annessi a esercizio di vendita, contigui o meno ad essi			
[] Prodotti della pesca - lavorazione e trasformazione in impianti non soggetti a riconoscimento, funzionalmente annessi a esercizi di vendita, contigui o meno ad essi			
[] Prodotti dell'apiario - raccolta e lavorazione			
[] Prodotti a base di latte - produzione in impianti non soggetti a riconoscimento			
[] Produzione di alimenti in cucina domestica (home food)			
[X] RISTORAZIONE:			
Ai fini della notifica sanitaria, per 'ristorazione' si intendono le seguenti attività di somministrazione di alimenti e bevande, con o senza preparazione in loco:			
[X] Produzione pasti pronti per ristorazione collettiva (catering continuativo e per eventi)			
[X] Somministrazione pasti in ristorazione collettiva (mense, terminali di distribuzione, sedi per eventi e banqueting)			
[X] Ristorazione pubblica con somministrazione diretta (anche connessa con aziende agricole)			
[X] Bar e altri esercizi pubblici simili con o senza laboratorio di gastronomia fredda e/o calda / enoteca con laboratorio di gastronomia fredda e/o calda			
[X] Ristorazione pubblica in ambito di manifestazioni temporanee (fiere, sagre ecc.)			
[X] Home restaurant			
[] COMMERCIO ALL'INGROSSO DI ALIMENTI E BEVANDE:			
Ai fini della notifica sanitaria, per 'commercio all'ingrosso' di alimenti e bevande si intendono le seguenti attività di commercio all'ingrosso del settore alimentare:			
[] Cash & Carry			

	COMUNE DI RIMINI	COMUNE DI RIMINI	
	"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente" (Protocollo N.0141373/2018 del 18/05/2018, Class. 015.004001, Firmatario: Documento Principale)		
☐ Intermediari - senza deposito (broker)	Protocollo N.0184945/2026 del 25/05/2026, Class. 015.004001, Documento Principale		
☐ Commercio all'ingrosso con deposito	Documento Principale		
☒ COMMERCIO AL DETTAGLIO DI ALIMENTI E BEVANDE:			
Ai fini della notifica sanitaria, per 'commercio al dettaglio' di alimenti e bevande si intendono le seguenti attività di commercio al dettaglio del settore alimentare:			
☐ In Esercizi di vicinato			
☒ In Media struttura di vendita			
☐ In Grande struttura di vendita			
☐ Per corrispondenza/internet / Forme speciali di vendita al dettaglio			
☐ COMMERCIO AMBULANTE:			
☐ A posto fisso			
☐ In forma itinerante			
☐ DISTRIBUTORI:			
☐ Distributori automatici di alimenti confezionati e di bevande			
☐ Distributori di latte crudo			
☐ Distributori di acqua potabile trattata - 'cassette' dell'acqua			
☐ DEPOSITO ALIMENTI E BEVANDE CONTO TERZI, NON SOGGETTI A RICONOSCIMENTO:			
☐ Alimenti in regime di temperatura controllata			
☐ Alimenti non in regime di temperatura controllata			
☐ PIATTAFORMA DI DISTRIBUZIONE ALIMENTI			
☐ DEPOSITO ALIMENTI E BEVANDE FUNZIONALMENTE (MA NON MATERIALMENTE) ANNESSO AD ESERCIZI DI VENDITA FISSI O AD ATTIVITA' DI COMMERCIO AMBULANTE:			
☐ Alimenti in regime di temperatura			
☐ Alimenti non in regime di temperatura			
☐ TRASPORTO ALIMENTI E BEVANDE CONTO TERZI:			
☐ In cisterna a temperatura controllata			
☐ In cisterna a temperatura non controllata			
☐ In regime di temperatura controllata			
☐ Non in regime di temperatura controllata			
☐ ALTRO			
(specificare)			

COMUNE DI RIMINI	COMUNE DI RIMINI	
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D	"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D	
Reg. CE n. 852/2004 del 18/05/2018 del 18/05/2018	Protocollo N.0184945/2026 del 25/05/2026	
'Class. ' 015.004001	'Class. ' 015.004001	
Firmatario: Documento Principale	Documento Principale	

dichiarazioni ai sensi dell'art. 6, Reg. CE n. 852/2004

Il/la sottoscritto/a, consapevole delle sanzioni penali previste dalla legge per le false dichiarazioni e attestazioni (art. 76 del DPR n. 445 del 2000 e Codice penale), sotto la propria responsabilità,

dichiara:

☒ [X] che l'esercizio possiede i requisiti minimi prestabiliti dal Reg. (CE) 852/2004 e dalle altre normative pertinenti in funzione dell'attività svolta;

☒ [X] di impegnarsi a comunicare tempestivamente eventuali modifiche relative all'attività e/o allo stabilimento, comprese eventuali modifiche relative al rappresentante legale;

☒ [X] di consentire i controlli nei locali da parte delle autorità competenti nel caso in cui l'esercizio dell'attività venga svolto presso la propria abitazione;

(Altro)

INFORMATIVA SULLA PRIVACY (ART. 13 del d.lgs. n. 196/2003)

Il D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") tutela le persone e gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Pertanto, come previsto dall'art. 13 del Codice, si forniscono le seguenti informazioni:

Finalità del trattamento:

I dati personali saranno utilizzati dagli uffici nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

Modalità del trattamento:

I dati saranno trattati dagli incaricati sia con strumenti cartacei sia con strumenti informatici a disposizione degli uffici.

Ambito di comunicazione:

I dati potranno essere comunicati a terzi nei casi previsti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi") ove applicabile, e in caso di controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa").

Diritti:

L'interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, di rettifica, di aggiornamento e di integrazione dei dati come previsto dall'art. 7 del d.lgs. n. 196/2003. Per esercitare tali diritti tutte le richieste devono essere rivolte al SUAP.

Titolare del trattamento: SUAP di cui in premessa.

☒ [X] Dichiaro di aver letto e di accettare la presente informativa sul trattamento dei dati personali

COMUNE DI RIMINI	COMUNE DI RIMINI	
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D	"Riproduzione Cartacea di documento Firmato D	
segreteria/istruttori	segreteria/istruttori	
18/2018 del 18/05/2018	Protocollo N.0184945/2026 del 25/05/2026	
'Class. ' 015.004001	'Class. ' 015.004001	
Firmatario: Documento Principale	Documento Principale	

Dichiarazione relativa ai diritti di

VERSAMENTO DIRITTI O SPESE

☐ non sono dovuti oneri quali diritti o spese

☐ poiché non previsti dal tariffario ☐ poiché esentati

specificare la motivazione

☒ sono dovuti oneri quali diritti o spese, di provvedervi come segue ed allega copia delle relative attestazioni di pagamento

per un totale di Euro

☐ pagamento on line alla pagina successiva 'Pagamento oneri'

☒ versamento su conto corrente postale (vedere le istruzioni di ogni SUAP)

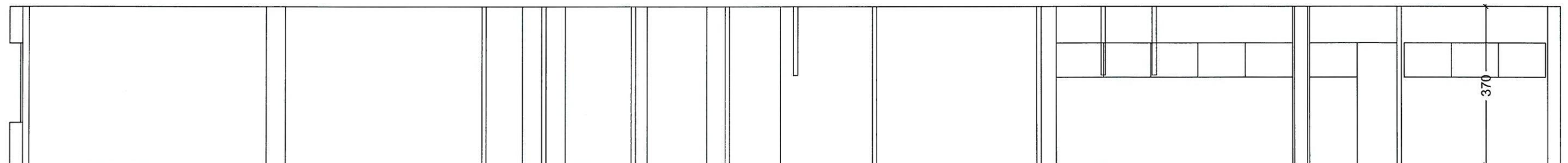
in data ufficio postale di

Allegata qui la ricevuta di versamento tramite conto corrente postale

☐ bonifico bancario (vedere le istruzioni di ogni SUAP)

in data indicare il codice TRN (30 caratteri alfanumerici)

Allega qui l'attestazione che il bonifico bancario è andato a buon fine (non è valida la ricevuta di presa in carico del bonifico)

[illegible]

SEZIONE A-A

COMUNE DI RIMINI		COMUNE DI RIMINI	
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato"		"Riproduzione Cartacea di documento Firmato"	
Protocollo N. 0141573/2018 del 12/05/2018		Protocollo N. 0141573/2018 del 12/05/2018	
Class. 015.004001		Class. 015.004001	
Firmatario:		Firmatario:	
Allegato N.4 : copia attestazione versamento or		Allegato N.4 : copia attestazione versamento or	

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuto di Versamento

BancoPosta

di Euro 20,00

venti

AGENDA USL Rimini
Servizio TESORERIA

RICH. NUOVA AUTORIZZ. SANITARIA

ESegUITO DA
RICH. COOP. S.C. A.R.L.
VIA CADUTI DI TARZABOTTO
D 380516-094635-91520525

BOLO DELL'UFFICIO POSTALE

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuto di Accreditamento

BancoPosta

di Euro 20,00

TD 123 IMPORTO IN LETTERE venti, 00

AGENDA USL Rimini
Servizio TESORERIA

RICH. NUOVA AUTORIZZ. SANITARIA
DEGUSTIBUS 58 - Rimini

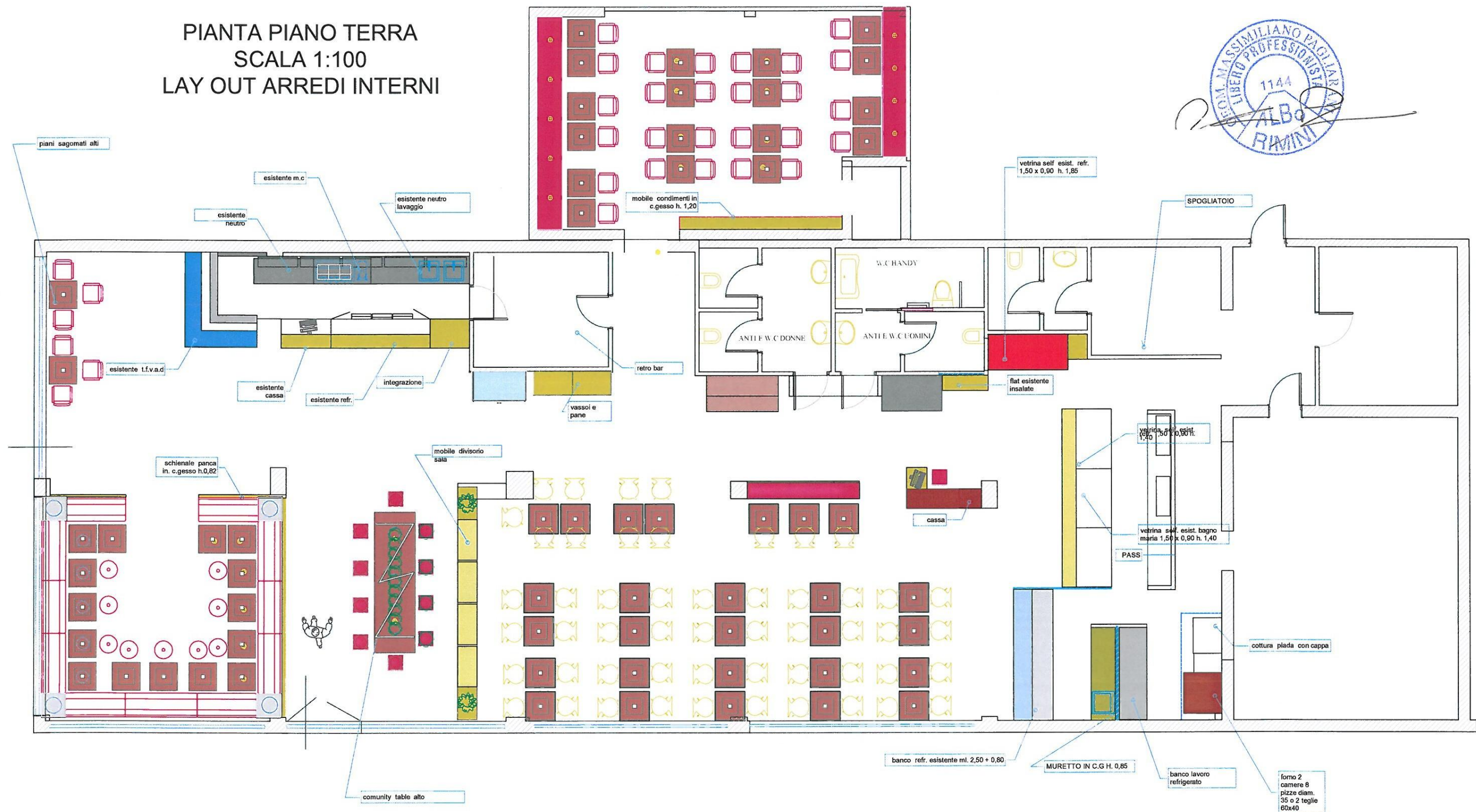
ESegUITO DA
VIA - PIAZZA
VIA CADUTI DI TARZABOTTO
CAP 47924 RIMINI

BOLO DELL'UFFICIO POSTALE

IMPORTANTE: NON SCRIVERE NELLA ZONA SOTTOSTANTE!

importo in euro

tipo documento



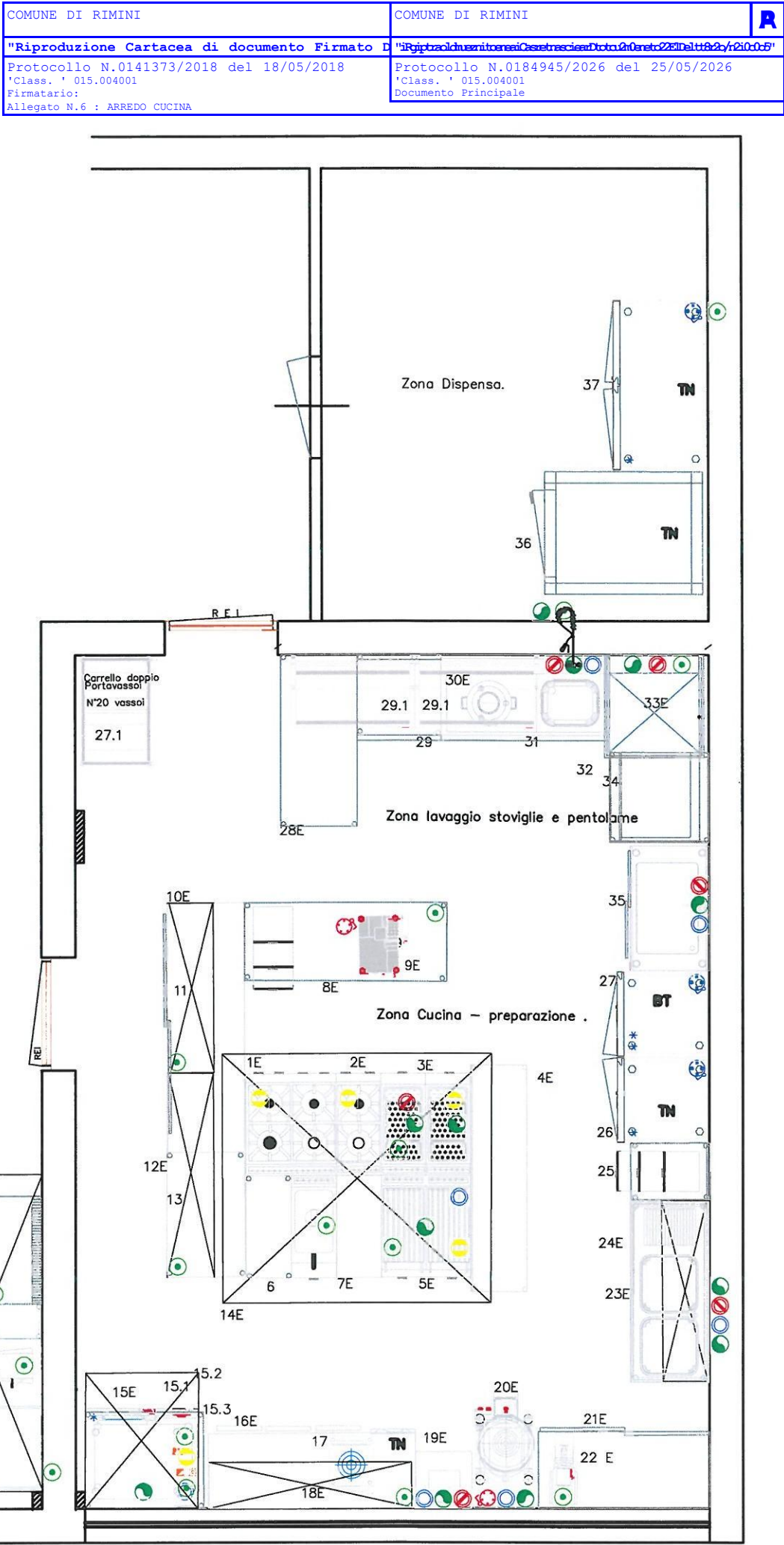
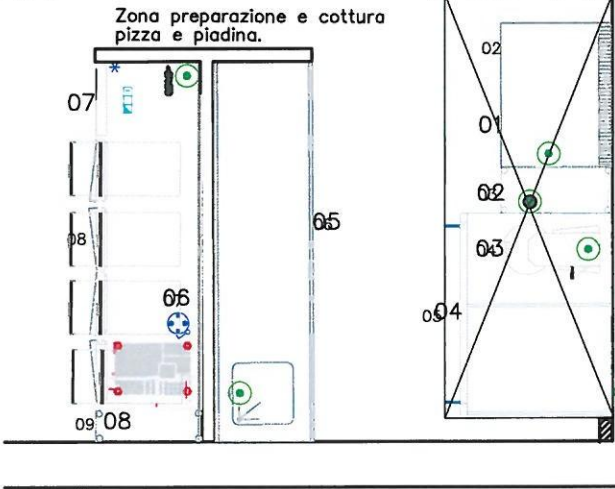
LEGENDA		KW. GAS	KW. ELETTRICI
01E.	Cucina esistente a gas 4 fuochi su base. Dim.80x90x85h.	27 KW.	
02 E.	Cucina esistente a gas 2 fuochi su base. Dim.40x90x85h.	16 KW.	
03 E.	Cuocipasta esistente a gas 2 vasche. Dim.80x90x85h.	27 KW.	0.001 KW. (230V)
04 E.	Tavolo su gambe esistente con alzatina. Dim.200x50x85h.		
05 E.	Grill Vapor a gas esistente.Dim.80x90x85h.	26 KW.	0.001KW. (230V)
06.	Tavolo neutro su gambe con alzatina. Dim.40x90x85h.		
07 E.	Friggitrice elettrica esistente ad una vasca+top a sbalzo a sx. Dim.80x90x85h.		16.5 KW. (400V)
08E.	Tavolo su gambe con 3 cass. a SX. Dim.180x70x85h.		
09E.	Affettatrice elettrica diam. lama 35 cm.		0.75 KW. (400V)
10.E	Tavolo armadiato esistente. Dim. 220x68x85h.		
11.	Mensola a ponte a due piani con due lampade alogene. DIM.150X40X60H.		1 KW. (230V)
12 E	Tavolo su gambe esistente. Dim. 110x70x85h.		
13.	Mensola a ponte a due piani, con tre lampade alogene. DIM.180X40X60H.		1.5 KW. (230V)
14 E	Cappa centrale esistente.		4 KW. (400V)
15E.	Forno trivalente a gas. Rationale esistente.Dim.107x97.6x100h	19.5 KW.	0.50 KW. (230V)
15.1	Abbattitore/surgelatore sottoforno- 16/10Kg Dim: 100x81x60h.		1.4 KW. (230V)

LEGENDA		KW. GAS	KW. ELETTRICI.
29.1	Mensola a muro portacastelli. L.=.100.		
30E.	Tramoggia inox esistente. LT 100		
31.	Tavolo prelavaggio con foro cernita a sx e lavello a dx.Dim. L.150 cm.		
32	Cappa Vapor per lavastoviglie.		
33E.	Lavastoviglie KRUPPS a capotta esistente. Dim.79x86.5x192.5 .h MAX.		11 KW.(400V)
34.	Tavolo di uscita lavastoviglie su gambe , ripiano di fondo e alzatina lato muro. L.80 cm.		
35.	Lavello vasca unica per lavaggio pentolame armadiato. Dim.110x70x90h.		
ZONA DISPENSA:			
36E	Cella frigorifera TN esistente. Dim.108.5x140x214h.		
37E.	Armadio frigorifero TN esistente Dim.150x80x210h.		
ZONA PREPARAZIONE PIZZA E PIADA:			
01	Cappa a parete di aspirazione della fumane.Dim. 290x130x45h.		
02	Cuocipiadina elettrico a sei piade su trespolo.Dim. 95x73x85h.		7.5 KW400V.
03.	Tavolo su gambe con cornice e alzatina. Dim. 30x73x85h		
04.	Vs. impastatrice esistente.		1 KW. 400V.
05.	Forno pizza bicamera su cavalletto. Dim.135x101x167h. Sul lato sx. sottostante, collocazione impastatrice. A dx. portateglie. Dim. vano per impastatrice:72.3x76.5x85h.		8.8+8.8 KW400V.
06.	Tavolo refrigerato con porte - Vasca a sx. con motore sottostante. Esistente. Dim. 250x65x90h.		0.55 KW. 230V.

LEGENDA		KW. GAS	KW. ELETTRICI
15.2	Tavolo su gambe con cornice, rinforzato per sostegno forno . Dim.107x100x70h.		
15.3E	Cappa vapor per forno esistente. Dim. 100x120x40h.		
16E.	Tavolo TN esistente a tre vani -motore a Sx. Dim.185x70x85h.		0.65 KW. (230V)
17.	Sottovuoto a campana 10M3.		0.90KW. (230V)
18E.	Armadio pensile esistente. Dim.180x40x60h		
19E.	Lavamani a pedale esistente. Dim.50x50x85		
20E.	Pelapatate esistente- 20KG.		1.15 KW. (400V)
21E.	Tavolo armadiato esistente. Dim.152x68x85h		
22 E.	Tritacarne/grattugia da tavolo esistente.		0,50 KW. (230V)
23E.	Armadio pensile esistente . Dim.160x40x60h.		
24E.	Lavello armadiato a 2 V+G a Sx. Dim.160x70x85h		
25.	Tavolo su gambe con cassetti , top con alzatina. Dim.50x70x85h.		
26.	Armadio frigorifero TN a 1 porta. Dim:75x83.5x204h.		0.27 KW. (230V)
27	Armadio freezer BT a 1 porta. Dim: 75x83.5x204h.		0.75 KW.(230V)
27.1	Carrello portavassoi- capacita' 20 vassoi. Dim: 95x62x175h.		
28E.	Tavolo su gambe con alzatina esistente. Dim.152x68x85h.		
29.	Tavolo su gambe con cornice perim. e alzatina . Dim. L 75 CM.		

LEGENDA		KW. GAS	KW. ELETTRICI.
07.	Affettatrice esistente lama 30cm.		0.45 KW. 400V
08.	Tavolo refrigerato TN. Dim.230x70x85h.		0.55 KW. 230V.
09.	Tavolino su gambe. Dim.20x70x85h.		
		Totale KW GAS. 115.50 KW.	Totale KW Elett. 68.60 KW.

PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:50
LAY OUT ARREDO CUCINA



Rif. commessa: 17-0171

RELAZIONE TECNICA

Trattasi di realizzazione di una mensa/self-service a carattere permanente ricavata all'interno di una unità immobiliare posta al piano terra di un edificio ubicato all'interno del "GROS RIMINI". Nel dettaglio, l'intervento riguarderà il completo rinnovo degli arredi interni lasciando invariata la distribuzione e la dimensione dei locali interni principali distribuiti comunque in maniera estremamente funzionale. Dall'ingresso principale la clientela accederà prima alla zona self-service e poi alla sala da pranzo dotata di numerosi posti tavola con altezza interna superiore a 2,70 m, illuminata e areata naturalmente dalle numerose vetrate dotate di infissi scorrevoli. Da qui potrà accedere direttamente ai servizi igienici per il pubblico separati per uomini e donne, alla zona bar ed a una seconda saletta posta sul retro accessibile da disimpegno. Sarà anche previsto almeno 1 wc idoneo per persone disabili. Da un ingresso secondario, posto sul retro dell'attività, si eccederà mediante disimpegno ai locali dispensa, servizi per il personale (spogliatoio, anti e wc) ed alla cucina con altezza interna pari a 3,77 m, illuminata ed areata naturalmente. La zona lavaggio sarà funzionalmente separata dalla zona di preparazione degli alimenti. Tutti i locali, ad eccezione di alcuni servizi igienici per i clienti dotati di illuminazione e ventilazione artificiale, saranno illuminati ed areati naturalmente e garantiranno i rapporti minimi di legge così come le dimensioni e le altezze interne. L'unità immobiliare è regolarmente allacciata alla fognatura pubblica comunale, alla rete dell'acquedotto pubblico e dell'energia elettrica.

Riccione, 15/05/2018

Il Tecnico



POLISTUDIO A.E.S.

Via Tortona 10 - 47838 Riccione (RN)

tel. +39 0541 485300 - fax +39 0541 603558

Società di Ingegneria S.r.l.

mobile +39 349 8065901

Viale Tunisia 37

20124 Milano (MI)

tel. +39 02 62086834

info@polistudio.net

www.polistudio.net

C.F. e P.IVA 03452840402



**Sportello Unico per le Attività
Ricevuta
(art. 6 allegato tecnico DPR 160/2010 e art.**

COMUNE DI RIMINI	
Produttive	
"Riproduzione Cartacea Documento Elettronico"	
Protocollo N.018441934753/202168 del 2158/05/202168	
'Class.' 015.004001	
Ricevuta N. 241/1990	

1 - SUAP competente

SPORTELLLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE ED ATTIVITA' ECONOMICHE			
del comune di:	RIMINI	Id:	284
Responsabile SUAP:			

2 - Riferimenti della pratica SUAP

Codice Pratica:	00751660408-15052018-1054
Protocollo SUAP:	REP_PROV_RN/RN-SUPRO/0015704 del 18/05/2018
Domicilio elettronico dichiarato:	aircoop@legalmail.it

3 - Impresa o soggetto economico

Denominazione:			
Codice Fiscale:		Sede legale provincia:	
Presso il comune di:			
via, viale, piazza ...:		n.	

4 - Estremi del dichiarante

Cognome:		Nome:	
Qualifica:	LEGALE RAPPRESENTANTE	Codice Fiscale:	

5 - Indirizzo dell'impianto

Comune di:	RIMINI
via, viale, piazza ...:	CORIANO
	n. 58

6 - Termini del procedimento/controllo

Produce effetti immediati con la presentazione al SUAP. Entro 60 giorni dalla data della presente ricevuta l'amministrazione competente verifica la sussistenza dei requisiti di legge. Nel caso si rilevino carenze dei requisiti o dei presupposti di legge, si procederà con la richiesta di conformazione, la sospensione o il divieto di prosecuzione dell'attività.
--

7 - Accesso visione atti del procedimento

Il responsabile del SUAP costituisce il referente per l'esercizio del diritto di accesso agli atti e documenti detenuti dal SUAP, anche se provenienti da altre amministrazioni o da altri uffici comunali (art. 4, co.4 DPR n. 160/2010).

Ufficio in cui si può prendere visione degli atti:

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE ED ATTIVITA' ECONOMICHE

Indirizzo: VIA FRANCESCO ROSASPINA n. 7 47923 - RIMINI (RN)

Altre info: vedere sito istituzionale del comune

8- Interventi attivati nel procedimento ed amministrazioni competenti

Intervento	Amministrazione competente
Segnalazione Certificata di Inizio Attività per bar, ristoranti e altri esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (in zone NON tutelate)	UFFICI COMUNE DI RIMINI
Presentazione della SCIA sanitaria per attività a sede fissa ai sensi dell'art. 6 del Regolamento CE n. 852/2004	U.O. Igiene e Sanità Pubblica, Igiene degli alimenti e nutrizione - Area di Rimini

9 - Elenco dei documenti informatici allegati

- 00751660408-15052018-1054.SUAP.PDF.P7M (Riepilogo Pratica SUAP)
- 00751660408-15052018-1054.004.PDF.P7M (ARREDO CUCINA)
- 00751660408-15052018-1054.005.PDF.P7M (RELAZIONE TECNICA)
- 00751660408-15052018-1054.003.PDF.P7M (ARREDI INTERNI)
- 00751660408-15052018-1054.002.PDF.P7M (copia attestazione versamento oneri, diritti e spese)
- 00751660408-15052018-1054.001.PDF.P7M (Planimetria quotata dei locali)
- 00751660408-15052018-1054.001.MDA.PDF.P7M (MDA Pratica)

10 - Promemoria per controllo domicilio elettronico

Tutte le comunicazioni verranno inviate al seguente indirizzo fornito dal richiedente:

11 - Estremi emissione della ricevuta:

Data di emissione: 18/05/2018

**DT EMILIA ROMAGNA E MARCHE
UADM ROMAGNA 2 – SEDE RIMINI
SEZIONE AUTORIZZAZIONI**

Prot.: [come da segnatura di protocollo]

Rimini, [come da segnatura di protocollo]

A: Curatore fallimentare
Avv. Raffaella Balzi
Raffaella.balzi@ordineavvocatirimini.it

OGGETTO: Elenco licenze minuta vendita rilasciate alla società

In merito alla richiesta in oggetto pervenuta allo scrivente Ufficio, si invia l'elenco delle licenze rilasciate per la vendita di prodotti alcolici in esercizi commerciali nella provincia di Rimini:

1. RNM00946Q per bar-caffè all'interno dell'Ospedale Infermi via Settembrini di Rimini.
2. RNM02050L per bar-caffè Gros Rimini, via Coriano 58.
3. RNM04931E per bar-caffè presso Aeroporto internazionale F. Fellini di Rimini, via Flaminia 408 rilasciata nel corso dell'anno 2010;
4. RNM06233X per esercizio comm.le Via F.lli Cervi 143 di Riccione, rilasciata nel corso dell'anno 2012.
5. RNMO7934Q del 17-4-2015 per bar-caffè situato in viale Virgilio 17 – Riccione.
6. RNM12454A del 13-4-2023 per esercizio comm.le situato in Via Tosi 316 – Santarcangelo di R.

Si fa presente che gli originali delle suddette licenze venivano consegnate direttamente oppure inviate per posta alla società Air Coop Scarl che doveva conservarle presso gli esercizi commerciali, denunciare l'eventuale perdita o smarrimento, e restituirle all'Ufficio in caso di cessazione dell'attività.

Per l'eventuale richiesta di duplicati, previa denuncia di smarrimento all'autorità di pubblica sicurezza, occorre allegare due bolli di 16,00 per ogni duplicato ed effettuare un bonifico bancario di euro 44,00 sul conto IBAN IT48U0760113200001021111677 indicando come beneficiario AGENZIA DOGANE E MONOPOLI e come causale il codice della licenza.

*Il Titolare della Posizione
organizzativa di elevata responsabilità**

.....
Firmato digitalmente



L'AGENZIA DELLE ACCISE, DOGANE E MONOPOLI

**DT EMILIA ROMAGNA E MARCHE
UADM ROMAGNA 2 – SEDE RIMINI
SEZIONE AUTORIZZAZIONI**

Responsabile del procedimento:

Funzionario incaricato:

() Ai sensi dell'art. 1, comma 93, lett. a) della Legge 27.12.2017 n. 205 e in virtù della Determina Direttoriale prot. n. 9259/RU del 30.04.2025*