

Il locale oggetto di locazione è sito in Brescia, tra via Dal Monte e via Ducco, al piano terreno del medesimo edificio che ospita il centro servizi prelievi Spedali Civili ed il parcheggio interrato Ospedale Sud.



Si tratta di una porzione di immobile della superficie di 162 mq, adiacente e collegata al parcheggio stesso, corredata di una superficie esterna adiacente al locale stesso di 30 mq., in regime di precariato, da utilizzare per l'esposizione di tavoli e sedie a disposizione per i clienti e di un locale di pertinenza di circa 40 mq, ad uso magazzino, sito in uno dei piani interrati dello stesso parcheggio.

Ad oggi l'unità immobiliare, in ottimo stato di conservazione, è stata oggetto di locazione continuata a terzi, per l'esercizio di attività di bar con tavola calda e fredda, con finalità di servizio alla clientela del parcheggio e del sovrastante complesso ospedaliero dedicato ad ambulatori.

Il bar ha una collocazione strategica che contribuisce in maniera determinante, in quanto rendita di posizione, ad accrescere il valore dell'immobile: è infatti soggetto al transito di un elevatissimo numero di utenti (occasionalmente ed abbonati), stimabili, per quanto riguarda il parcheggio, mediamente intorno agli 870 ingressi giornalieri (dati relativi all'anno 2019, ovvero i più recenti precedenti alla pandemia Covid-19). A tali passaggi giornalieri garantiti, vanno assommate anche quelli dei possibili clienti che raggiungono a piedi l'Ospedale, il cui ingresso è situato di fronte ai locali oggetto del contratto, e/o i poliambulatori ed il centro prelievi al piano primo e secondo del medesimo stabile in cui si trova il bar, oppure utilizzando i mezzi pubblici.









