



## COMUNE DI GIURDIGNANO

Provincia di Lecce

---

**Ufficio Tecnico Comunale**  
**Settore II: Servizi Tecnici e Manutentivi**

Via Roma n. 49, 73020 - Telefono: 0836/813003

Email: [ufficio.tecnico@comune.giurdignano.le.it](mailto:ufficio.tecnico@comune.giurdignano.le.it) -

P.E.C.: [tecnico.comune.giurdignano.le@pec.rupar.puglia.it](mailto:tecnico.comune.giurdignano.le@pec.rupar.puglia.it)

---

**LOCAZIONE D'USO ONEROSA E A TEMPO DETERMINATO DELL'AREA "VILLA COMUNALE" DI GIURDIGNANO E DEI LOCALI GIÀ DESTINATI A CHIOSCO CON RELATIVI SERVIZI E ACCESSORI UBICATI ALL'INTERNO DELLA STESSA**

### **Relazione Tecnico Economica**

La presente Relazione è redatta dal sottoscritto arch. Lucio Ricciardi, Responsabile del Servizio Patrimonio del Comune di Giurdignano e verte sulla definizione del bene da cedere in gestione, le modalità, nonché sull'importo a base d'asta del Canone.

Si premette che il bene ricade fra i Beni disponibili dell'Ente, ovvero beni non strettamente funzionali all'attività dell'Ente, e da cui l'amministrazione deve auspicabilmente ottenere un beneficio economico, tipicamente tramite locazione.

Il bene comunale denominato punto Ristoro della Villa Comunale di via Salvo d'Acquisto e lo stesso spazio pubblico composto dalle aree a verde, è da considerarsi Bene Disponibile dell'Ente e quindi successibile di locazione onerosa;

Nel caso di concessioni di beni pubblici di rilevanza economica, poiché idonei a fornire un'occasione di guadagno a soggetti operanti nel libero mercato, si devono applicare i principi discendenti dall'art. 81 del Trattato UE e dalle Direttive comunitarie in materia di appalti (in

particolare la Direttiva n. 23/2014), quali quelli della loro necessaria attribuzione mediante procedure concorsuali, trasparenti, non discriminatorie, nonché tali da assicurare la parità di trattamento ai partecipanti.

A meno di una verifica puntuale, mediante rilievo strumentale, il bene Villa Comunale è definito da n. 4 particelle, interessate non per la loro intera formazione.

La Villa Comunale è infatti identificata al N.C.T al foglio 15, particelle 421-427-429 -418 per una superficie totale di circa mq. 3.485 di cui

- Superficie coperta chiosco bar / ristoro mq. 147
- Superficie pavimentata (passaggi, scale, piazzali, ecc) mq. 590
- superficie teatro mq. 225
- area parco giuochi mq. 1.198 (parco giuochi)
- area a verde per giuoco libero mq. 1.325

La Destinazione urbanistica è F 11 Verde Pubblico Attrezzato

Il caso di locazione Onerosa del bene in oggetto si deve valutare

- i beni mobili e immobili oggetto della locazione;
- il valore di mercato degli stessi per attività commerciali e di Esercizio Pubblico
- eventuali obblighi di gestione assimilabili a servizi da effettuare;
- le modalità di pubblicazione di apposito Avviso e di pari opportunità fra gli operatori.

Il considerazione della caratteristica del bene denominato Villa Comunale di via Salvo d'Acquisto si da atto che lo stesso è un Parco Pubblico Attrezzato a libera fruizione della cittadinanza. All'interno del Parco sussiste una attività di ristoro, che per proprie caratteristiche, è di natura commerciale.

Al fine di prevedere una Gestione unitaria e per non suddividere lo spazio interno in aree distinte si deve prevedere una locazione con contratto commerciale per la sola parte del chiosco e superfici contermini par somministrazione, mentre si deve prevedere la non occupabilità di detta attività commerciale per le altre aree.

Per tal motivo si considera di suddividere l'intera struttura in:

- **spazio ad uso commerciale sottoposto a rilevanza economica** identificato dal chiosco bar di superficie coperta di circa mq. 147 e relativo spazio scoperto di circa mq. 250 da considerarsi pertinenza commerciale di detto chiosco. Totale superficie commerciale circa mq 397;
- **spazio di pubblico interesse e fruibilità, privo di rilevanza economica**, composta dalle rimanenti aree destinate a percorsi interni,. Verde attrezzato e parco giuochi, teatrino, ingressi per complessivi mq. 3.088

L'affidamento dovrà comunque essere esteso per l'intera Villa comunale, al fine di garantire la sicurezza, il decoro, il libero accesso.

Il valore medio di detta locazione è stimato solo per la quota parte destinata ad attività commerciale di Pubblico esercizio composta da complessivi mq. 397, di cui mq. 147 coperti da chiosco prefabbricato ed da mq., 250 di superficie pavimentata per l'allocazione di strutture amovibili quali sedie e tavolini, ombrelloni e pergolati.

Il valore medio di affitto commerciale nel Comune di Giurdignano per attività similari è dato da una indagine di mercato come di seguito:

- superficie lorda chiosco = € 4,00 \* mq = € 560,00 mensili

- superficie esterna = € 1,40 \* mq = € 350,00 mensili

Somma valore affitto annuo € 910,00\*12 = € 10.920,00

L'importo dei servizi che l'affidatario dovrà assumersi attengono alla manutenzione del verde di tutto il Parco e alla sua guardania con apertura e chiusura.

Per quanto riguarda la manutenzione del verde, da una stima della spesa media, risulta una servizio pari ad € 2.800,00 annuali.

Per il servizio di apertura e chiusura il valore è pari ad 920,00

Per tal motivo il valore dell'affitto a porre a base d'Asta è stimato in = € 10.920,00 - € 2.800,00 - € 920,00 = € 7.200,00 = **€ 600,00 al mese.**

In considerazione che il valore di locazione commerciale è ben superiore ai servizi da garantire, si da atto che non sussistono le condizioni di appalto e/o affidamento pubblico ai sensi del dlgs 36/2023.

Il gestore dovrà garantire:

- il libero ingresso al Parco Comunale la libera fruizione degli spazi a verde, parco giuochi, Teatrino garantendo l'interesse pubblico alla libera fruizione;
- si obblighi ad eseguire la manutenzione ordinaria di strutture, impianti, verde e finiture del chiosco e del suo spazio di pertinenza nonché di tutte le aree componenti il Parco Urbano affidato;
- la sicurezza sociale del bene e del Parco Pubblico, garantendo l'apertura nelle ore diurne e pomeridiane, per una durata non inferiore ad ore 6 giornaliere nel periodo invernale (dal 01 ottobre al 31 marzo) e ad ore 12 nel periodo estivo (dal 01 aprile al 30 settembre);
- la voltura di tutte le utenze a proprio nome;
- la pulizia ordinaria degli spazi a verde, pavimentati, teatrino e il loro decoro;
- l'interesse pubblico di questo Ente di organizzare negli spazi del Parco urbano, manifestazioni a carattere sociale e culturale (ovvero manifestazioni di terzi patrocinante dall'ente) senza che sia corrisposto alcun onere da parte del comune di Giurdignano;
- che l'attività di ristoro sia condotta secondo le normative di settore, previa SCIA Commerciale da trasmettere al competente SUAP del Comune di Giurdignano, nel rispetto delle normative sul contrasto del lavoro nero, nel rispetto delle normative tributarie, nonché di Pubblica Sicurezza;


L'affidamento avverrà mediante apposito avviso pubblico al fine di concedere, in Locazione Onerosa il locale, destinato a chiosco, con servizi ed accessori annessi, ubicati all'interno della villa comunale in Via Salvo D'Acquisto, compresi tutti gli spazi costituenti il Parco urbano (aree parco giuochi, teatrino, percorsi e ingressi, area a verde gioco libero), con metodo di affidamento mediante rialzo sull'importo di affitto indicato a base d'Asta.

La durata della Locazione è stabilita in sei (tacitamente prorogabili per ulteriori sei) ai sensi dell'art 27 della Legge n. 392/78, fermo restando che il comune di riserva, in deroga alla citata normativa di rientrare in possesso del bene nelle condizioni dettate da interesse pubblico quali

variazioni di destinazione d'uso per Piani Attuativi, interventi di Lavori Pubblici a carattere di interesse generale.

Giurdignano 26.03.2024

Il Responsabile del Settore  
Arch. Lucio Ricciardi

The image shows a circular official stamp in blue ink. The outer ring of the stamp contains the text "COMUNE DI GIURDIGNANO" at the top and "Ufficio Tecnico" at the bottom, separated by two small stars. In the center of the stamp is a shield-shaped emblem with a crown on top and a shield containing a cross and other heraldic symbols. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to read "Lucio Ricciardi".