



## 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  
IMPIANTISTICA SPORTIVA DENOMINATA "IMPIANTI SPORTIVI DI VIA PIAVE" 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 Impianti Sportivi di via Piave, 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 è definito da n. 1 particelle identificata al N.C.T al foglio 14, particelle 459 per una superficie totale di circa mq. 3.000 di cui

- Superficie coperta spogliatoi circa mq. 130 – superficie utile circa mq. 110
- Superficie coperta chiosco bar / ristoro circa mq. 112 – superficie utile circa mq. 90
- Superficie coperta deposito circa mq. 10,50 – superficie utile circa mq. 9,50
- Superficie impianti sportivi circa mq. 1.300
- Superficie socializzazione e area fitness circa mq. 350
- Superficie pavimentata (passaggi, verde, piazzali, ecc) mq. 1.097,50

Destinazione urbanistica = F impianti Sportivi

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 e di impiantistica sportiva
- 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 si da atto che lo stesso è un Parco Sportivo a libera fruizione della cittadinanza. All'interno del Parco sussiste una attività di ristoro, che per proprie caratteristiche, è di natura commerciale. Inoltre le attività sportive son ritenute attività di lucro (commerciali) suscettibili di affidamento mediante Canone di Affitto.

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

- **spazio ad uso commerciale sottoposto a rilevanza economica identificato:**
  - chiosco bar di superficie coperta di circa mq. 112 – superficie utile circa mq. 90.
  - Deposito attrezzature per mq 10,50
  - Spazio esterno pavimentato per l'allocazione di tavolini e sedie di circa mq. 120

- Spazio esterno a verde per socializzazione e allocazione di tavolini e sedie di circa mq. 167
- **Totale superficie commerciale a rilevanza economica circa mq 409,50;**
- **Impiantistica sportiva sottoposta a rilevanza economica identificato:**
  - Campo calcetto per mq 818
  - Campo Polivalente (tennis, pallavolo e pallacanestro) per me 476
  - Spogliatoi per circa mq. 130
  - Totale superficie sportiva a rilevanza economica circa mq 1.424.
- **Spazio di pubblico interesse e fruibilità, privo di rilevanza economica, composta da:**
  - Area fitness per circa mq. 183
  - Area pavimentata passaggi, verde, piazzali, ecc per circa mq. 983,50
  - **Totale Spazio di pubblico interesse e fruibilità priva rilevanza economica circa mq 1.166,50.**

Il valore medio di detta locazione è stimato in riferimento alle precedenti gestioni e per l'intero complesso sportivo in € 3.600,00 annui, suscettibile di aumento in fase di gara.

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 e la libera fruizione degli spazi a verde, parco giochi, area Fitness garantendo l'interesse pubblico alla libera fruizione;
- ad eseguire la manutenzione ordinaria di strutture, impianti, verde e finiture del chiosco e del suo spazio di pertinenza nonché di tutte le aree di impiantistica sportiva, spogliatoi e aree libere;
- la sicurezza sociale del bene, garantendo l'apertura nelle ore diurne e pomeridiane, per una durata non inferiore ad ore 8 giornaliere;
- la voltura di tutte le utenze a proprio nome;
- la pulizia ordinaria degli spazi dell'intero Impianto sportivo e il loro decoro;
- la sottoscrizione di protocollo di Intesa con il comune di Giurdignano e l'Istituto

Comprensivo per l'utilizzo gratuito dell'impianti sportivi da parte delle elementari e Medie di Giurdignano, nell'ambito del programmi di studio e nelle ore antimeridiane;


- 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
- di esonerare l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità, sia civile che penale, in ordine all'uso e all'utilizzo degli immobili concessi durante il periodo in cui il beneficiario o comodatario li utilizzerà, nonché da qualsivoglia responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti dall'utilizzo degli immobili stessi;

L'affidamento avverrà mediante apposito avviso pubblico al fine di concedere, in Locazione Onerosa di tutti gli spazi costituenti il Parco Sportivo denominato "Impianti Sportivi di via Piave", 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 13.05.2024

Il Responsabile del Settore  
Arch. Lucio Ricciardi

The image shows a circular official stamp of the Comune di Giurdignano, Ufficio Tecnico, with a central emblem. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Lucio Ricciardi'.