



Comune di Ginos
Provincia di Taranto
Piazza Marconi n. 1 - 74013 - Ginos - Tel. 099 8290217 Fax 099 8244826
Settore Affari Generali – Servizio Turismo
Posta elettronica certificata:
affarigenerali.comuneginosa@pec.rupar.puglia.it
Posta elettronica non certificata: nicola.bonelli@comune.ginosa.ta.it
Sito web - www.comune.ginosa.ta.it

GARA PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE, IN REGIME DI CONCESSIONE, DEL PARCO URBANO “BADEN POWELL” UBICATO NEL COMUNE DI GINOSA. DURATA ANNI 6 (SEI) SALVO RINNOVO PER ULTERIORI ANNI 6.

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA e PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO



GINOSA (TA), 16 FEBBRAIO 2021

DOTT. FOR. MARIA DE SARIO
timbro e firma



Maria De Sario

Sommario

1) Inquadramento generale	3
2) Ubicazione	3
3) Inquadramento catastale.....	3
4) Inquadramento urbanistico	3
5) Inquadramento forestale.....	4
6) Analisi della vincolistica presente.....	4
7) Stato del bene.....	4
8) Previsione delle opere	5
9) Problematiche tecniche	5
10)Studio di Fattibilità.....	6
11)Piano economico-finanziario.....	6
ALLEGATO 1 – Planimetria catastale.....	9
ALLEGATO 2 – Documentazione fotografica.....	11
ALLEGATO 3 – Particolari del fabbricato	14

1) INQUADRAMENTO GENERALE

L'area oggetto di concessione ricade all'interno del territorio del Comune di Ginosa ed è ubicata ai margini Nord occidentali del centro abitato in via Stano, si tratta di un'area in passato dedicata ad attività agricole oggi riqualificata con la piantumazione di pino d'Aleppo ed altre specie ornamentali come l'oleandro, il carrubo, l'alloro. L'area verde si affaccia direttamente sulla Gravina ed è delimitata da una recinzione perimetrale costituita da una staccionata in legno

All'interno dell'area è presente un'area giochi per bambini e uno spazio attrezzato per attività ginniche.

2) UBICAZIONE

L'area oggetto di concessione è ubicata nel Comune di Ginosa e precisamente lungo Via Stano in zona urbana. L'area si colloca a nord-ovest del centro abitato di Ginosa, ed è delimitata a nord dalla gravina, a ovest dalla via Stano, a est e a sud da via Zito e via Santamaria con civili abitazioni. Il parco urbano è delimitato da recinzione continua sulla via pubblica (Viale Lilla, via Montessori, via Raggio), mentre la parte a sud confina con immobili privati.

3) INQUADRAMENTO CATASTALE

Nella tabella 1 sotto riportata è indicata l'ubicazione catastale delle superfici costituenti il parco urbano denominato "Baden Powell".

TABELLA N. 1 – INQUADRAMENTO CATASTALE

Comune	Località	Foglio	Particella	Superficie catastale	Tipologia di possesso	Tipologia uso del suolo
Ginosa		33	273	0,3942	Proprietà	Parco urbano
Ginosa		33	2	0,6472	Proprietà	Parco urbano

4) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree oggetto di concessione sono localizzate in area urbana e dal punto di vista urbanistico sono tipizzate dal vigente Piano Regolatore Generale come:

- Aree di interesse paesaggistico: Gravina
- Servizi alla residenza (Standards): verde pubblico e attrezzature collettive
- Vincoli e Fasce di Rispetto

Sulla base delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente P.R.G. del Comune di Ginosa in tali aree, non sono consentiti nuovi interventi di edificazione e/o altre attività di trasformazione ed alterazione delle finalità per le quali sono state individuate; non vengono consentiti interventi che risultino in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici e possano danneggiare l'equilibrio ecologico esistente.

5) ANALISI DELLA VINCOLISTICA PRESENTE

L'area in oggetto è individuata, sulla base del PPTR approvato con D.G.R. n. 176/2015 della Regione Puglia, nell'Ambito Paesaggio Arco Jonico Tarantino, Figura: Il paesaggio delle gravine, su di essa si evidenziano le seguenti forme di tutela:

Componenti geomorfologiche:

UCP – lame e gravine

UCP - versanti

Componenti idrologiche

BP – Fiumi, torrenti e acque pubbliche (Glaso, Lama di palo, Lagnone)

UCP – Vincolo idrogeologico

Componenti botanico vegetazionali

UCP- Aree di rispetto dei Boschi

UCP – Prati e pascoli naturali

Componenti naturalistiche

BP – Parchi e Riserve

UCP- Siti di rilevanza naturalistica

UCP – Aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali

Componenti culturali e insediative

BP – Immobili e aree di notevole interesse pubblico

ZSC "Area delle Gravine"

6) STATO DEL BENE

Il Comune di Ginosa è proprietario delle aree e delle attrezzature che costituiscono il parco urbano "Baden Powell". Questa area verde presenta due accessi pedonali il primo su via Stano ed il secondo su via Zito e si affaccia direttamente sulla gravina.

L'estensione complessiva è di circa 2,5 ha.

Presenta all'interno:

- vialetti di camminamento che separano aiuole piantumate con cespugli, siepi ed alberature;
- anfiteatro di circa mq. 2000;
- nella parte sud/sud est è presente un parco giochi attrezzato con giostrine, tra cui alcune per diversamente abili, di recente fornitura e pavimentazione anti trauma;
- sono presenti, inoltre, una fontana di acqua potabile ed un'area attrezzata per attività ginniche all'aperto.

7) PREVISIONE DELLE OPERE E INTERVENTI A FARSI

Ai fini di garantire la corretta gestione del parco urbano "Baden Powell" e permettere l'attuazione di nuove attività di tipo naturalistico, sportivo e ricreativo si rendono necessarie le seguenti operazioni:

1. gestione, manutenzione ordinaria e pulizia di tutte le aree comprese nella vista planimetrica allegata (Allegato 1), comprese le attrezzature e la viabilità oltre al il verde presente nell'area.
In questi interventi di gestione sono comprese le operazioni di potatura e di contenimento delle specie vegetali invadenti, la ripulitura della viabilità presente nell'area, il mantenimento in buono stato di conservazione delle attrezzature e della viabilità.
2. attività di custodia e vigilanza nonché di apertura al pubblico e chiusura dell'area e delle strutture in essa allocate ad orari prestabiliti resi noti mediante idonee forme di informazione;
3. assicurare la fruizione dell'area naturale nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza e competenza del personale preposto;
4. manutenzione funzionale degli impianti, attrezzature e strutture oggetto dell'affidamento;
5. controllo dell'impiantistica di cui sono dotate le strutture in conformità alle norme vigenti;
6. controlli periodici degli alberi al fine di garantire il necessario grado di sicurezza dell'intera struttura;
7. ripulitura e manutenzione delle aree verdi nei mesi estivi ai fini del rispetto della normativa in materia di antincendio boschivo;
8. implementazione delle dotazioni già presenti nell'area naturale da realizzarsi attraverso l'installazione di nuove attrezzature individuate dal concessionario e sottoposte a parere autorizzativo da parte dell'Amministrazione comunale.
9. svolgere tutte le altre prestazioni previste dal Capitolato;

A solo titolo di esempio, si riportano di seguito alcune tipologie di dotazioni compatibili con le caratteristiche e le funzioni del sito di intervento:

- allestimento spazio anfiteatro per eventi culturali, musicali, teatrali;
- allestimento percorso orienteering;
- realizzazione orto-sociale;
- chiosco, da porre in prossimità dell'ingresso dell'area naturale, con: funzione di punto ristoro.

Nella realizzazione delle nuove attrezzature dovranno essere adottate tecniche costruttive eco-compatibili, rispettose della particolarità e del pregio naturalistico e paesaggistico del sito di intervento, pertanto dovranno essere preferiti materiali tipo legno e pietra da porre in opera senza l'esecuzione di scavi e l'utilizzo di materiali cementizi in modo da realizzare opere facilmente rimovibili.

Nell'esecuzione di queste attività bisognerà garantire il costante rispetto della normativa in materia di accesso e fruizione di diversamente abili e sicurezza sia degli utenti sia dei lavoratori.

L'affidatario dovrà garantire la custodia e la sorveglianza dei beni comunali e delle attrezzature durante l'orario di apertura al pubblico.

8) PROBLEMATICHE TECNICHE

Problematiche progettuali:

Non sono previsti particolari problemi progettuali. In ogni caso, le opere da eseguire, non dovranno essere stabili e non dovranno comportare una trasformazione dei luoghi, in questo modo non si avranno impatti negativi sulla componente naturalistica del sito.

Qualora ci siano nuove opere a farsi o si rendano necessarie strutture da installare in sito, dovranno essere ottenuti tutti i pareri autorizzativi e i titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in campo urbanistico, paesaggistico e ambientale.

Infine, ogni proposta progettuale a farsi dovrà essere comunicata all'Amministrazione comunale che in qualità di ente concessionario ne prenderà atto con un proprio atto deliberativo.

Problematiche tecnologiche:

Non si prevedono particolari problematiche tecnologiche in quanto l'intero comprensorio dispone degli impianti idrico ed elettrico collegati alla rete delle principali infrastrutture primarie. Il parco è già dotato di impianto di illuminazione e impianto idrico potabile e per l'irrigazione.

9) STUDIO DI FATTIBILITÀ

Si riportano di seguito le informazioni relative alle principali voci di ricavi e di costi che potranno potenzialmente essere generati dalla gestione del servizio di concessione; tali dati numerici sono utili ai fini di una valutazione in merito alla sua utilità economica.

Il conto economico fa riferimento ai 6 (sei) anni di durata della concessione; la concessione potrà essere rinnovata per ulteriori anni 6 (sei).

Per i primi 2 anni, il concessionario non dovrà versare alcun canone mentre per i successivi anni 4 dovrà versare un canone annuo di € 500,00.

In caso di rinnovo, il canone annuo di concessione sarà di € 1.000,00

La stima dell'importo complessivo del valore della concessione ha carattere puramente indicativo e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario. Tale importo è pari a € 240.600,00 al netto dell'IVA per l'intera durata della Concessione (sei anni).

Si precisa che il piano economico e finanziario di massima di seguito riportato non tiene conto degli effettivi servizi che offrirà il Concessionario, il quale si impegnerà a dimostrare la sostenibilità economica ed ambientale della proposta progettuale offerta allegando il proprio piano economico-finanziario.

10) PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

ENTRATE – STIMA DEI RICAVI

Attività ricreative, sportive e culturali

Questa categoria di ricavi è riferita alla possibilità per questa area di erogare servizi di tipo ludico per i bambini, di tipo sportivo per gli adulti nonché attività di tipo culturale e più in generale servizi per lo svago e il riposo.

Il parco "Baden Powell" potrebbe essere idoneo alla pratica delle seguenti attività:

- attività sportive di varia natura (corsa, tiro con l'arco, orienteering)
- attività ludiche grazie alla presenza delle aree gioco e degli spazi prativi aperti;
- attività sociali: agricoltura sociale, orti di comunità, area cani;
- attività culturali, musicali, teatrali.

Per la quantificazione economica di queste attività si è deciso di far riferimento ai prezzi applicati dalle società sportive e dalle associazioni attive in zona.

Durante la valutazione economica di queste attività si è deciso di ipotizzare che esse si svolgano nell'arco di 20 giornate all'anno. Per quanto riguarda invece il numero di fruitori si è ipotizzato che il carico massimo di visitatori sia pari a 35 bambini per giornata per le attività ludiche, 30 adulti/bambini per le attività di tipo culturali ipotizzando un totale di 20 giornate all'anno.

Tuttavia, bisogna considerare che queste attività potranno subire incrementi, in modo da aumentare le voci di ricavo monetario, in seguito di investimenti in attrezzature e strumentazioni necessarie alla loro pratica poiché attualmente il loro esercizio è libero.

Di seguito vengono riportati i dati indicativi distinti per le diverse attività svolte fermo restando che potranno svolgersi altre attività analoghe:

Attività	Costo a persona	Gg/anno di fruizione	Utenza giornaliera	Ricavo annuo
Manifestazioni sportive	€ 3,00	20	35	€ 2.100,00
Manifestazioni culturali, musicali, teatrali	€ 5,00	20	30	€ 3.000,00
		TOTALE		€ 5.100,00
		Totale complessivo per 6 anni		€ 30.600,00

Guadagni derivanti dalla gestione del chiosco-bar

Si rende necessario stimare anche i guadagni imputabili all'eventuale installazione di un chiosco, in corrispondenza dell'ingresso del parco, da adibire a bar con vendita di:

- bevande: calde, fredde, alcolici, bottiglie d'acqua;
- cibo dolce e salato: cibo da bancone, piatti pronti preparati, piccola cucina, snack confezionati, pranzi, aperitivi, ecc.;
- gelati e pasticceria: i gelati possono essere sfusi o confezionati, alimenti di pasticceria, come dolci e torte;
- eventi presso la struttura: il bar può essere affittato per eventi presso gli spazi del parco, con somministrazione di cibo e bevande;

Per la stima dei guadagni derivanti da questa attività si è deciso di adoperare il criterio dell'importo della vendita unitaria, generalmente definita dallo scontrino medio assunto in questo caso pari ad € 2,5 (determinato sulla base della gamma dei prodotti offerti dal chiosco-bar). In questo caso specifico si è deciso di ipotizzare che tale attività preveda l'emissione di 70 scontrini al giorno su un totale complessivo di 200 giornate di apertura.

Ricavo complessivo annuo = 70 scontrini* € 2,5*200 giornate = € 35.000,00

Ricavo complessivo per il periodo della concessione (6 anni) = € 210.000,00

USCITE - STIMA DEI COSTI

L'elenco estimativo sotto riportato mette in evidenza i costi necessari per l'esecuzione delle operazioni di gestione necessarie per il mantenimento in buone condizioni di conservazione dell'area parco nonché il costo di tutti quelli interventi necessari per la fruizione del sito.

Inoltre, ai costi gestionali vengono aggiunti le voci di costo relative alla realizzazione, ipotizzata a titolo di esempio, di alcune nuove opere a farsi ai fini dell'implementazioni delle funzioni offerte dal sito. Il verificarsi ripetuto di eventi di tipo vandalico ha condotto all'opportunità di prevedere l'installazione di un impianto di sorveglianza oltre alla possibilità di assumere personale che possa garantire la vigilanza del sito in oggetto

I costi di sorveglianza, preventivati nella tabella sotto riportata, si riferiscono all'installazione di un impianto di sorveglianza, da installare in corrispondenza delle vie di accesso all'area, in modo da ostacolarne l'ingresso in maniera illecita. Il costo è stato determinato sulla base dei costi ordinari praticati per gli impianti di sorveglianza nell'area di interesse.

Il costo per il personale di guardiania si riferisce invece alla possibilità di assumere una persona che possa adempiere alla vigilanza del sito nel periodo primaverile – estivo quando in esso si svolgono maggiori attività di fruizione.

Descrizione	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario	Importo complessivo Primo anno	Importo complessivo nei 6 anni
Costo canone annuo di concessione			€ 500,00	----	€ 2.000,00
Costi impianto di sorveglianza		1	€ 2.000,00	€ 2.000,00 (1 volta)	€ 2.000,00 (1 volta)
Costo personale con più mansioni (addetto bar e guardiana)		12	€ 1.200,00 (ogni mese)	€ 14.400,00	€ 86.400,00
Costo personale per attività sportive e culturali		12	€ 30,00 (al giorno)	€ 1.200,00 (ogni anno n. 20 per 2 persone)	€ 7.200,00
Fornitura e posa in opera di un chiosco da adibire a punto informazioni e ristoro		1	€ 5.000,00	€ 5.000,00 (solo 1 volta)	€ 5.000,00 (solo 1 volta)
Fornitura e posa in opera di recinzione per area cani 2000 mq		1	€ 2.700,00	€ 2.700,00 (solo 1 volta)	€ 2.700,00 (solo 1 volta)
Fornitura attrezzature per chiosco (frigorifero, forno, lavastoviglie, lavandino)		1	€ 4.000,00	€ 4.000,00 (solo 1 volta)	€ 4.000,00 (solo 1 volta)
Acquisto alimentare e bevande (calcolato rispetto agli scontrini sopra riportati)			€ 8.000,00 € 40*200 giornate	€ 8.000,00 (ogni anno)	€ 48.000,00
Utenza elettricità chiosco		12	250,00 (al mese)	€ 3.000,00 (ogni anno)	€ 18.000,00
Utenza acqua chiosco		12	€ 50,00 (al mese)	€ 600,00 (ogni anno)	€ 3.600,00
Utenza gas chiosco		12	€ 50,00 (al mese)	€ 600,00 (ogni anno)	€ 3.600,00
Fornitura e posa in opera di attrezzature per arena		2	€ 1.000,00	€ 1.000,00 (solo 1 volta)	€ 1.000,00 (solo 1 volta)
Fornitura e posa in opera di attrezzature per attività sportive (tiro con l'arco, orienteering)		1	€ 500,00	€ 500,00 (solo 1 volta)	€ 500,00 (solo 1 volta)
Eventuali spese non previste che potranno rendersi necessarie		1	€ 1.000,00 (ogni anno)	€ 1.000,00 (ogni anno)	€ 6.000,00 (nei sei anni)
Pulizia e manutenzione delle attrezzature e delle aree a verde con eventuali nuove piantumazioni	A corpo	12	€ 500,00 (ogni mese)	€ 6.000,00 (ogni anno)	€ 36.000,00
TOTALE				€ 54.000,00	€ 226.000,00

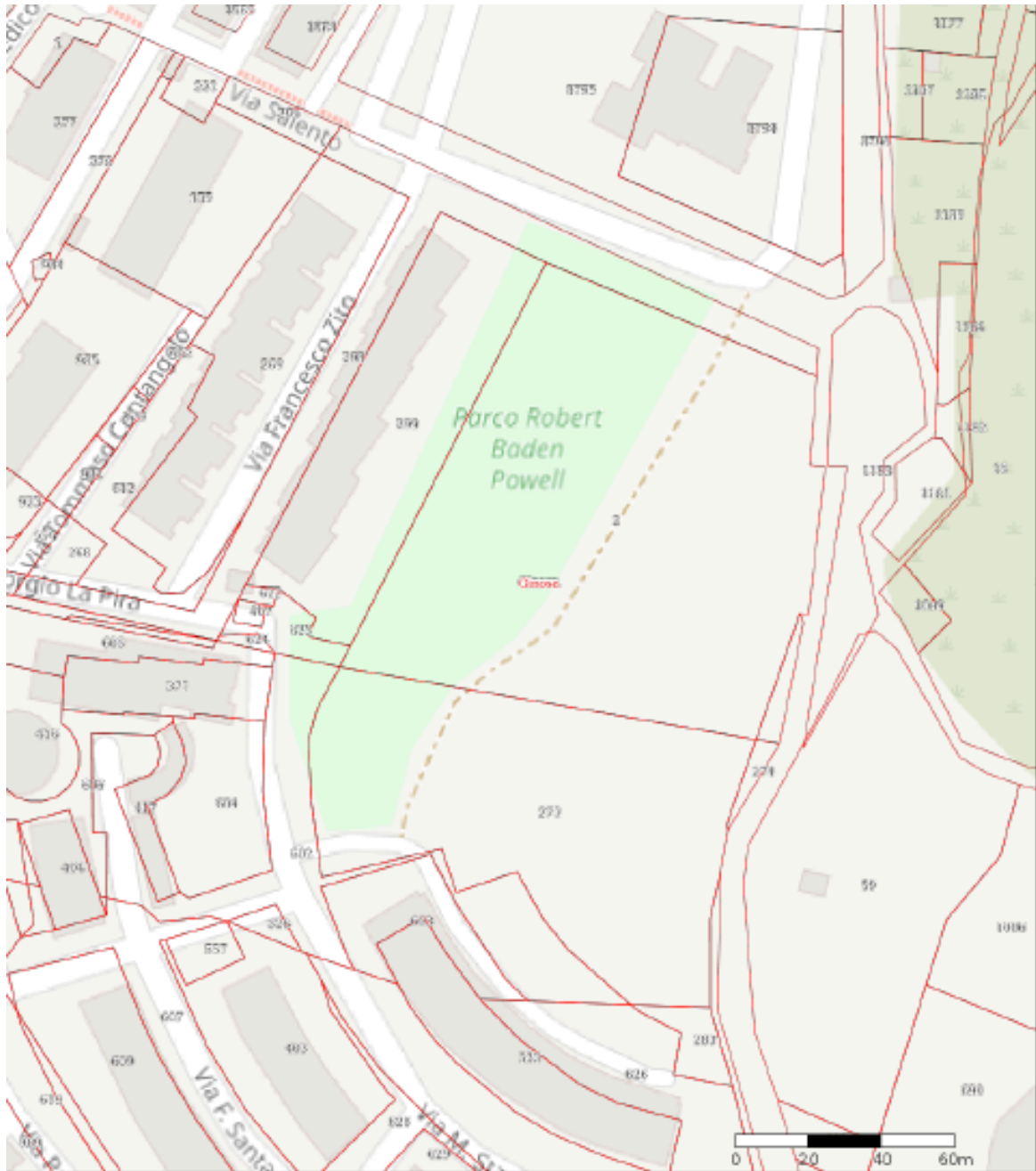
La necessità di sostenere tali costi, al fine di garantire l'espletamento di tutte le funzioni proprie di un'area naturalistica ne renderà onerosa la gestione soprattutto nella fase iniziale della gestione quando sarà necessario sostenere alcuni costi necessari per la realizzazione di alcune piccole opere ed infrastrutture, finalizzate a garantire l'attuazione di nuove attività ora impraticabili che sicuramente contribuiranno ad aumentare la redditività di questo bene.

In ogni caso, resta ferma la possibilità, sia per l'Amministrazione comunale sia per il soggetto concessionario, di dotare l'area verde di ulteriori attrezzature ed infrastrutture al fine di incrementarne le funzioni nonché la gamma di attività praticabili anche attraverso l'accesso a canali di finanziamento pubblico (regionale, nazionale, comunitario).

**Quadro sinottico previsionale costi di gestione/guadagni
(in sei anni)**

Descrizione	Importo complessivo nei 6 anni
ENTRATE/GUADAGNI	
Manifestazioni sportive	€ 12.600,00
Manifestazioni culturali, musicali, teatrali	€ 18.000,00
Ricavi derivanti dalla gestione del chiosco/bar	€ 210.000,00
TOTALE	€ 240.600,00
USCITE/COSTI DI GESTIONE	
Costo canone annuo di concessione	€ 2.000,00
Costi impianto di sorveglianza	€ 2.000,00
Costo personale con più mansioni (addetto bar e guardiania)	€ 86.400,00
Costo personale per attività sportive e culturali	€ 7.200,00
Fornitura e posa in opera di un chiosco da adibire a punto informazioni e ristoro	€ 5.000,00
Fornitura e posa in opera di recinzione per area cani 2000 mq	€ 2.700,00
Fornitura attrezzature per chiosco (frigorifero, forno, lavastoviglie, lavandino)	€ 4.000,00
Acquisto alimentare e bevande (calcolato rispetto agli scontrini sopra riportati)	€ 48.000,00
Utenza elettricità chiosco	€ 18.000,00
Utenza acqua chiosco	€ 3.600,00
Utenza gas chiosco	€ 3.600,00
Fornitura e posa in opera di attrezzature per arena	€ 1.000,00
Fornitura e posa in opera di attrezzature per attività sportive (tiro con l'arco, orienteering)	€ 500,00
Eventuali spese non previste che potranno rendersi necessarie	€ 6.000,00
Pulizia e manutenzione delle attrezzature e delle aree a verde con eventuali nuove piantumazioni	€ 36.000,00
TOTALE	€ 226.000,00

ALLEGATO 1–Planimetria catastale





ALLEGATO 2 – Documentazione fotografica







Scalinata di accesso



Fontana alimentata ad acqua potabile



Pineta attrezzata per pic nic



Viabilità interna



Area giochi



Attrezzature per attività sportive

GINOSA (TA), 16 FEBBRAIO 2021

DOTT. FOR. MARIA DE SARIO



Maria De Sario