



# Città di Castelvetro

Libero Consorzio Comunale di Trapani

**VIII Direzione organizzativa**

**“Programmazione finanziaria, gestione delle risorse e patrimonio”**



## **Assegnazione in gestione della Villa Comunale Regina Margherita**

### **RELAZIONE PER:**

- 1- determinazione della superficie su cui poter installare e gestire attrezzature di ricettività e svago (chioschi per la vendita di generi venduti nei bar, giochi per bambini, piste di pattinaggio, campi di bocce);
- 2- determinazione del canone minimo di concessione annuo;
- 3- individuazione dei lavori di manutenzione necessari per la fruizione.

### **PREMESSA**

L'Amministrazione Comunale di Castelvetro intende assegnare le ville comunali in gestione a soggetti "sponsor" imprese e/o attività economiche/commerciali in genere, nel rispetto del Titolo III del Regolamento Comunale per l'assegnazione in gestione delle aree pubbliche da destinare a verde, ville, parchi e giardini approvato con Delibera di Consiglio n. 108/2005 e modificato con Delibera di Consiglio n. 105/2008.

Per tale motivazione l'A.C. ha chiesto, a quest'ufficio, di determinare la superficie su cui poter installare e gestire attrezzature di ricettività e svago come chioschi per la vendita di generi venduti nei bar, giochi per bambini, piste di pattinaggio ecc., di determinare il canone di concessione minimo annuo per l'assegnazione della villa, nonché di individuare i lavori di manutenzione necessari per la relativa fruizione. Ad evasione della richiesta su indicata è stato effettuato un sopralluogo in sito allo scopo di accertare le attuali condizioni della villa comunale in oggetto, procedendo, quindi, a redigere la seguente relazione.

### **DESCRIZIONE GENERALE DELLA VILLA**



La villa comunale si trova nella zona "B1" centrale/centro storico censita dall'OMI e nel P.R.G. vigente ricade all'interno delle P.E. del Centro Storico – Z.T.O. "A1" – Aree a Verde Pubblico.

L'area su cui si sviluppa la villa comunale ha una estensione di mq. 2.997,00 ed un perimetro di m. 267,00, e risulta censita al catasto terreni al foglio di mappa n. 183, particella n. 1654.

La maggior parte della villa (mq. 2.857,00) è delimitata da una recinzione in ferro battuto che si sviluppa per m. 240,00, e l'accesso avviene attraverso quattro cancelli anch'essi in ferro battuto, distribuiti tra la Piazza Regina Margherita e la Piazza San Giovanni.

La villa è costituita da una serie di aiuole delimitate con cordoli in pietra, con percorsi pedonali pavimentati con mattoni in pietra; è presente una fontana circolare dal diametro di m. 7,00, un chiosco in lamiera coibentata di m. 3,00 x m. 3,50 x h/media di m. 3,00 ed una stele dedicata ad Antonino Ferraro.

Principalmente sono presenti alberi di alto fusto quali Ficus, Palme, Pini, Albizia, Oleandri, arbusti ed essenze varie come Pittosporum tobira costituenti la maggior parte delle bordure.

La villa risulta arredata con panchine e cestini ed è presente un impianto di illuminazione con pali artistici.

#### **STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE DELLA VILLA COMUNALE**

Dal sopralluogo effettuato in data 12/11/2020, è stato possibile constatare che la villa comunale versa in uno stato di abbandono e degrado dovuto alla mancanza di bonifica ed alla mancanza di manutenzione alle strutture sopra descritte, alla recinzione, agli impianti ed arredi, alle aree a verde ed ai percorsi pedonali.

I cancelli e la recinzione necessitano in parte di una verniciatura e di riparazione nella parte prospiciente la Piazza San Giovanni.

Il chiosco in lamiera coibentata necessita di lavori di manutenzione consistenti nella riparazione del rivestimento in parte in legno ed in parte in lamierino.

Le panchine in pietra ed in calcestruzzo con mattonelle sono da pulire ed in parte da ristrutturare, mentre le sedute e gli schienali in legno sono da sostituire.

I cestini andrebbero rimpiazzati così come occorre rimpiazzare e riparare i pali di illuminazione artistici, rivedere l'impianto elettrico ed idrico, ripristinare la funzionalità della fontana sia sotto l'aspetto idrico che elettrico nonché strutturale con il restauro del calco riprodotto la "Bambocciata" che risulta danneggiato.

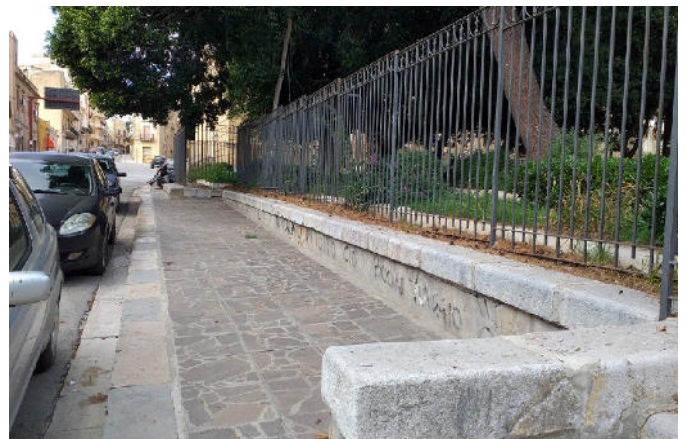
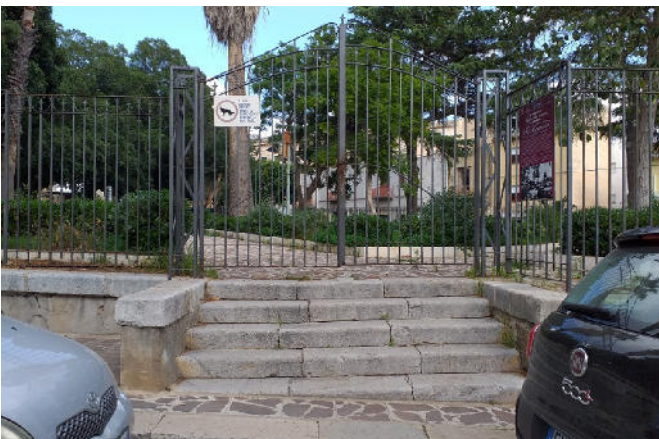
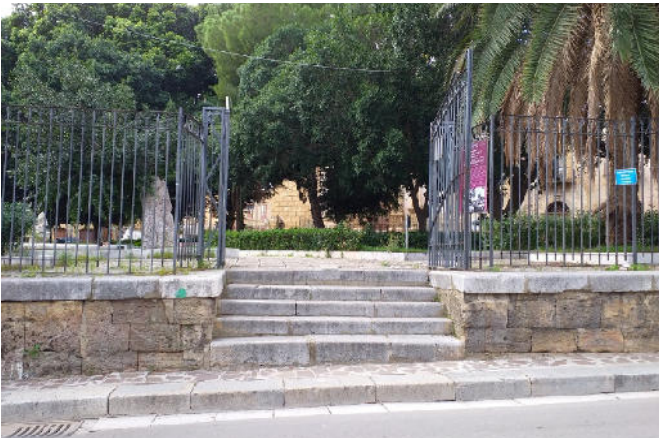
Nella revisione degli impianti è necessario rivedere i vari pozzetti sparsi nella villa in parte con la copertura danneggiata.

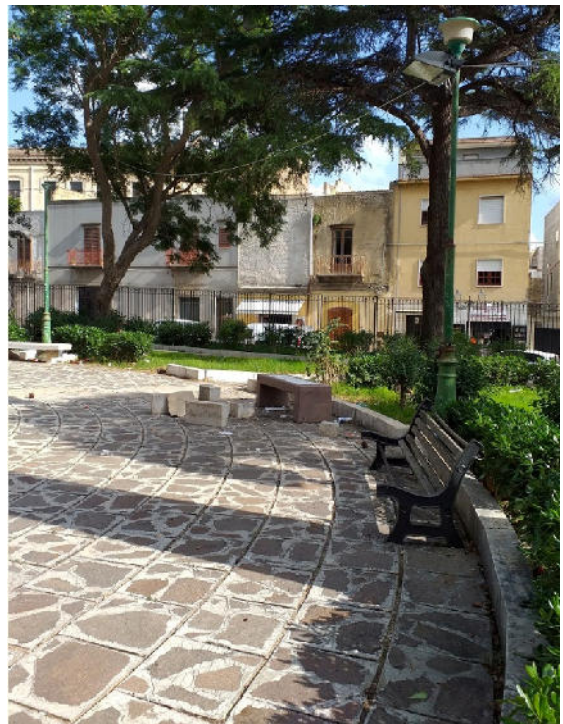
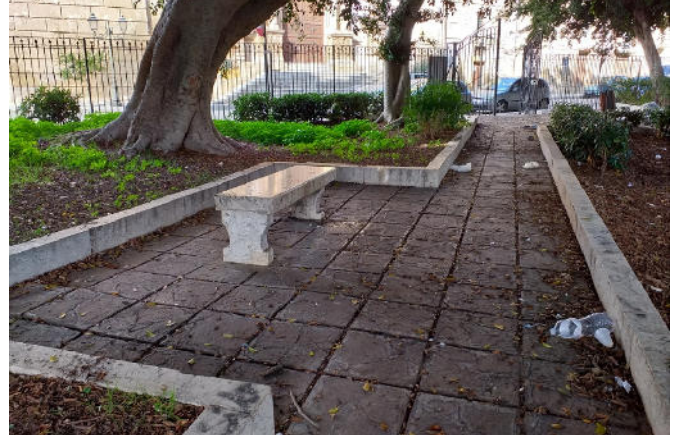
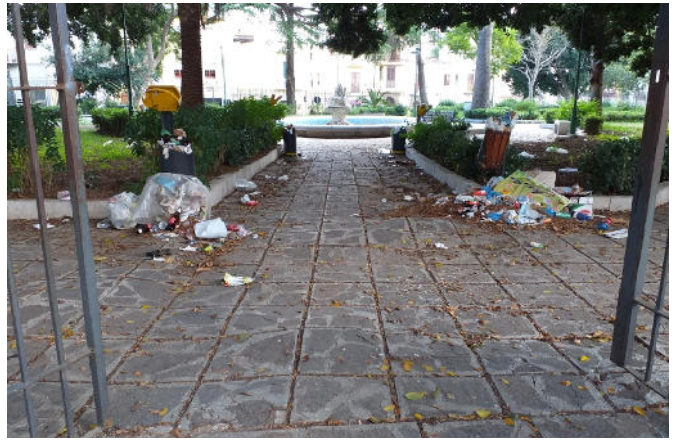
Occorre rimpiazzare qualche cordolo in pietra che delimita le aiuole perché mancante o danneggiato o sconnesso, così come occorre fare una revisione generale della pavimentazione dei percorsi che in qualche parte risulta sconnessa.

Alcune piante necessitano di essere potate, occorre effettuare una scerbatura e pulitura delle aiuole, nonché un'opera di bonifica generale da oggetti vari presenti come bottiglie di vetro, lattine, bicchieri in plastica, sacchetti ecc.

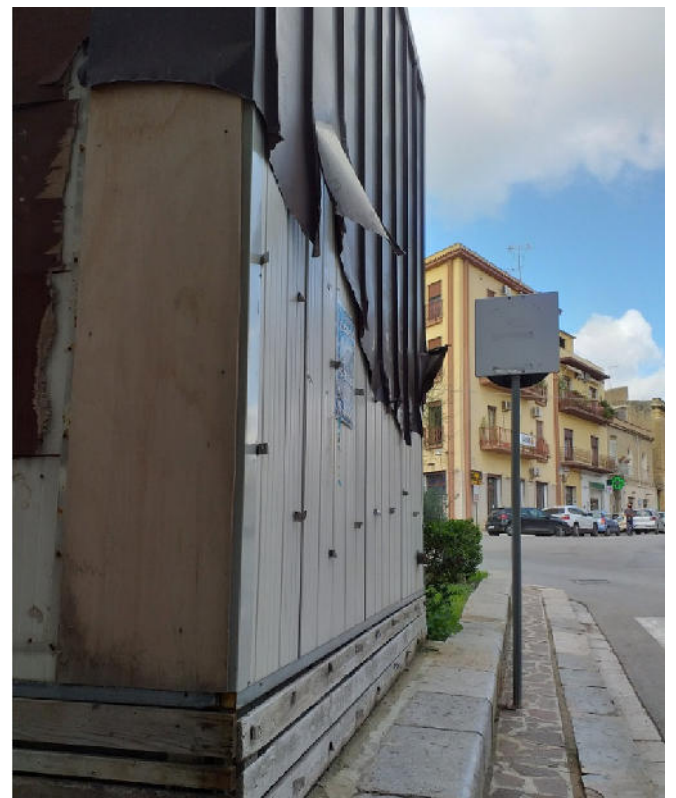
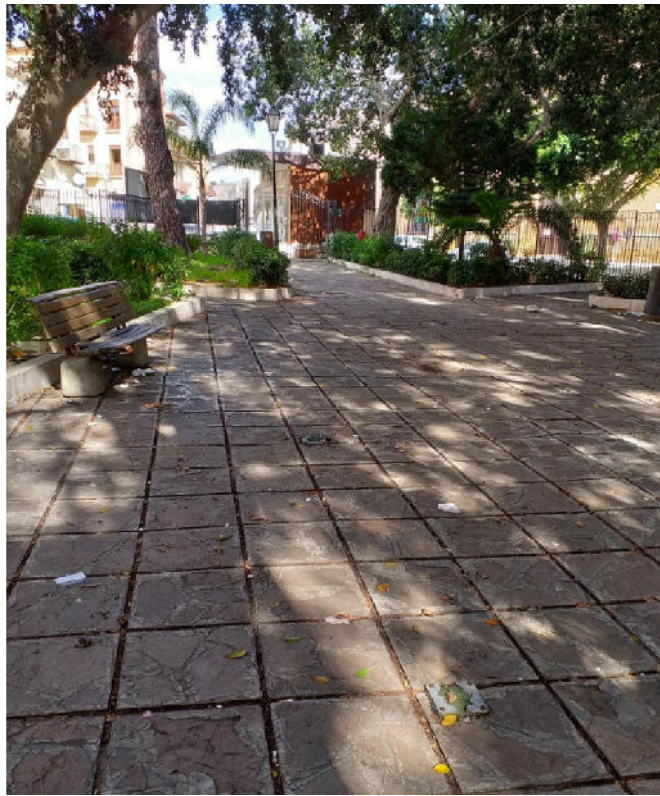
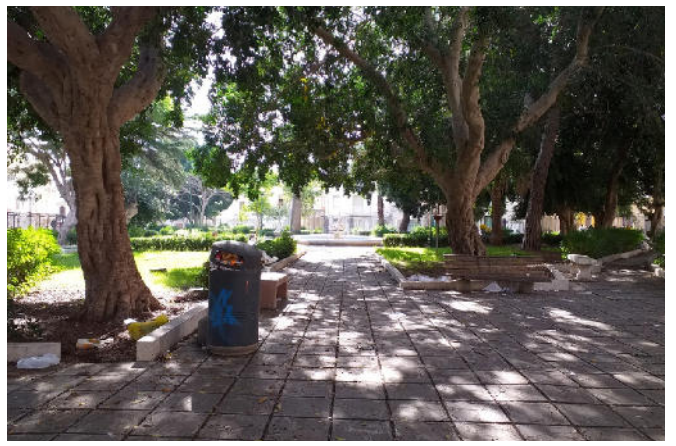
Quanto sopra descritto si può rilevare dal seguente repertorio fotografico e dalla tabella riepilogativa dei lavori di manutenzione necessari per la fruizione della villa.

## REPERTORIO FOTOGRAFICO









# 1- DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE SU CUI POTER INSTALLARE E GESTIRE ATTREZZATURE DI RICETTIVITÀ E SVAGO ALL'INTERNO DELLA VILLA COMUNALE REGINA MARGHERITA

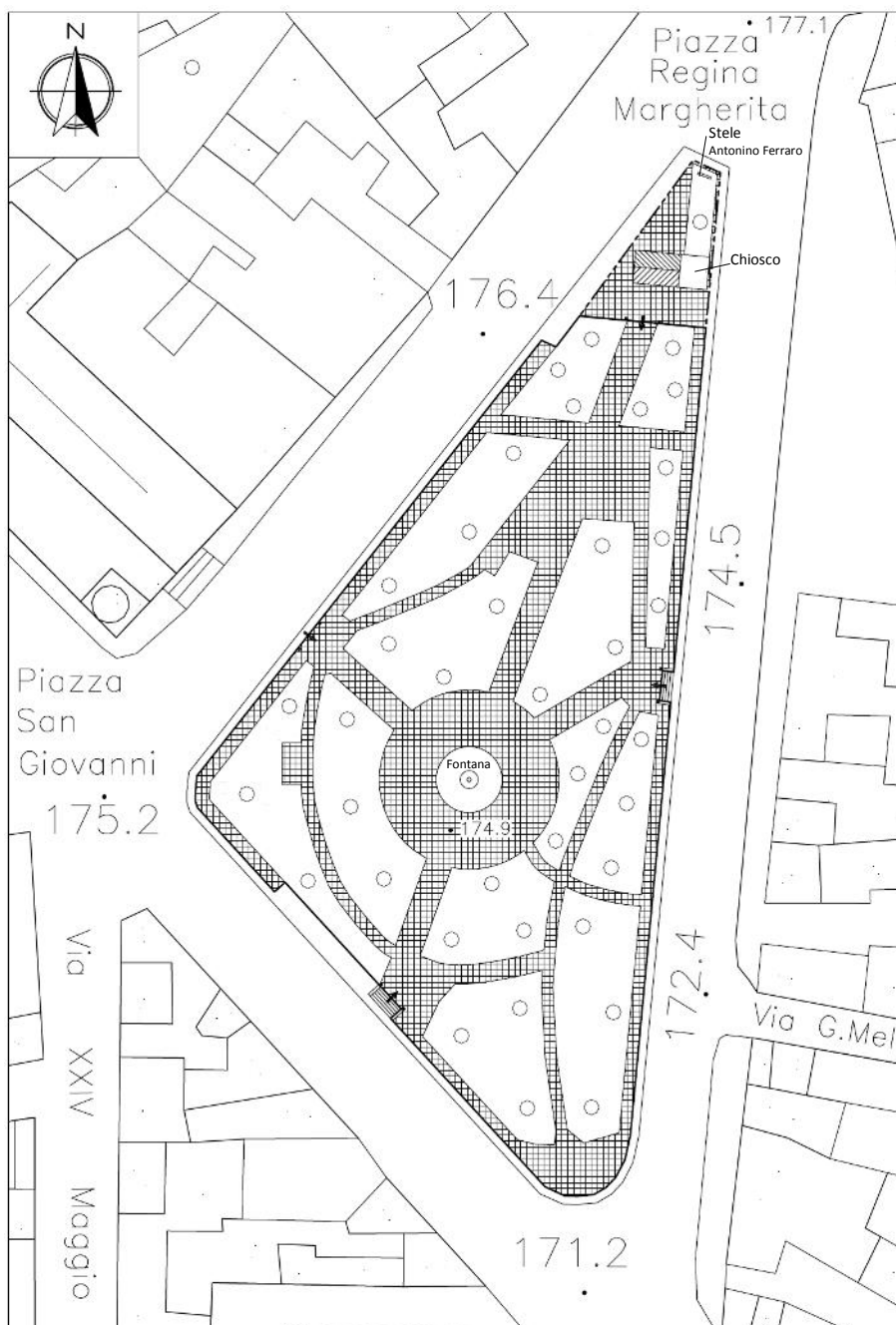
Ai sensi dell'art. 10, lettera a) del Regolamento Comunale per l'assegnazione in gestione delle aree pubbliche da destinare a verde, ville, parchi e giardini approvato con Delibera di Consiglio n. 108/2005 e modificato con Delibera di Consiglio n. 105/2008, la superficie utilizzabile per l'installazione delle attrezzature di ricettività e svago (chioschi per la vendita di generi venduti nei bar, giochi per bambini, piste di pattinaggio, campi di bocce), è determinata dal 5% delle aree libere della villa.

Ai sensi dell'art. 13 del suddetto Regolamento, le opere realizzate non potranno superare l'altezza di m. 4,00 e non potranno causare recisione o danneggiamenti di alberi o piantagioni.

**Dati:** Superficie totale della villa = mq. 2.997,00; Strutture esistenti = mq. 49,00

**Superficie utilizzabile per l'installazione di attrezzature** = (mq. 2.997,00 x 5%) – mq. 49,00 = mq. 100,85 arrotondabile a **mq. 100,00**.

## PLANIMETRIA DELLA VILLA COMUNALE REGINA MARGHERITA



## **2- DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE ANNUO DELLA VILLA COMUNALE REGINA MARGHERITA**

In considerazione che l'art. 11, lettera a) del Regolamento Comunale per l'assegnazione in gestione delle aree pubbliche da destinare a verde, ville, parchi e giardini approvato con Delibera di Consiglio n. 108/2005 e modificato con Delibera di Consiglio n. 105/2008, prevede che per l'assegnazione delle aree si tenga conto del maggior canone di concessione offerto rispetto a quello determinato dall'Ufficio, si è proceduto a redigere la seguente stima.

Ai fini della valutazione, non potendo adottare il criterio di paragonare la tipologia dell'area a verde pubblico ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) in quanto tale tipologia non è riscontrabile, si è proceduto ad utilizzare il sistema della valutazione considerando il valore agricolo medio fornito dall'Agenzia delle Entrate ed applicando un saggio di rendimento annuo pari al 3% mediamente riconosciuto per le aree in oggetto.

### **CALCOLO CANONE DI CONCESSIONE ANNUO**

Il Comune di Castelvetrano fa parte della Regione Agraria n° 5 della Provincia di Trapani.

Per determinare il valore agricolo dell'area a verde della villa comunale si è associato il valore dell'area alle Colture di bosco d'alto fusto e vivaio, rilevabile dal pronunciamento della Commissione Provinciale n. 4 del 05/02/2013.

Si è proceduto ad effettuare la media delle due Colture sopra descritte e ad effettuare la rivalutazione ISTAT dall'anno 2013 all'anno in corso.

#### **Dati**

Superficie villa comunale = mq. 2.997,00 pari ad ettari (ha) 0,2997.

Valore coltura bosco d'alto fusto = €/ha 6.500,00

Valore coltura vivaio = €/ha 87.000,00

Valore medio colture = (€/ha 6.500,00 + €/ha 87.000,00)/2 = €/ha 46.750,00

Coefficiente di rivalutazione ISTAT dal 2013 al 2020 = 1,029

Valore agricolo medio = ha 0,2997 \* €/ha 46.750,00 \* 1,029 = €. 14.417,29

**Canone di concessione annuo = €. 14.417,29 x 3% = €. 432,52 arrotondabile a €. 435,00.**



### 3- DETERMINAZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE NECESSARI PER LA FRUIZIONE DELLA VILLA COMUNALE REGINA MARGHERITA

In riferimento all'art. 12, lettera a) del Regolamento Comunale per l'assegnazione in gestione delle aree pubbliche da destinare a verde, ville, parchi e giardini approvato con Delibera di Consiglio n. 108/2005 e modificato con Delibera di Consiglio n. 105/2008, si è proceduto a determinare i lavori di manutenzione necessari per la fruizione della villa, oltre agli oneri elencati nello stesso articolo.

Descrizione dei lavori	Unità di misura	Quantità
Verniciatura cancelli e ringhiere in ferro nello stesso colore dell'esistente (25% del totale pari alla lunghezza di m. 240,00 x h. 2,00)	mq.	120,00
Riparazione ringhiera prospiciente la Piazza San Giovanni	mq.	4,00
Scerbatura	mq.	2.948,00
Raccolta rami/erba derivante dalla scerbatura	mq.	2.948,00
Potatura/taglio alberi di alto fusto	n.	5
Bonifica da bottiglie di vetro, lattine e vari oggetti estranei	mc.	2,00
Manutenzione/sostituzione pali illuminazione artistici in ghisa e acciaio	n.	6,00
Revisione impianto elettrico compresa l'installazione di un quadro elettrico di distribuzione, i conduttori elettrici in rame, i pozzetti con i relativi coperchi e tutte le opere murarie	n.	1
Pulitura fontana e ripristino funzionalità con elettropompa completa di tubazioni, collegamenti elettrici, coperchio pozzetto ed ogni altro materiale e onere per il funzionamento della fontana compreso il restauro del calco riprodotto la "Bambocciata"	n.	1
Previsione fontanella in ghisa per punto idrico con rubinetto per irrigazione	n.	2
Pulitura e ristrutturazione panchine in pietra ed in calcestruzzo	n.	10
Sostituzione sedute e schienali delle panchine in legno con tavolato in larice o similare, spessore minimo di 3 cm.	mq.	8,00
Sostituzione cestini porta rifiuti esistenti e previsione di nuovi cestini in alluminio rivestiti con doghe in legno	n.	10
Sistemazione cordoli bordure aiuole in pietra di trani	ml.	10
Revisione pavimentazione in pietra dei percorsi sconnessi	mq.	300,00
Riparazione/sostituzione rivestimento in legno parete esterna del chiosco	mq.	10,00
Riparazione/sostituzione rivestimento in lamierino parete esterna del chiosco	mq.	12,00

Castelvetrano, 23/11/2020

F.to Istr. Tec. Nicola Rizzuto

Il Responsabile della VIII Direzione  
F.to Dott. Andrea Antonino Di Como