



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO

Provincia di Arezzo

**VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE
ADIBITI A PUBBLICO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE SITUATI
ALL'INTERNO DEL PARCO G. PRESENTINI A CASTIGLION FIORENTINO**

ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICA



Luglio 2026



Premesse

Nell'area dei giardini del Parco G. Presentini a Castiglion Fiorentino è presente un'area in cui insiste un chiosco con relativi accessori adibiti a pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, di seguito identificato. L'area era stata concessa "ad costruendum" con Determinazione n. 1576 dell'08.10.2003 per la realizzazione di un chiosco per bar-punto ristoro della durata di anni dieci rinnovabili alla scadenza per ulteriori dieci. In data 1° ottobre 2024 è scaduto il contratto di concessione per l'utilizzo del chiosco, stipulato in data 4 agosto 2014 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 11 agosto 2014.

Con D.G.C. n. 36 del 10.02.2025 i suddetti immobili sono stati inseriti nell'elenco aggiornato degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione nell'ambito della ricognizione redatta ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con L. 33/2008.

Con D.C.C. n. 14 del 28.02.2025 e successiva D.C.C. n. 102 del 22.12.2025 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2026/2028 e, nello specifico, è stata confermata la previsione di valorizzazione per il Chiosco di Parco G. Presentini per l'anno 2026.

Con D.C.C. n. 25 del 31.03.2025, nelle more dell'avvio del processo di valorizzazione, è stato deliberato di affidare a terzi la concessione in uso degli immobili in oggetto, per la stagione estiva 2025, eventualmente rinnovabile per la stagione 2026.

Attualmente gli immobili sono pertanto gestiti dalla Società VELVET GARDEN S.R.L. con sede in Castiglion Fiorentino, Via Trento Trieste C.F./P.IVA 01794680510.

Inquadramento urbanistico

Gli immobili oggetto di concessione sono inseriti all'interno dei giardini del Parco G. Presentini a Castiglion Fiorentino, tra Via dei Bersaglieri e Via Trento.

Gli edifici, adibiti a somministrazione di alimenti e bevande, sono identificati al Catasto Fabbricati al Foglio n. 25 p.lle 529,

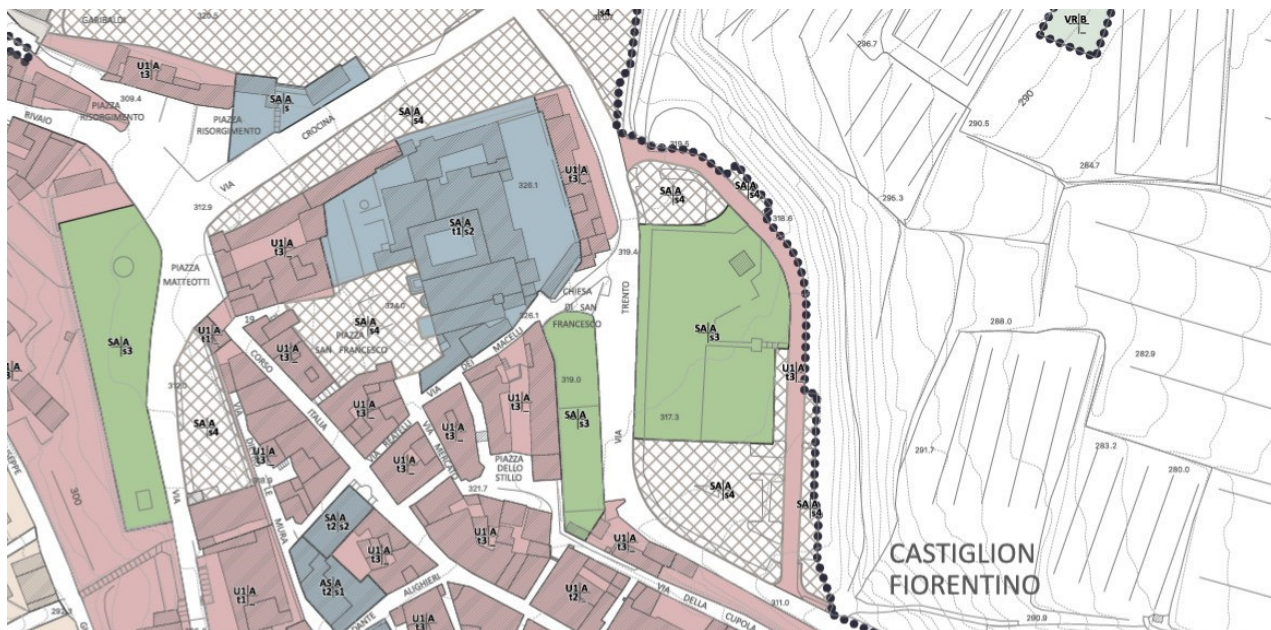


categoria C/1 classe 7, e n. 530 categoria C/7 classe U e inseriti all'interno della particella n. 744 del Catasto Terreni.

L'area è classificata dal vigente Piano Operativo come *S3, Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport – s3b, giardini pubblici o di uso pubblico* e ricade in zona sottoposta a Vincolo



Paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 (D.M. 29.10.1965 G.U. 303 del 1965).



Estratto Piano Operativo approvato con D.C.C. n.33 del 16.04.2024 (BURT 17.07.2024)



Estratto di mappa F. 25 Castiglion Fiorentino



Descrizione degli immobili oggetto della concessione di valorizzazione

Gli immobili oggetto di concessione di valorizzazione sono i seguenti:

- chiosco adibito a somministrazione di alimenti e bevande delle dimensioni di mq 47, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 529 categoria C/1 classe 7;
- struttura ombreggiante delle dimensioni di mq 40 identificato al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 530 categoria C/1 classe 7;
- Resede posteriore 43 mq;
- Pedana 8,5 mq;
- Resede pavimentato bar 135 mq;
- Retro chiosco 22 mq.

Pertanto l'area complessiva si aggira intorno ai 300 mq (mq 295,50), come indicato nella planimetria allegata, risultante dalla documentazione agli atti dell'Ufficio.

Canone di concessione

Si procede alla quantificazione del canone di concessione da porre a base di gara, prendendo in considerazione le quotazioni immobiliari presso l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il valore di riferimento per la locazione di immobili commerciali nella Zona C3 "Fuori le mura" è 7,1 €/mq.

Considerato che l'area oggetto della concessione è costituita da spazi sia chiusi sia aperti, si ritiene congruo procedere alla quantificazione della dimensione degli immobili su cui applicare il valore della quotazione nel modo seguente:

- 1) Chiosco 47 mq, valutabile al 100 %: 47 mq;
- 2) Struttura ombreggiante 40 mq, valutabile al 50% (in quanto trattasi di struttura non chiusa): 20 mq;
- 3) Resede posteriore 43 mq, valutabile al 20 % (in quanto considerata come pertinenziale alla struttura principale - chiosco): 8,6 mq;
- 4) Pedana 8,5 mq, valutabile al 20% (in quanto considerata come pertinenziale alla struttura principale - chiosco): 1,7 mq;
- 5) Resede pavimentato bar 135 mq, valutabile al 20% (in quanto considerata come pertinenziale alla struttura principale - chiosco): 27 mq;
- 6) Retro chiosco 22 mq, valutabile al 20% (in quanto considerata come pertinenziale alla struttura principale - chiosco): 4,4 mq;

TOTALE SUPERFICIE IMMOBILI: 108,70 mq

Pertanto si ottiene il seguente canone mensile: $108,70 \text{ mq} \times 7,1 \text{ €/mq al mese} = \mathbf{771,77 \text{ €/mese}}$

Castiglion Fiorentino, 06/07/2026

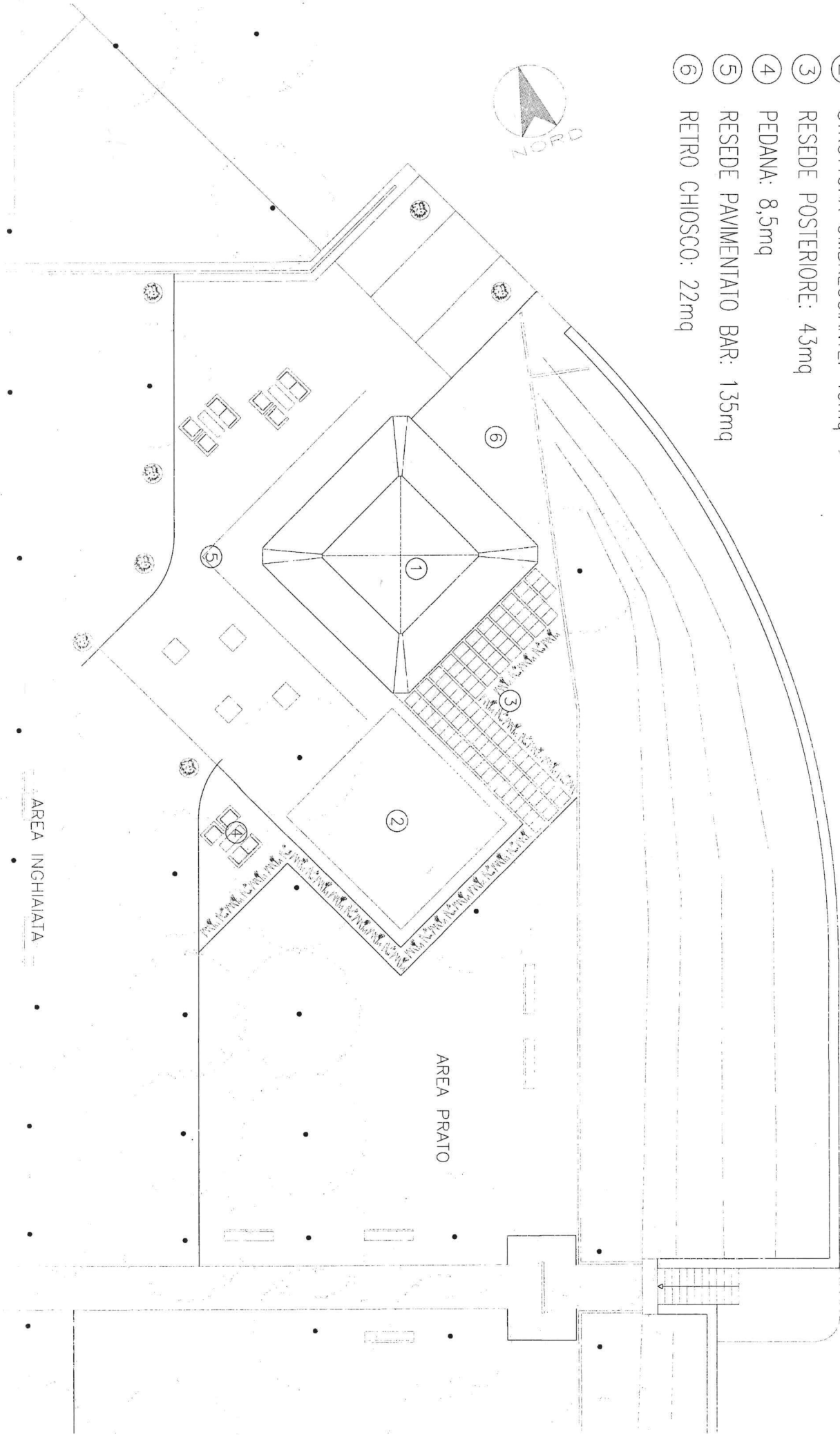
Il Responsabile del Settore 3
F.to Arch. Elisabetta Marcellini

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

SCALA 1:200

VIA DEI BERSAGLIERI

- ① CHIOSCO: 47mq
- ② STRUTTURA OMBREGGIANTE: 40mq
- ③ RESEDE POSTERIORE: 43mq
- ④ PEDANA: 8,5mq
- ⑤ RESEDE PAVIMENTATO BAR: 135mq
- ⑥ RETRO CHIOSCO: 22mq





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







