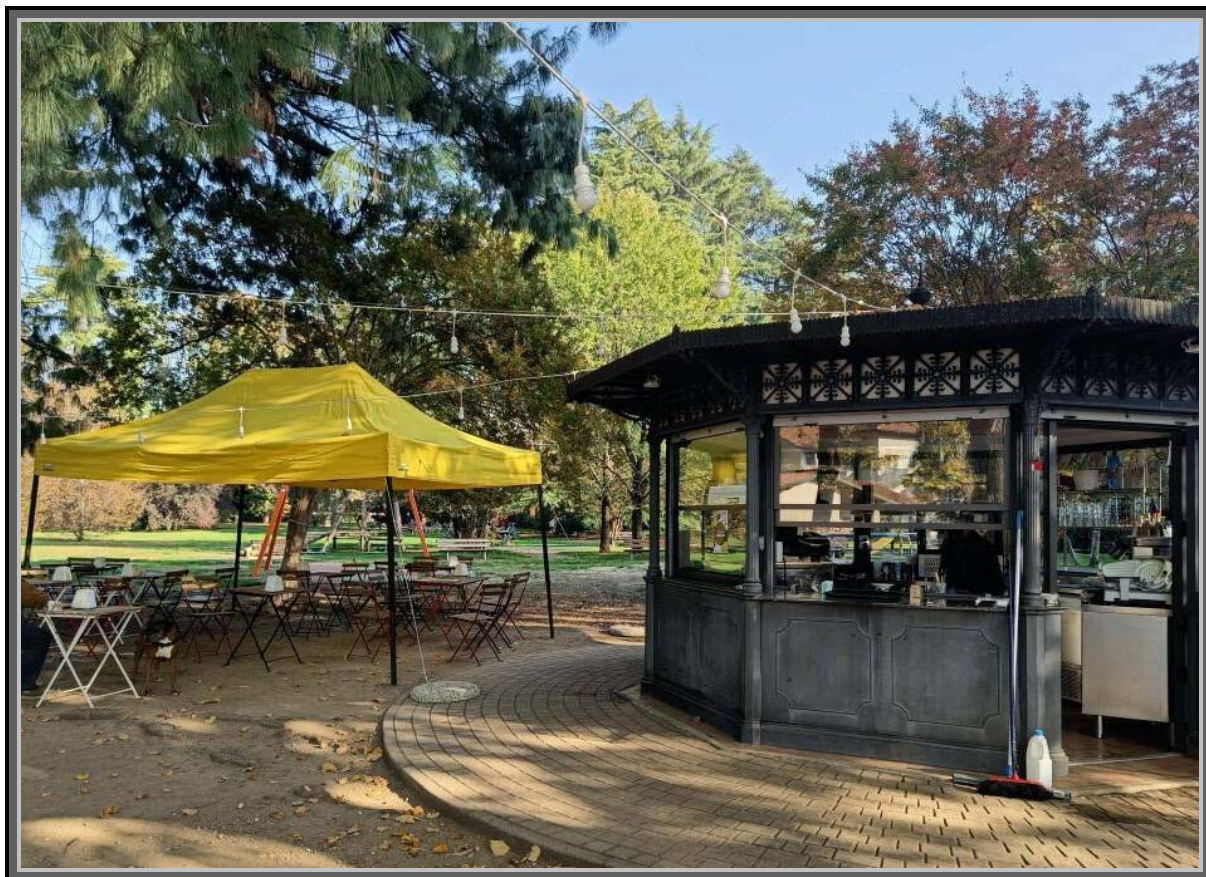




**COMUNE DI NOCERA SUPERIORE**  
**Provincia di Salerno**  
**AREA URBANISTICA - EDILIZIA - SUAP - PATRIMONIO**



(Foto indicativa)

## **CHIOSCO SU AREA PUBBLICA**

**Chiosco nella via Risorgimento (villetta Qui Quo Qua)**

- ✚ Relazione tecnica,**
- ✚ Stima del Canone di concessione**
- ✚ Piano Economico Finanziario di massima per la gestione del chiosco con determinazione del valore stimato della concessione**

## RELAZIONE TECNICA

### 1. UBICAZIONE ED ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Contesto Generale.

Il comune di Nocera Superiore è un comune della provincia di Salerno, situato nel territorio dell'Agro Nocerino, a ridosso della dorsale settentrionale dei Monti Lattari.

Si estende su una superficie di 14,66 km<sup>2</sup> ed è formato da una serie di nuclei abitati sparsi che, ancora oggi, corrispondono a quelli elencati nel regio decreto n. 1960 del 11 novembre 1850 che, con effetto dal 1 gennaio 1851, istituì il comune di Nocera Superiore<sup>1</sup>.

Confina con il comune di Cava de' Tirreni, Nocera Inferiore, Roccampiemonte e Tramonti. Due di essi, Cava de' Tirreni e Nocera Inferiore, sono due importanti centri dell'intera provincia di Salerno con i quali, tra l'altro, è presente una forte interazione sociale (lavoro, istruzione, commercio, tempo libero e sport).

La popolazione, alla data della presente relazione, registra 24.072 abitanti, con una componente con età pari o inferiore ai 30 anni di circa il 31 %.

L'Amministrazione comunale, nell'ambito di un più ampio programma di nuovi servizi ai cittadini e nell'ottica di dare impulso all'attività privata imprenditoriale, con deliberazione di G.C. n. 99 del 14 aprile 2025 ha formulato uno specifico nuovo atto di indirizzo per l'affidamento della gestione di tre chiosco siti:

1. nella Villa di via Pittoni/C.so Matteotti
2. nella via Risorgimento (villetta Qui Quo Qua)
3. nel Parco Archeologico.

<sup>1</sup> Attualmente il comune di Nocera Superiore è composto da 12 frazioni: San Clemente, è il capoluogo, con la Cupa San Clemente e con il Casale Marunnella; Camerelle con le località Casa Milite, Cimitero e Pizzone; Citola con la località Cimitero, la Cupa Baldini e il casale casicola; Croce Malloni con le località Casa De Angelis, Malloni e Sant'Onofrio e con la Cupa Belvedere; Grotti; Materdomini con la località Iroma; Pareti con le località Tebulonia e Santa Croce e con le Cupe Sorvello e Mileto; Pecorari con le località Uscioli, Pizzone e Pacioni, con il Rione Castellani e con il casale Casicola; Portaromana; Pucciano con la località Oschito; Santa Maria Maggiore con la località Mercato e il Casale Marunnella; San Pietro con le località Mercato e Strettola; Starza; Taverne con il rione Casa Canale e Marconi.

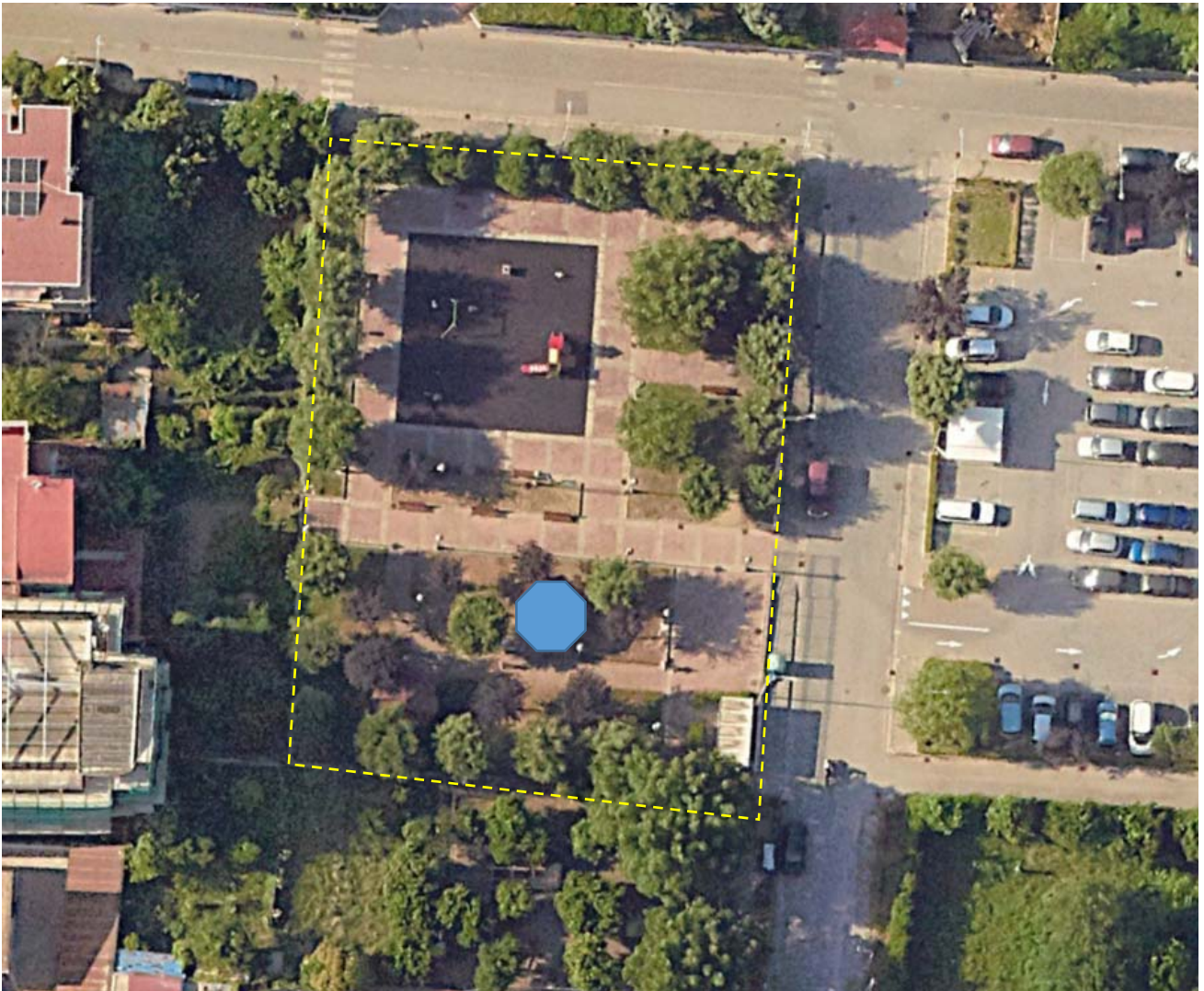
Il territorio, storicamente, è quello che apparteneva, grosso modo, all'antica città di Nuceria Alfaterna (*Nuvkrinum Alafaternum* che in epoca angioina diventerà *Nuceria Cristianorum*), sorta a partire dal VI sec. a. C. e della quale conserva ancora pregevoli preesistenze, come il teatro ellenistico-romano nella località Pareti o la necropoli di Pizzone, con monumenti funerari realizzati tra il I sec. a.C. e il IV sec. d.C.

A partire dalla prima metà del 1400 la città si organizzò in università (cioè comunità amministrative). Con l'arrivo dei francesi, agli inizi del 1800, questo sistema fu abolito e furono istituiti i comuni.

Fu in questo periodo (1806) che nacque il comune di Nocera Corpo, con un territorio che corrispondeva a quello dell'attuale comune di Nocera Superiore. Nel 1828 il comune di Nocera Corpo si fuse con quello di Nocera San Matteo, dando vita al comune di Nocera. A seguito di una sottoscrizione, firmata da diversi cittadini del soppresso comune di Nocera Corpo, nel 1850 il comune di Nocera fu diviso in quello di Nocera Superiore e Nocera Inferiore.

## Comune di Nocera Superiore

Il Comune fornirà il gazebo già esistente nella villetta comunale che sarà trasformato a cura e spese dell'aggiudicatario in chiosco.



La villa comunale denominata Qui Quo Qua si trova nella popolosa frazione di Pareti alla via Risorgimento in prossimità di un ampio parcheggio e di una scuola. L'area è dotata di viali, di più fontanini di un gazebo oltre al chiosco, e di uno spazio giochi di recente ristrutturazione nonché di servizi igienici. La cittadinanza frequenta questi spazi per una passeggiata all'aria aperta e per trovare un pò di frescura nei periodi caldi nonché in occasione delle feste in calendario per eventi e per far giocare i bambini.

Ai fini di quanto sopra e per le caratteristiche dell'erigendo chiosco, le attività che si possono svolgere sono, essenzialmente, le seguenti:

Comune di Nocera Superiore

---

- 1) somministrazione secondo le tabelle - codice ATECO 56.30.00 (Bar e altri esercizi simili senza cucina);
- 2) piccoli eventi e festicciole, organizzate allo scopo di animare la piazza e aumentare l'interesse alla fruizione della stessa, con eventuali eventi spettacolari (musica dal vivo, piano bar, animazione per bambini) preventivamente autorizzati;
- 3) l'eventuale occupazione di nuovi spazi (es. tavoli e sedie, ombrelloni, ...) andrà valutata e autorizzata preventivamente dall'Ente attraverso l'ufficio competente e, in ogni caso, la concessione dello spazio sarà sottoposto al pagamento del CUP e dovrà essere individuato in modo da non limitare la libera fruizione della piazza;
- 4) l'installazione di eventuali giochi, sempre previa valutazione e autorizzazione preventiva dell'Ente, (senza eccedere l'area riservata) è consentita per piccole giostrine a gettone, calcio balilla, ping pong e simili. SONO VIETATE MACCHINETTE PER IL GIOCO (tipo slot machine, poker, ...). Sono altresì vietate le installazioni permanenti che occupino ulteriori spazi e limitino la fruizione al pubblico della piazza.

A titolo esemplificativo e non esaustivo è consentito:

- installare sedie, tavolini, divani, tende ombreggianti, vele ombreggianti, ombrelloni;
- arredi su pedana, dehors nel rispetto delle previsioni del vigente regolamento.

La struttura sarà concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova perfettamente noti al concessionario e ritenuti idonei all'uso. Le parti (per il Comune il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio) redigeranno, all'atto della sottoscrizione della convenzione, anche apposito verbale di consistenza. L'affidatario è responsabile del decoro della struttura e dello stato manutentivo della stessa.

Saranno a carico dell'affidatario i seguenti oneri:

- 1) il pagamento del canone definito in sede di gara e relativo aggiornamento ISTAT entro il giorno 10 di ogni mese, (è possibile versare il canone anche in soluzione trimestrale, previo accordo con l'Amministrazione);
- 2) stipula di fideiussione con le misure e le modalità previste dall'art. 117 del D. Lgs 36/2023;
- 3) l'installazione di eventuali arredi in ragione della tipologia dell'attività: (tavolini, sedute, ombrelloni);
- 4) entro i primi due mesi dalla sottoscrizione della convenzione, il Concessionario è tenuto ad avviare l'attività (ottenendo tutte le autorizzazioni)
- 5) il pagamento della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;

- 6) l'allacciamento a proprie spese e l'intestazione a proprio carico delle utenze energetiche, acqua, gas, ecc e di qualsiasi utenza (prima dell'inizio dell'attività);
- 7) il pagamento di tutte le imposte, le tasse, i contributi, i diritti di qualsiasi genere inerenti l'esercizio;
- 8) le spese per l'assunzione di responsabilità relativamente ad eventuale personale addetto al servizio, comprese le assicurazioni e le previdenze prescritte dalle leggi a favore di esso;
- 9) la pulizia quotidiana del chiosco/bar e dell'area che, previa autorizzazione, intenderà occupare con tavoli, sedie, ombrelloni, ecc;
- 10) gli interventi di manutenzione ordinaria del chiosco-bar;
- 11) l'affissione del listino dei prezzi;
- 12) l'espletamento dei servizi e l'esecuzione di tutte le migliorie offerte in fase di gara oggetto di aggiudicazione;
- 13) la consegna delle chiavi all'ufficio patrimonio entro 15 gg dal termine della concessione;
- 14) l'obbligo di segnalazione al Comune mediante e-mail (pec istituzionale: protocollo@pec.comune.nocera-superiore.sa.it eventuali mal funzionamenti, situazioni di potenziale pericolo alle persone e/o alle attrezzature presenti nella piazza, danneggiamenti, atti di vandalismo, ecc;
- 15) ad assicurare gli orari di apertura al pubblico secondo quanto stabilito nel bando di gara e sottoscritto nella convenzione per il periodo indicato nella domanda. Eventuali deroghe andranno preventivamente autorizzate dall'Amministrazione concedente;
- 16) ottenere, a propria cura e spese prima dell'inizio dell'attività, tutte le autorizzazioni che a norma di legge e di regolamenti sono previste per l'espletamento dell'attività oggetto della presente concessione ed assolvere tutti gli adempimenti fiscali;
- 17) la stipula, con oneri a suo carico, polizza assicurativa con primarie compagnie per la copertura di responsabilità civile verso terzi, contro il rischio da incendio, per danni a persone e cose e danni derivanti da eventi atmosferici di cui sarà tenuto a fornirne copia al Comune entro i termini previsti per la stipulazione della convenzione contratto;
- 18) l'osservanza del divieto al concessionario di posizionare all'interno o all'esterno del chiosco bar "slot machine", macchinette per gioco d'azzardo di qualsiasi genere, tipo e natura;
- 19) l'obbligo ad ottemperare a tutti gli obblighi verso eventuali dipendenti che si dovessero assumere, derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi comprese quelle in tema di igiene e sicurezza, previdenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi. Si obbliga altresì ad osservare le norme e le prescrizioni dei contratti collettivi e degli accordi locali integrativi degli stessi e ad applicare

## Comune di Nocera Superiore

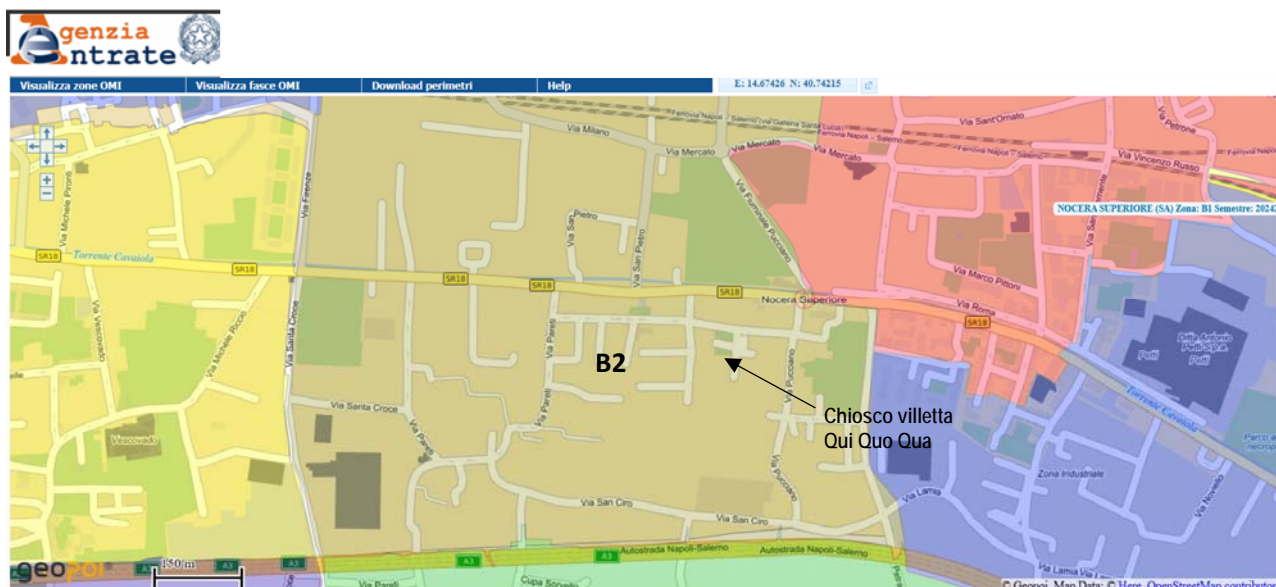
nei confronti dei propri dipendenti le condizioni normative retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili, alla data di stipula della presente convenzione, alla categoria e nelle località di svolgimento delle attività, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni.

La concessione sarà rilasciata al soggetto aggiudicatario e sottoscrittore della convenzione.

La gestione non è cedibile a terzi e sono ammesse modifiche del contratto/convenzione di gestione nei casi e con i limiti di cui all'art. 106 del Codice dei Contratti.

## 1. Stima del Canone di concessione

Allo stato, in mancanza di una specifica disciplina di determinazione del corrispettivo per l'affidamento in concessione di un siffatta struttura, come nel caso, ad esempio, di strutture demaniali utilizzate per finalità turistico ricreative, si ritiene che si possa ricorrere all'OMI, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che costituisce la banca dati della quotazioni immobiliari tenuta presso l'Agenzia delle Entrate, per un tipo di destinazione a carattere commerciale, in modo da determinare il valore della locazione commerciale in zona centrale e semicentrale del comune di Nocera Superiore. A tal proposito, si riportano gli stralci cartografici ed i valori della ricerca nei riquadri sottostanti, direttamente desunti dal sito dell'Agenzia delle Entrate.





## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **SALERNO**

Comune: **NOCERA SUPERIORE**

Fascia/zona: **Semicentrale/VIA%20PORTAROMANA,%20VIA%20CAVOUR,%20VIA%20PUCCIANI,%20SAN%20CIRO%20E%20SAN%20PIETRO**

Codice zona: **C2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	530	880	L	3	5,2	L

Si evidenzia che, le quotazioni OMI sono per superficie lorda (L) per mese (m) ed i valori minimo e massimo esprimono un intervallo dei prezzi rilevati dall'Agenzia dell'Entrate, non potendo la media aritmetica tra questi due valori, essere assunta come valore medio di mercato. La valutazione del canone deve essere frutto di ponderazione da parte dello stimatore ed all'interno dell'intervallo. Da indagini di mercato e valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei siti in cui saranno ubicati i chioschi si assume a base di stima il valore massimo.

Il **gazebo/chiosco** ricade nella zona semicentrale delle zone OMI per cui il valore di locazione (canone unitario) al mese desunto dalle tabelle sopra riportate è pari a € 5,20 per mq al mese.

Considerato che è in progetto dell'amministrazione acquistare chioschi di superficie minima 12mq, il canone annuale stimato per la struttura è pari a  $5,20 \text{ €/mq(L)(m)} \times 12,00 \text{ (mq della struttura)} \times 12 \text{ mesi} = \text{Valore A} = \text{€} .748,80$ .

Per una corretta determinazione del corrispettivo dovuto per l'affidamento in concessione del chiosco, a tale primo valore va aggiunto il canone per l'occupazione di suolo pubblico che si avrebbe per l'occupazione su suolo pubblico a carattere permanente di una struttura pari a 12,00 mq.

Comune di Nocera Superiore

---

Applicando le tariffe così come determinate con deliberazione di G.C. n. 432 del 25.11.2022, voce “occupazione permanente di suolo pubblico”, tariffe applicate alle strade di I^ categoria, € 40,15 per mq, si avrebbe un importo da versare quale CUP (Canone Unico Patrimoniale) – Occupazione Suolo Pubblico – pari a  $(12,00\text{mq} + 0,30\text{mq di perimetro}) \times 40,15 = \text{Valore B} \cong 493,85$ .

Si ritiene, quindi, che la sommatoria di questi due valori, (Valore A € 748,80 + Valore B € 493,85) pari ad € 1.242,65 approssimato a **€ 1.243,00** possa essere il valore stimato del canone di concessione annuale e come base d’asta.

Valore a cui deve essere scontato il costo di trasformazione ammortizzato come da piano economico finanziario allegato. negoziazione/apprezzamento degli operatori economici interessati ad un chiosco nel libero mercato.

*Nocera Superiore, lì 4.2.2026*

**RESPONSABILE AREA**  
**URBANISITCA - EDILIZIA - SUAP - PATRIMONIO**  
*Ing. Gianluca Totoli*

## 1. Piano Economico Finanziario di massima per la gestione del chiosco bar c/o Villetta “Qui Quo Qua” e determinazione del valore della concessione.

Il Comune di Nocera Superiore (SA) intende indire una procedura amministrativa per l’affidamento del servizio di bar/ristorazione e gestione del chiosco bar riferimento villetta “Qui Quo Qua”.

La presente parte di documento, quindi, ai sensi dell’art. 192 e ss del d.lgs. 36/2023, ha lo scopo di illustrare la fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima relativa all’investimento da eseguire, in modo da fornire ai concorrenti le informazioni utili per la predisposizione delle relative offerte, e a determinare, ai sensi dell’art. 179 del D.Lgs 36/2023 , il valore della concessione, ai fini della verifica dei limiti di cui all’art. 14 del D. Lgs 36/2023.

È rimessa al concessionario la facoltà di reperire la liquidità necessaria alla realizzazione dell’investimento attraverso ogni forma di finanziamento consentita dalla legge.

Il presente piano economico e finanziario di massima, tuttavia, così come previsto dall’art. 192 del D. Lgs 36/2023, comportando il trasferimento al concessionario del rischio operativo, ha soprattutto lo scopo di individuare la dinamica finanziaria generata dalla gestione del chiosco bar, tramite la predisposizione di un modello teso alla stima/quantificazione dei costi di recupero e di gestione e alla individuazione dell’equilibrio economico-finanziario quale presupposto per la corretta allocazione dei rischi complessivi legati all’iniziativa e all’investimento necessario alla sua realizzazione.

<b>Programma sommario delle spese di investimento</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Importi</b>
Allacciamento utenze e verifiche ASL	1.500,00
Mobili ed arredi	2.500,00
Attrezzatura allestimento bar	8.479,00
<b>TOTALE INVESTIMENTI chiosco Villetta “Qui Quo Qua”</b>	<b>12.479,00</b>

### 3.1 Il contesto socio economico

L’affidamento in concessione riguarda il servizio di gestione di n.1 chiosco, che sarà effettuato a favore degli abitanti del comune di Nocera Superiore, ma anche a favore degli utenti dei comuni limitrofi. Sarà rivolto a famiglie con bambini, ragazzi, giovani e adulti.

L’area è afferente alla villetta (Qui Quo Qua di via Risorgimento), quest’ultima che seppure non ubicata nel centro cittadino, insiste in una zona cittadina che vede la presenza di numerose e diverse attività commerciali ed è situata nelle immediate vicinanze di una scuola primaria statale, la **scuola “Iqbal Masih”**

Vale la pena ribadire, inoltre, che il comune di Nocera Superiore è confinante con due importanti comuni, come Cava de' Tirreni e Nocera Inferiore, con i quali insistono forti legami sia culturali che socio-economici.

La posizione del chiosco è allocata in zone facilmente raggiungibili, servite da aree parcheggio e non molto distanti da, attività commerciali, abitazioni civili, scuole ed uffici).

Inoltre le piazze di prossimità alle strutture oggetto di concessione, frequentemente, ospitano manifestazioni a carattere canoro.

### **3.2 Piano Economico Finanziario di massima e determinazione del valore stimato della concessione**

Preliminarmente e prima dell'elaborazione della fattibilità economico-finanziaria e gestionale di massima per l'individuazione di un coerente equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e per la determinazione del valore della concessione<sup>2</sup>, è utile riportare, a supporto delle valutazioni sottostanti alla elaborazione del piano, alcune informazioni di categorie di settore.

Nello specifico, i dati della Fipe (Federazione Italiana Pubblici Esercizi), relativi a 2019 (elaborati in un periodo pre - pandemia, confacente, quindi, alla normalizzazione in corso del periodo post-pandemia) e riportati nel Rapporto Ristorazione – Riferimento BAR, riassumono le abitudini degli italiani relative ai consumi presso i bar.

Dal rapporto emerge che il bar è un luogo amato soprattutto per la colazione:

- il 65,7% del campione intervistato ama fare colazione fuori, in particolare il 14,5% si concede una sosta mattutina al bar 3 o 4 volte a settimana e l'11,2% tutti i giorni;
- il bar è scelto per la pausa pranzo dal 39% degli intervistati.

Sempre dal rapporto, poi, emerge che i cibi più ordinati per la prima colazione risultano essere:

- snack e cibi dolci 73,6%
- caffè 56,6%
- latte e cappuccino 46,5%

A pranzo, invece, il 36% degli intervistati sceglie un panino, il 14,9% ordina l'antipasto, il 54,7% un primo piatto, il 38,7% un secondo, il 38,5% un contorno e solo il 9,6% un dolce o gelato.

---

<sup>2</sup> D. Lgs 36/2023 – art. 179, comma 1: *Il valore di una concessione, ai fini di cui all'articolo 14, è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi.*

Naturalmente il rapporto si basa su bar al chiuso e di certe dimensioni, ma rapportando e adattando i dati del rapporto ad un chiosco/bar e considerando il suo posizionamento e quanto riportato



<b>Risultato di esercizio ante imposte</b>	<b>11.354,15</b>	<b>16.230,57</b>	<b>15.632,87</b>	<b>15.546,98</b>	<b>17.905,19</b>	<b>17.905,19</b>
Imposte sul reddito *****						
<b>Utile (perdite) di esercizio</b>						

\* Per i giorni di apertura si è stimato che rispetto ai 365 giorni annui l'attività sarà chiusa per ferie per 12 gg e altri 10 giorni per imprevisti (365-12-10).

\*\* si sono considerati i prezzi correnti di mercato al netto dell'IVA del 10%; Si è provveduto alla detrazione del canone di concessione a scapito dell'investimento del private relartivo alla trasformazione del gazebo

\*\*\* Si ipotizza un fatturato crescente negli anni dovuto all'aumento della clientela, con un aumento del fatturato pari al 10% rispetto al primo anno e con aumenti costanti del 5% (10; 15; 20; 25) sempre rispetto al primo anno fino a stabilizzarsi al quinto anno, anche per effetto della fidelizzazione della clientela. Tale stima si è basata su due considerazioni: 1) il chiosco è posizionato in area ancora con potenziale di sviluppo; 2) sviluppo di ulteriori attività rivolte alle scolaresche.

**** INVESTIMENTO SOGGETTO AD AMMORTAMENTO		Coeff. Amm (1)	Amm. Civilistico	NOTE
Mobili e arredi	2.500,00	10%	250,00	
Attrezzature	8.479,00	25%	2.120,00	COMPLETAMENTE AMMORTIZZATO AL 4° ANNO
<b>Totale</b>	<b>10.979,00</b>		<b>2.370,00</b>	

(1) DECRETO MINISTERIALE 31 DICEMBRE 1988 - GRUPPO XIX - ALBERGHI, RISTORANTI, BAR E ATTIVITA' AFFINI

\*\*\*\*\* Le imposte sul reddito vanno calcolate con riferimento al tipo di operatore economico che si aggiudicherà la gara (ditta individuale, società di persone o società di capitali, associazione, ecc). In questa sede, quindi, non sono quantificabili.

**Il valore stimato delle singole concessioni, quindi, per la durata della stessa, risulta pari ad € 540.229,61 < al valore soglia di cui all'art. 14, comma 1, lett. a), D. Lgs 36/2023.**

**Il valore stimato delle singole concessioni, invece, in caso di proroga per ulteriori due anni, sarebbe pari ad € 734.651,98 < al valore soglia di cui all'art. 14, comma 1, lett. a), D. Lgs 36/2023.**

Nocera Superiore, li 20/02/2026