



CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

SETTORE VI

Sviluppo Economico-Promozione della Città

Via On. Corrado Di Quattro – Centro Direzionale- Zona Artiginale C.da Mugno –Tel/ Fax. 0932 676444
E-mail giuseppe.puglisi@comune.ragusa.gov.it - protocollo@pec.comune.ragusa.gov.it

Oggetto: Stima del valore della concessione e del canone annuo a base d'asta del "Chiosco sito all'interno del Giardino Ibleo di Ragusa Ibla - Id 6.3-01 (Attività di vendita di cibi, bevande e prodotti alimentari)

Premessa

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 22/03/2022 è stato approvato il regolamento e il piano per il commercio su area pubblica. Il Piano prevede una sezione relativa alla gestione delle procedure riguardanti i chioschi su area pubblica. A seguito dell'avvenuta approvazione del piano sopracitato, lo scrivente, con nota prot. 42927/2022 è stato nominato responsabile del procedimento per gli aspetti tecnici per il "Piano Chioschi".

Il chiosco in oggetto è destinato all'attività di vendita di cibi, bevande e prodotti alimentari.

Al fine di individuare il canone annuo per la concessione in oggetto si fa riferimento alla stima del valore della concessione stabilito seguendo i criteri stabiliti dall'art. 167 del D. Lgs. 50/2016 utilizzando gli elementi di calcolo applicabili alla concessione in oggetto.

L'articolo 167, comma 1, del d.lgs. 50/2016 stabilisce che il valore di una concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'Iva, stimato dalla stazione appaltante quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi.

Tale disposizione, al comma 4, elenca gli elementi che le stazioni appaltanti devono considerare ai fini del calcolo del valore stimato della concessione, ovvero:

a) il valore di eventuali forme di opzione ovvero di altre forme comunque denominate di protrazione nel tempo dei relativi effetti;

b) gli introiti derivanti dal pagamento, da parte degli utenti dei lavori e dei servizi, di tariffe e multe diverse da quelle riscosse per conto dell'amministrazione aggiudicatrice o dell'ente aggiudicatore;

c) i pagamenti o qualsiasi vantaggio finanziario conferito al concessionario, in qualsivoglia forma, dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore o da altre amministrazioni pubbliche, incluse le compensazioni per l'assolvimento di un obbligo di servizio pubblico e le sovvenzioni pubbliche di investimento;

d) il valore delle sovvenzioni o di qualsiasi altro vantaggio finanziario in qualsivoglia forma conferiti da terzi per l'esecuzione della concessione;

e) le entrate derivanti dalla vendita di elementi dell'attivo facenti parte della concessione;

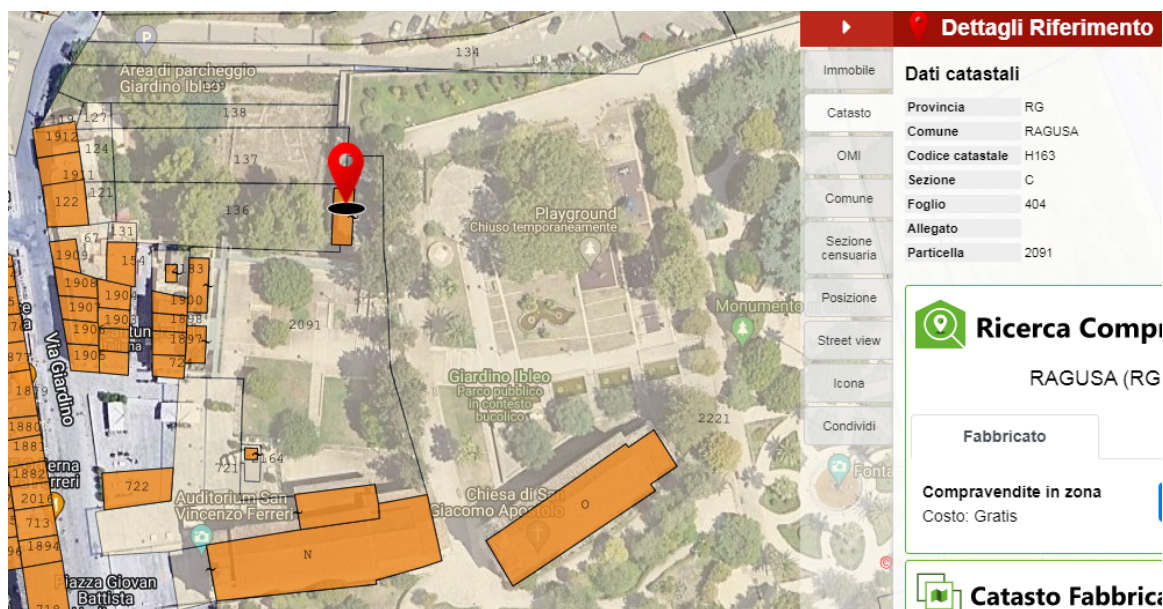
f) il valore dell'insieme delle forniture e dei servizi messi a disposizione del concessionario dalle amministrazioni aggiudicatrici o dagli enti aggiudicatari, purché siano necessari per l'esecuzione dei lavori o la prestazione dei servizi;

g) ogni premio o pagamento o diverso vantaggio economico comunque denominato ai candidati o agli offerenti.

Stima del valore della concessione e determinazione del canone annuo da porre a base d'asta

Per la concessione in oggetto viene preso in considerazione solo il parametro di cui alla lettera e) in quanto unico elemento di riscontro per la concessione in oggetto.

Ai fini della individuazione del valore della concessione vengono analizzate le situazioni locali inerenti alla presenza di abitanti, di potenziali utenti, di giorni utili per ogni anno. Il terreno di proprietà comunale è censito al catasto terreni al foglio 404 particella 2091 di proprietà del Comune di Ragusa come si evince dalla visura allegata. L'area è situata all'interno del Giardino Ibleo di Ragusa Ibla.



Stralcio catastale

Il giardino ibleo, è situato nell'estremo lembo est del promontorio su cui sorge Ragusa Ibla. Il sito storicamente ha una posizione strategica come ingresso della città per chi proveniva da Giarratana e dalle campagne lambite dal torrente San Leonardo e dal fiume Irminio, per la presenza della "Venerabile Chiesa di San Giorgio" (distrutta con il terremoto del 1693). Oggi è il punto di arrivo dell'asse Duomo di San Giorgio – Giardini Iblei, attorno al quale sono stati edificati i palazzi più importanti di Ragusa Ibla.

L'attuale configurazione dei Giardini Iblei è frutto di una serie di ampliamenti e interventi che, partendo dal 1858 si sono succeduti fino ai nostri giorni.

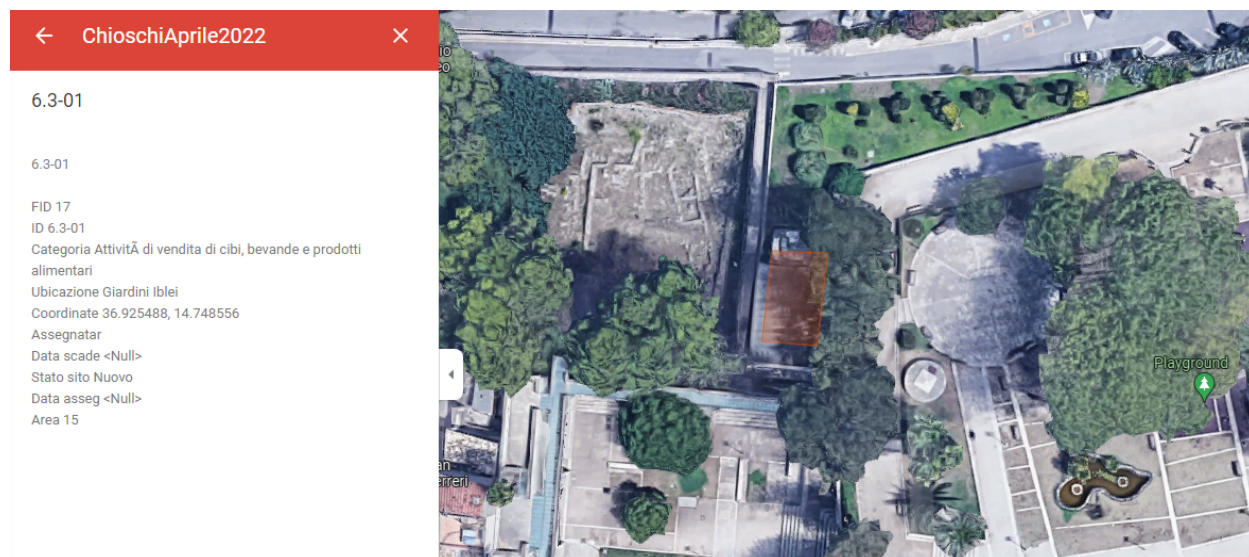
La zona ha una vocazione altamente turistica, il Giardino è frequentato sia dai turisti che dai residenti.

Nel quartiere in cui è situato il Giardino Ibleo sono residenti al 31/12/2021 circa 500 persone suddivise come di seguito indicate

Resid. n°	Sesso		Italiani	Stranieri	fasce di età								
	F	M			0 - 6	7 - 12	13 - 18	19 - 24	25 - 36	37 - 48	49 - 60	61 - 72	> 72
490	229	261	434	56	10	15	17	28	80	65	89	86	100
	46,73%	53,27%	88,57%	11,43%	2,04%	3,06%	3,47%	5,71%	16,33%	13,27%	18,16%	17,55%	20,41%

Il locale è situato in prossimità della bambinopoli e di un'area destinata ad eventi. Gli orari di apertura del bar sono vincolati agli orari di apertura del Giardino ibleo, ciò esclude la possibilità di apertura serale se non nei giorni di calendarizzazione di eventi.

Nel locale occorre, inoltre, procedere ad opere di manutenzione straordinaria per criticità legate ad infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura e per il ripristino delle parti degradate a causa delle infiltrazioni.



Ubicazione



Contesto urbano



Foto del sito

Calcolo del valore della concessione

Il calcolo delle vendite viene fatto tenendo conto dei possibili giorni di pioggia individuati in circa 65 secondo i dati storici elaborati dal sito [meteoblu](http://meteoblu.it).

Il chiosco occupa 45 mq; per il calcolo del valore della concessione si individuano i seguenti dati computati al netto di Iva, individuata al costo medio del 10%, prevedendo giornate utili per 300 giorni in un anno:

- Incasso medio annuo di circa 300 € al giorno così ripartito
 - 0,6 chili al giorno di caffè venduto, pari a circa 100 caffè (€ 100)
 - 35 pezzi da colazione al giorno (€ 42)
 - 5 aperitivi (€ 30)
 - 10 gelati confezionati (€ 20)
 - 20 bibite (€ 50)
 - 10 panini (€ 30)
 - 30 cappuccini (€ 36)

- Costi medi annui pari a circa € 185 al giorno ripartiti come di seguito
 - costi materie prime € 100 al giorno
 - si prevede una conduzione familiare con un dipendente per soli 3 mesi pari ad un'incidenza media annua di € 15,00 al giorno comprensivo di spese di consulenza del lavoro
 - costi fissi annui consulenza aziendale € 5,00 in media al giorno
 - costi utenze € 10,00 al giorno
 - ammortizzazione costi di manutenzione del chiosco comprese le pratiche per l'avvio dell'attività e il costo di spese di manutenzione straordinaria iniziali per la risoluzione dei problemi di infiltrazione e per la gestione dei bagni € 10.000 da dividere in 10 anni pari a circa € 10,00 al giorno
 - previsione incidenza tasse giornaliera pari ad € 45,00

Guadagno medio giornaliero: € 300 - € 185 = € 115

Si stima pertanto un utile netto di € 34.500 anno (€ 115 x 300 giorni)

Valore della concessione € 34.500 x 10 anni = € 345.000,00 < 5.382.000,00 (soglia comunitaria 2022 per le procedure di affidamento di concessioni. Art. 35 D. Lgs. 50/2016)

Stima dell'importo del canone annuo

Il calcolo del canone annuo a base d'asta è stato calcolato utilizzando due metodi, il primo in funzione del valore della concessione e il secondo in funzione del valore di affitto annuo.

Calcolo in base al valore della concessione

Il calcolo dipende in prima istanza dal valore della concessione; altri parametri incidono sul calcolo del canone e in particolare l'ubicazione in funzione dell'attrattività del sito, il tipo di attività da svolgere in funzione dei ricarichi nelle vendite al dettaglio e della potenzialità di attrarre fruitori, la superficie di suolo occupato. Il parametro del valore della concessione viene utilizzato prioritariamente per il calcolo del canone annuo base con una percentuale calcolata empiricamente, su base comparativa, posta pari allo 0,20%; il risultato del canone annuo base viene incrementato in funzione dei seguenti parametri:

- superficie occupata dal chiosco - incremento di € 5,00 al mq.
- ubicazione del chiosco distinguendo i seguenti sotto parametri:
 - zona turistica, individuata nelle aree del Lungomare o nelle immediate prossimità dello stesso e Ibla (asse San Giorgio / Giardino Ibleo) - incremento di € 100,00;
 - zona semi turistica (a vocazione turistica non consolidata) e zone caratterizzate dalla presenza importante di attività del settore terziario - incremento di € 50,00;
 - zona residenziale - nessun incremento.
- tipo di attività da effettuare nel chiosco distinguendo i seguenti sotto parametri:

- Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande - incremento di € 100,00;
- Attività di vendita di cibi, bevande e prodotti alimentari - incremento di € 80,00;
- Attività di vendita di Piante e Fiori – Articoli e Accessori per piante e fiori – Prodotti per la cura di piante e fiori - Articoli cimiteriali - incremento di € 30,00;
- Attività di vendita di Giornali, Quotidiani e Periodici – Souvenirs - Piccoli giocattoli anche da spiaggia e altri articoli non alimentari - incremento di € 10,00.

In funzione dei parametri sopra descritti e delle caratteristiche della concessione in oggetto, viene elaborata la seguente tabella:

Descrizione parametro	Valore	Sotto parametro	Percentuale / incremento	Risultato €	Note
Valore concessione	€ 345.000,00	-	0,20%	€ 690,00	Canone base
Dimensione area (mq.)	45,00	Incremento di 5 €/mq	€ 5,00	€ 225,00	Superficie occupata dal chiosco
Ubicazione	X	Zona turistica	€ 100,00	€ 100,00	Lungomare o in prossimità
		Zona semituristica / terziario	€ 50,00	€ 0,00	Marina di Ragusa/Ragusa centro
		Zona residenziale	€ 0,00	€ 0,00	Ragusa
Tipo di attività		Somministrazione alimenti	€ 100,00	€ 0,00	Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande
	X	Vendita cibi	€ 80,00	€ 80,00	Attività di vendita di cibi, bevande e prodotti alimentari
		Vendita fiori	€ 30,00	€ 0,00	Piante e Fiori – Articoli e Accessori per piante e fiori – Prodotti per la cura di piante e fiori - Articoli cimiteriali
		Edicola	€ 10,00	€ 0,00	Giornali, Quotidiani e Periodici – Souvenirs - Piccoli giocattoli anche da spiaggia e altri articoli non alimentari
			Totale	€ 1.095,00	Canone annuo a base d'asta

L'importo annuo con il metodo del valore della concessione è pari ad € 1.095,00

Calcolo in base al valore di affitto annuo

Per quanto riguarda la stima dell'importo del canone annuo, è stata consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per il sito in oggetto da una quotazione variabile tra € 4,3/mq a 8,1/mq come da interrogazione allegata. Nel caso specifico, considerati i vincoli di orario a cui è assoggettato il locale viene preso in considerazione il valore di € 4,3/mq al mese per un importo mensile di € 193,5.

Si è proceduto, inoltre, a richiedere una stima di affitto tramite il borsino immobiliare con una stima mensile media pari a € 190,00.

Si procede con la media dei due valori e la moltiplicazione per 12 mesi.

$193,5+190/2=191,75$ € mensili

$191,75 \times 12=2.301,00$ annue

Stima finale del canone a base d'asta

Per quanto sopra, in base alla superficie del bar, alla quotazione immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare e al valore totale della concessione, si propone di applicare un canone annuo a base d'asta pari alla media dei due metodi di calcolo:

$1.095,00+2.301,00=3.396,00$ €

$3.396,00:2=1.698,00$ €

Canone annuo a base d'asta € 1.698,00

Tra le condizioni da inserire nel bando occorre inserire i lavori di manutenzione straordinaria sulla copertura e la gestione dei bagni del Giardino Ibleo a carico del concessionario.

Si allegano pianta, prospetti e sezioni

Il Funzionario
(Arch. Marcello Dimartino)

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Dimartino', written in a cursive style.

Comune di Ragusa

Visura storica per immobile

Stampa effettuata per motivi d'ufficio - non sono consentiti altri usi

Dati della richiesta:	Catasto dei fabbricati RAGUSA (RG) (Codice: H163) Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2022
-----------------------	--

Situazione dell' unità immobiliare dal 29/12/2015

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie	Rendita Lire	Rendita Euro	
A/404	2091	3	002	D08	-	T	-	-	964262	498.0	
Indirizzo			LARGO SAN DOMENICO n. SN								
Notifica			-				Partita		-		
Annotazioni			-								
Dati derivanti da			Variazione n. 71073 1/2015 del 29/12/2015 in atti dal 29/12/2015 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE								

L'atto costitutivo della UIU ha soppresso le seguenti UIU: foglio A/404 particella 2091 sub. 1; foglio A/404 particella 2091 sub. 2; foglio A/404 particella 721 sub. 1

Situazione dell' unità immobiliare dal 06/12/2016

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie	Rendita Lire	Rendita Euro	
A/404	2091	3	002	D08	-	T	-	-	964262	498.0	
Indirizzo			LARGO SAN DOMENICO n. SN								
Notifica			-				Partita		-		
Annotazioni			-								
Dati derivanti da			Variazione n. 24859 1/2016 del 6/12/2016 in atti dal 06/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO								

Situazione degli intestati dal 29/12/2015

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI RAGUSA con sede a RAGUSA (RG) - C.F.: 00180270886		Proprietà 1000/1000
Dati derivanti da:	Variazione n. 71073 001/2015 del 29/12/2015 in atti dal 29/12/2015 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE	



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: RAGUSA

Fascia/zona: Semicentrale/RAGUSA IBLA

Codice di zona: C5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	400	640	L			
Negozi	NORMALE	750	1400	L	4,3	8,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia



mettiamoci
la faccia



borsino
immobiliare

STIMA ONLINE

Negozi

25-04-2022 21:05



La presente valutazione è strettamente riservata e non è stata inoltrata a nessun altro professionista o nostro referente territoriale.

EFFETTUATA DA

MARCELLO DIMARTINO

Tecnico valutatore per Altro motivo

3357660242 - marcello.dimartino@gmail.com

RAGUSA

VIA DEI NORMANNI

Zona RAGUSA IBLA

DATI IMMOBILE

Negozi di **48 Mq Commerciali**

Mq coperti	40
Mq seminterrati	0
Mq esterni	48
Posizione vetrine	Fronte strada in linea
Visibilità negozio	Inferiore alla media di zona

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro

127,00

Valore minimo

Euro

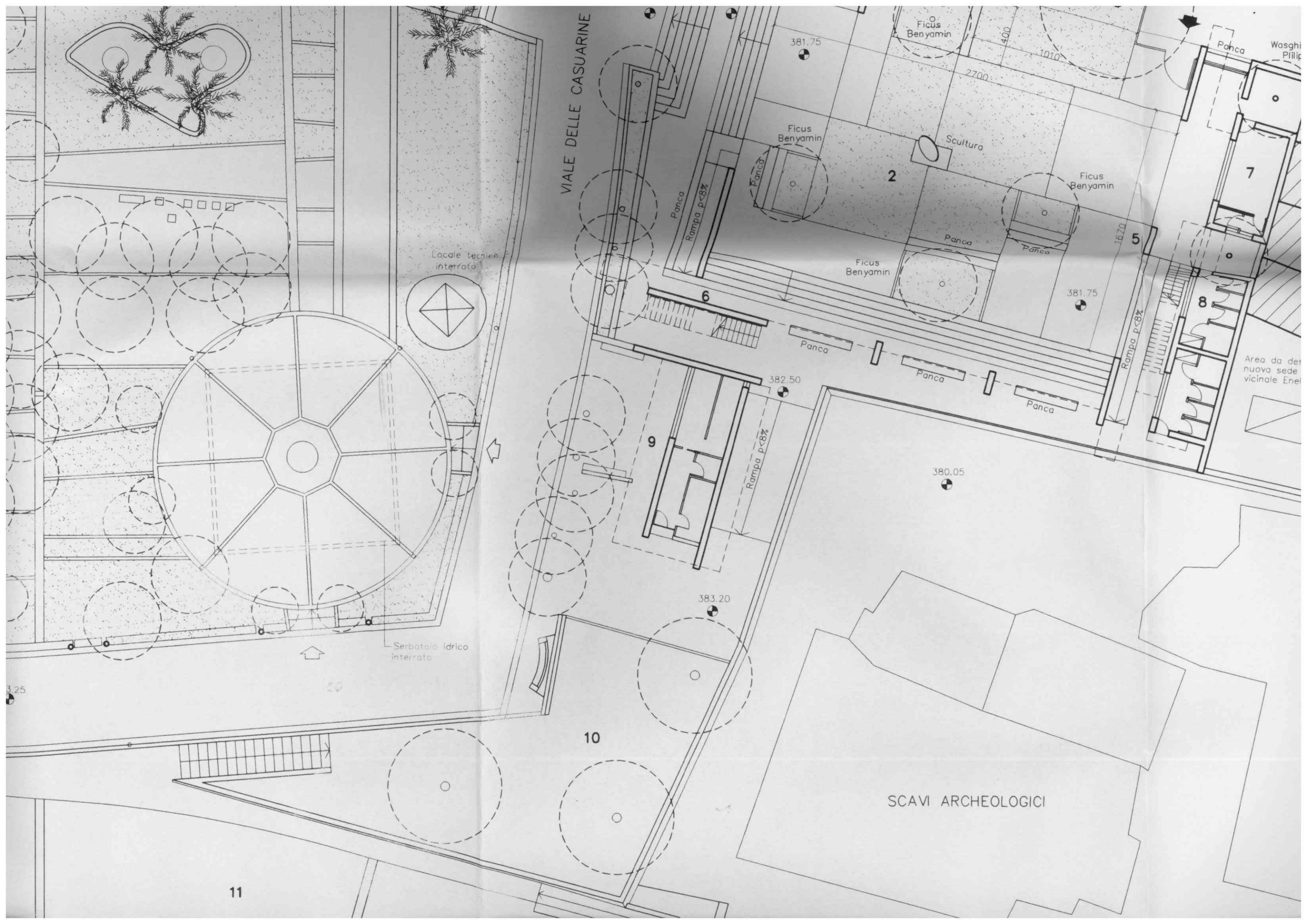
190,00

Valore medio

Euro

252,00

Valore massimo



VIALE DELLE CASUARINE

Ficus Benyamin

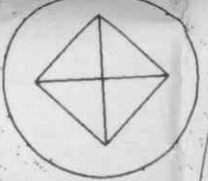
381.75

Ficus Benyamin

Scultura

Ficus Benyamin

Locale tecnico interrato



Panca

Rampa p<8%

Ficus Benyamin

Panca

Panca

381.75

Panca

Wosghit Piliip

7

8

Area da des nuova sede vicinale Ener

Panca

Panca

Panca

Rampa p<8%

382.50

Rampa p<8%

9

383.20

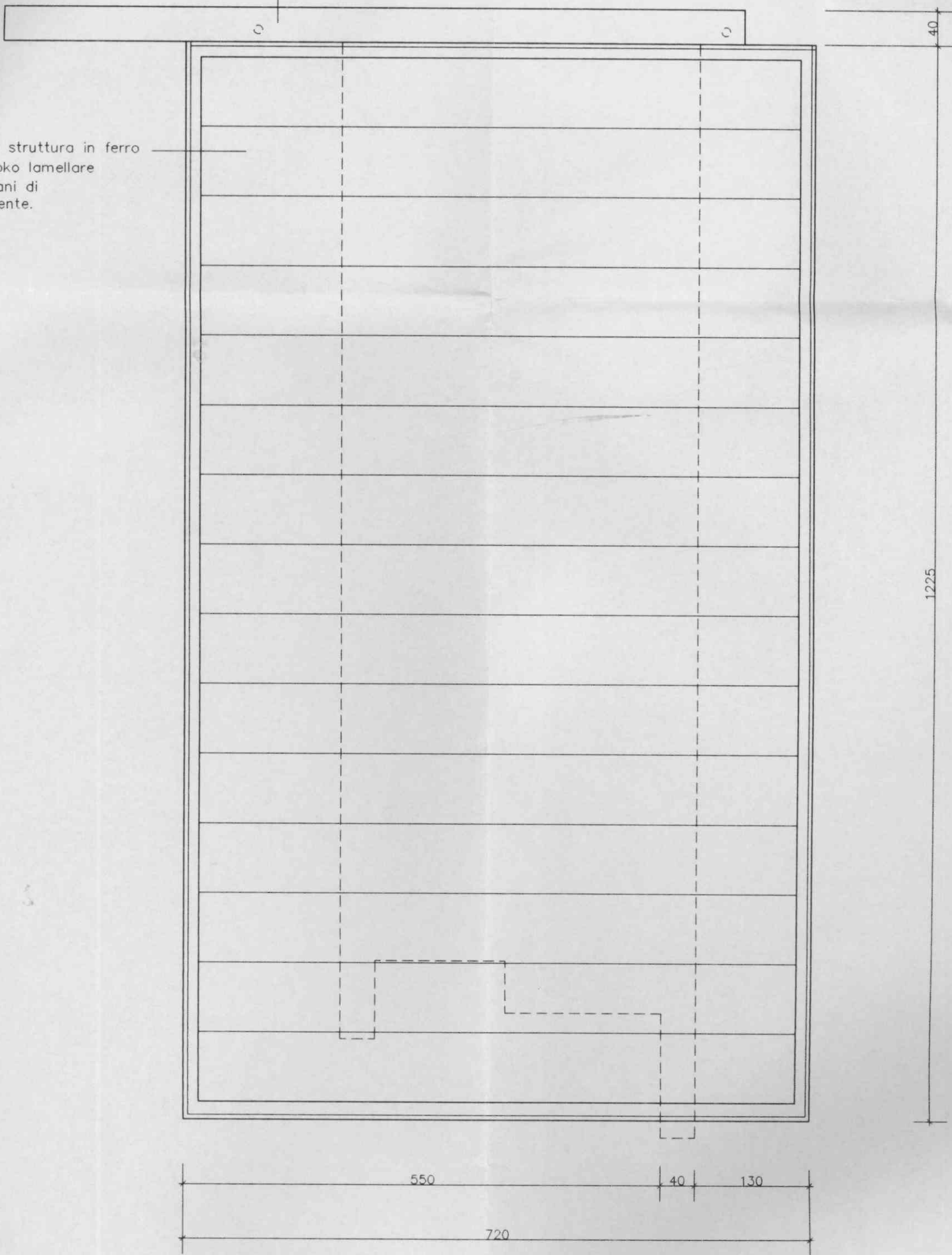
380.05

Serbatoio idrico interrato

10

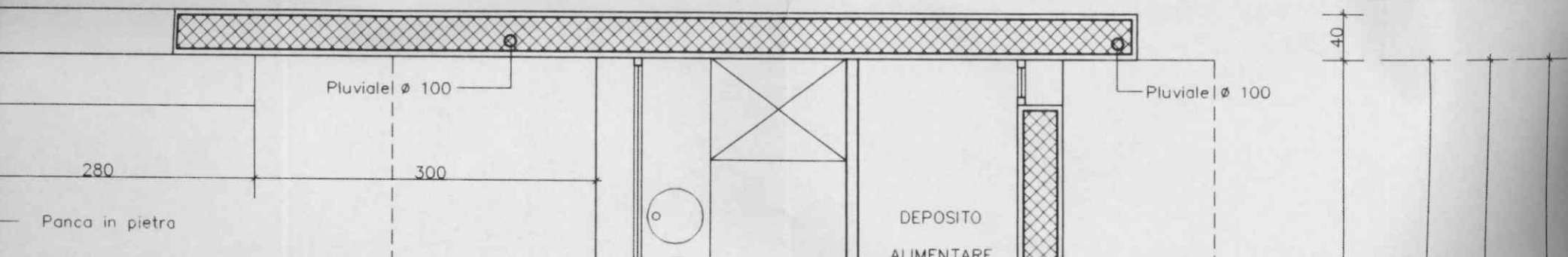
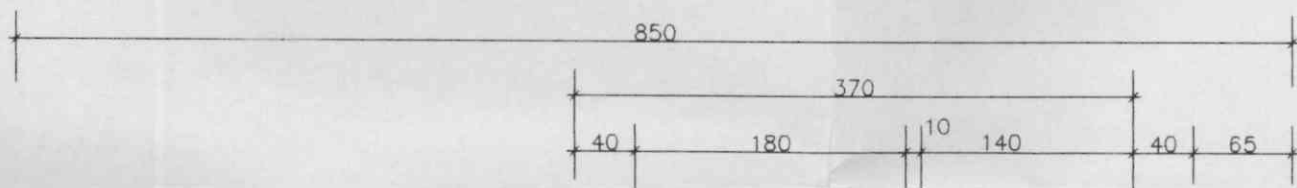
SCAVI ARCHEOLOGICI

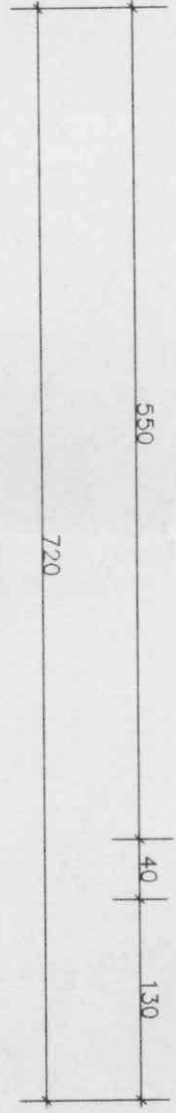
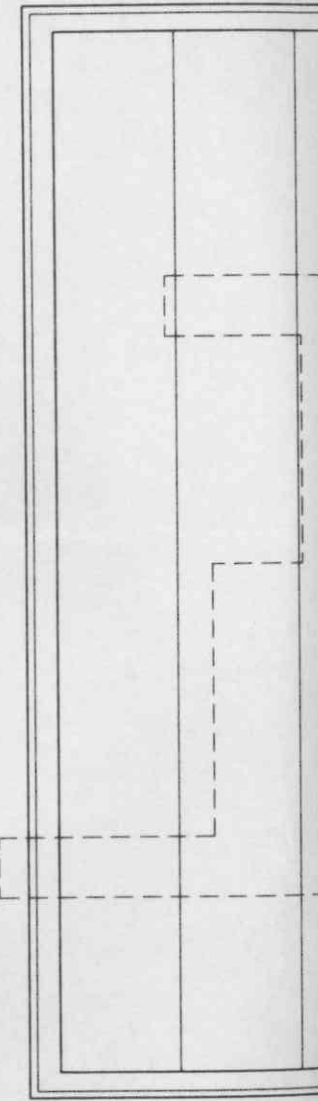
Muro in c.a. rivestito in lastre di pietra di calcare tenero



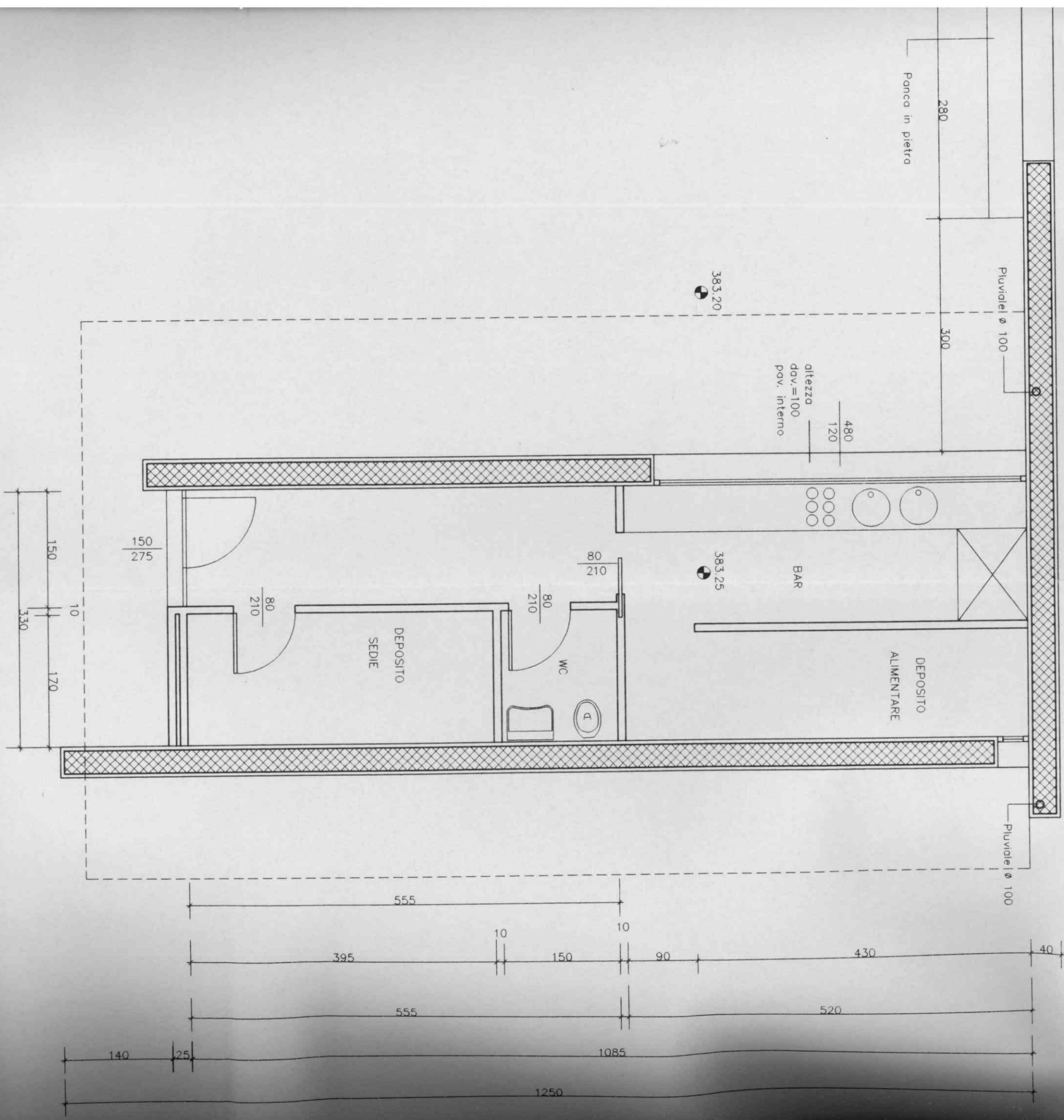
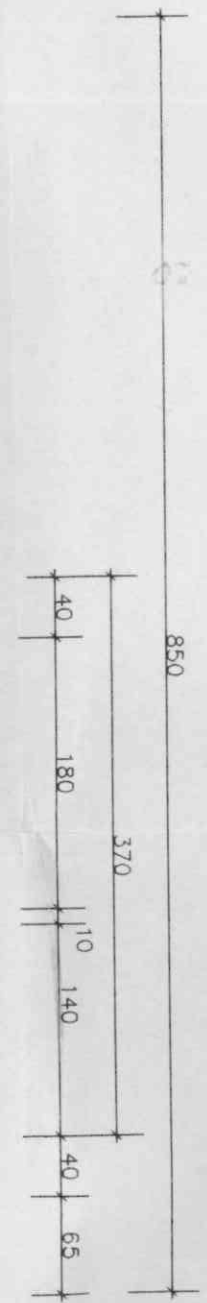
Apertura piana con struttura in ferro
Lami in legno di iroko lamellare
rivestito con due mani di
vetro trasparente.

PIANTA COPERTURA CHIOSCO-BAR 1:50



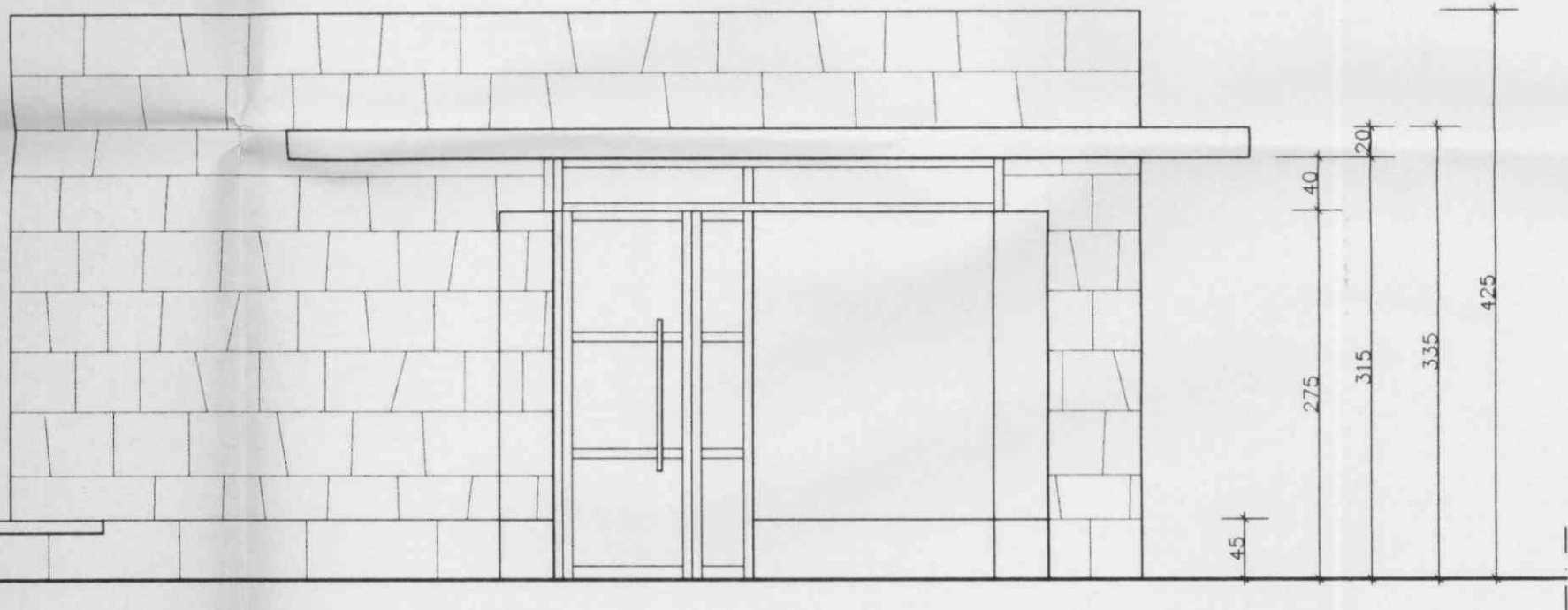


PIANTA COPERTURA CHIOSCO-BAR 1:50



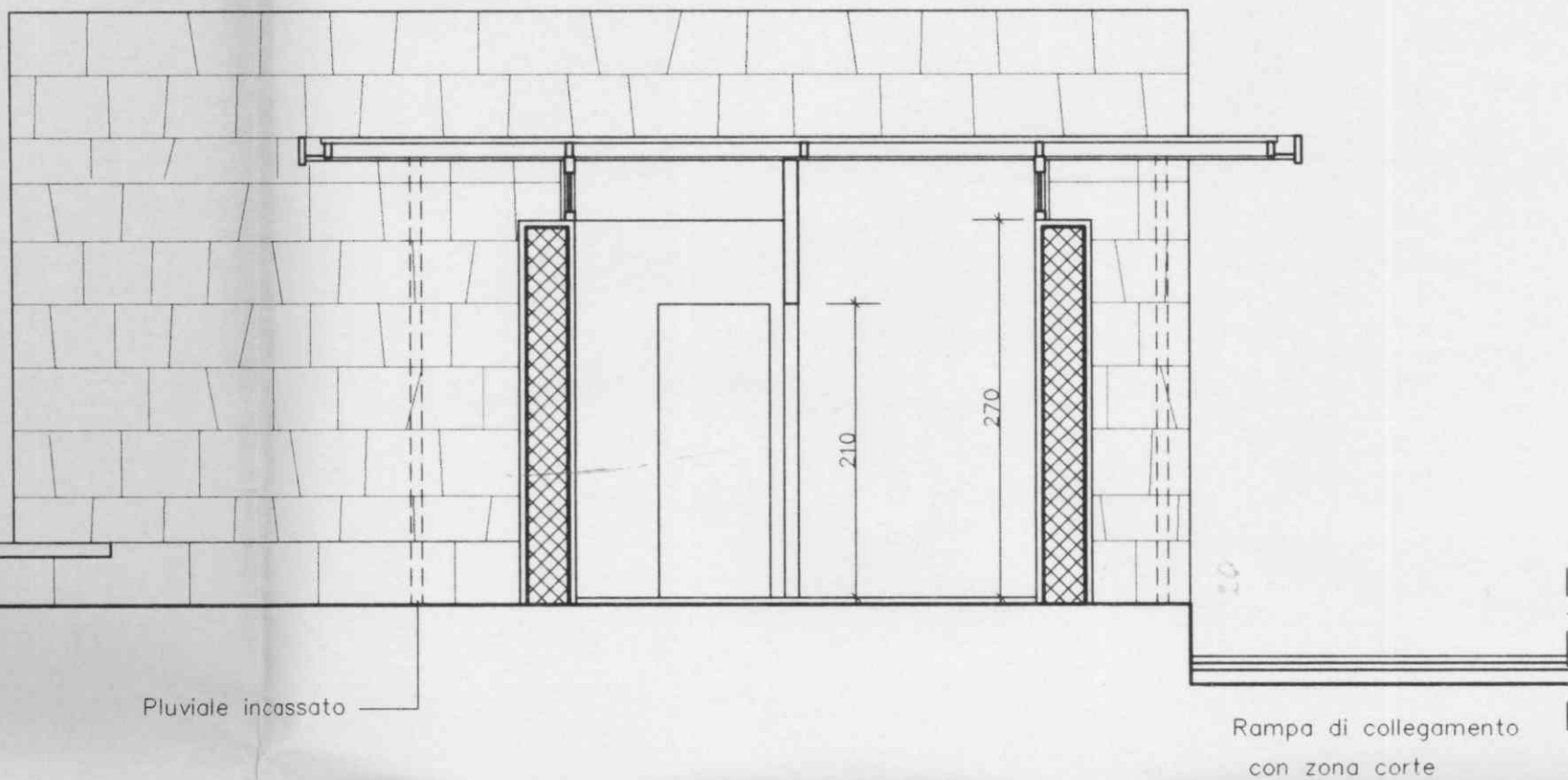
PIANTA COPERTURA CHIOSCO-BAR 1:50

a rivestito in lastre
di calcare tenero



Zoccolatura in pietra di
calcare duro levigata cm3

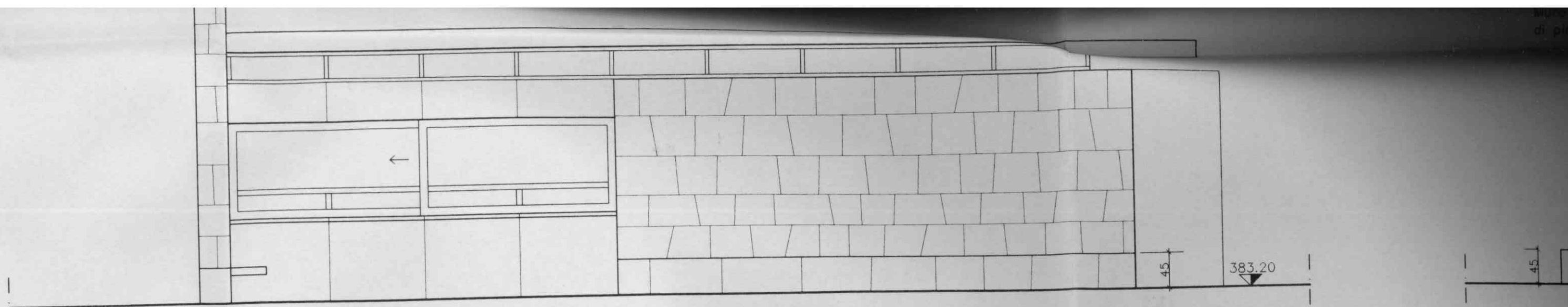
PROSPETTO B-B 1:50



Pluviale incassato

Rampa di collegamento
con zona corte

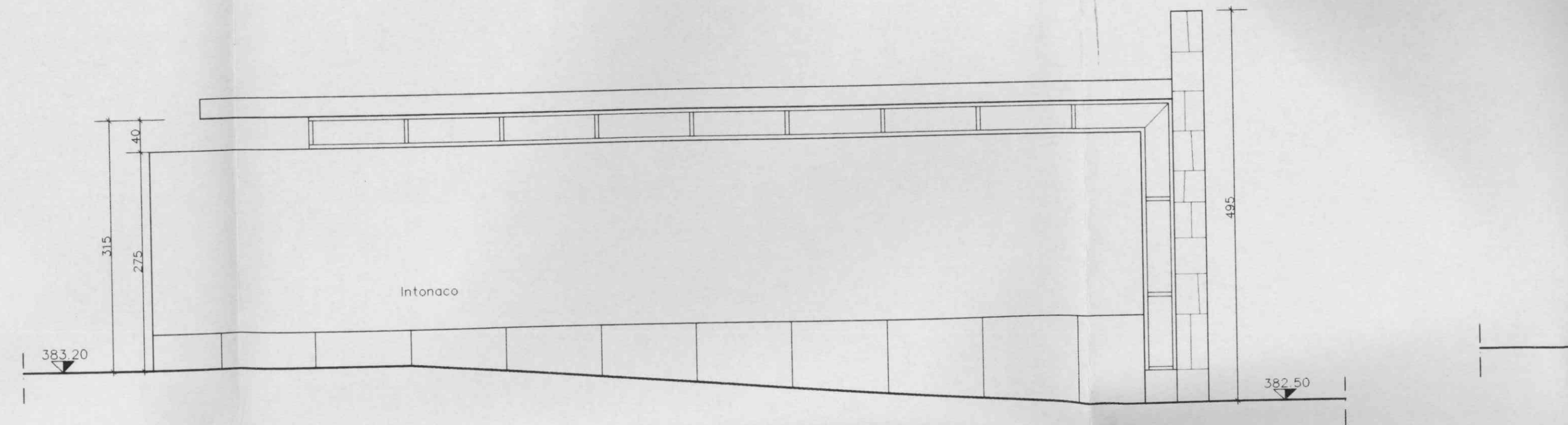
SEZIONE D-D 1:50



Architrave e davanzale finestra rivestiti in lastre di pietra di calcare duro fin. levigata.

Muro in c.a rivestito in lastre di pietra di calcare tenero zoccolatura h. cm. 45 in calcare duro levigato.

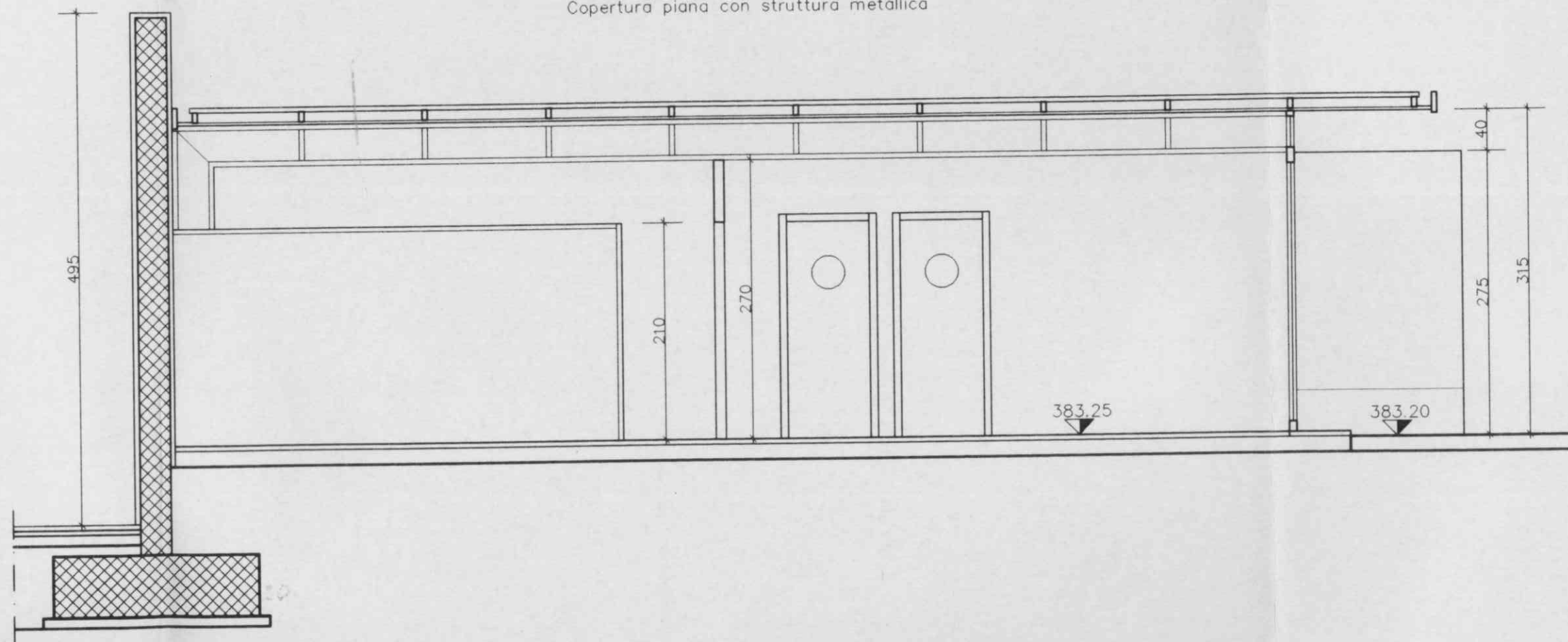
PROSPETTO A-A 1:50



Zoccolatura in pietra di calcare duro levigata cm3

PROSPETTO C-C 1:50

Copertura piana con struttura metallica



SEZIONE E-E 1:50