



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 in Piazza Poste - Id 6.3-02 (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;

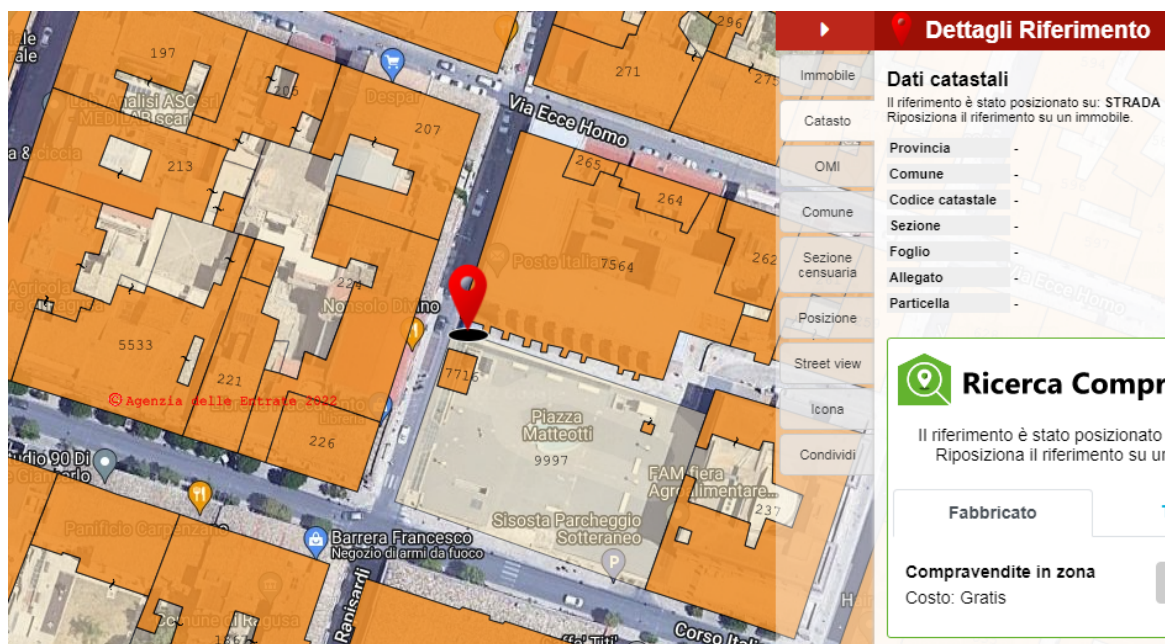
f) il valore dell'insieme delle forniture e dei servizi messi a disposizione del concessionario dalle amministrazioni aggiudicatrici o dagli enti aggiudicatari, purché siano necessari per l'esecuzione dei lavori o la prestazione dei servizi;

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. L'area di proprietà comunale è censita al catasto terreni come sede stradale. Il chiosco, già esistente, è situato all'interno di Piazza Poste.

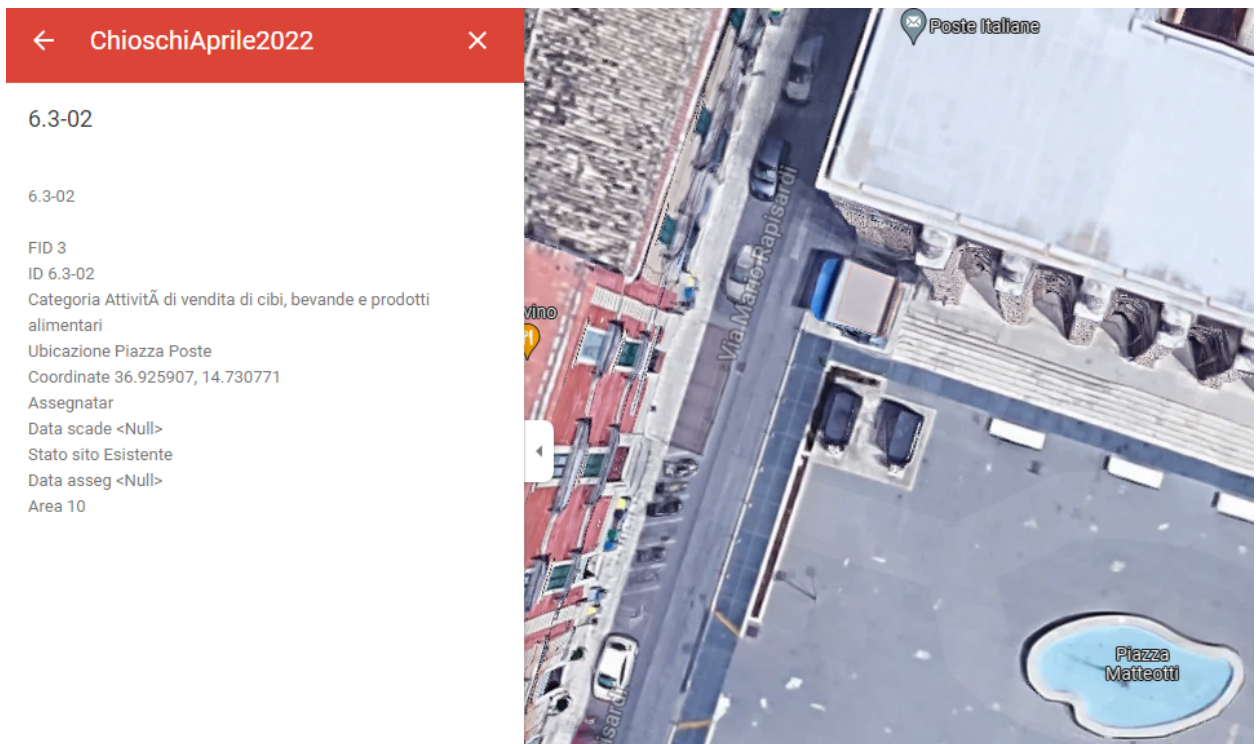


Stralcio catastale

Piazza Matteotti conosciuta come “Piazza Poste” proprio per la predominante presenza dell’edificio delle Poste Centrali è la piazza in cui è situato il Municipio posta al centro del centro storico di Ragusa Superiore. La zona è caratterizzata dalla presenza di uffici pubblici, di servizi e attrezzature tra cui il parcheggio coperto sottostante la piazza, gli uffici comunali, ecc.. Il sito è ad alta vocazione turistica e frequentato anche da giovani che poco distante, in Piazza San Giovanni, si riuniscono la sera.

Nel quartiere in cui è situato il chiosco in oggetto sono residenti al 31/12/2021 circa 2.200 persone suddivise come di seguito indicate

Sesso		Italiani	Stranieri	fasce di età								totale	
F	M			0 - 6	7 - 12	13 - 18	19 - 24	25 - 36	37 - 48	49 - 60	61 - 72		> 72
1134	1072	1731	475	102	128	117	151	347	362	387	272	340	2206
51,41%	48,59%	78,47%	21,53%	4,62%	5,80%	5,00%	6,84%	15,73%	16,41%	17,54%	12,33%	15,41%	100,00%



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 10 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 278 € al giorno così ripartito
 - 0,6 chili al giorno di caffè venduto, pari a circa 100 caffè (€ 100)
 - 20 pezzi da colazione al giorno (€ 24)
 - 5 aperitivi (€ 30)
 - 10 gelati confezionati (€ 20)
 - 20 bibite (€ 50)
 - 10 panini (€ 30)
 - 20 cappuccini (€ 24)
- Costi medi annui pari a circa € 178 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 € 3.000 da dividere in 10 anni pari a circa € 3,00 al giorno
- previsione incidenza tasse giornaliera pari ad € 45,00

Guadagno medio giornaliero: € 278 - € 178 = € 100

Si stima pertanto un utile netto di € 30.000 anno (€ 100 x 300 giorni)

Valore della concessione € 30.000 x 10 anni = € 300.000,00 < 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	€ 300.000,00	-	0,20%	€ 600,00	Canone base
Dimensione area (mq.)	10,00	Incremento di 5 €/mq	€ 5,00	€ 50,00	Superficie occupata dal chiosco
Ubicazione	X	Zona turistica	€ 100,00	€ 100,00	Lungomare o in prossimità
		Zona semi turistica / 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				€ 830,00	Canone annuo a base d'asta

Il costo annuo con il metodo del valore della concessione è pari ad € 830,00

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 € 4,1/mq a 8,1/mq come da interrogazione allegata. Nel caso specifico, vista la posizione centrale, viene preso in considerazione il valore di € 7,0/mq al mese per un importo mensile di € 70,00.

70,00x12=840,00 € 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 al valore totale della concessione, si propone di applicare un canone annuo a base d'asta pari alla media dei due metodi di calcolo:

$$840,00+830,00=1.670,00 \text{ €}$$

$$1.670,00:2=835,00 \text{ €}$$

Canone annuo a base d'asta € 835,00

Non si individuano condizioni da inserire nel bando.

Il Funzionario
(Arch. Marcello Dimartino)

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



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: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

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	360	640	L	1,6	2,8	L
Negozi	NORMALE	740	1450	L	4,1	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