



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 della Villa Margherita - Id 6.3-03 (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 è censito al catasto terreni al foglio 279 particella 6460 di proprietà del Comune di Ragusa come si evince dalla visura allegata. L'area è situata all'interno della Villa Margherita.

Dettagli Riferimento	
Immobile	
Catasto	Provincia RG
OMI	Comune RAGUSA
Comune	Codice catastale H163
Sezione censuaria	Sezione A
Posizione	Foglio 279
Street view	Allegato
Icona	Particella 6460
Condividi	

Catasto Fabbricati	
	RAGUSA (RC)
Fabbricato	
Compravendite in zona	
Costo:	Gratis

Stralcio catastale

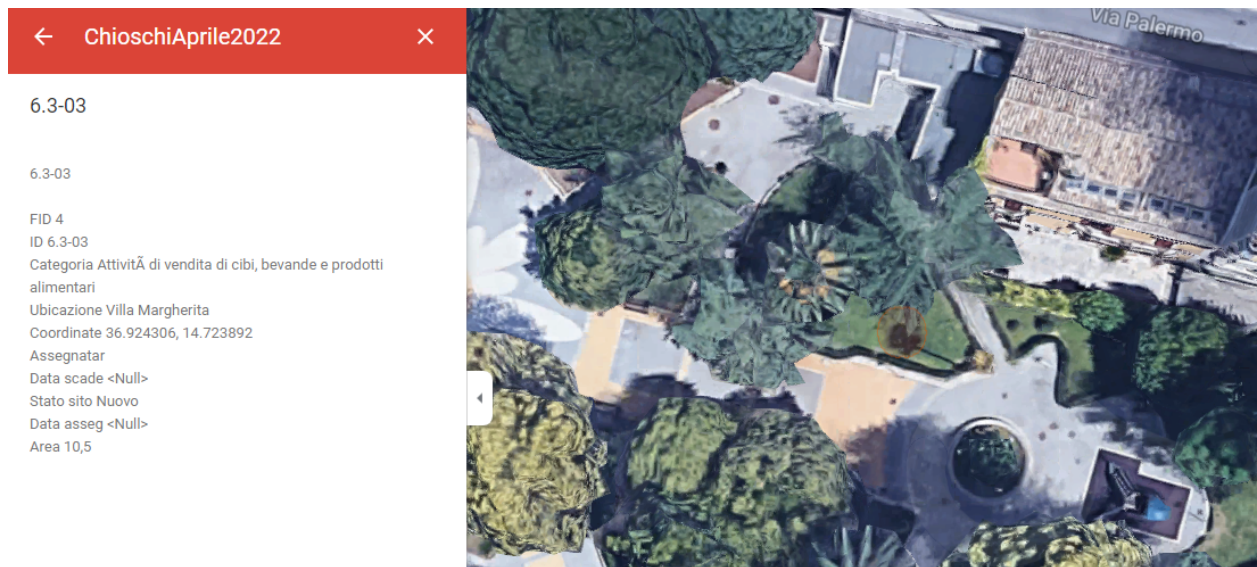
La Villa Margherita è situata nella parte centrale della Vallata Santa Domenica. Il sito si trova in un'area altamente frequentata all'interno del centro storico ed è prossima a numerosi

servizi. La zona, inoltre, è caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici a destinazione residenziale, di attività del settore terziario e servizi e uffici pubblici. Attività simili nella zona si riscontrano a circa 300 m.

Nel quartiere in cui è situata la Villa Margherita Ibleo sono residenti al 31/12/2021 circa 2.500 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
1279	1188	1990	477	119	121	145	144	351	474	426	317	370	2467
51,84%	48,16%	80,66%	19,34%	4,82%	4,90%	5,00%	5,84%	14,23%	19,21%	17,27%	12,85%	15,00%	100,00%

Il sito è in prossimità della bambinopoli. Gli orari di apertura del chiosco sono vincolati agli orari di apertura della villa, ciò esclude la possibilità di apertura serale se non nei giorni di calendarizzazione di eventi.



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 10,5 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 243 € al giorno così ripartito
 - 0,6 chili al giorno di caffè venduto, pari a circa 80 caffè (€ 80)
 - 20 pezzi da colazione al giorno (€ 24)
 - 5 aperitivi (€ 30)
 - 10 gelati confezionati (€ 20)
 - 20 bibite (€ 50)
 - 5 panini (€ 15)
 - 20 cappuccini (€ 24)
- Costi medi annui pari a circa € 177 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 costo del chiosco comprese le pratiche per l'avvio dell'attività e il costo di spese di manutenzione e di occupazione suolo pubblico € 20.000 da dividere in 10 anni pari a circa € 7,00 al giorno
- previsione incidenza tasse giornaliera pari ad € 40,00

Guadagno medio giornaliero: € 243 - € 177 = € 66

Si stima pertanto un utile netto di € 19.800 anno (€ 66 x 300 giorni)

Valore della concessione € 19.800 x 10 anni = € 198.000,00 < 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	€ 198.000,00	-	0,20%	€ 396,00	Canone base
Dimensione area (mq.)	10,50	Incremento di 5 €/mq	€ 5,00	€ 52,50	Superficie occupata dal chiosco
Ubicazione		Zona turistica	€ 100,00	€ 0,00	Lungomare o in prossimità
	X	Zona semituristica / terziario	€ 50,00	€ 50,00	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	€ 578,50	Canone annuo a base d'asta

In base al calcolo multiparametrico sopra indicato si propone di applicare un canone annuo a base d'asta pari ad € 578,50.

Non sono individuate condizioni da inserire nel bando.

Il Funzionario
(Arch. Marcello Dimartino)