



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 Via Falconara a Marina di Ragusa in terreno limitrofo ad area camper" Id: 6.4-07 (Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande)

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 Somministrazione di Alimenti e Bevande.

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;

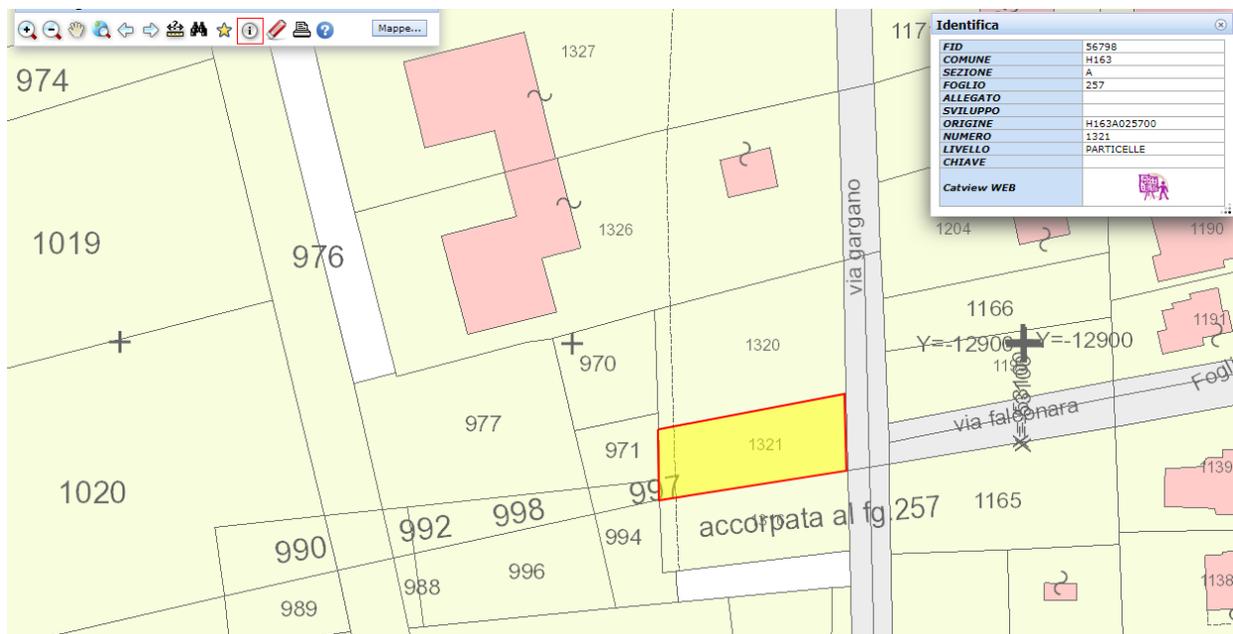
f) il valore dell'insieme delle forniture e dei servizi messi a disposizione del concessionario dalle amministrazioni aggiudicatrici o dagli enti aggiudicatari, purché siano necessari per l'esecuzione dei lavori o la prestazione dei servizi;

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

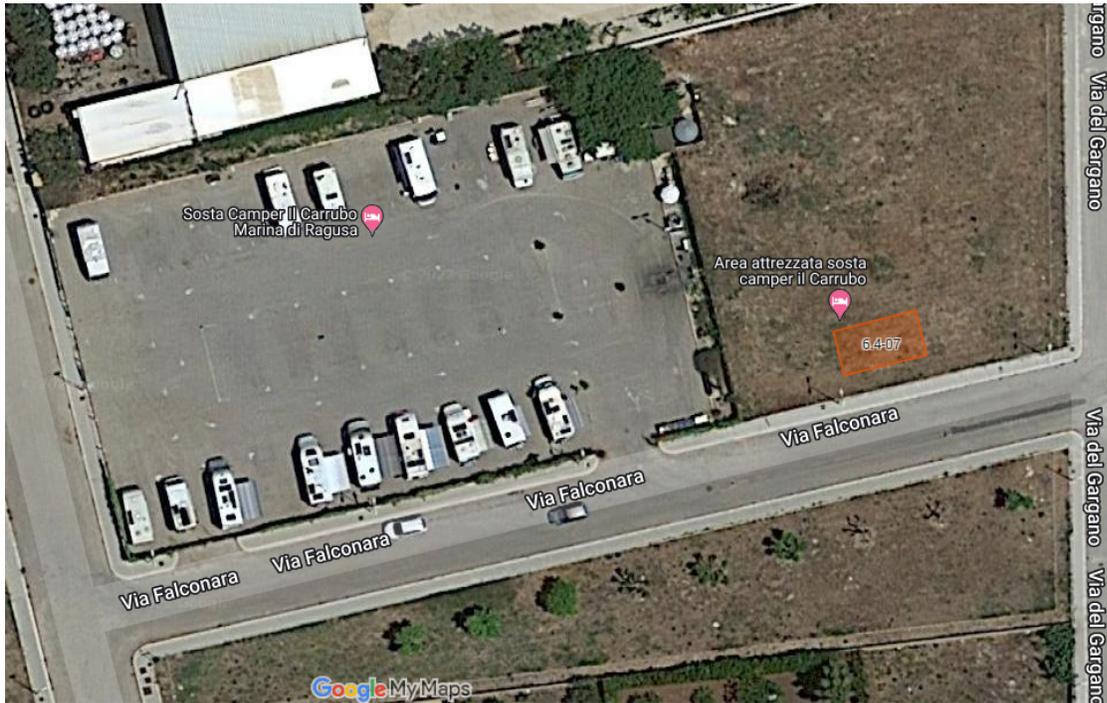
Per la concessione in oggetto viene preso in considerazione solo il parametro di cui alla lettera e) in quanto unico elemento di riscontro per la concessione in oggetto.

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 257 particelle 1321 e 1320 l'area risulta ceduta per servizi al Comune di Ragusa nell'ambito della convenzione per la realizzazione del programma costruttivo limitrofo, come si evince dalle allegate visure catastali.



Stralcio catastale

L'area camper può ospitare circa 40 camper per un totale di circa 100 persone a pieno regime previsto per due mesi estivi, si può stabilire una media di circa 50 persone al giorno per tutto l'anno. La zona, inoltre, è caratterizzata in gran parte dalla presenza di Edilizia residenziale Pubblica e pertanto abitata tutto l'anno da circa 500 persone, si ipotizza in ogni caso con una stima prudentiale una presenza media annua di circa 200 abitanti. La zona non è servita da altre attività di somministrazione di alimenti e bevande: il più vicino si trova a circa 1,5 km.



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](https://www.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 l'apertura 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 € 200 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 € 70.000 da dividere in 10 anni pari a circa € 23,00 al giorno
- previsione incidenza tasse giornaliera pari ad € 45,00

Guadagno medio giornaliero: € 300 - € 200 = € 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)

Calcolo del canone annuo a base d'asta

Il calcolo del canone annuo a base d'asta 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 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.)	45,00	Incremento di 5 €/mq	€ 5,00	€ 225,00	Superficie occupata dal chiosco
Ubicazione		Zona turistica	€ 100,00	€ 0,00	Lungomare o in prossimità, Ibla asse San Giorgio / Giardino Ibleo
	X	Zona semituristica / terziario	€ 50,00	€ 50,00	Marina di Ragusa/Ragusa centro
		Zona residenziale	€ 0,00	€ 0,00	Ragusa
Tipo di attività	X	Somministrazione cibi	€ 100,00	€ 100,00	Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande
		Vendita cibi	€ 80,00	€ 0,00	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	€ 975,00	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 € 975,00.

Tra le condizioni da inserire nel bando, vista la carenza di zone ombreggiate e di alberature nell'area in esame, potrà essere inserita la piantumazione di alberi di carrubbo.

Il Funzionario
(Arch. Marcello Dimartino)



Comune di Ragusa

Visura storica per immobile

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

Dati della richiesta:	Catasto Terreni RAGUSA (sezione A) (Codice: H163) Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2022
-----------------------	--

Situazione dell' immobile dal 24/04/2003

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO										
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominic. (L.)	Dominic. (E.)	Agrario (L.)	Agrario (E.)
A/257	1320	-	-	Seminativo	5	0	10	28	-	2570	1.33	1028	0.53
Partita			-										
Annotazioni			-										
Dati derivanti da			Frazionamento n. 1090 1/2003 del 24/04/2003 in atti dal 24/04/2003										

L'atto costitutivo della particella ha soppresso le seguenti particelle: foglio A/257/ particella 1193/; foglio A/257/ particella 1307/;

Situazione degli intestati dal 20/06/2003

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI RAGUSA con sede a RAGUSA (RG) - C.F.: 00180270886		Proprietà 1/1
Dati derivanti da:	Nota di voltura n. 7846 001/2003 del 20/06/2003 in atti dal 25/06/2003 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO	

Situazione degli intestati dal 20/06/2003

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
INFISUD S.R.L. con sede a RAGUSA (RG) - C.F.: 00625900881		Proprietà 1/1
Dati derivanti da:	Nota di voltura n. 7759 001/2003 del 20/06/2003 in atti dal 24/06/2003 COMPRAVENDITA	

Situazione degli intestati dal 24/04/2003

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
CARNEMOLLA GUGLIELMO nato a RAGUSA (RG) il 17-07-1931 - C.F.: CRNGLL31L17H163J		Proprietà 1/4
MENUCCI GIOVANNA nata a RAGUSA (RG) il 25-10-1934 - C.F.: MNCGNN34R65H163D		Proprietà 1/4
CAMPAILLA BARTOLOMEO nato a SCICLI (RG) il 27-09-1923 - C.F.: CMPBTL23P27I535J		Proprietà 1/4
CRISCIONE MARIA nata a RAGUSA (RG) il 11-11-1934 - C.F.: CRSMRA34S51H163Y		Proprietà 1/4
Dati derivanti da:	Frazionamento n. 1090 001/2003 del 24/04/2003 in atti dal 24/04/2003	

Comune di Ragusa

Visura storica per immobile

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

Dati della richiesta:	Catasto Terreni RAGUSA (sezione A) (Codice: H163) Situazione degli atti informatizzati al 01/03/2022
-----------------------	--

Situazione dell' immobile dal 24/04/2003

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO										
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominic. (L.)	Dominic. (E.)	Agrario (L.)	Agrario (E.)
A/257	1321	-	-	Seminativo	5	0	12	44	-	3110	1.61	1244	0.64
Partita			-										
Annotazioni			-										
Dati derivanti da			Frazionamento n. 1090 1/2003 del 24/04/2003 in atti dal 24/04/2003										

L'atto costitutivo della particella ha soppresso le seguenti particelle: foglio A/257/ particella 1193/; foglio A/257/ particella 1307/;

Situazione degli intestati dal 20/06/2003

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI RAGUSA con sede a RAGUSA (RG) - C.F.: 00180270886		Proprietà 1/1
Dati derivanti da:	Nota di voltura n. 7846 001/2003 del 20/06/2003 in atti dal 25/06/2003 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO	

Situazione degli intestati dal 20/06/2003

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
INFISUD S.R.L. con sede a RAGUSA (RG) - C.F.: 00625900881		Proprietà 1/1
Dati derivanti da:	Nota di voltura n. 7759 001/2003 del 20/06/2003 in atti dal 24/06/2003 COMPRAVENDITA	

Situazione degli intestati dal 24/04/2003

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
CARNEMOLLA GUGLIELMO nato a RAGUSA (RG) il 17-07-1931 - C.F.: CRNGLL31L17H163J		Proprietà 1/4
MENUCCI GIOVANNA nata a RAGUSA (RG) il 25-10-1934 - C.F.: MNCGNN34R65H163D		Proprietà 1/4
CAMPAILLA BARTOLOMEO nato a SCICLI (RG) il 27-09-1923 - C.F.: CMPBTL23P27I535J		Proprietà 1/4
CRISCIONE MARIA nata a RAGUSA (RG) il 11-11-1934 - C.F.: CRSMRA34S51H163Y		Proprietà 1/4
Dati derivanti da:	Frazionamento n. 1090 001/2003 del 24/04/2003 in atti dal 24/04/2003	