



# COMUNE DI RAGUSA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 461  
del 27 NOV. 2007

OGGETTO : Realizzazione e gestione verde pubblico di quartiere ed attrezzature di interesse comune.

Ubicazione : Marina di Ragusa, Via Del Mare e Via Duilio.

### PROPOSTA PER IL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemila sette Il giorno venerdì sette alle ore 16,00  
del mese di Novembre nel Palazzo di Città e nella consueta sala delle  
adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

Presiede la seduta il Sindaco Nello Difesa

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) dr. Giovanni Cosentini		<u>o'</u>
2) dr. Rocco Bitetti	<u>o'</u>	
3) sig. Venerando Suizzo	<u>o'</u>	
4) dr. Giancarlo Migliorisi		<u>o'</u>
5) geom. Francesco Barone	<u>o'</u>	
6) sig.ra Maria Malfa	<u>o'</u>	
7) rag. Michele Tasca	<u>o'</u>	
8) dr. Salvatore Roccaro		<u>o'</u>

Assiste il Vice Segretario Generale dott. me Nunzio Occhipinti

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta e invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato

## LA GIUNTA MUNICIPALE

-Vista la proposta, di pari oggetto n. 744 /Sett. VII del 15-11-2007

-Visti i pareri favorevoli sulla proposta espressi ai sensi della L.R. 11/12/1991 n°48 e successive modifiche:

- per la regolarità tecnica, dal Responsabile del Servizio;
- per la regolarità contabile, dal Responsabile del Servizio di Ragioneria;
- sotto il profilo della legittimità, dal Segretario Generale del Comune;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

-Visto l'art. 18 della L.R. n.44/91 e successive modifiche;

ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

### DELIBERA

- Approvare la proposta di deliberazione indicata in premessa per farne parte integrante e sostanziale e farla propria.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il  
28 NOV. 2007 fino al 12 DIC. 2007 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li

28 NOV. 2007

IL MESSO COMUNALE  
IL MESSO COMUNALE  
(Licitra Giovanni)

**Certificato di immediata esecutività della delibera**

- ( ) Certifico che la deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi del 2° Comma dell'Art.12 della L.R. n.44/91.  
( ) Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'Art.16 della L.R. n.44/91.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

- ( ) Certifico che, contestualmente all'affissione all'Albo, la deliberazione è stata trasmessa in copia ai capi gruppo consiliari, ai sensi del 4° Comma dell'Art.15 della L.R. n.44/91.  
( ) Certifico che entro dieci giorni dall'affissione all'Albo è/non è stata formulata richiesta di sottoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei commi 3° e 5° dell'Art.15 della L.R. 44/91, così come sostituito con l'Art..4 della L.R. 23/97.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 28 NOV. 2007 al 12 DIC. 2007

Ragusa, li

13 DIC. 2007

IL MESSO COMUNALE  
IL MESSO COMUNALE  
(Tagliamini Sergio)

**Certificato di avvenuta pubblicazione della deliberazione**

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 28 NOV. 2007 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 28 NOV. 2007 senza opposizione.

Ragusa, li

13 DIC. 2007

IL SEGRETARIO GENERALE  
IL SEGRETARIO GENERALE  
- Dr. Gaspare Nicotri -

**Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione**

Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno della pubblicazione.

Ragusa, li

10 DIC. 2007

IL SEGRETARIO GENERALE  
IL SEGRETARIO GENERALE  
- Dr. Gaspare Nicotri -

# Comune di Ragusa – Settore VII Assetto ed uso del Territorio

Prot. N° 744 /Sett. VII del 15 NOV. 2007

Oggetto: Realizzazione e gestione verde pubblico di quartiere e attrezzature di interesse comune.

Ubicazione: Via del Mare, Via Duilio – Marina di Ragusa.

## Proposta di deliberazione della Giunta Municipale

Il sottoscritto Arch. Ennio Torrieri, dirigente del Settore VII “Assetto ed Uso del Territorio”,

Premesso:

- che in data 21/05/2003 è stato rilasciato al Geom. Ventura Giovanni, nato a Ragusa il 15/12/1941, C.F.: VNT GNN 41T15 H163 E, nella qualità di amministratore unico della ditta “SICEM” s.r.l. con sede in Ragusa Zona Industriale 3° Fase, la Concessione edilizia n° 65/2003 e successiva 1° Variante del 16/11/2004, per la costruzione di un complesso per residenze turistico-alberghiere;
- che in data 23/05/2003 hanno avuto inizio i lavori di cui alla citata Concessione;
- che in data 20/12/2004 con verbale di deliberazione della Giunta Municipale n° 940 è stata approvata la proposta di deliberazione per la Giunta Municipale del Dirigente del Settore 7° Territorio ed Urbanistica – Servizio Edilizia Privata – avente per oggetto “Scomputo oneri di urbanizzazione ai sensi dell’art. 11 della L. n° 10/1977 relativi alla Concessione Edilizia n° 65/03 – Ditta S.I.C.E.M. s.r.l.,
- che la Ditta S.I.C.E.M. s.r.l intende realizzare negli immobili ceduti al Comune di Ragusa (atto Notaio in Ragusa Livia del 25/10/2004, aree distinte in Catasto Terreni del Comune di Ragusa al Foglio di mappa 275, p.lle 692, 788 e 789 e fabbricato terraneo riportato al Catasto Fabbricati di Ragusa al Foglio di mappa A/275, p.lla 152/2, Via Caio Duilio snc, PT, z.c.3, ctg C/2, cl 3°) in dipendenza degli obblighi assunti con la citata Concessione Edilizia n° 65/2003, oltre alle opere oggetto dello scomputo degli oneri di urbanizzazione autorizzate con la citata deliberazione di Giunta Municipale n° 940 del 20/12/2004, ulteriori opere consistenti nella realizzazione;
  - a) nell’area 1 (Catasto terreni Fg. 275 p.lla 789 e Catasto Fabbricati Fg. A/275, p.lla 152/2) tra la Via del Mare e la Via Duilio di un locale seminterrato, con soprastante piazzetta pedonale con portico e Ufficio Informazioni Turistiche;
  - b) Nell’area 2 (Catasto Terreni Fg. 275, p.lle 692 e 788) ubicata a valle del complesso turistico-ricettivo, di un Giardino Pubblico con ingresso dalla Via del Mare e annesse attrezzature quali Piscina, Spogliatoi-servizi igienici, Locale Bar e di un parcheggio pubblico, sempre con accesso dalla Via del Mare;
- che nella seduta del 14/09/2006 in esito alla domanda di variante al progetto 245/04 O.d.U a scomputo Prog. N° 202/06, la Commissione Edilia Comunale ha espresso parere favorevole;

- Visto lo schema di Convenzione a firma del Geom. Ventura Giovanni nella qualità di Amministratore unico della Ditta “SI.C.E.M.” s.r.l e la relazione tecnico-finanziaria, nelle quali si evidenziano sia l’interesse sociale che quello economico in quanto:
  - Le aree oggetto della presente delibera rimangono di esclusiva proprietà del Comune di Ragusa con tutte le opere che si andranno a realizzare in forza della Convenzione;
  - le spese di realizzazione e gestione delle opere sopra descritte sono a carico esclusivo della Ditta “SI.C.E.M.” s.r.l, come pure l’acquisto di tutti gli arredi e connessi strettamente alla loro destinazione;
  - l’Ufficio Informazioni Turistiche sarà ceduto al Comune che ne curerà anche la gestione;
  - Le attività previste (fruizione del verde pubblico, della piscina, del bar, del parcheggio) una volta le opere realizzate, saranno praticabili da tutti i cittadini negli orari e nelle tariffe previste dallo Schema di Convenzione;
  - L’importo complessivo dei lavori, desunto dal computo metrico del progetto allegato al netto del ribasso d’asta e scorporato dall’ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti e ammessi a scomputo in riferimento alla deliberazione della G.M. n. 940 del 20/12/2004, è di 484714,92 €;
  - Il Comune di Ragusa, a fronte degli oneri iniziali di realizzazione e successivi di gestione, affiderebbe alla ditta “SI.C.E.M.” s.r.l la gestione delle attrezzature per una durata di anni 40 (quaranta) a decorrere dalla data del certificato di agibilità delle strutture;
- Dal punto di vista economico a fronte dell’onere iniziale il gestore otterrà l’abbuono di un importo annuale, per tutta la durata della convenzione, che rappresenta il canone di utilizzo delle aree. Rovesciando i termini della questione si può affermare che il Comune di Ragusa a fronte di un’acquisizione a costo zero delle attrezzature in questione, rinuncerà, per la durata della convenzione, all’introito annuale ritraibile dall’affidamento in gestione o dalla conduzione diretta.
- Il numero delle annualità di concessione è stato stabilito facendo il raffronto tra gli oneri di realizzazione delle opere a carico della Ditta “SI.C.E.M.” s.r.l e i benefici ottenibili della gestione delle attività descritte, come emerge dalla relazione tecnico – finanziaria, nella quale si evidenzia la sostanziale congruità.

Pertanto il Dirigente del Settore VII:

- visto lo Schema di Convenzione allegato;
- vista la relazione tecnico – finanziaria allegata;
- visti gli atti d’ufficio relativi alla pratica in oggetto;

propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione

## **La Giunta Municipale**

Ritenuto di dover provvedere in merito:

- Visto lo schema di ~~Convenzione~~ ;
- Vista la relazione tecnico-finanziaria allegata;
- Visto l'art. 12 della L.R. n. 44/91 e successive modifiche ed integrazioni: ad unanimità dei voti, resi nella forma di legge;

### **Delibera**

1. Di proporre al Consiglio Comunale la presente Deliberazione;
2. Di approvare lo Schema di Convenzione;
3. Dare mandato al Dirigente del Settore VII di sottoscrivere con il Geom. Ventura Giovanni nella qualità di Amministratore unico della Ditta “SI.C.E.M.”s.r.l. apposita convenzione con la quale vengono stabiliti precisi impegni circa la gestione delle attrezzature in oggetto, la sua apertura al pubblico, le tariffe praticabili e la revoca della gestione in caso di inadempienza degli obblighi derivanti dall'atto d'obbligo;
4. Dare atto che le spese contrattuali di convenzionamento saranno tutte a carico della Ditta “SI.C.E.M.”s.r.l.;
5. Dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa.

### **PROPOSTA PARTE INTEGRANTE**

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Ragusa II,

I Il Dirigente  


Si da atto che la retroscritta proposta non comporta, né direttamente né indirettamente, oneri finanziari, né presenta alcuno degli aspetti contabili, finanziari e fiscali previsti dalle vigenti norme, per cui il parere della regolarità contabile non è necessario in quanto si risolverebbe in atto inutile.

Ragusa II,

Il Dirigente  


Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

L'importo della spesa di €. \_\_\_\_\_  
Va imputata al cap.

Si esprime parere favorevole in ordine legittimità.

Ragusa II,

Il Responsabile del Servizio Finanziario  


Ragusa II,

Il Segretario Generale  




Motivazione dell'eventuale parere contrario:



Da dichiarare di immediata esecuzione

#### Allegati – Parte integrante:

- 1) Schemi di convogli
- 2) Requisiti tecnico-finanziari

Ragusa II,

Il Responsabile del Procedimento

Il Capo Settore



Visto: L'Assessore al ramo

## ALLEGATO A

### SCHEMA DI CONVENZIONE

**Oggetto:** Realizzazione e gestione verde di quartiere e attrezzature di interesse comune.

Ubicazione: Via del Mare, via Duilio, Marina di Ragusa.

L'anno duemilasette il giorno ..... del mese di ....., nei locali del Municipio di Ragusa tra i signori

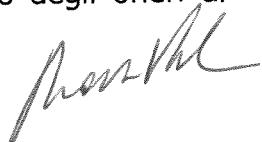
- Geom. Ventura Giovanni, nato a Ragusa il 15/12/1941, C.F. VNTGNN41T15H163E, nella qualità di amministratore unico della ditta "SICEM" s.r.l. proprietaria del complesso turistico sito in Marina di Ragusa tra la via Del Mare e la via Duilio, identificato al Catasto Fabbricati al fg. 275 p.la n° 152,
- Dott. Arch. Ennio Torrieri nato a Scafà (Pescara) il 10-02-1950, nella qualità di dirigente del Settore VII° del Comune di Ragusa, domiciliato per la carica presso il Comune; C.F. 00 180 270 886,

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

#### **Art. 1 - AFFIDAMENTO REALIZZAZIONE E GESTIONE VERDE DI QUARTIERE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

##### **Premesso:**

- che il Dirigente del Settore VII – Assetto ed Uso del Territorio del Comune di Ragusa ha rilasciato in data 21/05/2003 al Geom. Ventura Giovanni, nato a Ragusa il 15/12/1941, C.F. VNTGNN41T15H163E, nella qualità di amministratore unico della ditta "SICEM" s.r.l. con sede in Ragusa Zona Industriale 3° Fase, la Concessione edilizia n°65/2003 e successiva 1° Variante del 16 nov. 2004, per la costruzione di un complesso per residenze turistico-alberghiere;
- che in data 23/05/2003 hanno avuto inizio i lavori di cui alla citata Concessione;
- che in data 20-12-2004 con verbale di deliberazione della Giunta Municipale n.940 è stata approvata la proposta di deliberazione per la Giunta Municipale del Dirigente del settore 7° Territorio ed Urbanistica –Servizio Edilizia privata- avente per oggetto. " Scomputo oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.11 della L. n°10/1977 relativi alla Conc. Edilizia n.65/03. Ditta SI.C.E.M. s.r.l. ;
- che nella seduta del 14-09-2006 in esito alla domanda di variante al progetto 245/04 O.d.U. a scomputo Prog. N.202/06, la Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere favorevole.
- che la Ditta SI.C.E.M. s.r.l. intende realizzare negli immobili ceduti al Comune di Ragusa (atto Notaio in Ragusa Giovanni Livia del 25 ottobre 2004, aree distinte in catasto Terreni del Comune di Ragusa al foglio di mappa 275, particelle 692, 788 e 789 e fabbricato terraneo riportato al catasto fabbricati di Ragusa al foglio di mappa A/275, particella 152/2, via Caio Duilio SNC, PT, z.c.3, ctg.C/2, cl.3°) in dipendenza degli obblighi assunti con la citata Concessione edilizia n.65/2003, modifiche alle opere oggetto dello scomputo degli oneri di



urbanizzazione autorizzate con la citata deliberazione di Giunta Municipale n.940 del 20-12-2004, consistenti nella realizzazione delle seguenti opere:

- a) nell'area 1 ( Catasto terreni fg.275 p.la 789 e catasto fabbricati fg. A/275, p.la 152/2) tra la via del Mare e la via Duilio di un locale seminterrato, con soprastante piazzetta pedonale con portico e Ufficio Informazioni Turistiche;
- b) Nell'area 2 ( Catasto terreni fg. 275 p.lle 692 e 788) ubicata a valle del complesso turistico-ricettivo, , di un Giardino Pubblico con ingresso dalla via del Mare, e annesse attrezzature quali Piscina, Spogliatoi-servizi igienici, Locale Bar, e di un parcheggio pubblico, sempre con accesso dalla via del Mare.

Tutto ciò premesso, fra i sottoscritti **si conviene** quanto segue:

- a) Le aree oggetto della presente convenzione rimangono di esclusiva proprietà del Comune di Ragusa con tutte le opere che si andranno a realizzare in forza della presente Convenzione;
- b) le spese per la realizzazione e gestione delle opere sopra descritte sono a carico esclusivo della ditta SI.C.E.M. s.r.l., come pure l'acquisto di tutti gli arredi e connessi strettamente necessari alla loro destinazione.

## **Art. 2 - ATTIVITA' E GESTIONE**

Le attività previste, una volta realizzate le opere, verranno gestite dalla ditta SI.C.E.M. s.r.l. d'ora in poi denominato "Gestore", con lo specifico obiettivo di consentire le attività (fruizione del verde pubblico, della piscina, del bar, del parcheggio) in esso praticabili a tutti i cittadini, ivi compresi gli ospiti della struttura turistico-ricettiva. L'Ufficio Informazioni Turistiche, ricadente nell'area 1, sarà ceduto al Comune che ne curerà anche la gestione nei modi ritenuti opportuni; mentre il locale seminterrato sottostante verrà gestito ed utilizzato dalla ditta SI.C.E.M..

La ditta SI.C.E.M. s.r.l., ha facoltà di concedere in gestione a società di propria fiducia le attività previste nell' "area 1" e nell' "area 2"; in tal caso la società di gestione assumerà per intero gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione in solido con la ditta SI.C.E.M..

## **Art. 3 - REGOLAMENTO D'USO**

La struttura (Parcheggio, Giardino con piscina, Ufficio Informazioni turistiche) sarà aperta al pubblico secondo le seguenti modalità:

- Parcheggio pubblico con ingresso gratuito e apertura continuata 24h su 24 per tutto l'anno;
- Giardino Pubblico con ingresso gratuito e apertura per 240 giorni all'anno (mesi otto da marzo a ottobre).
- Piscina scoperta all'interno del giardino con ingresso a pagamento in conformità alle tariffe stabilite dall'Amministrazione per analoghe strutture, con apertura al pubblico negli stessi orari stabiliti per gli ospiti del residence prevista tutti i giorni dalle ore 10 alle ore 13 e dalle ore 16 alle ore 19, per 120 giorni l'anno (mesi quattro da giugno a settembre). Per la fruizione da parte di particolari fasce sociali (anziani, bambini delle scuole e residenti di Marina di Ragusa, etc.) della piscina, il Comune potrà riservarsi delle fasce tariffarie a costo sociale come avviene per altre strutture sportive comunali.

Riguardo al bar, annesso alla piscina, il Gestore dovrà acquisire nei modi di legge l'autorizzazione commerciale, senza che la presente Convenzione costituisca obbligo per il Comune.

Dovranno essere esposte delle tabelle pubblicitarie, che rendano nota la convenzione ed il regolamento stipulato con il Comune.

Il Gestore metterà a disposizione degli utenti un bagnino qualificato e un guardiano con la funzione di aprire la struttura nelle fasce orarie concordate.



## **ART. 9 – CLAUSOLA RISOLUTIVA**

L'Amministrazione comunale, nel caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, ha facoltà di revocare la gestione delle attrezzature sopra indicate, senza che questo possa dare adito da parte della ditta SI.C.E.M. s.r.l. a richieste risarcitorie di qualsiasi genere. Pertanto nella caso di inadempimento degli obblighi da parte della società di gestione, il Comune potrà attivare le procedure previste dalla Legge.

## **ART. 10 – CORRISPETTIVO e DURATA DELLA PRESENTE CONVENZIONE**

Per la gestione dell'attività il Comune non corrisponderà al Gestore nessun contributo. Il Comune in forza della presente convenzione affida alla ditta SI.C.E.M. s.r.l. la gestione di tutte le attività previste per la durata di anni 40 (quaranta) a decorrere dalla data del certificato di agibilità delle strutture.

La ditta Sicem si impegna a realizzare le opere secondo il progetto e con le spese previste dal computo metrico allegato alla presente convenzione e redatto dagli architetti Gaetano Manganello e Carmelo Tumino. I lavori verranno eseguiti sotto l'alta sorveglianza dell'U.T.C.-Settore 9°.

Alla fine dei lavori verrà redatto un verbale di regolare esecuzione in contraddittorio tra il Comune e la ditta SI.C.E.M. s.r.l..

L'importo complessivo dei lavori desunto dal computo metrico del progetto allegato alla presente Convenzione, al netto del ribasso d'asta del 12%, ammonta ad € 530.356,64;

Tale importo di € 530.356,64 scorporato dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune ed ammessi a scomputo in riferimento alla del. G.M. n. 940 del 20-12-2004, di € 45.641,72 per un ammontare finale di € 484.714,92 rappresenta il corrispettivo che la ditta SI.C.E.M. s.r.l. pagherà per tutta la durata di anni quaranta della presente Convenzione.

Alla scadenza, l'affidamento in gestione delle attrezzature potrà essere rinnovato su richiesta, dietro il pagamento di un importo annuale da calcolare in base agli indici Istat di aumento dell'inflazione.

In caso di mancato accordo, gli impianti entreranno nella disponibilità piena del Comune, assieme agli arredi ed attrezzature.

## **ART. 11 - OPERAZIONI PERIODICHE DI MANUTENZIONE E GESTIONE**

Il Gestore è obbligato a effettuare le operazioni periodiche di gestione, manutenzione e pulizia che si renderanno necessarie.

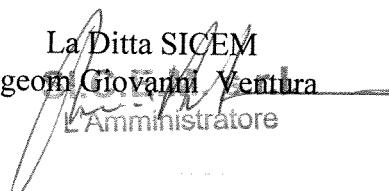
## **ART. 12 - ONERI PER TASSE E TRIBUTI**

Tutte le spese relative a ICI, tasse e imposte comunali sono a carico del Comune, nella qualità di proprietario.

## **ART. 13 - REGISTRAZIONE**

La presente convenzione sarà sottoposta a registrazione con spese a carico della ditta.

Il Dirigente del VII° Settore  
Arch. Ennio Torrieri

La Ditta SICEM  
geom. Giovanni Ventura  
L'Amministratore  


## **ALLEGATO B**

### **RELAZIONE TECNICO FINANZIARIA**

*Oggetto: Realizzazione e gestione del verde di quartiere e delle attrezzature di interesse comune, ubicate nell'area Via del Mare, Via Duilio di Marina di Ragusa, espone la presente relazione tecnico-finanziaria*

#### ***PREMESSO***

- che il Comune di Ragusa con atto del Notaio Giovanni Livia del 25 ottobre 2004 è venuto in possesso delle aree distinte in catasto (terreni) del Comune di Ragusa al foglio 275 particelle 692,788,799 in via Caio Duilio;
- che in data 20 dicembre 2004 con verbale della Giunta Municipale n.940 è stata approvata la proposta di deliberazione per la Giunta Municipale del Dirigente del Settore VII Territorio e Urbanistica – Servizio Edilizia Privata, avente per oggetto “*scomputo oneri urbanizzazione ai sensi dell'art. 11 della legge n.10/1977 relativi alla concessione edilizia 65/03 della ditta SICEM s.r.l.*”.
- che nella seduta del 14 settembre 2006 in esito alla domanda di variante al progetto 245/04 O.D.U. a scomputo prog. 202/06 la Commissione Edilizia Comunale ha espresso parere favorevole.
- che in dipendenza degli obblighi assunti con la citata concessione edilizia n. 65/2003 oltre alle opere oggetto dello scomputo degli oneri di urbanizzazione autorizzati con la citata deliberazione della Giunta Municipale n.940 del 20 dicembre 2004 sono state previste ulteriori opere consistenti nella realizzazione:
  - a) nell'area 1 (catasto terreni foglio 275 particella 799 tra la Via del Mare e la via Duilio) di un locale seminterrato con sovrastante piazzetta pedonale con portico e ufficio informazioni turistiche;
  - b) nell'area 2 (catasto terreni foglio 275 particelle 792 e 788) ubicate a valle del complesso ricettivo, di un giardino pubblico con accesso dalla Via del Mare e annesse attrezzature quali piscine, spogliatoi-servizi igienici, locale bar, e di un parcheggio pubblico, sempre con accesso dalla Via del Mare.
- che la spesa prevista per la esecuzione di quanto descritto, ammonta come si evince dal computo metrico estimativo a complessivi **€ 602.678,03**
- tale importo è stato decurtato dal ribasso d'asta dl 12% come nella citata delibera del 20 dicembre 2004 e ammonta pertanto a **€ 530.356,64**
- decurtato dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti al comune ed ammessi a scomputo in riferimento alla Delibera G.M. del 20 dicembre 2004 n.940 di **€ 45.641,72**, resta un ammontare di lavori di **€ 484.714,92** a completo esclusivo carico della ditta esecutrice “*SICEM s.r.l.*”.

A fronte del suddetto onere la ditta Sicem s.r.l. secondo lo schema di convenzione in oggetto assumerà la gestione delle attività praticabili nelle opere realizzate (fruizione del verde pubblico, della piscina, del bar e del parcheggio).

Le attività descritte comporteranno per il gestore (Sicem s.r.l.) ulteriori impegni economici consistenti nelle spese per l'acquisto degli arredi e di quant'altro necessario alla specifica destinazione di ciascuna area, e nelle spese di manutenzione e acquisto materiali di competenza secondo l'art.4 dello schema di Convenzione.

A fronte degli oneri, iniziali e successivi, e tenuto conto delle modalità d'uso previste dagli artt. 3, 7 e 8 dello Schema di Convenzione le aree e le attività per le quali il gestore potrà ottenere un beneficio economico, consistono nell'utilizzazione del locale seminterrato dell'Area 1 e della piscina e del locale bar situati nell'Area 2.

Dal punto di vista economico a fronte dell'onere iniziale il gestore otterrà l'abbuono di un importo annuale che rappresenta il canone per l'utilizzo delle aree. Rovesciando i termini della questione si può affermare che il Comune di Ragusa a fronte di un'acquisizione a costi zero delle attrezzature in questione rinuncerà, per la durata della Convenzione, all'introito annuale ritraibile dall'affidamento in gestione o dalla conduzione diretta.

Al fine di raffrontare l'onere iniziale per la realizzazione delle opere a carico della Sicem s.r.l. con i benefici ottenibili dalla gestione delle attività descritte, che sono ovviamente dilazionati nell'arco della durata della Convenzione, si ritiene possa applicarsi lo schema di una rendita, assunti i seguenti parametri:

pagamento canone annuo:	in via anticipato
numero annualità	40
tasso di rivalutazione del canone annuo	2 % (media indici istat periodo 2002-2007)
tasso annuo di attualizzazione	3,00%
canone mensile iniziale del locale interrato	€ 500,00 (per n.12 mesi di utilizzo)
canone mensile iniziale del chiosco	€ 500,00 (per n.4 mesi di utilizzo)
canone mensile iniziale della piscina	€ 1.500,00 (per n.4 mesi di utilizzo)

la formula finanziaria applicata per la determinazione del valore attuale di una rendita è:

$$VA = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{R}{(1+i)^{t-1}}$$

dove :

VA = Valore attuale della rendita anticipata

R = Rata annuale

i = Tasso annuo di interesse

t = Tempo espresso in anni

Applicando la formula sopra esposta (per il dettaglio dei conteggi vedasi tabella allegata), il valore attuale della rendita ritraibile dalla gestione in Convenzione delle opere realizzate dalla ditta Sicem s.r.l. è quantificabile, seppure tra le incertezze di una valutazione su un arco temporale di siffatta entità, in € 474.877,01, ossia in € 9.837,91 in meno rispetto agli oneri di realizzazione delle opere che la Sicem srl si impegna a realizzare. Pertanto si può affermare che esiste una sostanziale congruità tra l'onere di realizzazione delle opere e i benefici ritraibili dalla gestione delle attività oggetto della Convenzione.



S.I.C.E.M. s.r.l.  
La gestione delle opere

Tabella di attualizzazione

anno	canone annuo disponibilità locale interrato	canone annuo disponibilità piscina	canone annuo disponibilità locale bar	canone annuo anticipato di gestione delle strutture	rivalutazione canone 2%	canone rivalutato	coefficiente di attualizzazione 3,0% annuo	valore attuale canone anni
1	6.000,00	6.000,00	2.000,00	14.000,00	280,00	14.280,00	1,0000	14.280,00
2	6.120,00	6.120,00	2.040,00	14.280,00	285,60	14.565,60	0,9709	14.141,36
3	6.240,00	6.240,00	2.080,00	14.560,00	291,20	14.851,20	0,9426	13.998,68
4	6.360,00	6.360,00	2.120,00	14.840,00	296,80	15.136,80	0,9151	13.852,32
5	6.490,00	6.490,00	2.160,00	15.140,00	302,80	15.442,80	0,8885	13.720,73
6	6.620,00	6.620,00	2.200,00	15.440,00	308,80	15.748,80	0,8626	13.585,05
7	6.750,00	6.750,00	2.240,00	15.740,00	314,80	16.054,80	0,8375	13.445,64
8	6.890,00	6.890,00	2.280,00	16.060,00	321,20	16.381,20	0,8131	13.319,41
9	7.030,00	7.030,00	2.330,00	16.390,00	327,80	16.717,80	0,7894	13.197,19
10	7.170,00	7.170,00	2.380,00	16.720,00	334,40	17.054,40	0,7664	13.070,78
11	7.310,00	7.310,00	2.430,00	17.050,00	341,00	17.391,00	0,7441	12.940,54
12	7.460,00	7.460,00	2.480,00	17.400,00	348,00	17.748,00	0,7224	12.821,53
13	7.610,00	7.610,00	2.530,00	17.750,00	355,00	18.105,00	0,7014	12.698,48
14	7.760,00	7.760,00	2.580,00	18.100,00	362,00	18.462,00	0,6810	12.571,72
15	7.920,00	7.920,00	2.630,00	18.470,00	369,40	18.839,40	0,6611	12.455,06
16	8.080,00	8.080,00	2.680,00	18.840,00	376,80	19.216,80	0,6419	12.334,53
17	8.240,00	8.240,00	2.730,00	19.210,00	384,20	19.594,20	0,6232	12.210,46
18	8.400,00	8.400,00	2.780,00	19.580,00	391,60	19.971,60	0,6050	12.083,15
19	8.570,00	8.570,00	2.840,00	19.980,00	399,60	20.379,60	0,5874	11.970,87
20	8.740,00	8.740,00	2.900,00	20.380,00	407,60	20.787,60	0,5703	11.854,88
21	8.910,00	8.910,00	2.960,00	20.780,00	415,60	21.195,60	0,5537	11.735,49
22	9.090,00	9.090,00	3.020,00	21.200,00	424,00	21.624,00	0,5375	11.623,97
23	9.270,00	9.270,00	3.080,00	21.620,00	432,40	22.052,40	0,5219	11.508,98
24	9.460,00	9.460,00	3.140,00	22.080,00	441,20	22.501,20	0,5067	11.401,17
25	9.650,00	9.650,00	3.200,00	22.500,00	450,00	22.950,00	0,4919	11.289,88
26	9.840,00	9.840,00	3.260,00	22.940,00	458,80	23.398,80	0,4776	11.175,40
27	10.040,00	10.040,00	3.330,00	23.410,00	468,20	23.878,20	0,4637	11.072,20
28	10.240,00	10.240,00	3.400,00	23.890,00	477,60	24.357,60	0,4502	10.988,52
29	10.440,00	10.440,00	3.470,00	24.350,00	487,00	24.837,00	0,4371	10.855,68
30	10.650,00	10.650,00	3.540,00	24.840,00	496,80	25.336,80	0,4243	10.751,38
31	10.860,00	10.860,00	3.610,00	25.330,00	506,60	25.836,60	0,4120	10.644,34
32	11.080,00	11.080,00	3.680,00	25.840,00	516,80	26.356,80	0,4000	10.542,38
33	11.300,00	11.300,00	3.750,00	26.350,00	527,00	26.877,00	0,3883	10.437,33
34	11.530,00	11.530,00	3.830,00	26.860,00	537,80	27.427,80	0,3770	10.341,00
35	11.760,00	11.760,00	3.910,00	27.430,00	548,60	27.978,60	0,3660	10.241,42
36	12.000,00	12.000,00	3.990,00	27.990,00	559,80	28.549,80	0,3554	10.146,12
37	12.240,00	12.240,00	4.070,00	28.550,00	571,00	29.121,00	0,3450	10.047,69
38	12.480,00	12.480,00	4.150,00	29.110,00	582,20	29.692,20	0,3350	9.946,38
39	12.730,00	12.730,00	4.230,00	29.690,00	593,80	30.283,80	0,3252	9.849,08
40	12.980,00	12.980,00	4.310,00	30.270,00	605,40	30.875,40	0,3158	9.749,02

somma

474.877,01

*S. C. A. M. 1/10/2013*

Tabella di attualizzazione

Capitoli	Importo lavori	Canone mensile stimato	Mesi utilizzabili x anno	Canone annuo	Redditività invest
Piano interrato	121.773,38	500,00	12	6.000,00	
Piscina	148.603,15	1.500,00	4	6.000,00	
Chiosco bar e pizzeria	53.800,00	500,00	4	2.000,00	
<b>sommario</b>	<b>324.176,53</b>			<b>14.000,00</b>	<b>4,3%</b>

anno	canone annuo disponibilità locale Interrato	canone annuo disponibilità piscina	canone annuo disponibilità locale bar	canone annuo anticipato di gestione delle strutture	rivalutazione canone 2%	canone rivalutato	coefficiente di attualizzazione 3,0% annuo	valore attuale canoni annui
1	6.000,00	6.000,00	2.000,00	14.000,00	280,00	14.240,00	1,0000	14.280,00
2	6.120,00	6.120,00	2.040,00	14.280,00	285,60	14.565,60	0,9709	14.141,36
3	6.240,00	6.240,00	2.080,00	14.560,00	291,20	14.851,20	0,9426	13.998,88
4	6.360,00	6.360,00	2.120,00	14.840,00	296,80	15.136,80	0,9151	13.852,32
5	6.480,00	6.480,00	2.160,00	15.140,00	302,80	15.442,80	0,8885	13.720,73
6	6.620,00	6.620,00	2.200,00	15.440,00	308,80	15.748,80	0,8626	13.565,05
7	6.750,00	6.750,00	2.240,00	15.740,00	314,80	16.054,80	0,8375	13.445,64
8	6.880,00	6.880,00	2.280,00	16.060,00	321,20	16.381,20	0,8131	13.319,41
9	7.030,00	7.030,00	2.330,00	16.390,00	327,80	16.717,80	0,7894	13.197,19
10	7.170,00	7.170,00	2.380,00	16.720,00	334,40	17.054,40	0,7664	13.070,78
11	7.310,00	7.310,00	2.430,00	17.050,00	341,00	17.391,00	0,7441	12.940,54
12	7.460,00	7.460,00	2.480,00	17.400,00	348,00	17.748,00	0,7224	12.821,53
13	7.610,00	7.610,00	2.530,00	17.750,00	355,00	18.105,00	0,7014	12.698,48
14	7.760,00	7.760,00	2.580,00	18.100,00	362,00	18.462,00	0,6810	12.571,72
15	7.920,00	7.920,00	2.630,00	18.470,00	369,40	18.839,40	0,6611	12.455,06
16	8.080,00	8.080,00	2.680,00	18.840,00	376,80	19.216,80	0,6419	12.334,53
17	8.240,00	8.240,00	2.730,00	19.210,00	384,20	19.594,20	0,6232	12.210,46
18	8.400,00	8.400,00	2.780,00	19.580,00	391,60	19.971,60	0,6050	12.083,15
19	8.570,00	8.570,00	2.840,00	19.980,00	399,60	20.379,60	0,5874	11.970,87
20	8.740,00	8.740,00	2.900,00	20.380,00	407,60	20.787,60	0,5703	11.854,88
21	8.910,00	8.910,00	2.960,00	20.780,00	415,60	21.195,60	0,5537	11.735,49
22	9.090,00	9.090,00	3.020,00	21.200,00	424,00	21.624,00	0,5375	11.623,97
23	9.270,00	9.270,00	3.080,00	21.620,00	432,40	22.052,40	0,5219	11.508,98
24	9.460,00	9.460,00	3.140,00	22.060,00	441,20	22.501,20	0,5067	11.401,17
25	9.650,00	9.650,00	3.200,00	22.500,00	450,00	22.950,00	0,4919	11.289,88
26	9.840,00	9.840,00	3.260,00	22.940,00	458,80	23.398,80	0,4776	11.175,40
27	10.040,00	10.040,00	3.330,00	23.410,00	468,20	23.878,20	0,4637	11.072,20
28	10.240,00	10.240,00	3.400,00	23.890,00	477,60	24.357,60	0,4502	10.985,52
29	10.440,00	10.440,00	3.470,00	24.350,00	487,00	24.837,00	0,4371	10.855,68
30	10.650,00	10.650,00	3.540,00	24.840,00	496,80	25.336,80	0,4243	10.751,58
31	10.860,00	10.880,00	3.610,00	25.330,00	506,60	25.836,60	0,4120	10.644,34
32	11.080,00	11.080,00	3.680,00	25.840,00	516,80	26.336,80	0,4000	10.542,38
33	11.300,00	11.300,00	3.750,00	26.350,00	527,00	26.877,00	0,3883	10.437,33
34	11.530,00	11.530,00	3.830,00	26.890,00	537,80	27.427,80	0,3770	10.341,00
35	11.760,00	11.760,00	3.910,00	27.430,00	548,60	27.978,60	0,3660	10.241,42
36	12.000,00	12.000,00	3.980,00	27.990,00	559,80	28.549,80	0,3554	10.148,12
37	12.240,00	12.240,00	4.070,00	28.550,00	571,00	29.121,00	0,3450	10.047,69
38	12.480,00	12.480,00	4.150,00	28.692,00	582,20	29.692,00	0,3350	9.946,38
39	12.730,00	12.730,00	4.230,00	29.890,00	593,80	30.283,80	0,3252	9.849,08
40	12.980,00	12.980,00	4.310,00	30.270,00	605,40	30.875,40	0,3158	9.749,02