

RELAZIONE DELLA CONGRUITA' PER IL PUBBLICO INTERESSE DELLA PROPOSTA DI CONVENZIONE AVANZATA DAL SIG. CICERO GIORGIO, DI COMODATO D'USO GRATUITO DELL'INTERO SPAZIO PUBBLICO COMUNALE " VILLA CASCINO ", SITO IN TERRITORIO DI MODICA VIA NUOVA S. ANTONIO.

PREMESSA

Con nota prot. n. 31846 del 26/06/2017 e successive note prot. 23644 del 24/04/2018 e prot. 47910 del 30.09.2019, il Sig. Cicero Giorgio nella qualità di titolare dell'attività " Pizza Deluxe di Cicero Giorgio ", con sede in Modica nella "Via Nuova Sant'Antonio N.77/A", ha chiesto la cessione in comodato d'uso gratuito dell'area a verde della Villa Cascino.

Lo scopo della richiesta del Sig. Cicero Giorgio, è quello di garantire il decoro e l'ornamento della Villa Cascino che è di riflesso dell'offerta di una mitigazione ambientale che costituisce una gradevole immagine a servizio della cittadinanza e dei visitatori che si recano presso la Villa. Il Sig. Cicero Giorgio titolare della pizzeria ubicata antistante il cancello d'ingresso della suddetta Villa, si impegna in cambio della concessione d'uso gratuito di tali spazi a verde, alla manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico e alla sistemazione dell'area pubblica come prevista dal progetto, mantenendo la stessa destinazione d'uso, al fine di poter migliorare l'arredo urbano e la fruibilità da parte degli avventori. L'area verrà curata e mantenuta, tale da migliorare il decoro urbano e la loro fruizione, che per contratto sarà mantenuta, nel rispetto rigoroso dell'utilizzo pubblico dell'intera area. L'intenzione di tale iniziativa è quella di offrire un servizio all'interno della Villa Cascino, garantendo la preservazione, il decoro e la pulizia dell'area senza costi a carico dell'Amministrazione Comunale, in cambio delle detrazioni sull'imposta sulle insegne pubblicitarie, previste come da regolamento Comunale vigente sulle sponsorizzazioni.

PUNTO DI FORZA DEL SITO. L'area ambita, come dinanzi detto, si trova tra sulla collina del quartiere D'oriente, adiacente al Sanatorio Chirurgo Cascino un luogo che ha contribuito alla storia della sanità modicana, e che, a distanza di un secolo dalla sua edificazione, suscita un fascino particolare nell'animo del visitatore il quale, quasi magicamente, si trova avvolto da quell'aria a verde, di serenità e di salubrità che vi si respirava un tempo precisamente nel Quartiere D'oriente " Villa Cascino", ubicata in Via Nuova Sant'Antonio, e che necessita d'importanti opere di restauro e di riqualificazione.

PUNTO DI DEBOLEZZA DEL SITO. Attualmente l'area a verde in oggetto non è pienamente utilizzata secondo le potenzialità che può esprimere, non è adeguatamente mantenuta, in quanto priva di manutenzione riguardante impianti e potature del verde. Negli immediati programmi dell'Amministrazione Comunale per la suddetta area a verde pubblico, non sussistono ipotesi di trasformazione e/o utilizzazione e non risultano stanziamenti di fondi per la riqualificazione.

Valore commerciale dell'area richiesta.

Da un indagine di mercato, il canone per il comodato d'uso del suolo pubblico rappresentato dall'intera area a verde di una superficie pari a mq 12.500 circa, si può ipotizzare un valore massimo di affitto da pretendere per le casse comunali di circa € 1.200,00 mensili per l'area in questione.

Analisi costi e benefici per l'interesse pubblico derivante dalla sottoscrizione della convenzione proposta.

Scopo dell'analisi e' stabilire l'esistenza di una convenienza economica per pubblico interesse nell'ipotesi che l' Amministrazione Comunale assumi l'impegno di sostenere lo stesso investimento proposto dalla ditta in oggetto teso a favorire interventi per il decoro, la fruibilità , e la manutenzione ordinaria annuale del verde pubblico, degli impianti e delle pertinenze, il decoro igienico e la sorveglianza permanente del sito ;

Fruibilità

Per rendere il sito perfettamente fruibile , occorre effettuare un investimento iniziale come da progetto consistente nella sistemazione dell'area a verde :

- Opere necessarie di impianto iniziali per la sistemazione e miglioramento dell' area in questione:

1) Ripristino impianto di irrigazione e di illuminazione a carico del Comune di Modica	
2) Restauro n.1 locale esistente adibito a servizi igienici(a corpo)	€ 1.500,00
3) Scerbatura, sistemazione di una pianta di Agave, abbattimento di un tronco di Palma Washingtonia, e smaltimento rifiuti .	€ 1.037,00
4) Fornitura e messa a dimora di n.200 cespugli da fiore tipo lantana, plumbaco, grassule ecc. , compreso di concimazione.	€ 1.098,00
5) Sistemazione della pavimentazione in conci di pietrame squadroti, compreso tutti i materiali necessari per dare l'opera completa.	€ 1.403,00
6) Ripristino della rasatura dei muri perimetrali	€ 1.098,00
7) Altre opere di ripristino sulla muratura esistente	€ 1.037,00
8) Sistemazione dei muretti perimetrali compreso di tutti i materiali necessari per dare l'opera completa.	€ 915,00
Sommano i lavori	€ 8.088,00
Per spese generali il 5%	€ 404,40
Totale	€ 8.492,40

Costo stimato per l'investimento iniziale per la fruibilità;	€ 8.492,40
Costo stimato x la manutenzione annuale ordinaria del verde;	€ 14.000,00
Costo stimato x la manutenzione annuale degli impianti ;	€ 500,00
Costo ammortamento investimento iniziale (int.=2%) in anni 8;	€ 1.358,78

Perdita nel bilancio comunale

Con la convenzione proposta del Sig. Cicero Giorgio, l'Amministrazione Comunale è posta nelle condizioni di offrire alla pubblica fruizione gli stessi servizi contenuti nel superiore investimento a costo zero, con un quadro di spesa per l'erario pubblico completamente modificato nei seguenti termini:

Quadro economico a seguito dell'accordo

Annullamento della perdita annuale	+ € 24.351,18
Perdita canone annuale per affitto area	- € <u>14.400,00</u>
UTILE NETTO DERIVANTE DALLA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE	+ € 9.951,18

Dall'analisi economica della proposta di convenzione presentata dal Sig. Cicero Giorgio, si evidenzia la convenienza per l'interesse generale della sua sottoscrizione da parte dell'Amministrazione Comunale, e la congruità della richiesta di una durata della stessa per un periodo di 8 (otto) anni in considerazione del valore dell'ammortamento per l'investimento iniziale.

Modica 10.06.2020

IL RESPONSABILE DELLA 7^a SEZIONE
GEOM. CESARE JEMMOLO

V² IL RESPONSABILE P.O. DEL X SETTORE
GEOM. GIORGIO SCOLLO