

Relazione a supporto della concessione ad uso gratuito degli spazi pubblici per la realizzazione di servizi dedicati all'infanzia consistenti in un micro-nido, una scuola materna paritaria ed una ludoteca nei locali di via Chiasso Dante Alighieri nn° 10-12

Premesso:

- che con istanza inoltrata al Protocollo Generale di questo Ente in data 12/02/2016 prot.n°4468 la ditta Poggini Giuseppe, nato a Misilmeri il 02/01/1963 ed ivi residente in c.so 4 Aprile n. 51 c.f. PGGGPP63A02F246X, e Poggini Filippo, nato a Misilmeri il 25/06/1965 ed ivi residente in via Nazionale n. 113 c.f. PGGFPP65H25F246Y, ha richiesto l'autorizzazione alla realizzazione, nei locali siti in via Chiasso Dante Alighieri n°10-12 f.m. MU p.lle 2107 sub 3, 2796, 2111, 2230 sub 3-7, 2112, 2113 sub 1-2-3-4, dei servizi dedicati all'infanzia consistenti in un micro-nido, una scuola materna paritaria ed una ludoteca, previo cambio di destinazione d'uso;

- che dall'istruttoria condotta da questo Ufficio si è preso atto che i locali di via Chiasso Dante Alighieri n° 10-12, presso cui la ditta Poggini Giuseppe e Poggini Filippo meglio sopra identificata vuole realizzare servizi dedicati all'infanzia più sopra descritti, non possiedono adeguati spazi esterni adatti a dotare la futura struttura delle dotazioni minime inderogabili relative all'edilizia scolastica indicate dal D.M. 18/12/1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica";

- che con nota prot. n° 13854 del 03/04/2016 la ditta Poggini Giuseppe e Poggini Filippo ha formulato una richiesta di convenzione da attivare tra ed il Comune di Misilmeri, allo scopo di individuare nelle aree pubbliche esterne antistanti i locali di via Chiasso Dante Alighieri n° 10-12 quelle dotazioni minime relative all'edilizia scolastica senza le quali l'autorizzazione stessa non può essere rilasciata;

- che con nota prot. n° 14452 del 06/05/2016 l'Area 4 urbanistica ha trasmesso alla ditta Poggini meglio sopra generalizzata la comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di autorizzazione, invitando la stessa ditta a produrre documentazione integrativa;

- che con nota prot. 14629 del 10/05/2016 la ditta Poggini ha provveduto a integrare quanto richiesto dall'Area 4 con la nota prot. 14452 del 06/05/2016;

- che le aree pubbliche interessate dall'istanza in oggetto rappresentano un ambito urbano di grande importanza, contraddistinto da un tessuto storico fortemente caratteristico (pur se l'edilizia in alzato è stata in gran parte oggetto di sostituzione recente) e dalla presenza degli antichi lavatoi "Grimaldi" e che tale ambito, per la sua conformazione e collocazione rispetto al centro storico necessita di cura, arredo urbano e vigilanza, in modo che non sia oggetto di vandalismo o attività illecite;

Fatte queste premesse, la presente relazione ha lo scopo di valutare se la proposta della ditta Poggini contenuta nella richiesta di convenzione consistente nella creazione di un servizio pubblico di apertura alla cittadinanza dell'area giochi attrezzata e della gestione, arredo urbano e apertura al pubblico dell'ambito storico contenente gli antichi lavatoi "Grimaldi", può essere positivamente commisurata e confrontata con la corresponsione di una tassa di occupazione del suolo pubblico che la stessa ditta dovrebbe corrispondere nei confronti del Comune di Misilmeri, in relazione ai vigenti regolamenti comunali.

Utilizzando l'attuale canone TOSAP pari a € 9,99 otteniamo il seguente risultato, relativo al canone annuo e quinquennale che la ditta Poggini andrebbe a corrispondere al Comune:

Calcolo entrate da tassa suolo pubblico			
MQ TOTALI	CANONE TOSAP MQ	CANONE ANNUO	CANONE 5 ANNI
265,00	€ 9,99	€ 2.647,35	€ 13.236,75

Ai fini di una utile valutazione degli eventuali vantaggi apportati al Comune di Misilmeri dalla apertura alla cittadinanza dell'area attrezzata a giochi per bambini ad opera della ditta Poggini si è scelto di ipotizzare la realizzazione, negli stessi luoghi in oggetto, ad opera del Comune di un'area attrezzata analoga a quella proposta dalla ditta, col fine di valutare le somme che il Comune dovrebbe spendere. Per tale computazione ci si è avvalsi dei dati relativi al realizzando parco giochi previsto presso Piazzale Nassiryia a Misilmeri operando i necessari adattamenti metrici e quantitativi e le correzioni dovute:

Calcolo costi di realizzazione parco giochi				
materiali e opere		quantità	costo unitario	Totale
pavimentazione antitrauma	mq	81,00	€ 50,00	4.050,00
Montaggio pav. antitrauma	mq	81,00	€ 7,00	567,00
giochi vari	n°	4,00	€ 640,00	2.560,00
giochi vari	n°	4,00	€ 200,00	800,00
scivolo	n°	2,00	€ 650,00	1.300,00
Montaggio scivolo	n°	2,00	€ 150,00	300,00
Altalena	n°	1,00	€ 800,00	800,00
Montaggio Altalena	n°	1,00	€ 200,00	200,00
sommano totale				10.577,00
IVA 22%				2.326,94
TOTALE				12.903,94
costo percentuale manutenzione in 5 anni 10%				1.290,39
TOTALE				14.194,33

Alla cifra complessiva di € 14.194,33, comprensiva di IVA e di incidenza nel quinquennio dei costi delle necessarie manutenzioni deve aggiungersi quella relativa ai costi di un servizio di guardiana e vigilanza che lo stesso Comune dovrebbe assicurare, per la piccola area attrezzata a giochi per bambini e per l'intero ambito del chiasso Dante Alighieri e dei lavatoi "Grimaldi" che, come premesso, per la loro stessa collocazione e conformazione urbana rischiano, se non quotidianamente presidiate, di essere soggette a vandalizzazione e all'esercizio di attività illecite.

Tale servizio di guardiana e vigilanza può essere individuato con un costo orario relativo ad un dipendente comunale che può essere quantificato in € 14,55:

Costo guardiana e vigilanza				
costo orario	costo giornaliero (tre ore/giorno)	costo settimanale (sette giorni)	costo annuale	Costo 5 anni
€ 14,55	43,65	305,55	16.499,70	82.498,50

Conclusioni e valutazioni

Avendo evidenziato le cifre appena descritte, relative alla realizzazione di un'area attrezzata per giochi per bambini ad opera del Comune e alla gestione e riqualificazione dell'ambito urbano dei

lavatoi "Grimaldi", che comporterebbe una spesa pubblica complessiva di circa € 96.000,00 in cinque anni, alla luce degli elaborati prodotti dalla ditta può valutarsi positivamente l'offerta della ditta Poggini di assicurare alla cittadinanza l'apertura giornaliera dell'area attrezzata a giochi per bambini e dell'ambito dei lavatoi storici "Grimaldi" che la stessa ditta si è impegnata a realizzare a proprie cure e spese, assicurando manutenzione e vigilanza.

Il Funzionario Responsabile dell'Area 4 Urbanistica
F.to Arch. Giuseppe Lo Bocchiaro