



PROVINCIA REGIONALE DI RAGUSA

Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Provinciale

N. 61/2014 di registro VIII settore	Deliberazione N. 20
OGGETTO : Indagine di mercato per la concessione in locazione di locali a primo piano dell'Antico Convento dei Frati Minori di Vittoria. DELIBERAZIONE IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA	

L'anno 2014 il giorno 17 del mese di MARZO alle ore 11,00
in Ragusa, nel Palazzo della Provincia, il Commissario Straordinario avv. Dott. Carmela Floreno Vacirca, nominato con Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 519/GAB del 19/02/2014 assunti i poteri e le funzioni della Giunta Provinciale, assistito dal Segretario Generale Dott. Baglieri Dr. Ignazio.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE Settore VIII

Premesso

In data 13/06/2012, tra Provincia Regionale di Ragusa, Comune di Vittoria, Diocesi di Ragusa e Società Operaia di Mutuo Soccorso "Ferdinando Iacono" di Vittoria è stato stipulato il Protocollo d'Intesa per l'utilizzazione provvisoria dei locali e la gestione delle parti comuni dei locali dell'Antico Convento dei Frati Minori sito in Vittoria, a seguito dei lavori di recupero e conservazione dell'immobile.

La durata dell'intesa è stata pattuita in anni tre e comunque fino alla definizione della proprietà delle singole quote.

Il Protocollo reca la dichiarazione delle Parti "che l'opera, così come recuperata, tende a finalizzare attraverso un processo di condivisione tra gli Enti, l'unico obiettivo che è quello di coniugare la doppia esigenza di promuovere e valorizzare i beni storici ed architettonici e i suoi aspetti culturali, con la salvaguardia e la tutela degli stessi mediante una approfondita definizione della destinazione d'uso dei locali, del loro utilizzo e della gestione delle parti comuni del complesso".

Considerato

La Provincia e il Comune hanno individuato nell'ex complesso conventuale una struttura con caratteristiche e peculiarità storico-artistiche-culturali-architettoniche tali da richiedere una sua autentica e strategica valorizzazione attraverso una quotidiana vivibilità, attuabile con un uso pubblico della struttura, che consenta, con la collocazione di un archivio storico, degli uffici comunali della Direzione Cultura e con attività complementari, una normale e abituale fruibilità.

In tale ottica di destinazione d'uso, allo stato, non si intravede alcuna possibilità di utilizzo diretto dei locali da parte della Provincia.

Di contro, l'inutilizzo è sicura causa di precoce deterioramento del bene.

La locazione con vincolo della destinazione d'uso per finalità attinenti a iniziative culturali è stata vista, di concerto con l'Amministrazione, quale misura idonea a contemperare il soddisfacimento delle esigenze manutentive e di valorizzazione del bene in coerenza alle finalità sancite con la sottoscrizione del protocollo d'intesa sopradetto.

E' stato, quindi, convenuto di sondare l'interesse del mercato, anche per lotti, relativamente ai locali ubicati al piano primo, come perimetrali nella planimetria che si allega sub B, con accesso autonomo dalla scala che si diparte al piano terra all'interno dell'atrio, come da planimetria che si allega sub. A.

In ragione della superficie dei locali e dei prezzi rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio nell'ambito territoriale interessato, il canone di locazione da porre a base d'offerta in aumento è stato stimato in € 4.000,00 / anno per il lotto A, di netti mq 100,00 circa, in € 9.600,00/ anno per il lotto B, di netti mq 180,00 circa, e in € 13.600,00 / anno per l'unità immobiliare nella sua interezza.

Ritenuto

La scelta del soggetto locatario va effettuata secondo indirizzi dell'art. 18 del *Regolamento per la disciplina dei contratti* approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 10 del 22 marzo 2013 che consente, per la locazione degli immobili, la procedura negoziata diretta previa gara ufficiosa in quanto possibile o ritenuta opportuna in relazione all'esigenza concreta da soddisfare, con motivazione in ordine alla scelta del contraente ed al corrispettivo pattuito.

Stante le attuali incertezze nella definizione della nuova architettura istituzionale, avviata con la L.R. 7/2013, con conseguente riassetto delle competenze, appare giustificato prospettare nell'avviso la facoltà per l'eventuale nuovo Soggetto subentrante alla Provincia nella titolarità dell'immobile di risolvere, con semplice preavviso di mesi sei, ovvero di rinegoziare il contratto.

In linea con il dettato regolamentare l'intendimento dell'Amministrazione può trovare attuazione con la pubblicazione del seguente avviso:

“INDAGINE DI MERCATO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI A PRIMO PIANO DELL'ANTICO CONVENTO DEI FRATI MINORI DI VITTORIA.

In esecuzione della deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Provinciale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, si rende noto che la Provincia intende concedere in locazione, anche per lotti, i locali a primo piano dell'Antico Convento dei Frati Minori sito a Vittoria via Principe Umberto, **con vincolo dell'utilizzo per finalità attinenti a iniziative culturali.**

I locali, non ancora catastalmente identificati, hanno sviluppo planimetrico come da allegati elaborati grafici che si allegano sub A e sub B e superficie netta di : mq 100,00 circa il lotto A e mq 180,00 circa il lotto B.

Il lotto B è gravato da servitù di passaggio, in favore del lotto A, per accesso ai locali tecnici.

In atto sussiste la comunione, anche con altri locali a piano terra esclusi dall'avviso, degli impianti tecnologici e del sistema di accesso (scala e ascensore) evidenziato con la lettera C negli allegati elaborati grafici.

I locali, le certificazioni e i titoli autorizzativi tenuti dall'Ente potranno essere visionati negli orari di ufficio, previo appuntamento con il Responsabile del Procedimento.

I locali saranno concessi in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a cura e spese dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di concessioni, licenze d'uso e autorizzazioni edilizie, amministrative e quant'altro necessario per destinarli all'uso per cui vengono assunte in locazione. A tal fine potranno essere riconosciute al locatario solo le spese, da scomputare sul canone, preventivamente autorizzate dall'Ente, a suo insindacabile giudizio.

Il canone a base d'asta, soggetto ad offerta in aumento, è di € 4.000,00 / anno per il lotto A e di € 9.600,00 / anno per il lotto B.

si può in alternativa concorrere per l'intero ed in questo caso il canone a base d'asta, soggetto ad offerta in aumento e fissato in €13.600,00/ anno.

Sono poste a carico del conduttore le spese per la sottoscrizione del contratto di locazione e quelle inerenti e conseguenti il procedimento di gara.

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6, con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, con la clausola della rinnovazione espressa.

Resta espressamente inteso che nella esecuzione del contratto potranno subentrare in qualsiasi momento alla Provincia, in relazione a nuove esigenze e/o circostanze, altre pubbliche amministrazioni, enti, organismi e soggetti comunque titolari del pubblico interesse che avranno la facoltà di risolvere, in qualsiasi momento, con semplice preavviso di mesi sei, ovvero di rinegoziare il contratto senza che ciò dia diritto al locatario di richiedere indennizzo alcuno.

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto.

Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 20 giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Provinciale o tramite bonifico bancario.

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, i locali senza autorizzazione del locatore.

Al conduttore è richiesto:

- di mantenere i locali in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;

Registro di Settore n. 61/2014-VIII Settore	Deliberazione n. 20	Data 17 MAR. 2014
---	---------------------	-------------------

- di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato manutentivo;
- di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione.

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, T.V., etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- la corresponsione di ogni tassa o contributo dovuti per legge;
- l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato.

Non può presentare offerta chi versa nella situazione di cui all'art. 37, comma 7, ovvero in una delle situazioni di cui all'art. 38, comma 1, del Codice dei contratti pubblici (D. L.vo 12.04.2006, n.163 e ss.mm.ii.), ovvero nei cui riguardi sussista una situazione ostativa a contrarre con la pubblica amministrazione.-

La documentazione richiesta per la partecipazione alla gara dovrà essere contenuta in un plico che, a pena d'esclusione, deve essere opportunamente chiuso in modo da escludere qualsiasi possibilità di manomissione e recare, sui lembi destinati all'apertura e chiusura dello stesso, la sigla del concorrente con eventuale timbro. Sul plico, indirizzato a: "PROVINCIA REGIONALE DI RAGUSA – Settore VI – Viale del Fante n.10 – 97100 Ragusa" deve chiaramente apporsi la seguente scritta: "Domanda di partecipazione alla procedura per la concessione in locazione di locali dell'Antico Convento dei Frati Minori a Vittoria". Sul plico deve essere indicato il mittente.

Il plico dovrà contenere, al proprio interno, due buste distinte e separate, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti all'esterno l'intestazione del mittente e, rispettivamente, la dicitura: A) "Documentazione Amministrativa", B) "Offerta Economica". Le buste a loro volta dovranno contenere, a pena di esclusione, rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

Busta A) – Documentazione Amministrativa

A1) istanza di partecipazione, secondo il modello allegato (Mod-ISTANZA), debitamente sottoscritta dal richiedente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, nonché l'indicazione della sede legale;

A2) la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti richiesti per presentare l'offerta; in caso di Società, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante, dagli amministratori e dai soci, secondo disposizioni della vigente normativa antimafia.

A3) dichiarazione esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna.

Busta B) – Offerta Economica

L'offerta economica, redatta secondo il modello allegato (Mod-OFFERTA), indica il canone, espresso in cifre ed in lettere, che il concorrente s'impegna annualmente a versare alla Provincia; in caso di discordanza tra i valori sarà considerato valido il canone più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società.

Il termine ultimo per la ricezione delle offerte è fissato per il giorno, ore 12.00.

Le offerte possono essere presentate a mano all'Ufficio Protocollo della Provincia Regionale di Ragusa sito a Ragusa in Viale del Fante n. 10, ovvero per posta indirizzando a "Provincia Regionale di Ragusa, Viale del Fante n. 10, 97100 – Ragusa".

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, anche di forza maggiore, lo stesso non giunga a destinazione entro il termine perentorio allo scopo fissato.

Le operazioni di gara, in seduta pubblica, avranno inizio il giorno ... alle ore 10,00 nella Sala della Giunta del Palazzo della Provincia, in Ragusa Viale del Fante n. 8.

Le procedure di selezione saranno svolte dal Dirigente del Settore VI assistito da due testimoni.

Si procederà all'aggiudicazione anche se perverrà o rimarrà in gara una sola offerta valida, purché ritenuta accettabile.

A parità di offerta si procederà ai sensi dell'art. 77 del Regio decreto 23 maggio 1924, n. 827.

La graduatoria dei soggetti ammessi avverrà sulla base del criterio "del prezzo più alto" e sarà approvata con determinazione del Dirigente del VI Settore.

Divenuto definitivo il verbale di aggiudicazione, l'Amministrazione procederà a prenderne atto, a verificare il possesso dei requisiti dell'aggiudicatario e a dar seguito alla definizione contrattuale, salvo il caso di diversa decisione. Il presente avviso non vincola, infatti, la Provincia che si riserva la facoltà di revocare, sospendere, interrompere la procedura di affidamento, così come si riserva la facoltà di non aggiudicare la gara senza che per ciò i partecipanti possano accampare pretesa di sorta a titolo risarcitorio o di indennizzo.

L'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima.

Il contratto di locazione sarà stipulato entro 60 (sessanta) giorni dalla pronuncia di aggiudicazione definitiva e all'esito positivo delle verifiche dei requisiti.

In sede di stipula del contratto di locazione dovrà essere presentata cauzione definitiva pari a 3 (tre) mensilità del canone di locazione valevole per tutto il periodo di vigenza del contratto.

Per ulteriori informazioni e/o chiarimenti si potrà contattare l'ufficio ai seguenti recapiti:

Provincia regionale di Ragusa – Settore VI

Responsabile del Procedimento:

Indirizzo: Viale del fante, 8 – Ragusa

Indirizzo di posta elettronica:

Recapiti telefonici tel. +39 0932 675...

Orario di ricevimento: lunedì – mercoledì – venerdì dalle ore 8.30 alle ore 10.30; martedì e giovedì dalle ore 8.30 alle ore 10.30 e dalle ore 14.30 alle ore 17.30

Si informa che:

Registro di Settore n. 61/2014-VIII Settore

Deliberazione n. 20

Data

17 MAR. 2014

1. Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione. fermo restando quanto disposto dall'art. 13, comma 3, del D.Lgs. 163/2006
 2. Non si procederà ad aggiudicazione a favore di terzi da nominare
 3. Ai sensi dei disposti della Parte I, Titolo III, Capi I e II del D. L.vo 196/2003i:
 - i dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti alla procedura di gara fino alla stipula del contratto e alla esecuzione del rapporto;
 - il conferimento dei dati richiesti ha natura obbligatoria. A tale riguardo si precisa che per i documenti e le dichiarazioni da presentare ai fini dell'ammissione alla gara, il concorrente è tenuto a rendere i dati e la documentazione richiesta, a pena d'esclusione dalla gara; e che per i documenti da presentare ai fini dell'eventuale aggiudicazione e conclusione del contratto, il concorrente che non presenterà i documenti o non fornirà i dati richiesti incorrerà nella decadenza dall'aggiudicazione;
 - i dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione al personale dipendente dall'Ente, responsabile del procedimento o, comunque, in esso coinvolto per ragioni di servizio; a tutti i soggetti aventi titolo, ai sensi della legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, e della legge regionale n. 10/1991; ai soggetti destinatari delle comunicazioni e delle pubblicità previste dalle norme;
 - il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza;
 - i dati ed i documenti saranno rilasciati agli organi dell'autorità giudiziaria che ne facciano richiesta nell'ambito dei procedimenti a carico dei soggetti concorrenti;
 - i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui alla Parte I, Titolo II, del citato D. L.vo 196/2003;
 - il responsabile del procedimento è il funzionario sopra generalizzato;
 - soggetto attivo della raccolta dei dati è la Provincia regionale di Ragusa.
- Il presente avviso è reso noto, per trenta giorni, con le seguenti modalità di pubblicità:
- per estratto all'albo pretorio della Provincia regionale di Ragusa
 - per estratto all'albo pretorio del Comune di Vittoria
 - in forma integrale, completo di elaborati grafici e modelli di partecipazione alla gara, appositamente predisposti, liberamente scaricabili, sul sito internet della Provincia regionale di Ragusa www.provincia.ragusa.it - bandi di gara -- altri avvisi. Tali documenti costituiscono la versione ufficiale della documentazione, custodita in originale cartaceo presso i competenti uffici della Provincia.

Ogni ulteriore avviso relativo alla procedura di selezione sarà comunicato con le medesime forme di pubblicità.

Ragusa,

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL DIRIGENTE

In relazione a quanto sopra esposto, questo Ufficio

PROPONE

- **di affidare** in locazione, anche per lotti, i locali a primo piano dell'Antico Convento dei Frati Minori di Vittoria, come da perimetrazioni recate dalle planimetrie che si allega sub A e sub B, per costituire parte sostanziale e integrante del presente provvedimento;
- **di approvare** i termini dell'avviso pubblico come da schema sopra riportato;
- **di autorizzare** il Dirigente del Settore VI a dare seguito ai conseguenziali procedimenti e a sottoscrivere, in rappresentanza dell'Ente, il contratto di locazione;
- **di dichiarare** l'adottando provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 12, comma 2 della L. R. n. 44/1991, in considerazione della opportunità di comprimere per quanto possibile i tempi di avvio della gestione.

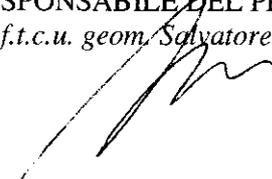
SETTORE VIII - EDILIZIA

Attestazione di regolarità procedimentale - Ai sensi ed agli effetti dell'art.6 della L.R. 30.04.1991, n.10, attesta che nella formazione della proposta di deliberazione di cui sopra sono state valutate le condizioni di ammissibilità, i requisiti di legittimità e i presupposti ritenuti rilevanti per l'assunzione del provvedimento ed è stata eseguita la procedura prescritta dalla vigente normativa di legge e regolamentare in materia.

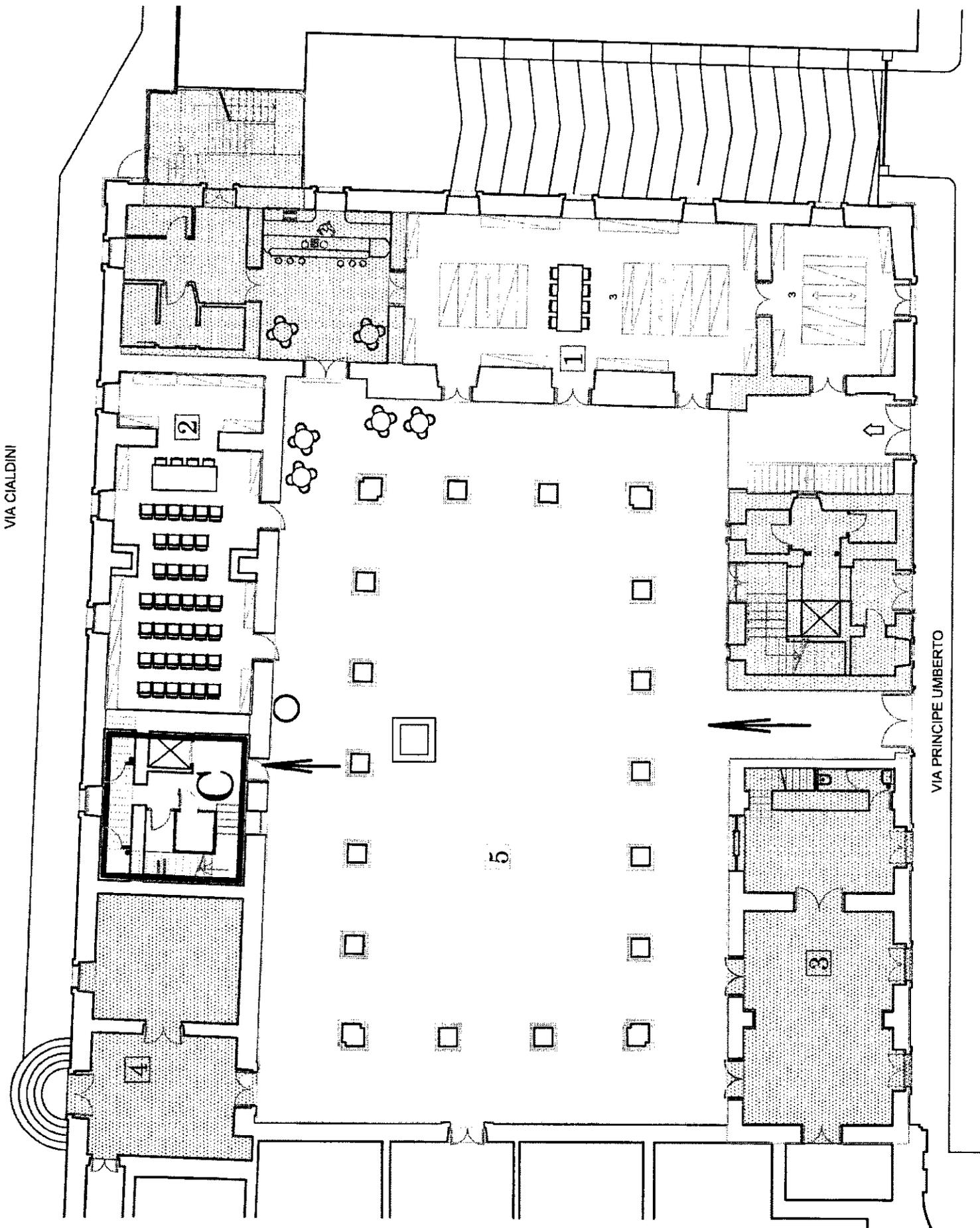
Ragusa, 05-03-2014

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

f.t.c.u. geom. Salvatore Rizzo



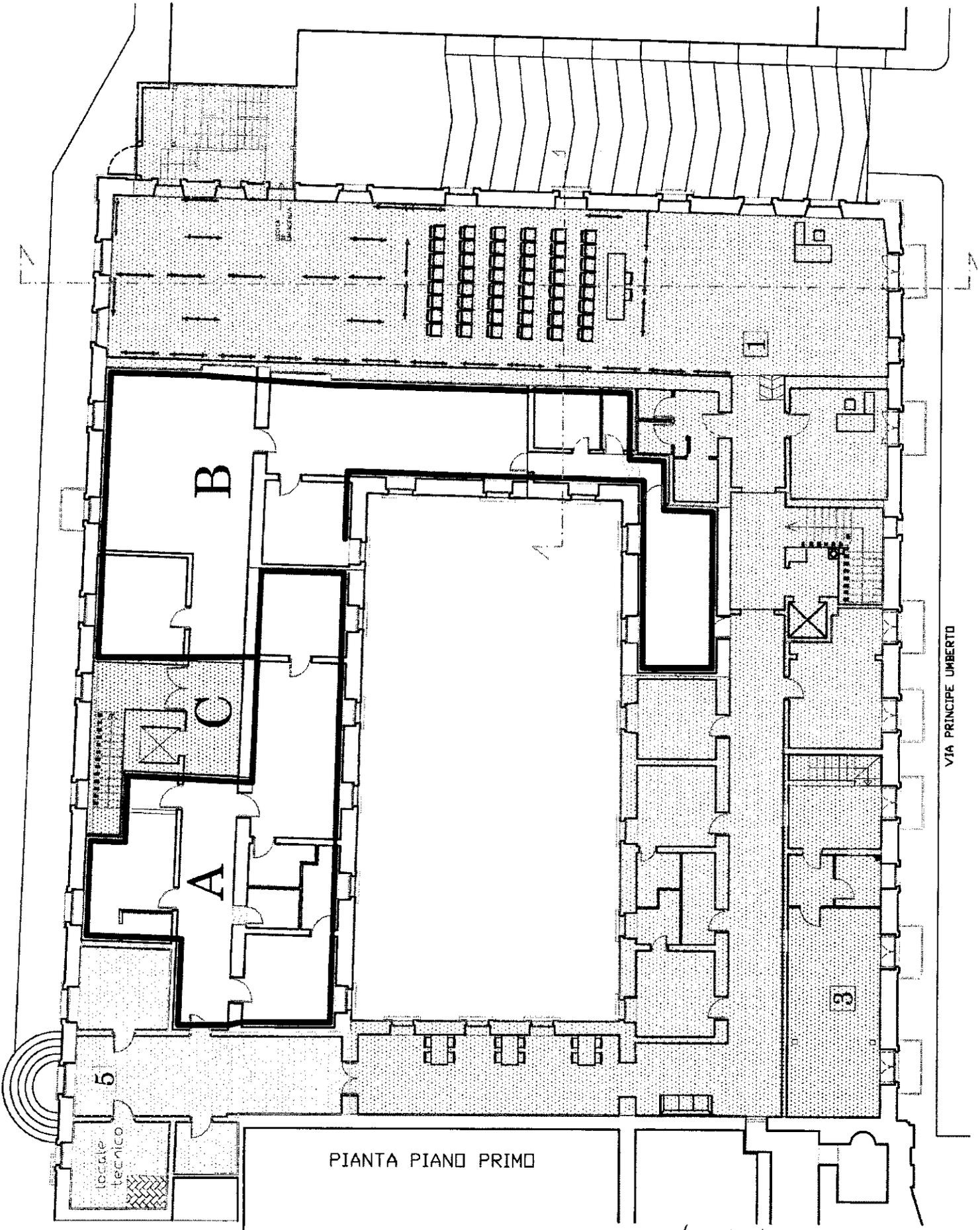
Registro di Settore n. 61/2014-VIII Settore	Deliberazione n. 20	Data 17 MAR. 2014
---	---------------------	-------------------



ALLEGATO 'A' ALLA DELIBERA G.P. N° 20/17/3/2014

VIA CIALDINI

VIA PRINCIPE UMBERTO



PIANTA PIANO PRIMO

ALLEGATO 'B' ALLA DELIBERA G.P. N° 20/17/3/2014

Parere di regolarità tecnica - Ai sensi e per gli effetti dell'art.53 della Legge 08.06.1990, n.142, richiamato dall'art.1, comma primo, lett. i), della L. R. 11.12.1991, n.48, modificato da ultimo dall'art.12 della L. R. 23.12.2000, n.30, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento si esprime il seguente parere:
PARERE FAVOREVOLE

Ragusa, 05-03-2014

IL DIRIGENTE
 Ing. Salvatore Maucieri

SETTORE III – SERVIZI FINANZIARI

Parere di regolarità contabile: Ai sensi e per gli effetti dell'art.53 della Legge 08.06.1990 n.142, richiamato dall'art.1, comma 1°, lett. i) della L.R. 11.12.1991, n. 48, modificato dall'art.12 della L.R. 23.12.2000, n.30, e dell'art.49, primo comma, del D. Leg.vo 18.08.2000, n/267, in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento si esprime il seguente parere:

Ragusa, 5/3/2014

IL DIRIGENTE
 Dott.ssa Lucia LoCastro

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTA la suesposta proposta di deliberazione

RITENUTO che la proposta dell'Ufficio sia meritevole di accoglimento;

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile in ordine al presente provvedimento, rilasciati dai competenti dirigenti responsabili;

DELIBERA

- **di affidare** in locazione, anche per lotti, i locali a primo piano dell'Antico Convento dei Frati Minori di Vittoria, come da perimetrazioni recate dalle planimetrie che si allegano sub A e sub B, e che costituiscono parte sostanziale e integrante del presente provvedimento;
- **di approvare** i termini dell'avviso pubblico come da schema sopra riportato;
- **di autorizzare** il Dirigente del Settore VI a dare seguito ai conseguenziali procedimenti e a sottoscrivere, in rappresentanza dell'Ente, il contratto di locazione;
- **di dichiarare** l'adottando provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 12, comma 2 della L. R. n. 44/1991, in considerazione della opportunità di comprimere per quanto possibile i tempi di avvio della gestione.

Letto e confermato

IL SEGRETARIO GENERALE

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Avv. Dott. Carmela Florino Vicirca

Registro di Settore n. 61/2014-VIII Settore

Deliberazione n. 20

Data 17 MAR. 2014

SI AFFIGGE, per la pubblicazione, all'Albo Provinciale, dal _____ al _____

Ragusa, _____

IL MESSO NOTIFICATORE

PUBBLICATA, mediante affissione all'Albo Provinciale, dal giorno _____ al giorno _____

Ragusa, _____

IL MESSO NOTIFICATORE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il Segretario sottoscritto certifica, su attestazione del messo notificatore, che la presente deliberazione è stata pubblicata, ai sensi dell'art.11, 1° comma L.R. 3 dicembre 1991, n. 44, mediante affissione di copia all'Albo Provinciale dal giorno festivo _____ al giorno _____, e che contro la stessa non è stata presentata opposizione.

Ragusa, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Registro di Settore n. 61/2014-VIII Settore	Deliberazione n. 20	Data 17 MAR. 2014
---	---------------------	-------------------