



ALL. A

PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI DI APPARTENENZA PUBBLICA SITI IN CONTRADA "SERRAMEZZANA" E "SANTA SOFIA A RASSU".

L'Amministrazione Comunale di Sortino, con il presente Avviso, nell'ottica di una gestione organica del proprio patrimonio, intende ricercare soluzioni economicamente ed organizzativamente valide per la corretta fruizione ed il mantenimento dello stabile di proprietà del demanio della Regione Siciliana, concesso al Comune di Sortino, tramite accordo per la valorizzazione dei beni culturali di appartenenza pubblica (Dlgs. N. 42/2004 art. 112 comma 4) siti in "C/DA SERRAMEZZANA" distinto in catasto al foglio n. 41 particella 65 del Comune di Sortino ed il sito di SANTA SOFIA A RASSU di proprietà del Comune di Sortino, distinto in catasto al foglio 36 particella n. 152 del Comune di Sortino.

Il Comune si riserva di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo per motivi di interesse pubblico. Il presente avviso risulta conforme con quanto contenuto nell'accordo per la valorizzazione dei beni culturali di appartenenza pubblica (Dlgs. N. 42/2004 art. 112 comma 4) sottoscritto tra la Regione Siciliana - Assessorato Beni Culturali Ambientali e Identità Siciliana - Dipartimento Beni Culturali Ambientali e Identità Siciliana - Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali - Siracusa. L'Amministrazione Comunale provvederà ad affidare a persona fisica e/o giuridica (di seguito detta semplicemente "assegnatario"), previa specifica richiesta ufficiale redatta in conformità alle disposizioni del presente avviso.

ENTE PROCEDENTE

Comune di Sortino (SR) Viale M. Giardino s.n.c., 96010 Sortino (SR), P.I. 00282850890, Tel. 0931/917111
- www.comune.sortino.sr.it, PEC: protocollo@pec.comune.sortino.sr.it Responsabile del procedimento:
Architetto Dottore Salvatore Virzi.

Articolo 1 - OGGETTO DELL'AVVISO

L'Amministrazione Comunale invita i soggetti privati per come individuati in successivo art. 6 a presentare proposte per l'affidamento in concessione della gestione dei seguenti edifici:

1. edificio sito in "C/da Serramezzana", e relativa area di sosta pertinente, sito in Sortino (SR), catastalmente censito al foglio 41, particella 65 del Comune di Sortino (meglio rappresentato nell'elaborato grafico in all. a) al presente avviso). All'area, opportunamente delimitata, si accede con accessi sia pedonali che carrabili.
2. edificio denominato "Santa Sofia A Rassu" e relativa area di pertinenza sito in Sortino (SR), catastalmente censito al foglio 36 particella n. 152 tenere di Sortino (come rappresentato nell'elaborato grafico in all. a) al presente avviso) All'area, opportunamente delimitata, si accede con accessi sia pedonali che carrabili.

Documentazione tecnica afferente i due immobili sopradetti è disponibile presso l'Ufficio tecnico Comunale dell'Ente.

Articolo 2 - CANONE CONCESSIONARIO E SPESE

La disponibilità dei locali e delle aree di pertinenza per lo svolgimento delle attività promosse dall'assegnatario individuato sarà concessa dietro il pagamento di un canone concessorio annuo. Il canone

annuo della concessione sarà rispettivamente quello risultante dall'esito della gara. L'importo del canone annuo soggetto a rialzo è fissato in € 12.792,00 (Allegato D)

Saranno a carico dell'assegnatario il pagamento delle spese di manutenzione ordinaria, pulizie, utenze, assicurazioni e altre necessarie alla conduzione degli spazi. Il canone di concessione sarà adeguato annualmente al tasso di inflazione ISTAT. Il concessionario dovrà rendere disponibile gratuitamente la struttura o parte di essa fino ad un massimo di 12 giornate nell'arco dell'anno solare per attività organizzate direttamente dal Comune le cui date dovranno essere preventivamente concordate tra le parti.

Il concessionario cui saranno affidati in gestione gli immobili ha diritto ai proventi derivanti dallo sfruttamento commerciale degli stessi, ivi compresi i proventi derivanti dai servizi in essi attivabili.

Qualora l'aggiudicatario proponga delle migliorie strutturali degli immobili in concessione, le stesse potranno essere valutate economicamente dall'amministrazione ai fini di un parziale scomputo del canone di locazione dovuto, nei limiti dei massimali di canone concessorio dovuto.

EVENTUALE: Le strutture oggetto di concessione non hanno avuto in precedenza una gestione finalizzata allo sfruttamento commerciale delle stesse, e pertanto, data la gravosità dell'avviamento di attività, il canone concessorio viene ridotto della metà per i primi due anni di gestione; ciò al fine di assicurare al concessionario un corretto consolidamento dei flussi finanziari in entrata ed uscita ed un più rapida ammortizzazione degli investimenti.

L'importo per i primi due anni sarà quindi pari alla metà del canone annuo soggetto a rialzo, come risultante da offerta economica.

Articolo 3 - PRESCRIZIONI SULLA GESTIONE E L'USO

L'affidamento della gestione prevede la manutenzione ordinaria dello stabile oltre che una manutenzione e pulizia delle aree esterne di pertinenza, incluse nella convenzione. In particolare si prevede:

- obbligo di ripristino per danno cagionato da terzi nel periodo di gestione;
- redazione, in contraddittorio con il Responsabile del Procedimento, prima dell'affidamento, di inventario di quanto presente, lo stato di conservazione dei beni inventariati ed il calcolo del probabile valore utile alla commisurazione del valore di fideiussione;
- obbligo di munirsi di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative, tecniche, sanitarie e di pubblica sicurezza, eventualmente richieste e necessarie per l'utilizzo di quanto in convenzione;
- obbligo di acquisizione preventiva dei pareri della Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa per tutte le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria e, comunque, attesa la valenza archeologica del sito, per attività di qualsiasi genere che possano comportare interferenza con il sottosuolo;
- obbligo di sottoporre preventivamente all'approvazione del Parco e dell'Ente gestore della RNO, il programma degli eventi da realizzare nell'area, per la verifica della compatibilità degli stessi con il carattere storico, archeologico e naturalistico dell'area.

Articolo 4 – ATTIVITÀ CONSENTITE

Le attività previste riguardano servizi di ristoro, attività turistico ricettive, informazione e guida turistica, area di sosta temporanea e guardiana; nel rispetto della specifica destinazione d'uso, della tutela archeologica, paesaggistica, ambientale in vigore e di concerto con il Parco Archeologico competente, nonché, limitatamente al sito di S.Sofia A Rassu, di manifestazioni, di esibizioni, di attività concertistiche

e/o teatrali e quant'altro compatibile con il contesto, che potranno essere realizzate a spot, e comunque suscettibili di volta in volta ad autorizzazione da parte del Comune di Sortino ed alle relative autorizzazioni e/o prescrizioni di legge.

Gli immobili potranno specificamente essere destinati alle seguenti attività:

- Preparazione, degustazione, vendita ed esposizione di prodotti enogastronomici del territorio;
- Organizzazione di conferenze, convegni, corsi di cucina e qualsiasi altra iniziativa culturale atta alla conoscenza e alla valorizzazione dei prodotti suddetti e del territorio;
- Promozione e vendita di prodotti dell'artigianato e della manifattura locale;
- Consultazione, vendita e fruizione di pubblicazioni e materiale audiovisivo legati alla storia locale, alle tradizioni e alle produzioni di eccellenza del territorio nei settori dell'enogastronomia, dell'artigianato e delle manifatture;
- Accoglienza visitatori, servizio di informazione, realizzazione di eventi artistici e manifestazioni culturali ed eno-gastronomiche, noleggio biciclette, guide turistiche, vendita prodotti tipici, vendita prodotti editoriali e divulgativi, servizi educativi e diffusione culturale, area parcheggio.

Tutti i piani tariffari proposti dal soggetto aggiudicatario per le attività di gestione delle aree oggetto del presente avviso dovranno preventivamente essere autorizzati dall'amministrazione, pena l'inapplicabilità degli stessi.

Articolo 5 - DURATA DELL'AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE

La durata dell'assegnazione è stabilita in anni 6 (sei) dalla data di sottoscrizione della concessione-convenzione estendibili fino ad un massimo di ulteriori 6 anni, nel caso di investimenti essenziali assentiti dal concessionario e non interamente ammortizzati al termine del periodo, o per la prosecuzione dei progetti proposti. L'eventuale rinnovo, in seguito a richiesta formale dell'assegnatario, diventerà efficace in seguito a Deliberazione di Giunta Comunale. Alla scadenza, la riconsegna del bene nello stato di fatto determinato avverrà con redazione di apposito verbale a cura del Responsabile del Procedimento, in relazione all'inventario in precedenza descritto, in contraddittorio con l'assegnatario.

Articolo 6 - SOGGETTI ABILITATI A CONTRARRE

Sono ammessi alla presente procedura le società, le società cooperative, le associazioni, le fondazioni, i consorzi e i raggruppamenti – anche temporanei - costituiti o costituendi, le imprese individuali anche in forma associata che:

- non si trovino in stato di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
- che non incorrano in una delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016.

A pena di esclusione di tutte le diverse proposte presentate non è consentito:

- presentare più proposte partecipando a più di un raggruppamento o consorzio, ovvero partecipando anche in forma individuale nel caso di partecipazione in forma associata;
- avere rapporti di controllo e collegamento con altre imprese che partecipano alla gara singolarmente o in forma associata.

Il soggetto aggiudicatario dovrà essere in possesso dei requisiti professionali e morali previsti dalle norme vigenti. Detti requisiti dovranno, in ogni caso, essere posseduti da tutti gli operatori che eserciteranno le attività all'interno della struttura.

Articolo 7 - REQUISITI RICHIESTI E DICHIARAZIONI

I soggetti interessati dovranno allegare alla proposta-progetto una dichiarazione relativa alle prescrizioni di cui all'articolo 3 (PRESCRIZIONI SULLA GESTIONE E L'USO), oltre la dichiarazione attestante:

- per gli operatori economici privati - dichiarazione sostitutiva di certificazioni e dell'atto di notorietà attestante l'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. Art. 80 D.Lgs. 50/2016 da rendersi da parte di tutti i legali rappresentanti, soci e direttori tecnici; Certificato di iscrizione alla Camera di C.I.A.A. di data non anteriore a mesi sei rispetto a quella fissata per la gara.

- per le associazioni: dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che gli stessi si trovano nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, copia dello statuto da cui risulti la capacità giuridica all'esercizio della gestione, dichiarazione sostitutiva di certificazione e di notorietà per ciascuno dei legali rappresentanti attestante l'assenza di impedimenti a contrarre con la pubblica amministrazione.

- per ogni partecipante di non avere debiti liquidi ed esigibili verso il comune di Sortino per i quali risulti emessa formale messa in mora e comunque qualunque altra causa che comporti la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Articolo 8 - PROPOSTA DI PROGETTO E ATTIVITÀ DA SVOLGERE

Gli interessati alla gestione di quanto in convenzione dovranno presentare una proposta-progetto di utilizzazione dello stabile e delle aree esterne ove siano indicate le iniziative da sviluppare durante la durata della Convenzione e le modalità gestionali delle stesse. Risultano altresì oggetto di valutazione eventuali proposte di miglioramento, riguardanti interventi di adeguamento e riqualificazione della struttura e degli impianti esistenti. Tali progetti, che potranno essere manifestati anche in fase successiva alla stipula della convenzione, dovranno essere preventivamente sottoposti al parere dell'Ufficio Tecnico del Comune, acquisendo i necessari pareri e le certificazioni previste dalla normativa in materia.

La proposta dovrà essere elaborata tenendo conto degli obiettivi dell'Amministrazione, le cui linee guida di seguito si riportano:

- Offrire un servizio di piccola ristorazione con prezzi accessibili a tutti i visitatori con un modello di gestione efficiente ed accogliente;
- Proporre pasti di qualità ad un prezzo equo, fornendo ai visitatori informazioni sulle materie prime utilizzate;
- Offrire servizi di noleggio bici, aree di sosta temporanea e di guida turistica in orari di apertura più ampi possibile;
- Garantire la qualità dell'accoglienza turistica e garantire i servizi minimi essenziali per il visitatore;
- Lavorare in sinergia con il territorio e le autorità locali per la promozione del territorio comunale e del contesto Ibleo;
- Facilitare la presenza di gruppi;
- Organizzare i servizi tenendo conto dei diversi target di pubblico previsti nei vari flussi stagionali;
- Rispettare il ciclo di smaltimento dei rifiuti e utilizzare detersivi e prodotti usa e getta a basso impatto ambientale;
- Favorire durante gli eventi, tutte le pratiche eco-sostenibili.

Nella proposta progettuale si dovranno descrivere dettagliatamente i criteri, sia generali che specifici, di gestione delle strutture e dei servizi da attivare per ogni singola struttura. In caso di raggruppamenti temporanei, dovranno essere specificate le parti di servizio che saranno eseguite dai singoli operatori economici.

Specificamente, si dovranno dettagliare:

- **modalità organizzative e gestionali** proposte per lo svolgimento dei servizi di noleggio bici, guida turistica, acquisizione e vendita di prodotti editoriali ed oggettistica, ristorazione, servizi bar, degustazione, fruizione pianificata delle aree, servizi educativi e di diffusione culturale;

- **proposte di miglioramento funzionale e/o strutturale degli immobili e/o aree di pertinenza;**
- **programma delle manifestazioni culturali/gastronomiche e delle attività di fruizione degli spazi** proposte annualmente, diviso per periodo, fasce d'età interessate, durata dell'iniziativa etc. e descrizione delle stesse, con indicazione delle fasi organizzative, del personale impiegato con riferimento ai servizi che si intende offrire;
- **piano promozionale**, relativo a tutte le azioni che si intendono intraprendere per la migliore pubblicizzazione delle strutture e dei servizi ad esse correlate, con indicazione di eventuali forme di pubblicizzazione e forme di collaborazione che si intende attivare con altri soggetti (associazioni e organizzazioni, operatori turistici, agenzie, ecc.), ossia accordi operativi stipulati con Associazioni, cooperative sociali e realtà terze presenti sul territorio, disposti ad entrare in partenariato con l'eventuale aggiudicatario;
- **offerta gastronomica**, nell'ottica della valorizzazione delle tipicità locali, che preveda l'impiego di prodotti provenienti dall'area Iblea e nell'ottica di accordi formali con produttori locali;
- **curriculum del soggetto proponente** valutato sulla base di attività precedentemente svolte in gestione di servizi culturali e turistico-ricreativi o gestione di strutture in aree di interesse storico-naturalistico.

Tutte le opere, i lavori, le migliorie e le attrezzature da realizzare da parte del concessionario in base alla proposta-progetto dovranno risultare conformi alle disposizioni tecniche di legge e dovranno essere oggetto di collaudo finale da parte del competente ufficio tecnico comunale. E' fatto divieto al concessionario di apportare modifiche, aggiunte o alterazioni allo stato dei luoghi senza preventiva autorizzazione del concedente.

Nessun indennizzo compete al concessionario alla scadenza della rapporto in relazione a lavori, migliorie, aggiunte o attrezzature non rimuovibili realizzati in base alla proposta-progetto che saranno pertanto acquisiti al patrimonio comunale.

Sarà inoltre oggetto di valutazione una eventuale offerta al rialzo sul canone annuo concessorio a favore dell'ente concessionario.

Articolo 9 – SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

I soggetti interessati dovranno effettuare sopralluogo obbligatorio presso la struttura interessata all'affidamento, lo stesso dovrà essere effettuato almeno 3 giorni prima della data di scadenza di presentazione dell'offerta, previo appuntamento allo 0931/917408, con il relativo rilascio del certificato da parte dell'Ufficio preposto, di certificazione di presa visione. Non saranno prese in considerazione manifestazioni di interesse prive di attestato di avvenuto sopralluogo.

Articolo 10 - PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Gli interessati dovranno far pervenire entro e non oltre le ore **14.00 del giorno 20/06/2023** pena l'esclusione dalla procedura, la propria manifestazione di interesse alla procedura in oggetto, completa della documentazione di cui ai successivi punti, all'Ufficio Protocollo del Comune di Sortino (SR), Viale M. Giardino s.n.c., 96010, Sortino (SR), tramite Raccomandata A.R. o consegna a mano. Dell'arrivo farà fede esclusivamente la data e l'ora apposta dall'Ufficio di Protocollo del Comune di Sortino. Sede Comunale: Viale M. Giardino s.n.c – Sortino (SR) – Centralino 0931/ 917111. Le proposte dovranno essere sottoscritte dal rappresentante legale del soggetto proponente e presentate in busta chiusa, a pena di esclusione. La busta dovrà riportare, a pena l'esclusione, oltre all'indirizzo, anche il mittente dell'impresa, ditta, associazione, offerente in qualunque forma costituita, nonché la seguente dicitura: "NON APRIRE, contiene

manifestazione di interesse per l'affidamento in concessione della gestione degli immobili siti in "C/DA SERRAMEZZANA" e di S.SOFIA A RASSU.

Il plico dovrà contenere al suo interno tre distinte buste, chiuse e controfirmate sui lembi, riportanti all'esterno le seguenti diciture:

A- Documentazione

La busta A dovrà contenere:

- la manifestazione di interesse alla gestione di quanto in oggetto;
- dichiarazione di accettazione delle prescrizioni di cui all'art.3 (prescrizioni sulla gestione e l'uso);
- dichiarazioni di cui all'articolo 7 (requisiti richiesti e dichiarazioni);
- attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sortino.

B – Proposta progettuale

La busta B dovrà contenere:

- curriculum dell'aspirante assegnatario;
- proposta-progetto di utilizzazione degli stabili e delle aree esterne con indicate le iniziative da sviluppare durante la durata della Convenzione e le modalità gestionali delle stesse, articolata secondo i punti indicati in precedente art. 8;
- eventuali migliorie proposte, complete di descrizione dei tempi e delle modalità di realizzazione delle stesse.

C – Offerta economica

- offerta al rialzo sul canone annuo concessorio a favore dell'ente concedente, espressa in cifre ed in lettere.

Articolo 11 - COMMISSIONE ESAMINATRICE E PROCEDURE DI GARA

Un'apposita Commissione nominata dal Responsabile del Settore Tecnico valuterà la congruenza delle proposte rispetto ai programmi e alla finalità dell'Amministrazione Comunale relativamente al proprio patrimonio e formulerà una apposita graduatoria in base agli elementi di cui al successivo articolo.

La commissione è composta da un numero minimo di tre commissari individuati tra soggetti interni e/o esterni all'amministrazione con comprovata esperienza in valutazione di progetti/proposte similari a quelli di cui alla presente procedura. Partecipa i lavori della commissione un segretario verbalizzante, individuato tra il personale in organico all'Amministrazione.

La Commissione può riservarsi il diritto di richiedere al primo classificato modifiche ed integrazioni alla proposta-progetto. L'Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento della Giunta Municipale, approverà la graduatoria e darà mandato al Responsabile competente di provvedere alla stipula dell'atto di assegnazione secondo le risultanze della Commissione stessa in merito alla durata della stessa.

La Commissione nella seduta pubblica procederà a:

- Verificare la integrità e correttezza formale dei plichi;
- Aprire i plichi e verificare la presenza al loro interno delle buste A, B, C.;
- Aprire la busta **A- DOCUMENTAZIONE** e verificare la presenza della domanda completa delle autocertificazioni e/o documentazione di ammissibilità e della documentazione prevista per la busta A, indicata in art. 10;
- Aprire la busta **B – PROPOSTA PROGETTUALE** al fine di verificare la presenza degli elaborati e della documentazione prevista per la busta B, indicata in art.10.

Si applica il soccorso istruttorio di cui all'art. 83 comma 9 del Dlgs 50/2016 con esclusione di quelle afferenti all'offerta

economica e all'offerta tecnica.

In una o più **sedute riservate** la Commissione procederà all'esame delle proposte progettuali contenute nella busta **B** – all'attribuzione dei punteggi secondo i criteri di cui all'elenco indicato in successivo articolo.

In una **successiva seduta pubblica** verrà data lettura dei punteggi attribuiti alle proposte progettuali. Quindi si procederà all'apertura delle buste **C – OFFERTA ECONOMICA** e verrà data lettura dei punteggi attribuiti a ciascun concorrente. Data e orario della prima seduta pubblica della Commissione verranno resi noti mediante avviso sul sito istituzionale dell'Ente. Successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti mediante avviso sul sito istituzionale dell'Ente.

Articolo 12 - ELEMENTI DI VALUTAZIONE

Per l'assegnazione dell'area la Commissione Esaminatrice compilerà la graduatoria delle proposte-progetto pervenute in base ai seguenti criteri di valutazione, attribuendo un max di 40 punti:

CRITERI DI VALUTAZIONE	SOTTOCRITERI	punteggio (min-max)
QUALITÀ PROGETTUALE: proposta progetto di utilizzazione dell'edificio ed aree esterne con indicate le iniziative da sviluppare durante la durata della convenzione e le relative modalità gestionali.	modalità organizzative e gestionali proposte per lo svolgimento dei servizi di noleggio bici, guida turistica, acquisizione e vendita di prodotti editoriali ed oggettistica, ristorazione, servizi bar, degustazione, fruizione pianificata delle aree, servizi di parcheggio a pagamento, servizi educativi e di diffusione culturale.	0- 10
	proposte di miglioramento funzionale e/o strutturale degli immobili e/o aree di pertinenza.	0-5
	programma delle manifestazioni culturali/gastronomiche e delle attività di fruizione degli spazi proposte annualmente, diviso per periodo, fasce d'età interessate, durata dell'iniziativa etc. e descrizione delle stesse , con indicazione delle fasi organizzative, del personale impiegato con riferimento ai servizi che si intende offrire;	0-5
	piano promozionale , relativo a tutte le azioni che si intendono intraprendere per la migliore pubblicizzazione delle strutture e dei servizi ad esse correlate, con indicazione di eventuali forme di pubblicizzazione e forme di collaborazione che si intende attivare con altri soggetti (associazioni e organizzazioni, operatori turistici, agenzie, ecc.), ossia accordi operativi stipulati con Associazioni, cooperative sociali e realtà terze presenti sul territorio, disposti ad entrare in partenariato con l'eventuale aggiudicatario.	0-5
	offerta gastronomica , nell'ottica della valorizzazione delle tipicità locali, che preveda l'impiego di prodotti provenienti dall'area Iblea e nell'ottica di accordi formali con produttori locali;	0-5

	curriculum del soggetto proponente valutato sulla base di attività precedentemente svolte in gestione di servizi culturali e turistico-ricreativi o gestione di strutture in aree di interesse storico-naturalistico.	<u>0-5</u>
--	--	------------

OFFERTA ECONOMICA	<p>Il punteggio relativo all'offerta economica, la cui busta sarà aperta solo dopo l'aggiudicazione degli altri punteggi, sarà così calcolato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - all'offerta più favorevole sarà attribuito il punteggio massimo; - alle altre offerte saranno assegnati punteggi determinati in misura inversamente proporzionale al loro importo, confrontati con l'offerta economicamente più elevata, secondo la seguente formula: $p=5 \times O/Om$ dove <p>p= punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione</p> <p>O= offerta presa in considerazione</p> <p>Om= offerta migliore</p>	0-5
--------------------------	--	-----

A ciascun singolo sotto-criterio che compone l'elemento di valutazione della proposta progettuale, è attribuito un coefficiente, compreso tra 0 (zero) e 1 (uno), da parte di ciascun commissario, secondo la seguente scala di valori (con possibilità di attribuzione di coefficienti intermedi in caso di giudizi intermedi):

ASSENTE O NON SUFFICIENTE. Coefficiente 0,00

Trattazione insufficiente o appena sufficiente e/o descrizioni lacunose che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto al tema costituente il parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi.

SUFFICIENTE. Coefficiente 0,20

Il parametro preso in esame viene giudicato solo sufficientemente aderente alle aspettative della S.A. rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. La sua presentazione è scarsamente esaustiva e sono presenti punti di incertezza o di indeterminazione. Le relazioni illustrano con scarsa efficacia le potenzialità dell'operatore economico candidato oppure evidenziano le debolezze delle sue caratteristiche di offerta prestazionale.

DISCRETO. Coefficiente 0,40

Il parametro preso in esame viene giudicato abbastanza aderente alle aspettative della S.A. rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. La sua presentazione è discretamente esaustiva e sono presenti solo rari punti di incertezza o di indeterminazione. Le relazioni illustrano con una certa efficacia le potenzialità dell'operatore economico candidato ed evidenziano le discrete caratteristiche di offerta prestazionale.

BUONO. Coefficiente 0,60

Il parametro preso in esame viene giudicato aderente alle aspettative della S.A. rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. La sua presentazione è esaustiva e non sono presenti punti di incertezza o di indeterminazione. Le relazioni illustrano con efficacia le potenzialità dell'operatore economico candidato ed evidenziano le buone caratteristiche di offerta prestazionale

OTTIMO. Coefficiente 1,00

Il parametro preso in esame viene giudicato ottimamente aderente alle aspettative della S.A. rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. La sua presentazione è esaustiva e non sono presenti punti di incertezza o di indeterminazione. Le relazioni illustrano con efficacia le potenzialità dell'operatore economico candidato ed evidenziano le ottime caratteristiche di offerta prestazionale

Con l'attribuzione del coefficiente di valutazione si intende espresso il giudizio del Commissario sulla singola voce, senza necessità di alcuna specificazione o motivazione. È comunque facoltà del singolo Commissario o della Commissione di gara nel suo complesso stilare schede di sintesi delle principali caratteristiche delle offerte presentate. Si procederà poi a determinare la media dei coefficienti che ogni commissario ha attribuito alle proposte dei concorrenti a ciascun sub-elemento. I coefficienti definitivi verranno poi moltiplicati per il punteggio massimo attribuito al singolo sub elemento.

Articolo 13 – RISERVE

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non accettare tutte o parte delle proposte per motivi di opportunità e convenienza, senza che i proponenti abbiano nulla a pretendere.

Articolo 14 - CONCESSIONE

L'assegnatario, preventivamente alla stipula della convenzione provvederà alla redazione, in contraddittorio con il Responsabile del Procedimento, di inventario di quanto presente, lo stato di conservazione dei beni inventariati ed il calcolo del probabile valore utile alla commisurazione del valore di fideiussione. L'assegnatario sarà invitato nel termine fissato dall'amministrazione a presentare tutta la documentazione richiesta ivi incluse le necessarie polizze assicurative e la cauzione a garanzia della corretta esecuzione del rapporto e a sottoscrivere idonea convenzione in conformità allo schema allegato al presente avviso.

Articolo 15 - ULTERIORI SPECIFICHE

L'assegnatario non potrà trasferire l'uso degli spazi a terzi, pena la decadenza della convenzione.

Articolo 16 - TRATTAMENTO DATI

I dati personali saranno trattati dal Comune di Sortino, titolare del trattamento, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti conseguenti, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza nel rispetto del d.lgs 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679.

Articolo 17 - PUBBLICITA' DELL'AVVISO

Il presente avviso è pubblicato nel sito del Comune www.comune.sortino.sr.it all'Albo Pretorio e alla sezione "Bandi di gara e contratti".





ALL. B

di convenzione per la concessione in gestione dell'immobile comunale denominata
SERRAMEZZANA E SANTA SOFIA A RASSU

COMUNE DI SORTINO

CONVENZIONE PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO
SERRAMEZZATRA E SANTA SOFIA A RASSU

TRA

IL COMUNE DI SORTINO, con sede in V.le M.Giardino s.n.c., qui rappresentato dal Responsabile del servizio amministrativo, codice fiscale numero 00460120306, a questo autorizzato dalla deliberazione della Giunta Municipale n. _____ del _____ E L'Associazione _____ qui rappresentata dal Presidente signor _____, nato a _____ il _____, codice fiscale numero _____.

Si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

IL COMUNE DI SORTINO, come sopra rappresentato, concede a _____ con sede in _____ Via _____ partita IVA/C.F. _____ Telefono _____ I seguenti immobili:

1. edificio denominato "C/da Serramezzana", e relativa area di sosta temporanea pertinente, sito in Sortino (SR), catastalmente censito al foglio 41, particella 65. All'area, opportunamente delimitata, si accede con accessi sia pedonali che carrabili.
2. edificio denominato Santa Sofia A Rassu e relativa area di pertinenza sito in Sortino (SR), catastalmente censito al foglio 36 particella n. 152 tenere di Sortino.

Art. 2

SCOPO DELLA CONVENZIONE

Il Comune concede la gestione dei suddetti immobili al fine di consentire al Concessionario l'espletamento delle proprie attività: _____ compatibili con l'immobile stesso, delle quali riconosce la rilevanza.

Il Concessionario dovrà assicurare, compatibilmente con le proprie attività, anche l'uso pubblico dell'immobile per attività sociali, culturali, ricreative, ecc secondo le norme previste dalla presente convenzione.

Art. 3

DURATA

La concessione ha la durata di anni 6 (SEI) a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

Decorso il termine, la concessione scadrà di diritto, senza necessità di disdetta, essendo esclusa la tacita proroga.

Qualora il Comune intenda mantenere una gestione convenzionata dell'immobile, dovrà considerare la richiesta presentata dal Concessionario, a parità di condizioni, con priorità rispetto ad ogni altro soggetto.

Art. 4

DOCUMENTAZIONE SULLA CONSISTENZA DELL'IMPIANTO

La ricognizione, l'esatta ed attuale consistenza dell'immobile e del suo stato, nonché delle attrezzature mobili ivi presenti, deve risultare da un apposito verbale, da redigere, in contraddittorio tra le parti nel momento in cui il Concessionario prende materialmente possesso dell'immobile stesso. Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale.

Art. 5

TARIFFE

Il Concessionario, nel caso di utilizzazione dell'immobile da parte di terzi, si obbliga ad applicare tariffe non eccedenti quelle stabilite annualmente, per l'uso del suddetto immobile e quelle agevolate che il Comune vorrà stabilire per le Associazioni che organizzano attività per anziani, per categorie svantaggiate, per le Associazioni di volontariato nonché per le Associazioni senza scopo di lucro con sede nel Comune di Sortino.

Le tariffe comunali in vigore devono essere esposte, a cura del Concessionario, in luogo accessibile e aperto al pubblico.

Le tariffe vengono introitate dal Concessionario e sono di sua esclusiva spettanza.

Art. 6

MODALITA' DI UTILIZZO DELL'IMMOBILE

Il Concessionario:

- non può usare l'immobile se non per gli scopi indicati nella presente convenzione;
- deve utilizzare l'immobile con la massima diligenza in modo da evitare qualsiasi danno allo stesso, ai suoi accessori ed a quant'altro di proprietà del Comune, in modo da restituirlo, alla scadenza della convenzione, nello stato di perfetta efficienza;
- deve segnalare tempestivamente all'ufficio manutenzioni del Comune ogni danno che si possa verificare alle persone e/o alle strutture e/o agli arredi assegnati;
- deve prestare la propria collaborazione tecnico-organizzativa per manifestazioni e iniziative di vario genere che il Comune intende attuare nel corso dell'anno, garantendo il libero accesso al pubblico in occasione dei suddetti eventi;

- deve provvedere, qualora si avvalga di figure professionali inquadrare come lavoratori dipendenti, a corrispondere alle stesse il trattamento economico e normativo previsto dai vigenti contratti di lavoro della categoria di appartenenza e dovranno altresì provvedere a che il personale utilizzato goda di tutte le assicurazioni previdenziali, assistenziali ed antinfortunistiche previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Art. 7

SUB-CONCESSIONE

Il Concessionario non può sub-concedere in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, l'immobile oggetto della presente convenzione, senza il consenso scritto dell'Amministrazione comunale. Non può altresì procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dell'immobile e dei relativi impianti ed arredi, senza il consenso scritto del Comune. Per eventuali sostituzioni rese necessarie dalle esigenze dell'uso o della gestione saranno presi accordi volta per volta.

Art. 8

PUNTO RISTORO E PUBBLICITA'

Il Concessionario può esercitare, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative e sanitarie, prescritte dalla legge in materia, pena la revoca della concessione:

- la pubblicità visiva e fonica all'interno dell'immobile assegnato, con l'obbligo di ottemperare al pagamento della relativa imposta comunale di pubblicità;
- il servizio ristoro all'interno dell'immobile o negli spazi esterni di pertinenza, nel contesto della gestione di carattere turistico culturale.

Il Concessionario può sub concedere l'esercizio del punto ristoro previa comunicazione delle generalità e dei requisiti dell'eventuale sub concessionario al Comune, per il necessario gradimento. Se entro 30 giorni il Comune non manifesta una volontà contraria, si ritiene come espresso il suddetto gradimento. La sub concessione è comunque operante limitatamente al periodo di concessione dell'immobile.

Il sub concessionario ed il Concessionario rispondono solidalmente del puntuale adempimento di tutti gli obblighi ed oneri connessi al suddetto esercizio.

Art. 9

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario deve provvedere:

- alle spese per la pulizia dei locali, degli arredi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza dell'immobile oggetto della presente convenzione;
- alle spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile e dei relativi impianti ed arredi;
- all'apertura, chiusura, conduzione dell'immobile mediante l'impiego di idoneo personale;

- alla custodia dell'immobile, delle attrezzature in esso esistenti o che ivi saranno collocati, nonché al ripristino o alla sostituzione di tutti gli arredi del complesso che risultino deteriorati o danneggiati dall'uso, anche non corretto, o dalla scarsa sorveglianza;

- all'intestazione a proprio nome dei contratti di fornitura dell'energia elettrica, combustibile, acqua, telefono, ecc.;

- alla scrupolosa osservanza delle norme vigenti, o che in prosieguo dovessero essere emanate, in materia igienico sanitaria, di sicurezza degli impianti, di personale e di prevenzione degli infortuni e degli incendi.

A tal fine il Comune dichiara che:

al momento attuale l'immobile SERRAMEZZANA E SANTA SOFIA A RASSU è rispondente alla normativa di sicurezza

Conseguentemente il concessionario: riscontra che l'immobile SERRAMEZZANA E SANTA SOFIA A RASSU è in piena e completa efficienza, conformi all'uso e rispondenti alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione infortuni, di igiene del lavoro e di tutela dell'ambiente;

si assume inoltre ogni responsabilità circa il corretto uso e si impegna altresì a non apportare modifiche;

assicura che dette attrezzature saranno utilizzate esclusivamente da personale formato ed addestrato all'uso delle stesse (tale attività sarà effettuata a proprio carico mandando esente il Comune da responsabilità civili e penali eventualmente derivanti).

Art. 10

MANUTENZIONE ORDINARIA

Rientrano nell'ordinaria manutenzione dell'impianto, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, i seguenti interventi:

a) La riparazione ed il rifacimento di parti di intonaci interni, tinteggiature interne, riparazione di rivestimenti e pavimenti interni.

b) La riparazione e la sostituzione di parti accessorie, comprese le svecchiature, opache e vetrate, di infissi e serramenti interni.

c) La riparazione e la sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie con apparecchi omologhi di qualità equivalente o superiore.

d) La riparazione e la sostituzione di porzioni di tubazioni di adduzione e di irrigazione esterna, riparazioni o sostituzioni di porzioni di tubazioni interne per acqua fredda, calda, e di riscaldamento.

e) La manutenzione di quadri elettrici in genere, con verifica delle connessioni, prova delle protezioni, manutenzione delle distribuzioni a valle del quadro principale e relative apparecchiature di comando e distribuzione con eventuale sostituzione delle parti di apparecchiature inefficienti

quali spie e fusibili, lampade, apparecchi illuminanti, comprese le emergenze autoalimentate o parti di esse, con materiali omologhi di qualità equivalente o superiore ai preesistenti.

f) La verifica periodica degli idranti e degli estintori.

g) La verniciatura periodica dei pali in ferro, dei cancelli della recinzione, di tutte le opere in ferro presenti.

h) La riparazione e la sostituzione di tutte le parti mobili.

i) La vuotatura delle fosse biologiche e pulizia periodica dei pozzetti.

j) La cura dell'area esterna (pertinenze).

Nel caso di inadempienza detti interventi saranno effettuati direttamente dal Comune con addebito delle relative spese al Concessionario.

Art. 11

CAUZIONE

A garanzia degli obblighi assunti o comunque derivanti dalla presente convenzione il concessionario ha presentato al Comune, con le modalità di cui all'art. 113 – 2° comma – del D..Leg.vo n. 163/2006 la polizza fidejussoria n. del di € _____ (euro _____/00) rilasciata da con sede a La garanzia fidejussoria rimarrà depositata presso la sede comunale e non potrà essere svincolata se non previa autorizzazione, da rilasciarsi con apposito atto formale, ad avvenuta definizione tra le parti di tutti i rapporti, controversie e pendenze.

In ogni caso competerà al Comune il pieno e incondizionato diritto di rivalersi sulla cauzione, sino alla concorrenza dell'intero importo, per ogni importo del quale venisse a risultare, a qualsiasi titolo creditore, subordinatamente però alla preventiva notifica al Concessionario del relativo provvedimento.

Nel caso in cui la cauzione venisse ridotta per prelievi effettuati dal Comune il Concessionario dovrà reintegrarla entro e non oltre 7 giorni dalla notifica dell'invito pena la risoluzione della convenzione.

Art. 12

ONERI A CARICO DEL COMUNE

Sono a carico del Comune i lavori di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo funzionale nonché tutte le modifiche, ampliamenti e migliorie che riterrà opportuno e necessario apportare. Il Comune provvede a tali lavori con preavviso di almeno 60 giorni da notificarsi al Concessionario a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Il Concessionario ha l'obbligo di richiedere gli interventi di manutenzione straordinaria con un preavviso di almeno sei mesi, a mezzo raccomandata A.R. o PEC:

protocollo@pec.comune.sortino.sr.it da inoltrare, indipendentemente dal tipo di impianto, al responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Il Comune, dopo aver verificato la fondatezza della richiesta, comunicherà al soggetto gestore le proprie decisioni entro 45 giorni dal ricevimento della stessa.

Il Concessionario, qualora vi sia la necessità di eseguire lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgenza e la cui mancata esecuzione pregiudichi il normale utilizzo dell'immobile, richiede con raccomandata A.R. o PEC: protocollo@pec.comune.sortino.sr.it l'intervento del Comune, specificando i lavori necessari, l'urgenza degli stessi in relazione alle attività che si svolgono nell'immobile ed allegando apposita perizia redatta sulla base dei prezzi desunti dai bollettini ufficiali.

Il Comune, dopo le verifiche da parte dei propri tecnici, preciserà per iscritto se intende procedere direttamente o se ne consente l'esecuzione da parte del Concessionario, fissando in tal caso il limite massimo di spesa che ritiene ammissibile e rimborsabile. Alla eventuale liquidazione ed al rimborso della spesa sostenuta dal Concessionario si procede dietro presentazione di apposito rendiconto accompagnato da idonea documentazione della spesa sostenuta.

Art. 13

RENDICONTAZIONE

Al fine di consentire al Comune il controllo sulla gestione dell'immobile il Concessionario deve presentare al responsabile del settore tecnico, entro il 31 gennaio di ogni anno, una relazione sulla gestione dell'immobile e sull'attività sociale svolta nell'anno precedente, con la relativa rendicontazione ed il programma dell'attività da effettuare l'anno successivo.-----

Art. 14

CONCESSIONE CONTRIBUTO

Il Comune può partecipare agli oneri per la gestione dell'immobile corrispondendo al concessionario, previa domanda motivata e documentata, un contributo economico o in servizi da definire annualmente nella predisposizione del bilancio di previsione. L'entità del contributo e le modalità di concessione dello stesso verranno definiti e comunicati di norma entro il primo semestre.

Art. 15

CONTROLLI

Il Comune può effettuare, attraverso il proprio personale, controlli periodici sulla corretta gestione e manutenzione dell'immobile, anche con diritto alla verifica dei documenti contabili, al fine di accertare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Art. 16

RESPONSABILITÀ

Il Concessionario è responsabile civilmente e penalmente per qualsiasi danno all'immobile ed ai relativi impianti, arredi ed attrezzature, agli accessori, alle pertinenze, a persone, a cose, anche di terzi, che possa derivare durante la vigenza della presente convenzione.

A tal fine deve stipulare un'idonea polizza assicurativa con primaria Compagnia e/o Istituto di assicurazione per la responsabilità civile e per il "rischio locativo" dell'immobile concesso in gestione.

Il Comune è in ogni caso esonerato da qualsiasi responsabilità che possa derivare a persone e/o a cose dall'uso dell'immobile concesso, anche nell'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e non risponde, sia nei confronti degli interessati che di altri soggetti, in ordine alle retribuzioni ordinarie e/o straordinarie ed alle assicurazioni per il personale di cui dovesse avvalersi il Concessionario.

Art. 17

GARANZIE ASSICURATIVE

Il Concessionario si impegna a depositare presso l'ufficio segreteria, prima della sottoscrizione della presente convenzione, copia della polizza assicurativa, appositamente stipulata a copertura del rischio connesso con la gestione dell'immobile e la responsabilità civile verso terzi in dipendenza del fabbricato e dei relativi impianti

Art. 18

SOSPENSIONE DELLA CONCESSIONE

Il Comune può disporre la sospensione temporanea della concessione qualora ciò si renda necessario per lo svolgimento di particolari manifestazioni o per ragioni tecniche contingenti e di manutenzione dell'immobile e quando si verifichino condizioni tali da rendere l'immobile inagibili a insindacabile giudizio degli Uffici comunali competenti, dandone comunicazione al Concessionario con un anticipo di almeno 15 giorni.

Nei suddetti casi nessuna indennità o compenso spetta al Concessionario.

Art. 19

DECADENZA RECESSO E RISOLUZIONE DEL RAPPORTO DI CONCESSIONE

In caso di gravi violazioni alle disposizioni della presente convenzione e di danni intenzionali o derivati da grave negligenza nell'uso dell'immobile concesso il Comune revoca la concessione, fermo restando l'obbligo del concessionario al risarcimento degli eventuali danni e senza la possibilità per il medesimo di richiedere nessun indennizzo, neppure a titolo di rimborso spese.

Il Comune revoca, previa diffida, la concessione qualora il Concessionario trasgredisca alle norme del suddetto Regolamento ed alle disposizioni integrative che il Comune riterrà opportuno emanare.

Il Comune si riserva la facoltà di revocare in tutto o in parte la concessione per motivi di pubblico interesse senza che nulla il Concessionario possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

Qualora il Concessionario intenda recedere dalla presente convenzione prima della scadenza, deve darne preavviso di due mesi.

Il rapporto di concessione è risolto di diritto, anche prima della scadenza del termine indicato nell'atto di concessione, qualora si verifichi l'indisponibilità dell'immobile per cause di forza maggiore.

Art. 20

SPESE

Tutte le spese inerenti il presente atto, imposte, tasse e quant'altro occorra per dare corso legale alla concessione, immediate e future, sono a carico del Concessionario.

Art. 21

DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Il Concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizione in materia di concessioni.-----
- Per quanto non regolamentato con la presente concessione si rinvia alle disposizioni di legge in materia, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

Art. 22

FORO COMPETENTE

Per ogni controversia è competente il foro di Siracusa.

Per norma dell'Ufficio del Registro le parti richiedono la registrazione a tassa fissa.

Letto, confermato e sottoscritto.





ALL C

Spett.le COMUNE DI SORTINO
Viale M. Giardino s.n.c.
96010 - Sortino (SR)

OGGETTO: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL’ IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO “C/DA SERRAMEZZANA” E “ SANTA SOFIA A RASSU”.

Il/La sottoscritto/a _____ Nato/a a _____

Prov. (____), Codice Fiscale _____

Residente a _____ in via _____

In qualità di _____ del soggetto richiedente _____

Partita IVA _____ CF _____

Con sede legale in via/piazza _____ nel Comune di _____

Prov. (____) Tel. _____ Fax. _____

PEC _____

MANIFESTA IL PROPRIO INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL’ IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO “C/DA SERRAMEZZANA” e “ SANTA SOFIA A RASSU”.

A tal proposito, consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni non veritiere di cui all’art. 76 del DPR 28 dicembre 2000, n.445

DICHIARA

- L’assenza di cause che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.
- Di aver preso visione dell’avviso e di accettarne tutti i contenuti senza eccezione alcuna.
- Di aver effettuato il sopralluogo presso l’immobile “C/da Serramezzana” e di “ Santa Sofia A Rassu”, come da attestato allegato.
- Di allegare alla presente la documentazione propedeutica alla valutazione della proposta-progetto, in accordo con quanto previsto all’art.10 dell’Avviso pubblico di manifestazione di interesse per l’affidamento in concessione della gestione dell’immobile comunale denominato “c/da Serramezzana”.

Data _____

Firma _____

I dati sopra riportati sono necessari ai fini del procedimento in oggetto e verranno utilizzati esclusivamente a tale scopo dal Comune di Sortino, titolare del trattamento, nel rispetto del d.lgs. 196/2003 Regolamento UE 2016/679.



COMUNE DI SORTINO

Provincia di Siracusa ora Libero Consorzio Comunale

SETTORE TECNICO
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

(Ufficio LL.PP.)

PROT. n° 6992

DEL 24/05/2023

CONVENZIONE PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO
SERRAMEZZATRA E SANTA SOFIA A RASSU -

Allegato D - INDIVIDUAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Il COMUNE DI SORTINO, con sede in V.le M.Giardino s.n.c., intende procedere alla concessione di un affidamento a terzi per la gestione degli immobili sotto rappresentati :

- edificio denominato "Posto di Ristoro di C/da Serramezzana", e relativa area di sosta temporanea pertinente, sito in Sortino (SR), catastalmente censito al foglio 41, particella 65. All'area, opportunamente delimitata, si accede con accessi sia pedonali che carrabili.
- edificio denominato "Santa Sofia A Rassu" e relativa area di pertinenza sito in Sortino (SR), catastalmente censito al foglio 36 particella n. 152 tenere di Sortino.

Al fine di poter determinare il canone di locazione per la concessione in gestione dei sopradetti immobili , si è proceduto alla verifica ed alla raccolta di taluni dati ritenuti imprescindibili a giustificare il costo dello stesso.

1. CAPACITA' DI PARCAMENTO/SOSTA TEMPORANEA

La capacità di parcheggio/sosta temporanea è stata desunta dalla Tav.2 del *Progetto per la Valorizzazione e fruizione turistica del patrimonio archeologico di Pantalica*, di cui alla C.E. n. 34/87 , mediata dall'effettiva realizzazione delle opere previste , rilevando pertanto la sottodescritta situazione;

- Numero posti auto disponibili circa 50 ;
- Numero posti Camper/Roulotte , circa 10;
- Numero posti Pullman disponibili circa 10.

2. NUMERO VISITATORI ANNUALI

Il numero di visitatori che annualmente vengono censiti per consentirne l'accesso , al sito già patrimonio UNESCO di PANTALICA e della Valle dell'ANAPO , desunti dai dati

comunicati , per le vie brevi dall'ENTE PARCO , suscettibili di correzioni in aumento , è di 20.000,00 persone;

3. SUPERFICI DISPONIBILI

- a. c/o edificio denominato "Posto di Ristoro di C.da Serramezzana", gli immobili insistono su una superficie complessiva di circa mq. 4.000,00 e misurano circa mq. 320,00 di superficie coperta con varia destinazione;
- b. c/o edificio denominato "Santa Sofia a Rassu" l'immobile nel suo complesso ha una superficie di circa 500,00 con una corte circoscritta dal complesso edilizio con distinte destinazioni d'uso, di circa mq. 1.200,00;

Sulla base di quanto sopra esposto si potranno ipotizzare escludendo i costi di gestione, per entrambe le strutture, i seguenti utili , parametrati in maniera riduttiva e prudentiale su un numero massimo di 100 gg. su 365, di attività lavorativa, ed escludendo le esibizioni o le manifestazioni che potranno essere realizzate a spot nel sito di S.Sofia a Rassu , poiché solo ipotizzabili, e comunque suscettibili di volta in volta ad autorizzazione da parte del Comune di Sortino.

Tipologia	Tariffa giornaliera	Quantità	Redditività presunta	Sito di riferimento
Sosta auto	3 € /gg*	50*100gg	€ 15.000,00	C/da Serramezzana
Sosta camper	6 € /gg*	10*100gg	€ 6.000,00	C/da Serramezzana
Sosta Pullman	10 € /gg*	10*100gg	€ 10.000,00	C/da Serramezzana
Consumo p.c.	1 €/p.p.	20000,00	€ 20.000,00	C/da Serramezzana
Pernottamento	20 € /gg*	10*100gg	€ 20.000,00	Santa Sofia A Rassu
Eventi			Indefinita	Santa Sofia A Rassu

*tariffe giornaliere desunte da prezzi praticati in aree/parchi similari

Si conviene di determinare il possibile canone di locazione desumendolo dalle quotazioni ufficiali dell'Agenzia delle Entrate , dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), mediando il valore rilevato per valori di locazione tra la destinazione Produttiva e la destinazione Commerciale :

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	290	420	L	1,3	1,9	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	160	240	L	0,6	0,9	L

Pertanto considerato che gli immobili si presentano in discrete condizioni di conservazione, si determina un costo medio di valore di locazione pari ad €/mq * mese pari ad 1,30, conseguentemente il costo annuo a base di asta sarà pari ad € 1,3* 820,00mq.*12 mensilità = €12.792,00(diconsi euro dodicimilasettecentonovantadue,00)

Tale corresponsione trova abbondante copertura nelle previsioni di redditività.

Il Responsabile III Settore
(Arch. Salvatore)



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siracusa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sortino
Contrada Saramenzana civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 41
Particella: 65
Subalterno:

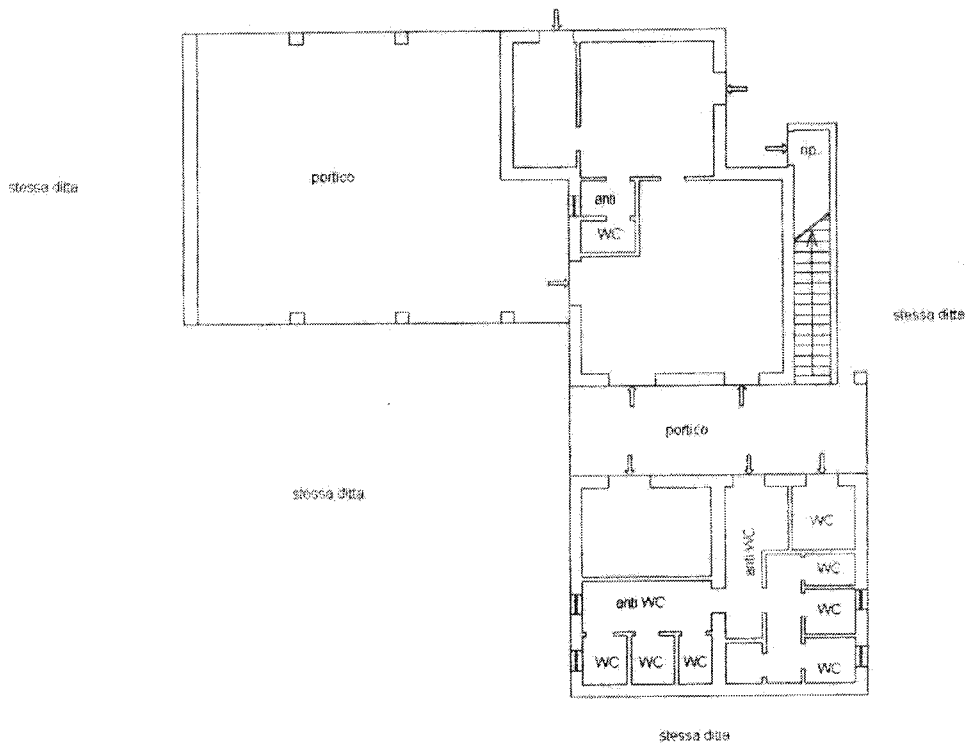
Compilata da:
Monitto Sebastiano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Siracusa N. 01414

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

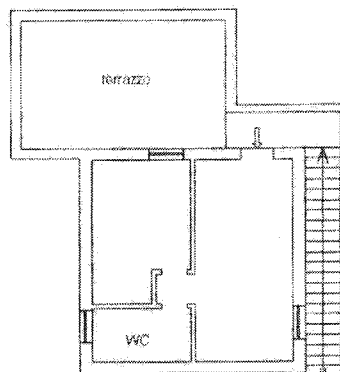
h=mt.3,20

stessa ditta



PIANO PRIMO

h=mt.3,00



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Siracusa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sortino
 Contrada Santa Sofia A Rassu civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 36
 Particella: 152
 Subalterno:

Compilata da:
 Calvo Corrado

Iscritto all'albo:
 Geometra Dipendente Pubblico

Prov. _____ N. _____

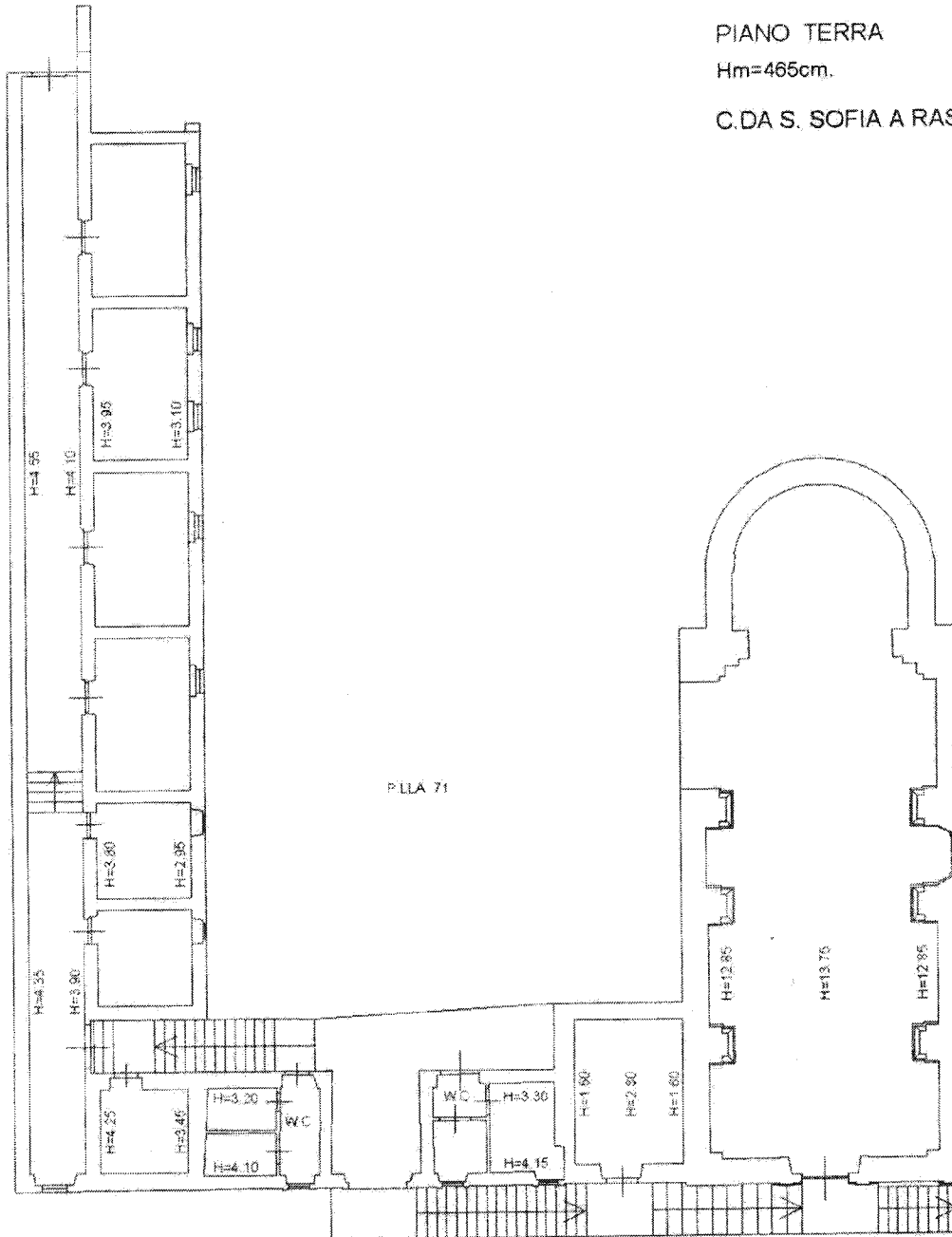
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

Hm=465cm.

C.DA S. SOFIA A RASSU

P.LLA 146



P.LLA 97

NORD



ORIENTAMENTO





Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/06/2018 - Ora: 17.52.31 Fine
Visura n.: T292746 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2018

Dati della richiesta	Comune di SORTINO (Codice: I864)	
Catasto Terreni	Provincia di SIRACUSA	
	Foglio: 41 Particella: 65	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	41	65	-	SEMINATIVO 3	1 00 79		Dominicale Euro 31,23 L. 60,474	Agrario Euro 7,81 L. 15,119	Impianto meccanografico del 01/06/1976
Notifica				Partita		9398			

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA CON SEDE IN PALERMO	80012000826*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/11/1988 Voltura in atti dal 13/04/1992 Repertorio n.: 3327 Rogante: GUGLIELMO GUGLIELMO Sede: SIRACUSA Registrazione: Sede: SIRACUSA n: 3079 del 21/11/1988 (n. 417.1/1989)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Siracusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2018

Data: 28/06/2018 - Ora: 08.32.27 Fine
Visura n.: T29493 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SORTINO (Codice: I864)	
Catasto Fabbricati	Provincia di SIRACUSA	
	Foglio: 36 Particella: 152	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		36	152				B/1	U	2280 m ³	Totale: 407 m ²	Euro 1.295,27	COSTITUZIONE del 07/06/2018 protocollo n. SR0042890 in atti dal 07/06/2018 COSTITUZIONE (n. 1280.1/2018)
Indirizzo	CONTRADA SANTA SOFIA A RASSU SNC piano: T;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI SORTINO con sede in SORTINO		00282850890*		(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 07/06/2018 protocollo n. SR0042890 in atti dal 07/06/2018 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1280.1/2018)					

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria