



CITTA' DI RAGUSA

Determinazione del Settore 03 Governo del Territorio- Centro Storico- Urbanistica ed Edilizia Privata n° 83 del 28/05/2021

Il numero del Registro Generale è riportato nel documento "Allegato Pubblicazione"

OGGETTO: SECONDA PROROGA DELLA DATA DI SCADENZA del Secondo avviso pubblico di sollecitazione di proposte di iniziativa privata ex art. 183, commi 15 e 16, d.lgs. n. 50/2016 connesse ad un Contratto di Disponibilità o altre forme di Partenariato Pubblico Privato (PPP) per l'acquisizione, il completamento e la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale di Ragusa di "Palazzo Tumino" al fine di destinarlo a "cittadella giudiziaria", uffici della GdF e con possibilità di gestione diretta in proprietà a favore del privato per una quota pari a 4.354 mq dello stesso "Palazzo Tumino" con possibilità di destinazione a terziario, commerciale, ristorazione o turistico, approvato con Determinazione Dirigenziale n. 1192 del 02/03/2021

Il sottoscritto Dirigente, attestando di non trovarsi in condizioni di conflitto di interesse ai sensi dell'art.7 della L.R. 7/2019 e dell'art 7 del Dpr 62/2013, sottopone la seguente proposta di determinazione

PREMESSO CHE:

- l'accorpamento a Ragusa dei tribunali periferici presenti nella provincia ha determinato il congestionamento della sede storica e la necessità di mettere a disposizione delle funzioni giudiziarie di ulteriori spazi;
- tale situazione genera numerosi disservizi nell'amministrazione della giustizia e un rilevante livello di congestionamento urbano;
- il Comune di Ragusa ha inoltre esigenza di ulteriori spazi da destinare agli uffici e alla caserma della Guardia di Finanza (GdF)
- nel territorio comunale è presente un immobile non completato denominato "Palazzo Tumino" che sviluppa complessivi 32.808 mq che può essere acquisito, ristrutturato e destinato ad ospitare:
 1. gli uffici giudiziari del Tribunale di Ragusa rispetto a cui si stima una consistenza di mq 18.958;

2. gli uffici e la caserma della GdF rispetto a cui si stima una consistenza di mq 9.496;
- nell'area di riferimento di "Palazzo Tumino" sono in corso di implementazione due importanti interventi di potenziamento infrastrutturale e rigenerazione urbana con particolare riferimento a:
 1. **Stazione Centrale** – dove è prevista la realizzazione di una fermata della Metroferrovia urbana. A tal fine RFI S.p.A. realizzerà un investimento di circa € 10.000.000,00 per il riammodernamento di tutta la stazione. Tale intervento prevede, inoltre, la realizzazione di un sottopassaggio che permetterà il collegamento pedonale tra la Stazione Centrale e l'ex area Scalo Merci;
 2. **Area ex Scalo Merci** - Il Comune di Ragusa ha acquistato l'area ex scalo merci, di circa 15.000 mq, i fabbricati in essa ubicati ed una striscia di terreno, della larghezza di m. 9,00, per collegare tale area con via Archimede, all'altezza della chiesa della Sacra Famiglia. Attualmente è in corso la progettazione dell'intervento "METROFERROVIA-STAZIONE RAGUSA CENTRALE (OPERE DI CONNESSIONE AL TESSUTO URBANO)", finanziato con le risorse del Fondo per lo sviluppo e la coesione (FSC) "Fondo per l'attuazione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie". Tale intervento prevede la realizzazione della stazione degli autobus extraurbani in tale area, con accesso da via Archimede, e la realizzazione di un area pubblica attrezzata.
 - anche a fronte di tali trasformazioni urbane in atto, l'area di "Palazzo Tumino" risulta particolarmente indicata per la localizzazione degli uffici giudiziari del Tribunale di Ragusa e per gli uffici e la caserma della GdF che possono beneficiare della nuova centralità dell'area anche grazie alla sua maggiore interconnessione con il sistema del Trasporto Pubblico Locale
 - in quest'ottica il Comune di Ragusa ha aggiornato le valutazioni già svolte in via preliminare in merito alla possibilità tecnica e la prefattibilità economico-finanziaria del ricorso a forme di PPP coerentemente a quanto previsto dall'art 183 commi 15 e 16 del D.Lgs. 50/2016 in grado di risolvere la situazione suddetta attraverso l'acquisizione dell'intero compendio immobiliare denominato "Palazzo Tumino" sito alla via ... e catastalmente identificato ...e la ristrutturazione dei circa 28.454 mq dello stesso immobile
 - tali valutazioni hanno dato esito positivo
 - in particolare appare sussistere la possibilità tecnica e la sussistenza delle condizioni di equilibrio economico finanziaria, così come definite all'art. 3 comma 1 lett. "fff" del D.lgs 50/2016 per un Partner Privato per presentare una proposta di PPP come sopra richiamata prevedendo:
 1. L'acquisizione dell'intera superficie di Palazzo Tumino con pagamento da effettuarsi per il 50% all'atto dell'acquisto e per il residuo 50% nei 4 anni successivi a quello di acquisto anche mediante l'offerta di apposite garanzie al venditore;
 2. La ristrutturazione dell'immobile al fine di localizzare gli uffici giudiziari del Tribunale di Ragusa e gli uffici e gli uffici e la caserma della GdF per complessivi mq 28.454 anche beneficiando degli opportuni contributi connessi al "Conto Termico" e agli altri incentivi di natura fiscale come ad esempio l'Ecobonus e il Sismabonus che possono essere da questi incamerati che sono stati stimati pari a € 2.500.000;
 3. La concessione in piena proprietà (senza riscatto al termine dell'operazione) per il privato con oneri di ristrutturazione a carico dello stesso privato e con facoltà di alienare

o valorizzare coerentemente al progetto presentato in fase di proposta all'Amministrazione Comunale per una superficie di 4.354 mq articolata su:

- ☐ Circa 614 mq al Piano -2;
- ☐ Circa 641 mq al Piano -1;
- ☐ Circa 1308 mq al Piano 0;
- ☐ Circa 1468 mq al Piano 1;
- ☐ Circa 322 mq al Piano 2;

4. Tale porzione segregata di edificio resterà, quindi, di proprietà del partner privato e potrà essere utilizzata dallo stesso o da terzi, anche mediante alienazione agli stessi, per fini diversi quali bar, ristorazione veloce, ristorazione tradizionale, supermarket, uffici anche temporanei o coworking, attività commerciali, turistico-ricettivo o altre utilizzazioni da questi previste nella proposta. Ai fini del calcolo del valore del contributo pubblico implicito connesso alla facoltà di mantenere in piena proprietà tale porzione dell'edificio viene stimato un valore di riferimento di € 1.000 a mq per un totale di 4.354.000;

5. La messa a disposizione al Comune di Ragusa della superficie di mq 28.454 destinata ad ospitare gli uffici giudiziari del Tribunale di Ragusa e gli uffici e la caserma della GdF. Per la messa a disposizione di tali superfici, di cui il privato si farà carico degli oneri di manutenzione, stimati in via preliminare in € 195.000 all'anno, lo stesso riceverà dall'Amministrazione Comunale, indipendentemente quindi dall'utilizzazione o meno da parte del Tribunale e dalla GdF della struttura (il cui rischio resta, quindi, a carico della stessa Amministrazione) per tutta la durata del contratto, così come prevista in proposta, di un "canone di disponibilità" pari ad un massimo di € 1,35 milioni annui (indicizzati) e con ipotesi di pagamento di una cifra a titolo di acquisto nel caso di utilizzo della formula del Contratto di Disponibilità pari a € 10.000.000 al termine del contratto di Concessione a fronte di un canone inferiore;

6. Si evidenzia che nel caso di utilizzo del Contratto di Disponibilità l'intera struttura sarà di piena ed esclusiva proprietà del privato coerentemente a quanto previsto dall'art. 188 del D.Lgs. 50/2016 fatta salva ed impregiudicata, anche in caso di alienazione a terzi, la facoltà di riscatto finale da parte del Comune al termine del contratto della porzione di mq 28.454 destinati agli uffici giudiziari del Tribunale e alla GdF;

- in queste ipotesi, in caso di un contratto della durata di 32 anni (di cui 2 di acquisizione e ristrutturazione e 30 di utilizzo), le simulazioni sviluppate evidenziano un TIR di progetto post imposte di circa il 6% coerente con le attuali attese degli investitori immobiliari. Tale rendimento, ovviamente, non tiene conto degli introiti connessi all'utilizzo dei 4.354 mq ad uso esclusivo del privato ma solo della valorizzazione della stessa porzione, come sopra indicata, e della possibilità di accesso ai contributi connessi al "Conto Termico" e agli altri incentivi di natura fiscale come ad esempio l'Ecobonus e il Sismabonus.

CONSIDERATO

- che il Comune di Ragusa intende acquisire proposte da parte di operatori economici privati, da formularsi ai sensi dei commi 15 e 16 dell'art. 183 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., per l'affidamento in concessione o in contratto di disponibilità della acquisizione dell'intera

superficie dell'immobile denominato Palazzo Tumino (pari a 23.312 mq) e della progettazione e realizzazione delle opere di completamento edile ed impiantistico, incluso l'allestimento degli spazi interni dello stesso immobile nonché della successiva gestione tecnica relativa alla manutenzione edile ordinaria e straordinaria dell'intero immobile acquisito con esclusione delle attività del c.d. facility management per quelle destinate all'Amministrazione Giudiziaria e alla GdF;

PRESO ATTO

- che gli obiettivi generali che la Pubblica Amministrazione intende raggiungere attraverso la realizzazione dell'opera e l'affidamento dei relativi servizi di gestione tecnica sono i seguenti:
 - ☐ adottare soluzioni progettuali tali da assicurare che le caratteristiche e la dotazione tecnica della nuova struttura siano in grado di garantire l'assolvimento efficiente delle funzioni a cui la stessa è destinata anche coerentemente all'evoluzione procedurale e tecnologica dei servizi e anche in caso di aumento del fabbisogno, senza che debbano essere attuate modifiche sostanziali strutturali;
 - ☐ assicurare livelli di efficienza dell'immobile sia rispetto al tema energetico che a quello sismico e, più in generale, alle modalità di fruizione e gestione allineati ai migliori standard di mercato anche con riferimento al monitoraggio del comportamento della struttura in fase di esercizio al fine di ottimizzarne la manutenzione e garantire standard manutentivi elevati. Ciò anche con il ricorso all'opportuna predisposizione di sensoristica e domotica e all'utilizzo di moderne tecniche di progettazione, costruzione e gestione anche mediante il c.d. BIM;
 - ☐ valutare opportunamente gli impatti che la nuova struttura avrà sui flussi di traffico della città di Ragusa, il fabbisogno di parcheggio e le modalità di soddisfacimento dello stesso, sia con la dotazione esistente sia con il potenziamento e la realizzazione di nuova dotazione, al fine di prevenire fenomeni di congestionamento dell'area;
 - ☐ ottimizzare i consumi energetici attraverso l'installazione di tecnologie, apparecchiature ed apparati che realizzino l'ottimizzazione dei consumi energetici a tutto vantaggio del servizio offerto;
 - ☐ considerando l'utilizzo da parte di più amministrazioni della struttura sviluppare l'impiantistica dello stabile in modo da consentire una gestione ripartita dei servizi coerentemente alle modalità proprie di gestione dell'infrastruttura da parte delle diverse amministrazioni ospitate;
 - ☐ implementare i servizi manutentivi garantendo un più elevato livello manutentivo (manutenzioni edili e degli impianti) mediante l'opportuna identificazione di KPI (Key Performance Indicator) e SLA (Service Level Agreement) in grado di consentire una chiara identificazione degli "standard di disponibilità" della struttura e una relativa disciplina di decurtazione dei canoni e di applicazione di penalità al fine dell'opportuno apprezzamento del c.d. "rischio operativo" in capo all'operatore privato così come previsto da ANAC nelle Linee Guida n. 9.

RITENUTO

- che le Tipologie di partenariato pubblico privato impiegabili per il raggiungimento dei summenzionati obiettivi sono rinvenibili tra le seguenti:
 1. Finanza di progetto ex art. 183, comma 15, del D.lgs. n. 50/2016
 2. Contratto di disponibilità ex art. 188 e 183, comma 16, del D.lgs. n. 50/2016.

VALUTATO

- Che con Determinazione Dirigenziale n. 67 del 30.07.2020 è stato pubblicato un primo avviso pubblico e che lo stesso è andato deserto
- Che con Determinazione Dirigenziale n. 1192 del 02/03/2021 è stato pubblicato un secondo avviso pubblico e che in relazione a quest'ultimo alcune imprese interessate hanno chiesto una proroga della scadenza di giorni 45
- Che con Determinazione Dirigenziale n. 54/2021 è stata concessa la proroga alla data di scadenza per giorni 45
- Che è pervenuta una seconda richiesta di proroga dell'avviso da parte di una impresa interessata, la quale chiede una proroga di 30 gironi della data di scadenza del secondo avviso
- Che si ritiene opportuno accogliere la richiesta di proroga

PROPONE DI DETERMINARE

1. Di prorogare la data di scadenza di ulteriori 30 giorni del secondo avviso pubblico di sollecitazione di proposte di iniziativa privata ex art. 183, commi 15 e 16, d.lgs. n. 50/2016 connesse ad un Contratto di Disponibilità o altre forme di Partenariato Pubblico Privato (PPP) per l'acquisizione, il completamento e la messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale di Ragusa di "Palazzo Tumino" al fine di destinarlo a "cittadella giudiziaria", uffici della GDF e con possibilità di gestione diretta in proprietà a favore del privato per una quota pari a 4.354 mq dello stesso "Palazzo Tumino" con possibilità di destinazione a terziario, commerciale, ristorazione o turistico, già approvato con Determinazione Dirigenziale n. 1192 del 02/03/2021 e prorogato con determinazione n. 54/2021
2. Di stabilire, pertanto, che la nuova data di scadenza del secondo avviso è il 30.06.2021
3. Di dare atto che il presente avviso, in questa fase esplorativa, non comporta impegno di spesa

Il Dirigente del Settore III
Dott. Ing. Ignazio Alberghina

Il Responsabile del Procedimento: f.to Ing. Ignazio Alberghina

IL DIRIGENTE

Esaminato il documento istruttorio che precede predisposto dal Responsabile del procedimento;

Attestata l'insussistenza a proprio carico di situazioni di conflitto di interesse, nemmeno potenziale, né di situazioni che determinano l'obbligo di astensione in base al vigente codice di comportamento integrativo;

Richiamata la normativa vigente in materia;

Attestata la completezza e regolarità dell'istruttoria e la conformità dello schema di provvedimento alla legge, allo statuto comunale e ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle misure di prevenzione della corruzione;

Dato atto dell'esito della verifica positiva preventiva di regolarità amministrativa effettuata dal sottoscritto;

Ritenuto che il presente atto rientra nella propria competenza gestionale, ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n. 23/1998;

DETERMINA

- di approvare la superiore proposta di provvedimento, facendone propri motivazione e dispositivo, che qui si intendono integralmente riportati e trascritti;
- la pubblicazione del presente provvedimento all'albo pretorio online, dopo l'esecutività dello stesso, per un periodo di 15 giorni consecutivi.

Ragusa, 28/05/2021

Dirigente
ALBERGHINA IGNAZIO / InfoCamere S.C.p.A.

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale