

# AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA CONDURRE IN LOCAZIONE DA ADIBIRE A CENTRO SOCIO – RICREATIVO PER SOGGETTI ADULTI SOLI O A RISCHIO DI SOLITUDINE PRESSO MARINA DI RAGUSA

Il Comune di Ragusa, in esecuzione della Deliberazione di G.M. n. 305 del 01.06.2021, intende esperire una ricerca di mercato al fine di individuare un immobile da adibire a Centro Socio - Ricreativo per soggetti adulti soli o a rischio di solitudine in località Marina di Ragusa.

## 1. REQUISITI DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

L'immobile, per il quale si attiva la presente ricerca di mercato, dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- a) idoneità ad ospitare un Centro Socio - Ricreativo per soggetti adulti soli o a rischio di solitudine in località Marina di Ragusa, atto a consentire incontri sociali, culturali e ricreativi ed assenza di vincoli giuridici e di fatto che ne impediscono l'uso al quale deve essere destinato;
- b) avere una superficie utile complessiva non inferiore a mq. 100, comprensivo di uno spazio non inferiore a mq. 60 da utilizzare quale sala ritrovo e attività ricreative, ed adeguata dotazione di servizi igienici (almeno n. 2 servizi igienici di cui n. 1 accessibile anche ai disabili);

## 2. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

L'immobile, per il quale si attiva la presente ricerca di mercato, dovrà essere ubicato ed avere le seguenti caratteristiche:

- a) Essere al piano terra e ubicato nel centro abitato di Marina di Ragusa, in zona con buona accessibilità;
- b) Potrà consistere in una soluzione edilizia indipendente o in una porzione di un edificio. Nel caso in cui lo stesso costituisca porzione di un edificio, gli spazi condominiali dovranno essere limitati e ridotti al minimo;
- c) Essere dotato di uno o più ingressi autonomo/i e separato/i, facilmente accessibile/i;
- d) disporre di autonomia impiantistica (ad es. condizionamento/riscaldamento, rete LAN, impianto elettrico, impianto antincendio, ecc.);
- e) L'immobile dovrà rispettare le prescrizioni relative alla normative vigenti in campo edilizio e sulla sicurezza e, in particolare, alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, approvato o adottato.
- f) Per gli immobili per il quali è necessaria la realizzazione delle opere di adeguamento necessarie a rendere gli stessi conformi alle disposizioni di legge e a quanto prescritto ai superiori articoli, l'offerente dovrà rendere una dichiarazione contenente l'impegno ad eseguire ed ultimare le opere e produrre le relative certificazioni, a proprie cura e spese e senza alcun onere aggiuntivo per il Comune di Ragusa, entro un termine che, in ogni caso, non potrà essere superiore a n. 1 (uno) mese, decorrente dall'autorizzazione alla stipula del contratto di locazione;

- g) Essere dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento;
- h) I requisiti sopra indicati dovranno essere posseduti all'atto delle verifiche propedeutiche alla stipula del contratto di locazione.
- i) L'immobile proposto dovrà essere di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente, libero da persone e cose;
- l) L'immobile deve essere già edificato alla data del presente Avviso. Non saranno presi in considerazione edifici / immobili non realizzati o in fase di realizzazione / non ultimati alla detta data.

#### 4. IMPORTO DEL CANONE ANNUO

- a) Il canone annuo di locazione che sarà proposto, dovrà essere commisurato al valore minimo locativo fissato per la destinazione terziaria dall'Osservatorio del mercato immobiliare per l'ambito territoriale interessato, ai sensi dell'art. 1 comma 617 della L. n. 160/2019 e s.m.i.; il canone di locazione sarà in ogni caso sottoposto alla valutazione da parte dei competenti Uffici Tecnici Comunali. Resta salva la facoltà del Comune di Ragusa di avvalersi, eventualmente, per la valutazione di congruità, della collaborazione di altre agenzie pubbliche quali L'Agenzia delle Entrate o L'Agenzia del Territorio;
- b) Si precisa che al canone annuo di locazione sarà applicata la riduzione prevista dall'art. 3, comma 6, del D.L. 06/07/2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 135/2012 e s.m.i..

#### 5. CARATTERISTICHE PREFERENZIALI

Costituiscono principali caratteristiche preferenziali dell'immobile richiesto:

- a) ubicazione a piano terra e in zona centrale di Marina di Ragusa;
- b) essere indipendente da parti e proprietà condominiali
- c) essere direttamente accessibile da mezzi privati e d'emergenza (anche al servizio di utenti a mobilità ridotta) e da mezzi per forniture e approvvigionamenti;
- d) i tempi di disponibilità dell'immobile all'uso richiesto (variabile in funzione delle opere di adeguamento necessarie);
- e) canone annuo di locazione offerto in diminuzione rispetto al valore minimo locativo fissato per la destinazione terziaria dall'Osservatorio del mercato immobiliare per l'ambito territoriale interessato.

#### 6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

- a) La domanda di partecipazione e l'ulteriore documentazione richiesta dovranno, nelle prescritte forme, essere contenute in un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, recante esternamente le informazioni relative al partecipante (nominativo, denominazione o ragione sociale, codice fiscale e partita IVA, indirizzo, recapito telefonico; ove possedute, P.E.C. ed e-mail) oltreché la seguente dicitura:

<<PROCEDURA PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA CONDURRE IN  
LOCAZIONE DA ADIBIRE A CENTRO SOCIO – RICREATIVO PER SOGGETTI ADULTI  
SOLI O A RISCHIO DI SOLITUDINE PRESSO MARINA DI RAGUSA>>

- b) Il plico dovrà pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, entro e non oltre il termine perentorio delle ore \_\_\_\_ del giorno \_\_\_\_\_, negli orari di apertura al pubblico, presso l'Ufficio

Protocollo del Comune di Ragusa – C.so Italia n. 72 – 97100 – Ragusa.

c) Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile. A tale scopo farà fede il timbro, data e ora apposti sul plico all'atto del suo ricevimento dall'Ufficio Protocollo del Comune.

d) Non saranno prese in considerazione proposte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

e) All'interno del plico dovrà essere inserita la seguente documentazione:

- Istanza di manifestazione di interesse (Allegato 1) siglata e con allegata fotocopia del documento di identità in corso di validità;
- Visura camerale (in caso di società);
- Planimetria dei locali 1/100;
- Documentazione fotografica;
- Eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile

## 7. AVVERTENZE

a) Il presente Avviso, rivestendo carattere esplorativo, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo il Comune di Ragusa, che sarà libero di revocare l'Avviso stesso oltreché di avviare, in proposito, altre e/o diverse procedure;

b) La presentazione della domanda di partecipazione non sarà, coerentemente e in alcun modo, ritenuta impegnativa per il Comune di Ragusa e, conseguentemente, nessun diritto sorge in capo al proponente e potrà, dal medesimo, essere fatto valere, per il semplice fatto della presentazione della domanda stessa;

c) Il Comune di Ragusa si riserva, pertanto e a suo insindacabile giudizio, di interrompere, in qualsiasi momento, la presente procedura e/o avviare altra, di non esaminare o selezionare alcuna proposta pervenuta (o di selezionarne una o più ritenute idonee per la finalità di cui trattasi), di non dare alcun seguito alla procedura stessa (in particolare ove nessuna delle proposte presentate risponda ai requisiti ed alle esigenze specifiche del Comune di Ragusa);

d) In base all'esito della presente indagine, qualora il Comune di Ragusa riscontrasse la sussistenza dell'immobile utile, potrà, a suo insindacabile giudizio, decidere se attivare o meno procedure competitive tra le proposte ritenute idonee e se avviare la trattativa con il soggetto proponente per la locazione del bene, utilizzando gli istituti contrattuali disciplinati dalla vigente normativa;

e) Qualora il Comune di Ragusa decidesse di avviare la presente procedura, le proposte pervenute verranno valutate, ad insindacabile giudizio, da una Commissione composta da funzionari comunali dell'Ufficio Patrimonio, dell'Ufficio Servizi Sociali e dell'Ufficio Tecnico, che valuterà le offerte in base agli elementi descritti al punto 5. - CARATTERISTICHE PREFERENZIALI – ed ogni ulteriore elemento correlato alla destinazione dell'immobile, eventualmente richiedendo ulteriore documentazione, contradditorio o sopralluogo;

f) In ipotesi di locazione, come già precisato, il contratto avrà la durata minima di anni \_\_\_\_\_ rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.;

g) Sono a totale carico del locatore le spese di rogito e tutte le spese di registrazione, comprese le spese per le imposte di registro, del contratto;

- h) Il canone annuo di locazione che sarà proposto dovrà essere commisurato al valore minimo locativo fissato per la destinazione terziaria dall'Osservatorio del mercato immobiliare per l'ambito territoriale interessato, ai sensi dell'art. 1 comma 617 della L. n. 160/2019 e s.m.i.; il canone di locazione sarà in ogni caso sottoposto alla valutazione da parte dei competenti Uffici Tecnici Comunali. Resta salva la facoltà del Comune di Ragusa di avvalersi, eventualmente, per la valutazione di congruità, della collaborazione di altre agenzie pubbliche quali L'Agenzia delle Entrate o L'Agenzia del Territorio. Si precisa che al canone annuo di locazione sarà applicata la riduzione prevista dall'art. 3, comma 6, del D.L. 06/07/2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 135/2012 e s.m.i..
- i) Sono a totale carico del locatore le spese relative alle opere di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento igienico, funzionale ed impiantistico che si dovessero rendere necessarie sia per l'adeguamento dell'immobile sia per il periodo di locazione;
- l) Sono a carico del Comune di Ragusa le opere di manutenzione ordinaria;
- m) Non è previsto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita;
- n) Non si potrà procedere alla locazione se non dopo aver acquisito, tra l'altro, la preventiva e vincolante autorizzazione da parte dei competenti organi oltreché i nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, previsti dalle vigenti disposizioni normative;
- o) In merito al trattamento dei dati personali si rinvia al successivo art. 8;
- p) Per effetto della partecipazione alla presente ricerca di mercato, il proponente prende espressamente atto che il Comune di Ragusa non ha obbligo alcuno di comunicazione di esito dell'indagine e che, pertanto, è esclusivo suo onere richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

## 8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

- a) Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, s'informa che i dati forniti sono raccolti e trattati esclusivamente per lo svolgimento della procedura di gara e dell'eventuale successiva stipula del contratto.

## 9. PUBBLICAZIONE E INFORMAZIONI

- a) Il presente Avviso sarà pubblicato per 15 (quindici) giorni consecutivi:  
- all'Albo Pretorio On Line del Comune di Ragusa;  
- sul portale istituzionale del Comune di Ragusa <http://www.comune.ragusa.gov.it>;
- b) Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura di Avviso, ci si potrà rivolgere alla dott.ssa Antonietta Rella dell'ufficio Patrimonio - Tel: 0932/676245 - email: [antonietta.rella@comune.ragusa.gov.it](mailto:antonietta.rella@comune.ragusa.gov.it)