



# CITTA' DI RAGUSA

## Determinazione del Settore 03 Governo del Territorio- Centro Storico- Urbanistica ed Edilizia Privata n° 67 del 30/07/2020

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

**OGGETTO:** Approvazione di un 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 uffici comunali

Il sottoscritto Responsabile del Procedimento, 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 al Dirigente del Settore 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" della consistenza di mq. 32.787,71 che può essere acquisito, ristrutturato e destinato ad ospitare:
  - gli uffici giudiziari del Tribunale di Ragusa rispetto a cui si stima una consistenza di mq 20.427,84
  - gli uffici e la caserma della GdF rispetto a cui si stima una consistenza di mq 8.470,29
  - una parte degli uffici e delle strutture comunali rispetto a cui si stima una consistenza di mq 3.889,58;

- in quest'ottica il Comune di Ragusa ha valutato, in via preliminare e con esito positivo, la 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 e la ristrutturazione di ... mq dell'immobile denominato "Palazzo Tumino" sito alla via ... e catastalmente identificato ...

## 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 di ... mq dell'immobile denominato Palazzo Tumino 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 e al c.d. facility and energy management delle porzioni dello stesso destinate all'Amministrazione Comunale con esclusione di quelle destinate all'Amministrazione Giudiziaria e alla GdF;

## PRESO ATTO

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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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 congestramento dell'area;
- d) 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;
- e) 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;
- f) implementare i servizi manutentivi garantendo un più elevato livello manutentivo (manutenzioni edili e degli impianti) e i servizi afferenti al c.d. facility management, per le parti comunali in cui questi verranno svolti, e dei servizi allo spazio (servizi di supporto alle

attività d’ufficio, gestione degli archivi, layout degli uffici, arredi, ecc.) 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.

#### **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.

#### **RITENUTO ALTRESÌ**

- Che in entrambe le tipologie di PPP impiegabili nell’operazione si prevederà il trasferimento della proprietà dell’attuale Palazzo di Giustizia sito in Via Natalelli quale prezzo/contributo del valore stimato di € 5.953.691,00

#### **PROPONE DI DETERMINARE**

1. Di approvare l’allegato 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 uffici comunali
2. Di dare atto che il presente avviso dovrà essere pubblicato sul sito istituzionale dell’Ente e su Amministrazione Trasparente per almeno 120 giorni
3. Di allegare alla presente determinazione i seguenti elaborati:
  - a. Perizia di Stima relativa al Palazzo Tumino
  - b. Perizia di Stima dell’attuale sede del Palazzo di Giustizia sito in Via Natalelli da trasferire all’operatore economico a titolo di prezzo;
  - c. Documentazione tecnica e relativi interventi da porre in essere per:
    - Aree ad uso del Tribunale;
    - Aree ad uso della GdF;
    - Aree ad uso del Comune;

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, 30/07/2020

Dirigente  
ALBERGHINA IGNAZIO / ArubaPEC S.p.A.

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