



Determinazione Dirigenziale

n. 1 del 4.01.2018

Oggetto: Deliberazioni n. 7/2015, n. 11/2015, n. 20/2017, n. 56/2017 e n. 13/2017. Locazione locali a piano terra dell'edificio camerale della sede di Ragusa siti in Piazza Libertà – Via Roma a Ragusa. Aggiudicazione definitiva alla società TIEN s.r.l. da Ragusa.

Il Dirigente

- Tenuti presente i diversi provvedimenti camerali riguardanti l'incremento delle entrate ed il contenimento della spesa a fronte della riduzione per legge della misura del diritto annuale;
- Vista la deliberazione n. 56 del 28.6.2017, con la quale la Giunta Camerale della ex Camera di Commercio di Ragusa confermava la volontà di cedere in locazione una parte dell'edificio camerale, piano terra lato Piazza Libertà, Via Roma, al servizio dell'ufficio Registro Imprese, previo trasferimento del personale ai piani superiori, accogliendo l'ipotesi tecnica prospettata dall'ing. Giuseppe Cicero, mediante bando e procedura ad evidenza pubblica;
- Vista la determinazione del Segretario Generale facente funzioni n.117 dell'1.9.2017, con la quale, in esecuzione della citata deliberazione della Giunta Camerale n. 56/2017, ed a seguito del trasferimento dei servizi e del personale durante il mese di luglio al primo piano, è stato approvato l'avviso di asta pubblica per l'assegnazione in locazione dei predetti locali, regolato dall'art. 73, comma 1, lett. c) del R.D. 23.05.1924, n. 827, concernente l'assegnazione in locazione per uso commerciale, ufficio o terziario in genere i citati locali;
- Preso atto che l'avviso prevedeva i requisiti minimi di qualificazione, le modalità e le condizioni di partecipazione alla gara quantificando in Euro 13,66 il prezzo mq./mese per un canone mensile a base d'asta di Euro 314,18, relativamente al lotto "A", ed in Euro 1.816,78 per il lotto "B", disponendo che l'aggiudicazione sarebbe stata pronunciata in favore dell'offerta valida più elevata rispetto alla base d'asta sopra indicata escludendo le offerte al ribasso o alla pari;
- Rilevato che tale avviso è stato pubblicato, all'Albo Pretorio on-line dell'Ente dal 13 settembre 2017 al 19 ottobre 2017, nonché all'Albo Pretorio on-line dei comuni della ex provincia di Ragusa per lo stesso periodo stabilendo per le ore 12,00 del 19 ottobre 2017, il termine ultimo entro il quale far pervenire il plico di partecipazione alla gara e per le ore 12,00 del 20 ottobre 2017 la seduta pubblica per lo svolgimento delle operazioni di gara;
- Visto il verbale di gara in data 20 ottobre 2017, dal quale si evince che nei termini fissati è stata inoltrata una sola offerta, ritenuta valida, e che, pertanto, è stata dichiarata aggiudicataria in via provvisoria della locazione delle unità immobiliari di proprietà camerale ricadenti nel "Lotto B" la società Tien s.r.l. con sede in Ragusa, Via Roma n. 181, codice fiscale e partita IVA 01484530884, la quale ha offerto il canone mensile di € 1.817,00 (euro milleottocentodiciassette/00);
- Preso atto che sono stati effettuati, sull'operatore economico sopra individuato come miglior offerente, i controlli per la verifica dei requisiti di ordine generale previsti per contrarre con la Pubblica Amministrazione e che, per come risulta dalla documentazione acquisita agli atti, gli



stessi hanno avuto esito positivo;

- Vista la deliberazione della Giunta Camerale della Camera di Commercio Catania, Ragusa e Siracusa della Sicilia Orientale n. 13 del 13.11.2017 avente per oggetto: "Proposta locazione locali piano terra della sede di Ragusa", con la quale è stata favorevolmente deliberata la locazione dei suddetti locali alla società Tien s.r.l. da Ragusa;
- Rilevato che il richiamo nel bando e nei suoi allegati al Decreto Legislativo n. 50/2016 e successive modificazioni deve intendersi solo come rinvio ai requisiti contenuti nella stessa norma, ma non come rinvio alla materia delle opere pubbliche, non rientrando, la locazione, in tale ambito;
- Ritenuto, pertanto, di confermare la regolarità della procedura fino a questo momento esperita, per cui può formalmente approvarsi il verbale di gara e la relativa aggiudicazione provvisoria può essere dichiarata definitiva;
- Ritenuto, infine di redigere uno schema di contratto di locazione, secondo le norme di legge e il contenuto del predetto avviso, fermo restando eventuali possibili integrazioni non sostanziali che potranno rendersi necessarie al momento della stipula;

DETERMINA

1. - di approvare le risultanze dell'Asta Pubblica espletata, ai sensi dell'art.73, comma 1, lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827, in data 20 ottobre 2017, per l'assegnazione in locazione di alcuni locali al piano terra dell'edificio camerale, per l'importo a base d'asta di € 13,66 mq./mese soggetto al rialzo;
2. - di aggiudicare definitivamente e, pertanto, concedere in locazione alla società Tien s.r.l. con sede in Ragusa, Via Roma n.181, codice fiscale e partita IVA 01484530884, l'unità immobiliare di proprietà camerale ricadente nel "Lotto B" di cui all'avviso, per il canone mensile di aggiudicazione pari ad Euro 1.817,00 (euro milleottocentodiciassette/00) per l'espletamento dell'attività dichiarata in sede di gara ed accolta dalla Giunta Camerale, di commercio di confezioni, abbigliamento ed accessori per uomo e donna;
3. - di dare atto che la società aggiudicataria, con la sottoscrizione dell'offerta, ha accettato tutte le clausole e gli obblighi previsti nell'Avviso di Asta Pubblica e che gli stessi sono riportati in contratto secondo lo schema che alla presente si allega sub. A per farne parte integrante ed essenziale;
4. - di dare atto, infine, che si procederà alla stipula del contratto di locazione previa costituzione, da parte della società aggiudicataria, di idonea garanzia fideiussoria secondo le modalità e termini fissati nell'Avviso d'Asta Pubblica.

Il Dirigente
Dott. Vito D'Antona

Originale firmato depositato in Segreteria in forma cartaceo

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno _____ il giorno __ del mese di _____, tra la Camera di Commercio di Catania, Ragusa e Siracusa della Sicilia orientale, con sede a Catania in Via Cappuccini, 2, C.F. e Partita Iva 05379380875, (più avanti denominata locatore), rappresentata dal dott. _____, nato a _____ il _____, nella qualità di _____ della Camera di Commercio, domiciliato per ragioni d'ufficio presso la sede della Camera di Commercio, e _____, nato _____ il _____, rappresentante legale della ditta _____, con sede legale in _____, a _____ C.F. e Partita Iva _____, (più avanti denominata conduttore), si stipula il presente contratto di locazione, regolato dai seguenti patti e condizioni:

Art. 1

Il locatore concede in locazione per uso commerciale i locali ubicati a piano terra dell'edificio camerale, con ingresso Piazza Libertà e Via Roma a Ragusa, costituita da tre ambienti, indicati con B1, B2 e B3 nell'allegata planimetria, la cui superficie netta è rispettivamente di mq. 56, mq. 50 e mq. 27, per un totale di mq. 133, indicata in catasto foglio __, particella _____, rendita catastale Euro _____.

La locazione si intende stipulata con decorrenza _____ e termine _____. La locazione, a norma degli articoli 27 e 28 della Legge 27.7.1978, n. 392, si intenderà tacitamente rinnovata, alle stesse condizioni, di sei anni in sei anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata A.R. almeno dodici mesi prima della scadenza.

Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata A.R..

Il conduttore attesta che l'immobile si trova in buono stato di manutenzione e idoneo allo svolgimento dell'attività e si impegna, altresì, a riconsegnarlo nelle stesse condizioni al termine della locazione.

Art. 2

Il canone annuo di locazione convenuto ed accettato è fissato in Euro 21.804,00 (Ventunomilaottocentoquattro/00), da pagarsi mediante bonifico presso l'istituto cassiere del locatore in quattro rate trimestrali anticipate di Euro 5.451,00 (Cinquemilaquattrocentocinquantuno/00), scadenti il primo giorno dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre di ogni anno.

Il canone pattuito sarà aggiornato annualmente, a semplice richiesta del locatore, nella misura del settantacinque per cento della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Sono a carico del conduttore le spese relative alla gestione delle utenze (luce, acqua, gas, telefonia, rifiuti e quant'altro), il

/

riscaldamento e il condizionamento, nonché le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria.

Il conduttore si impegna ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.

Art. 3

L'immobile è ad uso esclusivo di commercio abbigliamento ed accessori per uomo e per donna, con divieto al conduttore di mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente tale uso; una eventuale variazione nella destinazione d'uso del locale può essere effettuata solo a condizione che sia espressamente autorizzata dal locatore.

E' vietata la cessione del contratto o la sublocazione dell'immobile, sia totale che parziale, salvo le ipotesi espressamente previste dall'art. 36 della Legge 392/1978 ed eventuali modifiche e integrazioni.

Art. 4

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione e delle eventuali quote per oneri accessori, entro i termini prescritti, così come l'eventuale sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione d'uso dei locali priva di specifica autorizzazione del locatore, produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore.

In ogni caso l'eventuale ritardo nel pagamento del canone di locazione comporterà per il conduttore il pagamento di un interesse che viene concordato nella misura doppia dell'interesse legale vigente al momento dell'inadempimento.

Art. 5

Il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore, eseguire innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere, né può esporre cartelli o insegne senza la preventiva autorizzazione del locatore.

Salvo le necessarie opere di manutenzione straordinaria per la realizzazione delle dotazioni minime iniziali, quali la chiusura dei varchi di comunicazione, servizio igienico, impianti autonomi, come previsti nell'avviso d'asta, che rimangono a carico del locatore, tutte le opere occorrenti alla realizzazione dell'attività commerciale saranno a carico del conduttore e potranno essere eseguite solo dopo espressa autorizzazione del locatore.

Sono a carico del conduttore tutte le autorizzazioni all'avvio dei lavori e delle attività.

Eventuali opere di miglioria, sia ordinarie che straordinarie, connesse direttamente all'attività del conduttore rimangono a totale carico del conduttore, che potrà realizzarle soltanto a seguito di specifica autorizzazione della parte locataria e compatibilmente con la disciplina urbanistica e commerciale degli enti preposti.

Ogni aggiunta, modifica o innovazione che non possa essere tolta senza danneggiare il locale resterà acquisita gratuitamente alla parte locataria.

Il conduttore è il custode dell'immobile locato ed è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dello stesso e dei suoi impianti e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scaldini, per spandimento di acque, ecc.

Il conduttore utilizzerà l'immobile rispettando tutte le prescrizioni relative alla sicurezza degli impianti, D. M. n. 37/2008 e D. Lgs. n. 81/2008, nonché quelle relative alla sicurezza sui posti di lavoro, D. Lgs. n. 81/2008, Legge n. 123/2007 e D. M. 10.3.1998 e successive modifiche, esonerando il locatore da ogni responsabilità.

Il conduttore esonera il locatore per i danni diretti ed indiretti a persone e/o a cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta del locatore.

A garanzia delle obbligazioni assunte, la parte conduttrice consegna al locatore fideiussione bancaria/assicurativa dell'importo di Euro _____, emessa dalla _____, fideiussione che sarà restituita alla scadenza del presente contratto in presenza di totale adempimento degli obblighi contrattuali da parte del conduttore.

Art. 6

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si applicano le disposizioni contenute nella Legge 392/1978 e sue successive modifiche ed integrazioni, nel Codice Civile e nella normativa vigente in materia.

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, Foro competente sarà quello di Ragusa.

Art. 7

Le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe sono a carico del conduttore.

Letto, confermato e sottoscritto.

Camera di Commercio di Catania
Ragusa e Siracusa della Sicilia
orientale

Ditta Tien s.r.l.

