

A.S.S.A.P. - OO.PP. RIUNITE
EUGENIO CRISCIONE LUPIS,
CARMELO BOSCARINO E CARMELO MOLTISANTI
Via E. C. Lupis , 99 97100 RAGUSA
Tele fax 0932624612

Deliberazione del Consiglio di Amministrazione

N. 8

DEL 25-02-2026

Oggetto: Locazione locale commerciale sito in Ragusa via Teocrito n. 27.

L'anno duemilaventisei il giorno venticinque del mese di febbraio alle ore 16:00, a seguito di regolare convocazione, si è riunito il Consiglio di Amministrazione nelle persone dei sigg.:

Dott. Giulio Maltese

Dott. Salvatore Guastella

Dott. Francesco Arangio

Dott. Filippo Spadola

Assume la presidenza il dott. Giulio Maltese, assiste la dott.ssa Rosy M. Iacono, Segretario Direttore dell'A.S.S.A.P.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti per poter validamente deliberare, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Considerato che l'Ente è proprietario di un locale commerciale sito in Ragusa via Teocrito n. 27, piano terra, della superficie di mq 176,3 circa, contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Ragusa al foglio 66 particella 832 sub 4;

Vista la delibera n. 32 del 21-12-2015 avente ad oggetto "Locazione locale commerciale sito in Ragusa via Teocrito n. 27;

Visto il contratto di locazione stipulato in data 21-12-2015 con il sig. Wang Yunjiong e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 19-01-2016 al n. 131 serie 3T;

Vista la nota nostro prot. 704 del 10-09-2025 con la quale il sig. Wang Yunjiong ha comunicato di voler recedere dal contratto di cui sopra a decorrere dal 10-03-2026;

Preso atto che a decorrere dalla suddetta data l'immobile rientrerà nella piena disponibilità dell'Ente e che è interesse dello stesso concederlo in locazione;

Ritenuto opportuno, in ossequio ai principi di imparzialità, terzietà e trasparenza cui deve attenersi la pubblica amministrazione, individuare il soggetto con cui stipulare il contratto di locazione facendo ricorso alla procedura ad evidenza pubblica con pubblicazione dell'avviso sul sito internet dell'Ente per giorni 10;

Visto lo schema di "Avviso per la locazione di un locale commerciale di proprietà dell'Ente" e relativi allegati "A" e "B", allegati alla presente per formarne parte integrante;

Visto lo schema del "Contratto di locazione" allegato alla presente per formarne parte integrante;

Ritenuto di dover provvedere in merito;

Vista la legge sulle locazioni

Vista la L. 17/05/1980, n. 6972 e successive modifiche ed integrazioni

Vista la L.R. n. 22/86;

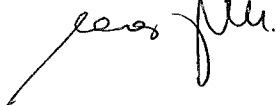
Vista il comma 3° dell'art. 21 della Legge Regionale n. 19 del 22/12/2005;

Visto lo Statuto dell'Ente.

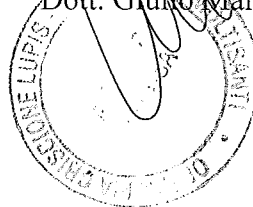
DELIBERA

1. Di approvare lo schema di "Avviso per la locazione di un locale commerciale di proprietà dell'Ente" e relativi allegati "A" e "B", allegati alla presente per formarne parte integrante;
2. Di approvare lo schema di "Contratto di locazione" allegato alla presente per formarne parte integrante;
3. Di pubblicare sul sito internet dell'Ente, per 10 giorni consecutivi, l'Avviso per la locazione locale commerciale di proprietà dell'Ente" e relativi allegati "A" e "B" e lo schema del "Contratto di locazione" allegati alla presente per formarne parte integrante;
4. Di autorizzare il Presidente del CdA a stipulare con l'aggiudicatario il contratto di locazione.

Il Segretario Direttore
Dott.ssa Rosy M. Iacono



Il Presidente del CdA
Dott. Giulio Maltese



A.S.S.A.P. - OO.PP. RIUNITE
EUGENIO CRISCIONE LUPIS,
CARMELO BOSCARINO E CARMELO MOLTISANTI
Via E. C. Lupis , 99 97100 RAGUSA
Tel. - fax 0932624612

AVVISO PER LA LOCAZIONE
LOCALE COMMERCIALE DI PROPRIETA' DELL'ENTE

L'ASSAP OO. PP. Riunite E. C. Lupis, C. Boscarino, C. Moltisanti, intende concedere in locazione il locale commerciale sito in Ragusa via Teocrito n. 27, piano terra descritto al Catasto fabbricati del Comune di Ragusa al foglio 66 particella 832 sub.4 della superficie di mq 176,3 circa.

Il canone di locazione mensile posto a base di gara è pari ad € 11.160,00 (euro undicimilacentosessanta/00) con un rialzo minimo di € 20,00 (euro venti/00), oltre iva.

Procedura e criteri seguiti per l'assegnazione: presentazione di offerte in aumento rispetto al canone posto a base di trattativa.

L'aggiudicazione avrà luogo a favore di colui che avrà formulato la miglior offerta valida.

Si procederà alla locazione alle seguenti condizioni:

- a. lo stato dell'immobile è quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
- b. la locazione avrà la durata di anni sei, decorrenti dal giorno della stipula del contratto di locazione;
- c. impegno dell'aggiudicatario a realizzare a proprie cure e spese tutte le opere occorrenti a rendere l'immobile idoneo all'attività da espletarvi;
- d. stipula da parte dell'aggiudicatario, prima della sottoscrizione del contratto di locazione, di un contratto di fideiussione con una banca o con una primaria compagnia di assicurazione, a garanzia del regolare pagamento del canone di locazione per tutta la durata del contratto e per l'importo del canone annuale in caso di pagamento rateale;
- e. ulteriori termini, modalità e condizioni di esecuzione del rapporto di locazione sono indicati nel relativo schema di contratto (allegato C) al presente avviso;
- f. le spese contrattuali saranno a carico del conduttore, ad eccezione delle spese di registrazione che graveranno per metà su ciascuna delle parti.

Termini e modalità di presentazione dell'offerta.

Il plico contenente l'offerta deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero a mano presso gli uffici amministrativi dell'Ente siti in Ragusa Via E. C. Lupis n. 99.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile.

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre le ore 9,00 del giorno 10-03-2026, presso il recapito sopra indicato.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

Si procederà all'apertura delle buste il giorno 10-03-2026 alle ore 10,00.

Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato su tutti i lembi di chiusura, dovrà recare l'indicazione: **OFFERTA PER LOCAZIONE LOCALE COMMERCIALE VIA TEOCRITO N. 27".**

Il plico dovrà contenere:

1. Istanza di ammissione alla gara (compilata sull'allegato A), debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni, rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000.

- le generalità dell'offerente (se trattasi di persona fisica: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale; se trattasi di società commerciale: denominazione, ragione sociale, sede legale, partita iva, generalità del/dei legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza);
 - indicazione dell'attività a cui verrà adibito l'immobile;
 - che a carico dell'offerente (o nel caso di società o altri enti a carico del/dei legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne penali con sentenze passate in giudicato ovvero sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per qualsiasi reato che incide sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
 - assenza di stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata o concordato preventivo o nei confronti dei quali è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni oppure versano in stato di sospensione dell'attività commerciale;
 - assenza di protesto per mancato pagamento di effetti cambiari o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi 5 anni dalla data dell'avviso;
 - assenza dello stato di interdizione giudiziale o legale;
 - insussistenza dello stato di responsabilità per colpa grave per false dichiarazioni nel fornire informazioni ad un'Amministrazione pubblica;
 - assenza di cause ostative di cui all'art. 10 del L.31/05/1965 n. 575;
 - che l'offerente ha preso visione del locale commerciale ed ha preso cognizione dello stato di fatto e di diritto dello stesso.
2. Copia dell'atto costitutivo se trattasi di società o associazione/fondazione.
3. Copia dello statuto sociale se trattasi di persone giuridiche.
4. L'offerta economica, redatta in carta semplice (compilata sull'allegato B) riportante, l'indicazione tanto in cifre che in lettere del canone mensile offerto, espresso in euro, non inferiore a quello a base di gara fissato dall'Amministrazione dell'Ente;

Il verbale di affidamento ha valore provvisorio, essendo la stipula del contratto di locazione subordinata al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente ed alla produzione, da parte dell'aggiudicatario, della polizza fideiussoria.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato a condizione che questo sia disponibile ad offrire il prezzo dallo stesso originariamente offerto e che produca la polizza fideiussoria entro giorni 15 dall'aggiudicazione in suo favore.

In caso di parità fra due o più offerte si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra esse sole. I partecipanti formuleranno una nuova offerta in aumento rispetto alla precedente, su un foglio in carta semplice datato e sottoscritto, da inserirsi all'interno di una busta chiusa.

Il miglior offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che abbiano presentato offerte di uguale valore economico sia presente o ne sia presente soltanto uno, ovvero nessuno di essi accetti di migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

Altre informazioni:

- La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni su riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara;
- L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida; si avverte, ad ogni buon fine, che nella procedura di assegnazione l'Amministrazione è libera di pervenire o meno alla locazione secondo proprio giudizio di merito sulle offerte pervenute;
- Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte in diminuzione sui valori a base di trattativa.

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di cui trattasi.

Il presente avviso può essere consultato e ritirato presso gli uffici amministrativi dell'Ente - Via E. C. Lupis n.99 - tel. 0932624612 e può essere scaricato dal sito internet dell'Ente: www.operepieragusa.it

Responsabile del procedimento: Avv. Rosy Maria Iacono

Il Presidente del C.d.A.
F.to Dott. Giulio Maltese

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'
 Resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000

Il sottoscritto _____ nato a
 _____ il _____ e residente in
 _____ via _____ n. _____
 C.F./P.iva _____ nella qualità di _____

Consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art 76 del D.P.R. 28-12-2000 n. 445 in caso di dichiarazioni mendaci e della decadenza dei benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle dichiarazioni non veritiere, di cui all'art. 75 del D.P.R. del 28-12-2000 n. 445

DICHIARA

- Che l'attività a cui verrà adibito l'immobile sito in Ragusa via Teocrito n. 27 è la seguente _____
- che a carico dell'offerente (o nel caso di società o altri enti a carico del/dei legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne penali con sentenze passate in giudicato ovvero sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per qualsiasi reato che incide sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- di non essere in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata o concordato preventivo e che nei propri confronti non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni e di non versare in stato di sospensione dell'attività commerciale;
- assenza di protesti per mancato pagamento di effetti cambiari o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi 5 anni dalla data dell'avviso;
- assenza dello stato di interdizione giudiziale o legale;
- insussistenza dello stato di responsabilità per colpa grave per false dichiarazioni nel fornire informazioni ad un'Amministrazione pubblica;
- assenza di cause ostative di cui all'art. 10 del L.31/05/1965 n. 575;
- di avere preso visione del locale commerciale sito in Ragusa via Teocrito n. 23 e dello stato di fatto e di diritto dello stesso.
- di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni riportate nell'avviso.

DATA _____

FIRMA _____

OFFERTA ECONOMICA

Il sottoscritto _____ nato a
_____ il _____ e residente in
_____ via _____ n. _____
C.F./P.iva _____ nella qualità di _____

DICHIARA

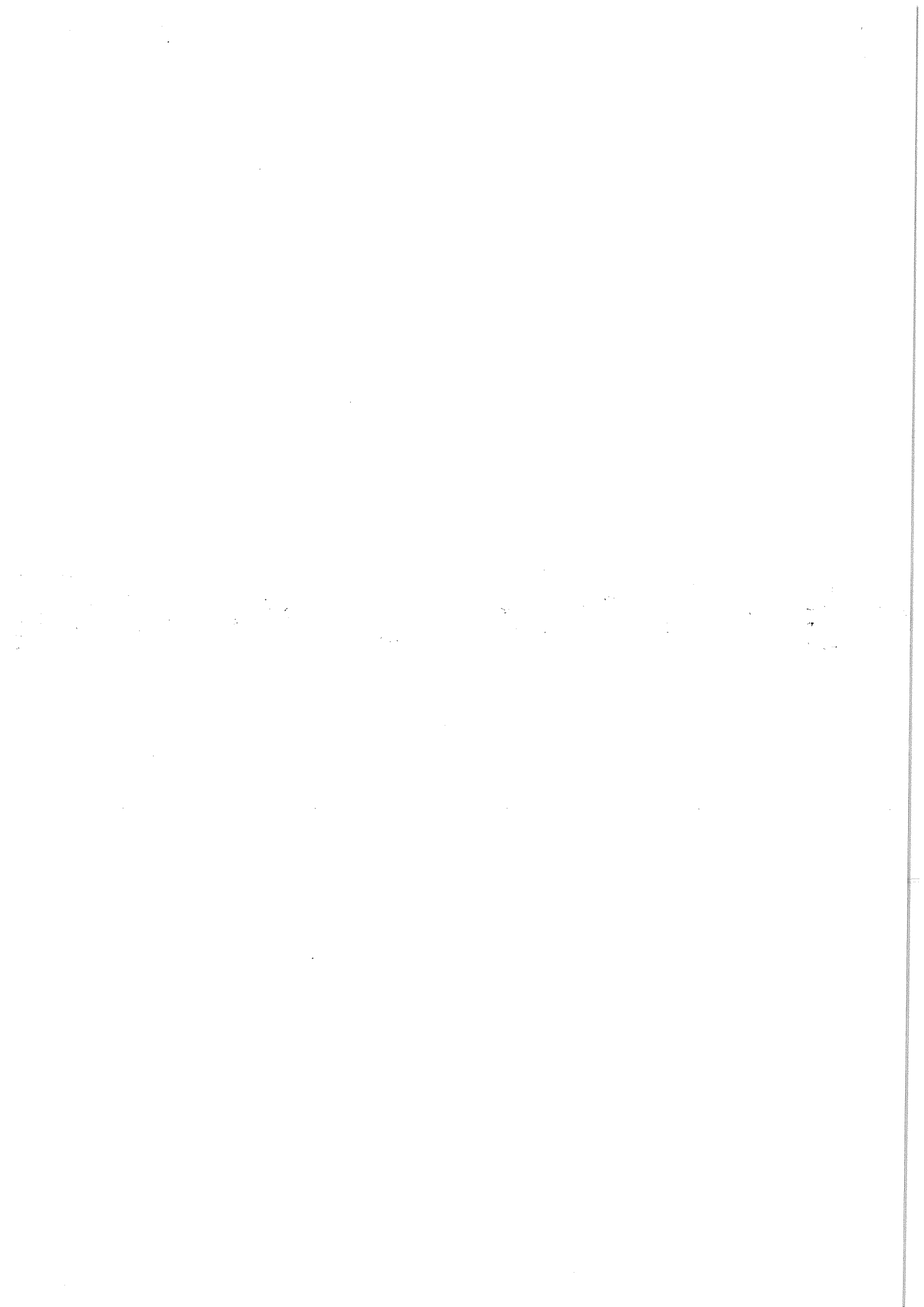
Di offrire, a titolo di canone di locazione mensile del locale commerciale sito in
Ragusa via Teocrito n. 27 la somma di

Euro _____

€ _____

DATA _____

FIRMA _____



CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Ragusa via E. C. Lupis n. 99,

presso la sede dell'A.S.S.A.P. OO. PP. Riunite E. Criscione Lupis, C. Boscarino, C. Moltisanti

TRA: L'A.S.S.A.P. OO. PP. Riunite E. Criscione Lupis, C. Boscarino, C. Moltisanti (di seguito chiamata

per brevità ASSAP) con sede in Ragusa via E. C. Lupis n. 99 c.f. 80000830887 rappresentata dal

Presidente pro tempore del C.d.A., _____, nato a _____ il _____

E: il sig. _____, in rappresentanza _____ nato a _____ il _____ residente

in _____ C.F. (di seguito chiamato per brevità conduttore)

PREMESSO

Con delibera n. _____ del _____ il C.d.A. dell'ASSAP ha disposto di concedere in locazione il locale

commerciale sito in Ragusa via Teocrito n. 27, disponendo di avviare la procedura ad evidenza

pubblica, con pubblicazione del bando sul sito internet dell'Ente;

Con delibera n. _____ del _____ di approvazione del verbale di affidamento, è stato dichiarato

aggiudicatario il sig. _____ con sede in _____ per la cifra di € _____ comprensiva

dell'aumento offerto sul prezzo a base di gara di € _____.

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto, tra le parti si

conviene e si stipula quanto segue:

L'ASSAP, come sopra rappresentata, concede in locazione a _____ come sopra rappresentata,

che a tale titolo accetta, l'immobile a destinazione commerciale di sua proprietà sito in Ragusa via

Teocrito n. 27, piano terra, della superficie di mq 176,30 circa, completo in ogni sua parte interna ed

esterna, contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Ragusa al foglio 66 particella 832 sub 4.

La locazione è regolata dai seguenti patti e condizioni:

ART. 1 La locazione avrà la durata di anni sei a decorrere dal _____, rinnovabile per lo stesso periodo

di anni sei.

Ciascuna parte potrà recedere dal contratto, dandone comunicazione scritta all'altra parte, mediante

raccomandata con r.r., almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

Alla scadenza del contratto oggi pattuito, il conduttore dovrà lasciare il suddetto immobile libero da impianti, attrezzature e cose.

ART. 2 Il prezzo della locazione è fissato in euro (euro) annui oltre iva, da pagarsi in dodici rate mensili, di euro (euro) ciascuna + iva, anticipate entro il giorno di ogni mese, presso la Tesoreria dell'ASSAP.

A partire dall'inizio del secondo anno di locazione, il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'Istat rispetto all'anno precedente, facendosi riferimento alla variazione del mese di ciascun anno, corrispondente a quello di decorrenza della locazione, senza necessità di previa richiesta scritta da parte dell'ASSAP.

ART. 3 Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento del dovuto.

A garanzia del regolare pagamento del canone di locazione, il conduttore presta, all'atto della sottoscrizione del presente contratto, contratto di fideiussione n. della banca/compagnia per l'importo del canone annuale di euro e per tutta la durata della locazione.

ART. 4 L'immobile oggetto della locazione dovrà essere adibito esclusivamente per l'espletamento dell'attività " ". E' fatto, pertanto, espresso divieto al conduttore di adibire l'immobile ad uso diverso o mutarne la destinazione.

E' fatto, altresì, espresso divieto al conduttore di sublocare, in tutto o in parte, il suddetto immobile e/o di cedere a qualsivoglia titolo il presente contratto, intercorrendo il presente, solo ed esclusivamente con lo stesso. La violazione dei superiori divieti comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ed obbliga il conduttore al risarcimento dei danni.

ART. 5 Per patto espresso rimangono ad esclusive cure e spese del conduttore i lavori e le opere tutte che avessero a rendersi necessarie per adeguare l'immobile alle necessità connesse all'attività da

espletarvi, sia all'interno che all'esterno del locale oggetto della presente locazione.

ART. 6 Il conduttore dichiara di ben conoscere i locali oggetto del contratto, di averli trovati adatti ai propri usi, esenti di difetti di ogni specie e genere, conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza ed antincendio secondo il progetto depositato presso gli organi competenti e pienamente rispondenti alle necessità connesse alla prevista destinazione e si obbliga, pertanto, con la stipula della locazione, a custodirli con la dovuta diligenza e di riconsegnarli nello stesso stato.

Dopo la consegna dei locali, nessuna aggiunta potrà essere eseguita dal conduttore senza il preventivo consenso scritto dell'ASSAP, restando ad esclusivo carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria conseguenti all'uso dell'immobile e relativi impianti.

ART. 7 Sono ad esclusivo carico del conduttore tutti gli oneri, nessuno escluso, attinenti al godimento dell'immobile, come rimangono a suo carico i canoni di energia elettrica, acqua, gas, tari ecc...per le quali utenze, come per ogni altra eventuale, il conduttore stipulerà con gli enti competenti, a sua cura e spese, autonomi e distinti contratti di fornitura.

ART. 8 L'ASSAP potrà, in ogni momento ispezionare o far ispezionare a terzi i locali in oggetto.

ART. 9 L'ASSAP non risponde dei danni eventualmente patiti dal conduttore per l'interruzione dei servizi o per fatti di terzi.

ART. 10 Il conduttore esonera, sin d'ora, l'ASSAP da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni che potessero derivare a terzi dall'utilizzo di detto immobile e si obbliga ad assicurare, per tutta la durata del contratto, presso compagnia di assicurazione di gradimento dell'ASSAP, l'immobile oggetto della locazione per un valore congruo a giudizio dell'ASSAP, contro i danni da incendio, fulmine, colpo d'ariete, scoppio in genere e rischi assimilati, atti vandalici e contro i danni in genere ed in modo che siano, altresì, coperte le responsabilità tutte, comunque, connesse alla proprietà.

La relativa polizza verrà consegnata all'ASSAP entro 30 giorni dalla stipula del presente contratto, munito di regolare vincolo in suo favore, perché rimanga in deposito presso di essa durante il corso del contratto.

In caso di sinistro il conduttore dovrà immediatamente informare l'ASSAP che rimane facultata ad

intervenire e/o promuovere atti di accertamento del danno, a spese del conduttore.

ART. 11 L'inadempimento di una qualsiasi delle clausole previste dal presente contratto e, in particolare, il mancato pagamento anche di una sola rata di canone di locazione, trascorsi venti giorni dalla sua scadenza, comporterà la risoluzione espressa del contratto stesso, con diritto dell'ASSAP al risarcimento dei danni.

ART. 12 Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico delle parti in pari quota, mentre alla materiale registrazione dovrà provvedere il conduttore, anche per i successivi rinnovi che dovranno essere comunicati all'ASSAP. Ogni altro onere fiscale, per espressa volontà ed esplicita pattuizione delle parti rimane ad esclusivo ed unico carico del conduttore.

ART. 13 Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti si rimettono alle vigenti disposizioni di legge in materia di locazione di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione.

LCS

Su approvano specificatamente le clausole di cui agli artt. 2, 5, 6