

**DELIBERAZIONE
 DEL
 CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Posizione: V/3-2

N° 03/17/C.d.A.
 del 12/01/2017

OGGETTO: "Bando assegnazione in affitto, previo accatastamento e ristrutturazione, di fabbricati e terreno dell'ASSP C.da San Martino "ex stalla, ex caseificio, ex magazzino-officina e terreno per il pascolo sul quale insistono. - Valutazione memorie ricorrenti. - Presa d'atto verbale Commissione. - Approvazione schema di contratto ".

L'anno duemiladiciasette il giorno dodici del mese di Gennaio alle ore 11:00, nella sede dell'A.S.S.P. convocato nei modi e termini di legge, si é riunito il Consiglio di Amministrazione.

| COMPONENTI | | PRESENTI | ASSENTI |
|-----------------------|------------|----------|---------|
| Pidone Daniele | Presidente | X | |
| D'Amico Maria Letizia | Componente | X | |
| Tumminaro Giuseppa | Componente | X | |

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante il Direttore Tecnico Dr. Michele Stazzone.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'argomento in oggetto evidenziato.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VISTA ed esaminata la proposta di deliberazione allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

RITENUTA detta proposta meritevole di approvazione per le motivazioni in essa contenute;

RITENUTO dover provvedere in merito;

VISTO il R.D. n°. 3267 del 30.12.1923;

VISTO il R.D. n°. 1126 del 16.05.1926;

VISTO il DPR n°. 902 del 4.10.1986;

VISTA la L.R. n°. 44/91;

VISTA la L.R. n°. 48 dell'11.11.1991;

VISTO il parere in ordine alla regolarità tecnica, reso ai sensi dell'art. 53, 1° comma, della Legge 142/90, recepita con L.r. 48/91, modificato dall'art. 12 della L.r. 30/2000 e dell'art. 147 bis D.Lgs. 267/2000, allegati al presente provvedimento;

VISTO P O.EE.LL.R.S.

VISTO lo Statuto dell' A.S.S.P.;

A VOTI UNANIMI
ESPRESSI NEI MODI E NEI TERMINI DI LEGGE

Delibera

1. di approvare ai sensi dell'art. 3 della L.R. 10/91 integralmente le motivazioni in fatto e in diritto specificate nella narrativa della proposta allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;
2. dare atto che tutti i punti della proposta di deliberazione si intendono qui di seguito trascritti ed unitamente al presente costituiscono intero ed unico dispositivo.
3. stante l'urgenza, dichiarare il presente deliberato immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 47, ultimo comma, L. 142/90 così come recepito dall'art. 12, comma 2 L.R. 44/91.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: Bando assegnazione in affitto, previo accatastamento e ristrutturazione, di fabbricati e terreno dell'ASSP C.da San Martino "ex stalla, ex caseificio, ex magazzino-officina e terreno per il pascolo sul quale insistono. - Valutazione memorie ricorrenti. - Presa d'atto verbale Commissione. - Approvazione schema di contratto.

IL DIRETTORE TECNICO

PREMESSO:

- che con delibera n. 17/16/CdA del 11/04/2016, dichiarata immediatamente esecutiva, si procedeva all'indizione dell'avviso pubblico esplorativo per manifestazione di interesse per l'assegnazione e concessione in affitto di n. 1 lotto di terreno presso il centro aziendale di Contrada San Martino e fabbricati che insistono sul terreno denominati "stalla", "caseificio" e "magazzino-officina";
- che con medesima delibera si dava atto che in sede di successiva procedura negoziata, la migliore offerta sarebbe stata selezionata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in base a criteri qualitativi basati sull'adeguatezza, completezza, funzionalità e miglioria della soluzione proposta per la ristrutturazione e l'utilizzo degli immobile del terreno da concedere in affitto, secondo le regole contenute nell'avviso pubblico;
- che con l'avviso pubblico in parola si è dato atto che esigenza primaria perseguita dall'Ente gestore è quella di fare luogo all'accatastamento delle strutture in esame e di dotare le stesse degli elementi indispensabili per la utilizzabilità e fruibilità al fine di conseguire idonee condizioni di sicurezza igienico-sanitarie, procedendo dunque agli occorrenti interventi di ristrutturazione edilizia interna ed esterna il tutto con oneri e spese a totale carico dell'affittuario aggiudicatario che potrà scomputarne l'intero ammontare dal canone d'affitto;
- che con delibera del C.d.A. nr. 42/16/CdA del 26/08/2016, dichiarata immediatamente esecutiva, si prendeva atto che a seguito del suddetto avviso pubblico esplorativo del 20.04.2016, ha presentato manifestazione d'interesse un totale di n°1 ditta;
- che con deliberazione del C.d.A. nr. 49/16/CdA del 23/09/2016, dichiarata immediatamente esecutiva, si approvava la lettera d'invito, per l'assegnazione in affitto previo accatastamento e ristrutturazione, di fabbricati e terreno dell'ASSP C.da San Martino "ex stalla, ex caseificio, ex magazzino-officina" e terreno per il pascolo sul quale insistono e si statuiva di invitare alla procedura negoziata gli operatori economici che avevano presentato manifestazione d'interesse.

- che con nota a prot. n°660 del 3.10.2016 l'A.S.S.P. ha inoltrato la predetta lettera d'invito alla S.r.l. Caseificio Albereto, ivi quantificando, a corpo, il corrispettivo annuo per l'affitto per come di seguito:
 - fabbricato denominato "ex stalla" € 4.000,00;
 - fabbricato denominato "ex caseificio" € 3.500,00;
 - fabbricato denominato "ex magazzino-officina" € 2.500,00;
 - terreno sul quale insistono i fabbricati € 150,00 per ettaro (canone non scomputabile);
- che nella medesima lettera d'invito si sono specificati i punteggi massimi attribuibili alle singole voci dell'offerta migliorativa, prevedendosi l'aggiudicazione al concorrente che ottenesse un punteggio non inferiore a 60 (sessanta);
- che con deliberazione del C.d.A. nr. 60/16/CdA del 21/11/2016, dichiarata immediatamente esecutiva, si prendeva atto del verbale di gara n.1 del 04/11/2016 della commissione di gara relativo alla valutazione della proposta dell'operatore economico invitato.
- che in esito alla seduta del 4.11.2016 della Commissione di Gara ed alla richiesta di riesame inoltrata dalla ditta, il C.d'A. dell'A.S.S.P. con delibera n°65/2016 del 20.12.2016 – tenuto conto che una sola ditta ha aderito all'avviso pubblico e che l'interesse dell'A.S.S.P. è quello di affittare gli immobili così effettuando, a spese del privato, gli interventi necessari al fine del recupero degli stessi - ha ritenuto di accogliere l'istanza della S.r.l. Caseificio Albereto del 05/12/2016 prot. Az. 833, richiedendo con apposite memorie e nota esplicativa, il riesame del punteggio ottenuto, dunque ha riconfermato la Commissione di Gara al fine del riesame dell'offerta da parte dell'unica ditta istante;

CONSIDERATO che la medesima Commissione di Gara, con proprio verbale del 21.12.2016, ha proceduto al riesame dell'offerta alla stregua della nota esplicativa ed illustrativa depositata dalla S.r.l. Caseificio Albereto, così pervenendo all'assegnazione di un punteggio complessivo pari a 76 (settantasei), dunque superiore al minimo previsto per l'aggiudicazione;

VISTO il verbale di gara n.2 redatto e sottoscritto dalla commissione valutatrice;

RITENUTO dovere prendere atto del verbale con la quale la commissione rinvia a Consiglio di Amministrazione dell'ASSP per i provvedimenti di competenza;

RITENUTO pertanto, ai sensi dell'avviso pubblico esplorativo e dei successivi atti di gara, che occorre stipulare il contratto di affitto in deroga ex art. 45 della legge n. 203 del 1982;

VISTO lo schema di contratto;

VISTO il D.lgs n. 50/2016;

VISTO il d.lgs n. 267/2000;

VISTO lo statuto dell'ASSP;

PROPONE

1. Di prendere atto del verbale di gara n.2 del 21/12/2016 della Commissione di gara relativo alla valutazione della proposta dell'operatore economico invitato a

- seguito dell'avviso pubblico esplorativo relativi al bando pubblico narrato in premessa, allegato a far parte integrante del presente provvedimento;
2. Di approvare per le motivazioni addotte in premessa l'esito della gara di cui in oggetto, come da verbale in allegato, da cui risulta l'unica offerta depositata dalla ditta Caseificio Albereto S.r.l., con l'assegnazione di un punteggio complessivo pari a 76 (settantasei);
 3. Di comunicare alla ditta partecipante l'esito del verbale della commissione;
 4. Di approvare lo schema di contratto sopra richiamato ed allegato alla presente, da farne parte integrante e sostanziale.
 5. Di fare salvi i minuti adattamenti al caso, che si renderanno necessari e/o opportuni in sede di stipula.
 6. Di dare mandato alla Presidenza dell'Ente di sottoscrivere il relativo contratto con la ditta aggiudicataria alle condizioni ivi previste nell'avviso e nell'invito.
 7. Di dare atto, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, della regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è allegato unitamente al presente provvedimento da parte del Direttore Tecnico.
 8. Dichiarare il presente deliberato immediatamente esecutivo al fine di provvedere agli adempimenti consequenziali.

Nicosia, 12/01/2017



Il Direttore Tecnico
Dr. Michelé Stazzone

**Azienda Speciale Silvo Pastorale
di Nicosia**

VERBALE DI GARA N.2

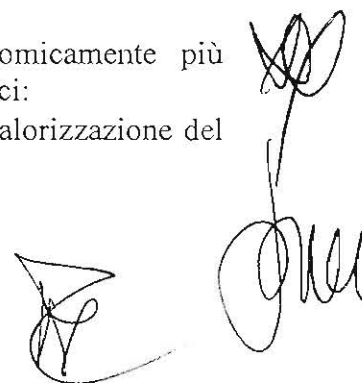
Procedura negoziata per l'assegnazione in affitto previo accatastamento e ristrutturazione di fabbricati e terreno dell'ASSP presso C.da San Martino "ex stalla, ex caseificio, ex magazzino-officina e terreno per il pascolo sul quale insistono".

L'anno duemilasedici il giorno ventuno del mese di dicembre (21/12/2016), nei locali dell'ASSP, del Comune di Nicosia, siti in Piazza Garibaldi, alle ore 10.30, si è riunita in seduta pubblica, la Commissione Giudicatrice per l'offerta economicamente più vantaggiosa, nominata con deliberazione del Consiglio d'Amministrazione dell'ASSP nr 52 del 26.10.2016, giusta autorizzazione del Sindaco del Comune di Nicosia a prestazione extralavorativa del 03.10.2016 prot nr 23897, così composta:

- 1) Dott.ssa Mara Zingale, segretario generale del Comune di Nicosia, Presidente;
- 2) Ing. Antonino Testa Camillo, dirigente del III Settore del Comune di Nicosia, componente;
- 3) dott.ssa Patrizia Mancuso, Dirigente del I Settore del Comune di Nicosia, componente, con funzioni di ufficiale verbalizzante.

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio d'Amministrazione dell'ASSP nr 17 del 11.04.2016 è stato approvato l'avviso pubblico esplorativo per la manifestazione d'interesse per la concessione in locazione dei fabbricati e dei terreni del centro aziendale San Martino di proprietà dell'ASSP;
- che con deliberazione del Consiglio d'Amministrazione nr 42 del 29.08.2016, si è preso atto che nei termini di scadenza dell'avviso esplorativo per la manifestazione d'interesse è pervenuta una sola domanda, quella della Ditta Caseificio Albereto srl di Nicosia, e che la stessa è in possesso dei requisiti richiesti dall'avviso, quindi ammessa alla successiva fase di procedura negoziata ex art 61 e 95 del D.Lgs. 50/16, da selezionare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 3 del D.Lgs.50/2016, secondo i criteri contenuti nella lettera di invito alla procedura medesima, approvata con deliberazione del CdA dell'ASSP nr 49 del 23.09.2016;
- che con la medesima deliberazione nr 49/16 si è disposto di approvare la lettera d'invito, per l'assegnazione in affitto, previo accatastamento e ristrutturazione, di fabbricati e terreno dell'ASSP presso C.da San Martino "ex stalla, ex caseificio, ex magazzino-officina e terreno per il pascolo sul quale insistono, di dare atto che non si applicano le disposizioni del codice degli appalti per i contratti pubblici, ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 50/2016, in quanto trattasi di assegnazione in affitto di terreni e fabbricati esistenti, di invitare alla procedura negoziata tutti gli operatori economici che hanno presentato manifestazione di interesse;
- che il corrispettivo per la locazione è così determinato: fabbricato denominato "ex stalla" € 4.000,00 annuo; - fabbricato denominato "ex caseificio" € 3.500,00 annuo; - fabbricato denominato "ex magazzino-officina" € 2.500,00 annuo; - terreno sul quale insistono i fabbricati € 150,00 annuo per ettaro (canone non computabile);
- che nella lettera d'invito, ai fini della valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sono stati elencati i seguenti punteggi da attribuire alle singole voci:
 - OFFERTA MIGLIORATIVA finalizzata a sostenere e sviluppare la valorizzazione del patrimonio max punti 20;
 - Elementi quali/quantitativi punti max 80, così specificati:
 - 1 Tipologie costruttive punti max 25;
 - 2 Attrezzature max punti 15;



- 3 Riduzione impatto ambientale max punti 10;
- 4 Tempi di consegna dell'opera max punti 20;
- 5 Manutenzione dell'opera max punti 10;

stabilendo, altresì, che la presente procedura sarà aggiudicata al concorrente che otterrà un punteggio non inferiore a 60 punti attribuiti come sopra specificato.

Dato atto che con nota nr 660 in data 03/10/2016, è stata invitata a partecipare alla procedura di gara suddetta la ditta Albereto srl l'unica ditta che ha manifestato l'interesse a partecipare alla procedura, a seguito di espletamento di indagine esplorativa, come da avviso sopra richiamato; Ricordato che in data 04.11.2016, presso i locali dell'ASSP in Piazza Garibaldi a Nicosia in seduta pubblica si è riunita la Commissione di Gara, come sopra nominata e composta per l'esame della documentazione ed offerta pervenuta dall'unica ditta partecipante ed ammessa; Atteso come la Commissione dopo aver esaminato la documentazione componente l'offerta ha ritenuto: "che non vi sono elementi oggettivi ed esemplificativi, come richiesti dalla lettera d'invito per poter assegnare i punteggi, come sopra evidenziati. La Commissione ritiene, quindi, non valutabile l'offerta così come presentata.";

Richiamato il precedente verbale nr 1 trasmesso al CdA dell'ASSP che con propria deliberazione nr 60 del 21.11.2016 ha preso atto del verbale, pubblicato all'albo on line e stabilito di notificarlo alla ditta interessata con nota prot 796 del 24.11.2016 a firma del responsabile del procedimento;

Preso atto che la Ditta, come sopra indicata, con nota del 05.12.2016 prot nr 833, ha chiesto il riesame della propria offerta specificando meglio gli elementi in essa contenuti, come richiesti dalla lettera di invito, ritenendo che, comunque, tra la richiesta ad essere invitata alla procedura e l'offerta aveva relazionato ed indicato tutti gli elementi necessari alla valutazione;

Ricordato che il CdA dell'ASSP con propria deliberazione nr 65 del 20.12.2016 ha ritenuto meritevole di accoglimento l'istanza della Ditta e che, con la stessa deliberazione, ha riconfermato la Commissione nelle persone sopra elencate, per il riesame dell'offerta da parte della ditta interessata alla procedura;

TUTTO CIO' PREMESSO

Il Presidente dichiara aperta la seduta della commissione di gara.

Comunica che, in riferimento alla procedura di cui in oggetto ed all'unica offerta pervenuta nel termine stabilito da parte della Ditta Caseificio Albereto srl di Nicosia, dopo la notifica all'interessata del precedente verbale, la ditta medesima ha richiesto il riesame.

Il CdA dell'ASSP, con nota del 20/12/2016 prot nr 873 ha chiesto ai sottoscritti componenti della Commissione di Gara, riconfermati con deliberazione nr 65 del 20.12.2016, il riesame della documentazione tenendo conto degli elementi esemplificativi ed illustrativi di cui alle memorie presentate dalla Ditta Caseificio Albereto srl.

Considerato che l'interesse dell'ASSP è quello di affittare gli immobili oggetto di procedura e che l'affitto consente, inoltre, di effettuare a spese del privato gli interventi necessari al recupero dei beni stessi, per i quali in seguito a manifestazione di interesse una sola ditta ha presentato offerta, si ritiene che vi siano le motivazione per accogliere la richiesta di riesame e valutare l'offerta tenendo conto degli elementi esemplificativi ed illustrativi di quanto già presentato e di quanto richiesto nella lettera di invito.

Prima di procedere la Commissione, prendendo atto del nominativo del legale rappresentante della ditta partecipante, conferma la dichiarazione di assenza di cause di incompatibilità e di situazioni di conflitto di interesse, ai sensi di legge, come da dichiarazioni acquisite agli atti.

La Commissione procede, quindi, al riesame dell'offerta considerando la nota esplicativa ed illustrativa fatta pervenire dalla ditta, sopra meglio identificata

La documentazione presentata viene controfirmata dalla Commissione la quale verifica che:

- in merito all'offerta migliorativa, finalizzata a sostenere e sviluppare la valorizzazione del patrimonio, la ditta ha presentato una breve illustrazione di ciò che intende realizzare per la promozione dei beni oggetto di gara, si può, quindi, attribuire un punteggio pari a 10;
- in merito alla voce: "tipologie costruttive" la ditta intende utilizzare gli stessi elementi che sono stati utilizzati per gli immobili di proprietà dell'ASSP che si trovano nella stessa zona, quali: il musco della montagna. La Commissione ritiene, però che non possono essere considerati di pregio, quindi, comportano l'attribuzione di un punteggio pari a 15;
- per le attrezzature visti i chiarimenti della ditta si può attribuire il punteggio pari a 15;
- per la riduzione dell'impatto ambientale, considerando gli elementi offerti tra i quali i pannelli fotovoltaici per il contenimento energetico si può attribuire il punteggio pari a 10;
- per i tempi di consegna punteggio pari a 18;
- per il piano di manutenzione dell'opera punteggio pari a 8.

Dagli elementi sopra considerati e valutati risulta un punteggio totale pari a 76.

Per quanto sopra la commissione rinvia al Consiglio di Amministrazione dell'ASSP per i provvedimenti di competenza.

Alle ore 12,30, il Presidente dichiara chiusa la seduta pubblica. Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente (dott.ssa Mara Zingale) Mara Zingale

Il Componente (ing Antonino Testa Camillo) Antonino Testa Camillo

Il Componente-verbalizzante (dott.ssa Patrizia Mancuso) Patrizia Mancuso

**CONTRATTO D'AFFITTO
DI FONDI RUSTICI CON ANNESSI FABBRICATI**

L'anno duemiladiciassette il giorno _____ del mese di gennaio (____.1.2017) a Nicosia con la presente scrittura privata tra:

l'AZIENDA SPECIALE SILVO-PASTORALE del Comune di Nicosia (Cod. Fisc. 90000540865), con sede a Nicosia in Piazza Garibaldi n.29, in persona del Presidente *pro tempore* dott. Daniele Pidone, nato il 20.6.1982 a Nicosia ed ivi residente (Cod. Fisc. PDNDNL82H20F892J), autorizzato ad intervenire alla presente giusta delibera n. ____ C.d.A del ____ del Consiglio di Amministrazione dell'A.S.S.P. del Comune di Nicosia, d'ora innanzi indicata come "concedente", assistita dal sig. _____, quale delegato dell'organizzazione professionale agricola _____;

la CASEIFICIO ALBERETO S.r.l. (Cod. Fisc. 01008630863), con sede a Nicosia in C.da Albereto sn., in persona dell'amministratore unico, legale rappresentante *pro tempore*, sig. La Greca Felice, nato il 1.11.1954 a Nicosia ed ivi residente (Cod. Fisc. LGRFLC54S01F892S), il quale interviene alla presente in virtù dei poteri statutariamente spettanti all'amministratore unico, d'ora innanzi indicata come "affittuaria/conduttrice", assistita dal sig. _____, quale delegato dell'organizzazione professionale agricola _____;

PREMESSA

- con delibera n°17/16 dell'11.4.2016 del C.d.A. dell'A.S.S.P. è stato approvato l'avviso pubblico esplorativo per manifestazione d'interesse all'assegnazione in affitto dei fabbricati e dei terreni pascolivi del centro aziendale "San Martino" di proprietà del Comune di Nicosia e per esso gestiti dall'A.S.S.P., meglio individuati nello stralcio planimetrico unito alla presente come "Allegato 1" ed ivi graficamente identificati per come appresso:
 - a) - fabbricato denominato "ex stalla" (in rosso);
 - b) - fabbricato denominato "ex caseificio" (in blu);
 - c) - fabbricato denominato "ex magazzino-officina" (in verde);
 - d) - terreno sul quale insistono i fabbricati (in giallo);
- con l'avviso pubblico in parola si è dato atto che esigenza primaria perseguita dall'Ente gestore è quella di fare luogo all'accatastamento delle strutture in esame e di dotare le stesse degli elementi indispensabili per la utilizzabilità e fruibilità al fine di conseguire idonee condizioni di sicurezza igienico-sanitarie, procedendo dunque agli occorrenti interventi di ristrutturazione edilizia interna ed esterna il tutto con oneri e spese a totale carico dell'affittuario aggiudicatario che potrà scomputarne l'intero ammontare dal canone d'affitto;
- l'avviso medesimo veniva ritualmente posto in pubblicazione in data 20/04/2016;
- con delibera n°42/16 C.d.A. del 29.8.2016 del C.d.A. dell'A.S.S.P. si è preso atto che: entro i termini di cui al ripetuto avviso l'unica domanda pervenuta è quella della S.r.l. Caseificio Albereto; la società medesima è in possesso dei requisiti previsti dall'avviso; la stessa andava dunque ammessa alla procedura negoziata ex artt. 61 e 95 del D.Lgs. 50/2016, da selezionare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95 c.3 del D.Lgs. 50/2016;
- con delibera n°49/16 del 23.9.2016 del C.d.A. dell'A.S.S.P. si è approvata la lettera d'invito per l'assegnazione in affitto, previo accatastamento e ristrutturazione, dei fabbricati dell'A.S.S.P. presso la C.da San Martino denominati "ex stalla", "ex caseificio", "ex magazzino-officina" e terreno per il pascolo sul quale insistono, ivi specificando i criteri per selezionare l'offerta economicamente più vantaggiosa, e dando atto che non vanno applicate le disposizioni del codice degli appalti per i contratti pubblici ex art. 17 D.Lgs. 50/2016 in quanto trattasi di assegnazione in affitto di terreni e fabbricati esistenti, e dunque invitando gli operatori economici che hanno presentato manifestazione d'interesse;
- con nota a prot. n°660 del 3.10.2016 l'A.S.S.P. ha inoltrato la predetta lettera d'invito alla S.r.l. Caseificio Albereto, ivi quantificando, a corpo, il corrispettivo annuo per l'affitto per come di seguito:
 - fabbricato denominato "ex stalla" € 4.000,00;
 - fabbricato denominato "ex caseificio" € 3.500,00;
 - fabbricato denominato "ex magazzino-officina" € 2.500,00;
 - terreno sul quale insistono i fabbricati € 150,00 per ettaro (canone non scomputabile);
- nella medesima lettera d'invito si sono specificati i punteggi massimi attribuibili alle singole voci

- dell'offerta migliorativa, prevedendosi l'aggiudicazione al concorrente che ottenesse un punteggio non inferiore a 60 (sessanta);
- in esito alla seduta del 4.11.2016 della Commissione di Gara ed alla richiesta di riesame inoltrata dalla ditta, il C.d'A. dell'A.S.S.P. con delibera n°65/2016 del 20.12.2016 – tenuto conto che una sola ditta ha aderito all'avviso pubblico e che l'interesse dell'A.S.S.P. è quello di affittare gli immobili così effettuando, a spese del privato, gli interventi necessari al fine del recupero degli stessi - ha ritenuto di accogliere l'istanza della S.r.l. Caseificio Albereto, dunque ha riconfermato la Commissione di Gara al fine del riesame dell'offerta da parte dell'unica ditta istante;
 - la medesima Commissione di Gara, con proprio verbale del 21.12.2016, ha proceduto al riesame dell'offerta alla stregua della nota esplicativa ed illustrativa depositata dalla S.r.l. Caseificio Albereto, così pervenendo all'assegnazione di un punteggio complessivo pari a 76 (settantasei), dunque superiore al minimo previsto per l'aggiudicazione;
 - pertanto, ai sensi dell'avviso pubblico esplorativo e dei successivi atti di gara, occorre stipulare il contratto di affitto in deroga ex art. 45 della legge n. 203 del 1982;

Tanto premesso, da costituire parte integrante con i successivi articolati, si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1

L'Azienda Speciale Silvo-Pastorale del Comune di Nicosia concede in affitto alla S.r.l. Caseificio Albereto che dal canto proprio a tal titolo accetta, ai patti, condizioni e termini di cui al presente contratto ed in coerenza con l'avviso pubblico esplorativo di cui sopra ed i successivi atti di gara, gli immobili di proprietà del Comune di Nicosia e per esso gestiti dall'A.S.S.P. che nello stralcio planimetrico unito al presente contratto, previa sottoscrizione delle parti, sub "Allegato 1", sono così identificati:

- a) - fabbricato denominato "ex stalla" (evidenziato in rosso);
- b) - fabbricato denominato "ex caseificio" (evidenziato in blu);
- c) - fabbricato denominato "ex magazzino-officina" (evidenziato in verde);

Le suddette strutture, che in uno all'area asservita occupano complessivamente mq 4.552, non risultano ancora accatastate e non sono in condizioni di agibilità; le stesse insistono tutte sulla particella 59 del foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Nicosia.

- d) - terreno sul quale insistono i fabbricati predetti (evidenziato in giallo), per la complessiva estensione di ha 12.38.77, identificato al Catasto Terreni del Comune di Nicosia per come appresso:

- foglio 12 part. 59 per ha 11.60.30
- foglio 12 part. 17 per ha 0.51.48
- foglio 12 part. 73 per ha 0.26.99

e che sarà meglio individuato mediante apposito rilievo topografico da eseguirsi a cure e spese della conduttrice previo sopralluogo in campo e picchettamento degli esatti confini in contraddittorio con la Direzione Tecnica dell'A.S.S.P.;

Art. 2

La durata del contratto d'affitto è stata fissata dalle parti in anni 15 decorrenti dalla data odierna e ciò in considerazione della destinazione economica dei beni, della vocazione produttiva dei fondi in concessione nonché dell'investimento che la conduttrice si obbliga ad effettuare per la ristrutturazione dei fabbricati dedotti in affitto.

Il contratto abilita l'affittuaria ad utilizzarlo per accedere a qualsiasi forma di premio, aiuto comunitario, sovvenzione, finanziamento eccetera, che viene erogato dalle pubbliche amministrazioni, locali, regionali, nazionali, comunitarie ed anche internazionali o enti privati.

E' espressamente escluso il rinnovo automatico del contratto alla scadenza.

Art.3

Il canone di affitto, in coerenza con il tenore dell'avviso pubblico esplorativo, è convenuto per come appresso:

- a) - fabbricato denominato "ex stalla" € 4.000,00 annui;
- b) - fabbricato denominato "ex caseificio" € 3.500,00 annui;
- c) - fabbricato denominato "ex magazzino-officina" € 2.500,00 annui;
- d) - terreno sul quale insistono i fabbricati € 150,00 per ettaro (canone non scomputabile);

L'ammontare del canone per il terreno è così determinato in funzione delle pregiate caratteristiche pascolive dello

stesso nonché in ragione della prossimità alla strada statale e, soprattutto per il collegamento funzionale con i fabbricati contestualmente concessi in affitto.

Il canone andrà corrisposto in due rate di pari importo scadenti, la prima il 10 novembre dell'annata agraria di competenza, la seconda il 10 maggio della medesima annata agraria.

Per il primo anno di vigenza del contratto, la prima rata sarà proporzionalmente ridotta in ragione del periodo già trascorso dall'inizio dell'annata agraria (10.11.2016) e dovrà essere corrisposta entro il termine di gg. 30 dalla sottoscrizione della presente.

Il canone sarà aggiornato ogni anno in ragione del 75% della variazione degli indici ISTAT (indice generale) per i prezzi dei prodotti agricoli venduti ed applicato anche senza necessità di richiesta scritta da parte dell'ASSP all'affittuario.

Eventuali ritardi nel pagamento del canone comporteranno l'applicazione degli interessi di mora al tasso legale corrente sul canone d'affitto stesso, aumentato del 1%.

La concedente nel corso del sesto anno di vigenza del contratto, si riserva di verificare il raggiungimento degli scopi previsti in origine dall'avviso pubblico di cui sopra e, in caso di riscontro negativo, eventualmente dare motivata disdetta anticipata a mezzo raccomandata a.r., da inoltrare almeno sei mesi prima della scadenza dell'annata agraria in corso.

Art. 4

Considerata la primaria esigenza perseguita dall'A.S.S.P., come palesata con l'avviso pubblico di cui sopra (ossia quella di fare luogo all'accatastamento dei fabbricati dedotti in contratto e di dotare gli stessi degli elementi indispensabili per la utilizzabilità e fruibilità al fine di conseguire idonee condizioni di sicurezza igienico-sanitarie, procedendo agli occorrenti interventi di ristrutturazione edilizia interna ed esterna con oneri e spese a totale carico dell'affittuario che potrà scomputarne l'intero ammontare dal canone d'affitto), l'affittuaria si impegna ed obbliga ad eseguire sui fabbricati concessi in affitto, a sue esclusive cure e spese, tutte le opere e gli interventi di ristrutturazione e messa in sicurezza di cui agli atti del procedimento (compresi: progettazione, lavori, allacci, direzione lavori, adempimenti sulla sicurezza, oneri amministrativi, autorizzazioni da parte degli enti competenti ..., costi per l'accatastamento e per l'ottenimento dei certificati di agibilità), scomputandone l'intero ammontare dal canone d'affitto.

Più precisamente, trattasi delle opere ed interventi meglio descritti ed elencati nella offerta migliorativa prodotta all'A.S.S.P. dalla S.r.l. Caseificio Albereto in una relazione tecnica e computo metrico estimativo ed assunta al protocollo dell'Ente in data 5.12.2016 al n.ro 833, atti questi uniti in copia al presente contratto e, previa sottoscrizione, distinti come "Allegato 2";

Art. 5

L'A.S.S.P., congiuntamente all'U.T.C. del Comune di Nicosia, oltre alla verifica tecnico-amministrativa del redigendo progetto definitivo, opererà il controllo sui costi degli interventi dedotti in contratto, ivi compresi quelli per accatastamento e per l'ottenimento dei certificati di agibilità verificandone la congruità ed ammettendone lo scomputo dal canone solo per la spesa effettivamente accertata e verificata, in ogni caso entro il limite complessivo dell'importo dell'offerta migliorativa, ossia € 149.877,30 (euro centoquarantanovemilaottocentosettantasette/trenta centesimi).

Il canone ammesso allo scomputo è esclusivamente quello riferito ai fabbricati, mentre dovrà essere interamente corrisposto il canone afferente al terreno concesso in affitto.

Gli importi ammessi a scomputo dal canone di affitto sono tutti al netto dell'I.V.A. dovendo rimanere tale imposta interamente a carico dell'affittuario.

Eventuali varianti rispetto al progetto iniziale dovranno essere previamente approvate dall'A.S.S.P.; l'eventuale spesa in eccedenza rispetto all'ammontare di cui al progetto definitivo approvato (come ogni diverso caso di costi di realizzazione degli interventi superiori rispetto al progetto definitivo) non verrà comunque riconosciuta dall'A.S.S.P. e non si procederà ad alcun ulteriore scomputo sul canone d'affitto dovuto, fatti salvi i costi per l'accatastamento degli immobili e per ottenere la certificazione di agibilità.

Pertanto, ogni offerta di ulteriori opere ed attività accessorie e migliorative – pur se dovrà sempre essere accettata o concordata con l'Ente proprietario e l'Ente Gestore, e autorizzata per iscritto dall'Ente Gestore - rimane ad esclusivo carico dell'aggiudicatario che non avrà alcun diritto allo scomputo dal canone d'affitto, salvo quanto previsto al successivo art. 12.

Art. 6

I lavori e le opere di ristrutturazione di cui sopra, conformemente alla lettera d'invito ed all'offerta migliorativa, dovranno essere eseguiti entro il termine di 23 (ventitre) mesi e 15 (quindici) giorni dalla data di consegna delle strutture. Eventuali proroghe potranno essere concesse dall'A.S.S.P. in caso di ritardi nell'espletamento delle relative procedure burocratiche funzionali, comunque non ascrivibili all'affittuaria.

Il progetto esecutivo dovrà essere sottoposto all'A.S.S.P. ed all'U.T.C. entro il termine di giorni sessanta (60) dalla data di consegna delle strutture.

Art. 7

Mentre i terreni sono concessi per uso pascolativo, i fabbricati potranno essere utilizzati dall'affittuaria esclusivamente per attività connesse con quella agricola esercitata dall'affittuaria medesima. Ove alcuno dei fabbricati rimanesse inutilizzato, o sottoutilizzato, l'A.S.S.P. potrà pretendere la rinegoziazione del contratto onde conseguire un uso proficuo dei beni aziendali che sia consono alle finalità dell'Azienda medesima.

Art. 8

È tassativamente vietato il sub-affitto sia totale che parziale, la violazione di tale obbligo sarà causa di risoluzione del contratto previa contestazione del relativo inadempimento.

La cessione del contratto potrà avvenire solo previa autorizzazione dell'A.S.S.P. che all'uopo verificherà i requisiti soggettivi dell'aspirante cessionario ed ogni altra circostanza rilevante.

Art. 9

La disdetta del contratto dovrà essere comunicata alla conduttrice almeno un anno prima della scadenza naturale del contratto medesimo, mediante lettera raccomandata a.r. da inviare presso il domicilio dell'affittuaria indicato nel presente contratto, con l'obbligo dell'affittuaria di comunicare tutte le eventuali variazioni.

L'Azienda Speciale Silvo - Pastorale del Comune di Nicosia non assume alcuna responsabilità per irregolari notifiche e disdette da mancata o errata comunicazione del domicilio e delle variazioni rimanendo espressa cura dell'affittuaria dare tempestiva comunicazione di ogni variazione.

Art. 10

Alla data di risoluzione del contratto l'affittuaria si obbliga a riconsegnare libero e sgombero da persone, animali e/o cose i fondi. Alla scadenza del contratto un eventuale rinnovo sarà oggetto di nuova autonoma pattuizione tra le parti, fatte salve le norme di legge, di regolamento e lo statuto dell'ASSP.

Art. 11

Il diritto di recesso di cui all'art. 5 legge 203/1982 potrà essere esercitato dall'affittuaria solo dopo la constatazione da parte dell'A.S.S.P. della completa ultimazione dei lavori e delle opere di cui agli atti di procedura, per come meglio descritti nel redigendo progetto esecutivo, ed approvati dall'A.S.S.P., compresi l'accatastamento dei fabbricati e il rilascio del certificato di agibilità.

Anche in tale ipotesi nulla potrà pretendere l'affittuaria per le opere e gli interventi realizzati, neanche a titolo di rimborso del canone di affitto pagato anticipatamente mediante la parziale compensazione con l'ammontare delle spese di ristrutturazione sopportate.

Art. 12

Al fine di incentivare azioni di valorizzazione ambientale, paesaggistica e azioni di miglioramento riguardanti i beni concessi in affitto, nonché di agricoltura innovativa, il competente ufficio tecnico dell'A.S.S.P. verificherà, al termine di ciascun biennio di affitto, eventuali operazioni migliorative significative realizzate dalla conduttrice in esecuzione del relativo progetto (da approvarsi preventivamente) a firma di professionista abilitato.

Accertate dette situazioni ed espresso parere favorevole da parte degli uffici competenti, l'Amministrazione potrà assegnare, per l'anno di affitto successivo, una premialità che consiste in una revisione del canone di contratto con un ribasso dello stesso fino ad un massimo del 30% (trenta per cento).

Art. 13

L'affittuaria, si obbliga a cooperare con l'A.S.S.P. nell'opera di diffusione, sostegno e sviluppo delle attività che valorizzino il patrimonio naturalistico e culturale della montagna siciliana, con l'obiettivo di accrescere l'offerta di pubblica fruizione dell'area, collegando la gestione delle strutture concesse in affitto con quelle di pertinenza dell'A.S.S.P. e dell'Ente Gestore della adiacente Riserva Naturale Orientata "Campanito-Sambughetti"; ciò anche in funzione di attività di promozione di un turismo naturalistico e di valorizzazione dei prodotti della montagna.

Art. 14

I terreni oggetto del contratto vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Eventuali miglioramenti fondiari quali, a titolo esemplificativo: installazione di sistemi irrigui, realizzazione di fabbricati strumentali mobili, ripristino della funzionalità delle sorgenti e degli abbeveratoi, ripristino dell'agibilità dei tracciati esistenti all'interno dei lotti, pulizia dei viali parafuoco all'interno e/o all'esterno dei lotti, ecc., dovranno avere effetto entro il termine di durata del contratto e non potranno essere richiesti indennizzi alla scadenza del contratto, né altro a pretendere dall'A.S.S.P., sia in termini di costo delle opere eseguite, sia di incremento di valore attribuito al fondo.

L'affittuaria rinuncia a qualsiasi diritto derivante dall'esecuzione dei miglioramenti e, in particolare, all'indennità prevista dall'art. 17 della L. 203/1982 e ad eventuali proroghe del contratto.

La premialità di cui all'art. 12 costituirà il solo corrispettivo che l'Amministrazione dell'ASSP riconoscerà alla conduttrice per gli eventuali miglioramenti apportati ai terreni assegnati.

Art. 15

E' fatto obbligo all'affittuaria di attenersi a quanto previsto dalle Prescrizioni di Massima e Norme di Polizia Forestale valide per la Provincia di Enna.

L'affittuaria deve essere in regola con le vigenti normative in materia di polizia sanitaria-veterinaria, dimostrata anche con presentazione all'A.S.S.P. del registro di stalla previsto dalla legge.

L'A.S.S.P. richiederà all'affittuaria di presentare tutta la documentazione che altre amministrazioni dovessero richiedere all'A.S.S.P. medesima e finalizzata alla verifica del rispetto e della permanenza dei requisiti di legge.

L'affittuaria si impegna per l'intera durata del contratto di affitto a rispettare tutte le norme locali, comunitarie, regionali e statali in merito all'ambiente, all'igiene alimentare e al benessere degli animali.

Art. 16

L'affittuaria è tenuta al rispetto dei seguenti vincoli e obblighi:

1. I terreni concessi in affitto vengono accettati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, secondo lo schema planimetrico di massima allegato al presente contratto, sub n°1.
2. La definizione precisa dei terreni nella loro misura e confini, sarà inoltre effettuata con picchettamento in campo e delimitazione dei confini precisi alla presenza del D.T. dell'A.S.S.P. e, ove occorra, in contraddittorio con gli affittuari confinanti, entro 90 giorni dalla stipula del presente contratto.
3. Le spese di recinzione tra i confinanti dovranno essere ripartite secondo le disposizioni del Codice Civile.
4. Alla scadenza del contratto, il valore dei lavori di recinzione e le opere saranno acquisiti gratuitamente al patrimonio comunale (aziendale).
5. Tutte le opere realizzate in ordine alla ottimizzazione delle superfici e del bestiame, preventivamente autorizzate dalla concedente, saranno a totale carico dell'affittuaria ed al momento della scadenza del contratto saranno acquisite gratuitamente al patrimonio comunale (aziendale) e senza nulla a pretendere dalla conduttrice a titolo di indennità per le stesse o altra ragione.
6. L'affittuaria rinuncia all'indennizzo di cui all'art. 43 della Legge 203/1982.
7. Gli allacciamenti e la intestazione delle utenze saranno ad esclusivo carico dell'affittuaria che provvederà a proprie esclusive cure e spese alla manutenzione degli impianti e delle strutture realizzate sul fondo.
8. In caso di morosità nel pagamento del canone saranno applicati gli interessi al tasso legale, maggiorati dell'1%, con decorrenza dal giorno successivo alla scadenza del termine per il pagamento e così sino al soddisfo;
9. Il mancato pagamento di 1 (una) annualità sarà condizione di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 203/1982.
10. L'affittuaria, con riferimento al terreno concesso in affitto, dovrà acconsentire all'ASSP, durante la vigenza del contratto, la possibilità di realizzare piani di assestamento forestale, cure colturali interessanti il fondo concesso in affitto per la realizzazione di opere di interesse generale, di pubblica fruibilità, di miglioramento delle condizioni di utilizzo dei terreni. L'A.S.S.P. avrà cura di comunicare all'affittuaria il tipo di opere da eseguire e la durata di massima. Le opere progettate o programmate dall'A.S.S.P., dovranno comunque garantire l'utilità dell'affittuaria nella prosecuzione del contratto di affitto, salva la facoltà di essa di recedere dal contratto stesso.

Art. 17

Oltre quanto previsto in caso di risoluzione dei contratti d'affitto dalla vigente normativa in materia, le clausole tutte del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico e inscindibile contesto sicché, per patto espresso, la violazione di una di esse da parte dell'affittuaria comporterà la risoluzione contrattuale di fatto e di diritto previa costituzione in mora.

Art. 18

La risoluzione del contratto per cause imputabili all'affittuaria comporterà il risarcimento del danno cagionato dal responsabile dell'inadempimento.

Art. 19

In adempimento delle prescrizioni di cui alla lettera d'invito alla procedura negoziata, l'affittuaria ha prestato cauzione definitiva ai sensi dell'art. 103 c.1 D.lgs. 50/2016 mediante ... per l'importo di € 14.987,73 (pari al 10% dell'importo contrattuale).

La medesima affittuaria, ai sensi dell'art. 103 c.7 D.Lgs. 50/2016, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori dovrà costituire e consegnare all'A.S.S.P. una polizza di assicurazione che copra i danni subiti dalla stazione appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori per una somma assicurata pari all'importo contrattuale (€ 149.877,30). La polizza deve inoltre assicurare la stazione appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori. Il massimale per l'assicurazione contro la responsabilità civile verso terzi deve essere pari a € 500.000,00.

Art.20

Ogni e qualsiasi aggiunta e/o modificazione al presente contratto dovrà rivestire la forma scritta ad substantiam.

Art. 21

Per quanto non previsto dal presente contratto, si rinvia al codice civile e alla legislazione speciale vigente in materia. Si rinvia altresì agli atti di procedura sopra citati, che costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto.

Art.22

In caso di controversie nascenti dall'interpretazione ed esecuzione del contratto ognuna delle parti sarà tenuta ad attenersi alla procedura prevista dalla vigente norma in materia.

Art. 23

Tutte le spese nascenti dal presente contratto, comprese quelle di registrazione, sono a carico della parte conduttrice. Stante che i fabbricati oggetto del presente contratto, bisognevoli di opere di ristrutturazione e privi di certificato di agibilità, non risultano ancora accatastati, non è necessario né possibile produrre l'attestato di prestazione energetica di cui all'art. 6 D.Lgs. 192/2005.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti, con gli allegati, in numero 3 originali.

Allegati:

- 1) Stralcio planimetrico.
- 2) Offerta migliorativa con relazione tecnica e computo metrico estimativo.

Per l'AZIENDA SPECIALE SILVO- PASTORALE

Dott. Daniele Pidone

Per l'Organizzazione Professionale di Categoria _____

Il CONDUTTORE
La Greca Felice n.q.

Per l'Organizzazione Professionale di Categoria _____

COMUNE DI NICOSIA

STRALCIO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

FOGLIO 12 Scala 1:4000

DITTA: CASEIFICIO ALBERETO S.R.L.

LEGENDA

□ SUPERFICIE OCCUPATA DAI FABBRICATI Ha 0.45.52

▨ FABBRICATI AD USO STALLA

▩ FABBRICATI AD USO MAGAZZINO

▧ FABBRICATI AD USO CASEIFICIO

- FOGLIO 12 Part. 17 q. p. per Ha 0.51.48

- FOGLIO 12 Part. 73 q. p. per Ha 0.26.99

- FOGLIO 12 Part. 59 q. p. per Ha 11.60.30

□ SUPERFICIE TOTALE LOTTO Ha 12.38.77

73

17

59

57

2

31

04

51

42

41

15

Regia

Trazzera

Centrale

Nicosia

Strada

15

36

75

14

48

58

18

76

NICOSIA,

OGGETTO: Bando assegnazione in affitto, previo accatastamento e ristrutturazione, di fabbricati e terreno dell'ASSP C.da San Martino "ex stalla, ex caseificio, ex magazzino-officina e terreno per il pascolo sul quale insistono. - Valutazione memorie ricorrenti. - Presa d'atto verbale Commissione. - Approvazione schema di contratto.

PARERI

(resi ai sensi dell'art. 53 comma 1 della l.r. 48/91 nel testo sostituito dall'art. 12 della l.r. 23/12/00 n.30 – e dall'art. 49 e 147 bis D.Lgs. 267/2000)

Parere in ordine alla regolarità tecnica: FAVOREVOLE

Nicosia, li 12 GEN. 2017,


Il Direttore Tecnico
Dr. Michele STAZZONE

Parere in ordine alla regolarità contabile:

Nicosia, li _____

Il Direttore Tecnico
Dr. Michele STAZZONE

Redatto il presente, letto approvato si sottoscrive.



Il Presidente

1. [Signature] Componente
2. [Signature] Componente
3. [Signature] Il Direttore Tecnico

**AZIENDA SPECIALE SILVO PASTORALE
NICOSIA**

Deliberazione inviata al Comune di Nicosia in data 20/01/2017 con nota n°. 44 Posizione I - 1- 8

COMUNE DI NICOSIA
Ufficio di Segreteria
CERTIFICAZIONE DI AVVENUTA AFFISSIONE

N°. _____ di prog. _____
Si certifica che la presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio On- line del Comune nei modi e termini di legge dal _____ al _____.
Nicosia, li _____

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

**AZIENDA SPECIALE SILVO PASTORALE
NICOSIA**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi delle disposizioni vigenti in materia

Nicosia, li

Il Presidente

Per copia conforme all' originale.

Nicosia, li

Il Direttore Tecnico

Il Presidente