



COMUNE DI PORTOPALO DI CAPO PASSERO
(Provincia di Siracusa)

**COPIA DI DETERMINAZIONE
DEL
RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

NUMERO 74 R. V. DEL 17-03-2026

REGISTRO GENERALE N. 126

Oggetto: Procedura ad evidenza pubblica per la locazione dell'immobile comunale denominato "Mercato Ittico Comunale" approvazione avviso pubblico e atti di gara

L'anno duemilaventisei, il giorno **diciassette** del mese di **marzo** in Portopalo di Capo Passero nella Casa Comunale, il Responsabile dell'AREA TECNICA adotta la seguente determinazione ai sensi dell'art. 13 della L. R. n. 30 del 23/12/2000:

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Visti:

- gli artt. 107 e 192 del Decreto Legislativo 267/2000;
- gli artt. 73, lett. c), 75 e 76 del Regio Decreto 827/1924;
- gli artt. 1571 e ss. del codice civile in materia di locazione;
- la Legge 392/1978 in materia di locazioni ad uso diverso dall'abitativo;
- l'art. 58 del d.l. 112/2008, convertito in legge n. 133/2008;

Richiamati:

-la deliberazione del Consiglio comunale N. 29 del 26.11.2025, con la quale è stato approvato il **Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2026/2028**, nel quale è inserito il bene denominato "Mercato Ittico Comunale" tra quelli suscettibili di valorizzazione mediante locazione;

- la deliberazione del Consiglio comunale N. 12 del 09.01.2026, con la quale è stato approvato il **Piano di riequilibrio finanziario pluriennale 2025-2044**, che prevede, tra le misure di risanamento, la valorizzazione del patrimonio disponibile mediante affidamento a terzi, al fine di:

- generare entrate correnti ricorrenti;

- ridurre i costi di gestione passiva;
 - incrementare l'efficienza nell'utilizzo dei beni comunali;
- la deliberazione della Giunta comunale N. 28 del 10.03.2026, con la quale è stato impartito indirizzo per la valorizzazione dell'immobile mediante locazione;

Preso atto che l'immobile denominato "Mercato Ittico Comunale":

- appartiene al **patrimonio disponibile dell'Ente**;
- risulta attualmente non pienamente utilizzato e privo di redditività;
- presenta caratteristiche funzionali e ubicazione idonee alla valorizzazione economica mediante gestione indiretta;

Vista la perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica, dalla quale risulta:

- valore locativo pari a € **3.215,86/mese**;
- corrispondente a € **38.590,32/anno**;

determinato sulla base dei valori OMI applicati alla superficie coperta e al lotto pertinenziale;

Considerato che:

- la valorizzazione del bene mediante locazione costituisce attuazione diretta delle misure previste dal Piano di riequilibrio finanziario pluriennale;
- l'affidamento a terzi consente di trasformare un bene improduttivo in **fonte di entrate correnti certe e ricorrenti**;
- la gestione indiretta consente altresì di trasferire al conduttore gli oneri manutentivi e gestionali, con conseguente riduzione della spesa corrente dell'Ente;
- la scelta della locazione, rispetto ad altre forme di utilizzo, risulta coerente con la natura del bene e con le finalità economico-funzionali individuate;

Ritenuto di procedere mediante **procedura comparativa ad evidenza pubblica**, nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità, parità di trattamento e pubblicità, prevedendo un criterio di aggiudicazione basato su: a) valutazione del progetto gestionale (qualità della proposta); b) offerta economica (rialzo sul canone);

Ritenuto altresì di:

- fissare il canone a base d'asta in € **38.590,00 annui**, in coerenza con la perizia di stima;
- stabilire una durata della locazione pari a **9 anni**, ritenuta idonea a garantire l'equilibrio economico dell'iniziativa e l'ammortamento degli investimenti;
- prevedere una **garanzia definitiva pari a due annualità del canone**, a tutela dell'Ente;

- consentire interventi di adeguamento con **scomputo limitato**, al fine di favorire la riqualificazione dell'immobile senza pregiudicare la funzione di entrata corrente;

Precisato che:

- il fine del contratto è la valorizzazione economica del bene e la generazione di entrate correnti;
- l'oggetto è la locazione commerciale dell'immobile denominato "Mercato Ittico Comunale";
- la forma del contratto è quella della scrittura privata soggetta a registrazione;
- le clausole essenziali sono contenute nell'avviso pubblico e nello schema di contratto allegati;
- la scelta del contraente avverrà mediante procedura comparativa ad evidenza pubblica;

Ritenuta la propria competenza all'adozione del presente atto;

Accertata, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile di cui all'articolo 147 bis, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;

Dato atto che nei confronti del Responsabile dell'Area Tecnica e del RUP (qui coincidenti), rispetto alla procedura in argomento, non sussiste né conflitto di interesse, anche potenziale, né cause di incompatibilità ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/90 e dell'art. 7 del DPR n. 62/2013 e che gli stessi non hanno violato i divieti di cui all'art. 14 commi da 1 a 3 del DPR n. 62/2013;

DETERMINA

1. di indire procedura ad evidenza pubblica per la locazione dell'immobile comunale denominato "**Mercato Ittico Comunale**", mediante avviso pubblico;

2. di approvare i seguenti atti, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale:

- avviso pubblico;
- domanda di partecipazione (Allegato A);
- offerta economica (Allegato B);
- attestazione sopralluogo (Allegato C);
- schema progetto gestionale;
- perizia tecnica estimativa

3. di stabilire che:

- il canone annuo a base d'asta è pari a **€ 38.590,32**;

- sono ammesse esclusivamente offerte in aumento;
- l'aggiudicazione avverrà secondo il criterio tecnico-economico (100 punti);

4. di dare atto che la presente procedura:

- è coerente con il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;
- costituisce attuazione del Piano di riequilibrio finanziario pluriennale;
- è finalizzata alla generazione di entrate correnti e alla riduzione della spesa;

5. di dare atto che:

- l'immobile è classificato nel patrimonio disponibile;
- il rapporto sarà regolato da contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo;
- gli oneri di gestione e manutenzione saranno a carico del conduttore;

6. di nominare Responsabile del procedimento il sottoscritto Responsabile dell'Area Tecnica;

7. di nominare il seguente Seggio di Gara quale Commissione di valutazione:

- **PRESIDENTE:** Geom. Leonardo La Sita
- **COMPONENTE:** Arch. Giuseppe Caruso
- **COMPONENTE:** Sig.ra Gabriella Di Pasquale
- **SEGRETARIO VERBALIZZANTE:** Geom. Gaetano Luciano

8. di dare atto che il presente provvedimento:

- non comporta impegno di spesa;
- produce effetti diretti sul patrimonio dell'Ente in termini di valorizzazione e incremento delle entrate;

9. di trasmettere il presente provvedimento al Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria dando atto che lo stesso acquista efficacia immediata, divenendo esecutivo, solo con l'acquisizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria e la regolarità contabile, reso ai sensi dell'art. 183, comma 7 del d.lgs. 267/2000.

10. la pubblicazione dell'avviso:

- all'Albo pretorio online;
- sul sito istituzionale;
- nella sezione Amministrazione trasparente.

Confermato e sottoscritto
IL RESPONSABILE DELL' AREA TECNICA
f.to GEOM. LEONARDO LA SITA

È copia conforme per uso amministrativo.

Portopalo di Capo Passero _____

IL SEGRETARIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente determinazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal **17-03-2026** al **01-04-2026** registrata al n. **283** Reg. pubblicazioni

Portopalo di Capo Passero, li 17-03-2026

IL RESP.LE DELL'ALBO PRETORIO
f.to GABRIELLA DI PASQUALE

La presente determinazione, su conforme dichiarazione dell'addetto alla pubblicazione, è stata pubblicata dal **17-03-2026** al **01-04-2026** registrata al n. **283** Reg. pubblicazioni

Dalla Residenza Municipale, li 02-04-2026

IL RESP.LE DELL'ALBO PRETORIO

IL SEGRETARIO COMUNALE