

**IPAB OPERA PIA
CASA DELLA FANCIULLA E DI RIPOSO
"MARIA SS. DEL CARMELO"
RACALMUTO A G**

iscritta nell'albo regionale per la tipologia Casa di Riposo giusta D. A.
200/1994

Sede in Via Sac. Romano 21 92020 Racalmuto (Ag) Tel. Fax 0922 941669 c.f.
82001950847
Posta elettronica casariposoracalmuto@gmail.com certificata
casariposoracalmuto@pec.it

DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N° 23

del 21/04/2026

oggetto: Ripubblicazione incanto per affitto Immobile sito nel Comune di Racalmuto per mancata presentazione buste avviso precedente, censito al catasto al foglio 45, particella 808 . Approvazione bando di gara e schema di contratto.

L'anno **Duemilaventisei** il giorno **21** del mese di **Aprile** in Racalmuto nel solito locale di sue adunanze si è riunito il Consiglio di Amministrazione del suddetto Ente in seguito ad invito diramato nei termini e nelle forme prescritte dalla legge, per trattare gli oggetti iscritti nell'ordine del giorno e risultanti da relativo avviso.

Risultano presenti i Signori:

Arc. Don Carmelo La Magra

PRESIDENTE

Sac. Don Paolo Morreale

CONSIGLIERE

Sac. Don Angelo Martorana

CONSIGLIERE

Con l'assistenza del Segretario verbalizzante
Rag. Leonardo Picone f.f.

ha adottato la seguente deliberazione

PREMESSO che questo Ente è proprietario, fra l'altro, di un Fabbricato sito in Racalmuto, individuato al N.C.U. al foglio 45 particella 808 intestato a questa IPAB Casa della Fanciulla e di Riposo "Maria SS del Carmelo" al quale si accede dalla Via Soldato carbone attraverso un cancello.

L'Edificio si trova collocato all'interno di un fondo di circa 2.170 mq e si sviluppa su una superficie 810 mq distinto in tre livelli da 270 mq ciascuno. L'edificio è stato realizzato, a seguito di un finanziamento regionale e con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Racalmuto N° 416 del 09.09.1989 per la gestione di un centro diurno per anziani.

CHE è intendimento di questo Ente concedere in affitto il suddetto immobile, ai sensi della L. 03.05.1982 n. 203, da utilizzare coerentemente con la sua natura;

VISTA, in proposito, la perizia di stima del presunto canone di affitto da Agenzia Immobiliare Penzillo di Racalmuto in data 10.02.2025, a seguito di incarico ricevuto giusta delibera di questo CDA N° 45 del 11.12.2024 la quale è stata trasmessa al Comune di Racalmuto per il parere di congruità regolarmente rilasciato e riportato nella stessa;

VISTO l'art. 20 della Legge 241/90;

CONSIDERATO il fatto che la attuali esigenze di mercato e la mancata richiesta di un servizio di Centro Diurno per Anziani, non permettono le risorse di questo Ente, di attivare in maniera autonoma la gestione della struttura, per le finalità per cui è stata realizzata o per altre finalità statutariamente previste;

TENUTO CONTO che con il passare del tempo, l'inutilizzo dell'immobile, sicuramente comporta un evidente perdita delle generali condizioni di agibilità ed abitabilità dello stesso;

RITENUTO, in considerazione della natura del contratto da stipulare nonché della circostanza che l'immobile da affittare è nel possesso di questa IPAB, di procedere alla individuazione del contraente mediante il ricorso a pubblico incanto, ai sensi del R.D. 23/05/1924 n. 827, con le modalità di cui all'art. 73, I comma, lett. c) del R.D. medesimo con offerte in aumento sul canone di affitto annuo di euro 24.000,00 posto a base d'asta, riducendo l'importo del canone anno tenuto conto che nessun offerente ha presentato offerta nelle precedenti pubblicazioni.

ATTESO che gli immobili di proprietà dell'IPAB, non utilizzati per finalità istituzionali, possono, essere resi produttivi al fine di ricavare i giusti proventi necessari ad assicurare i servizi prestati alla platea dei beneficiari, si ritiene opportuno e conforme a legge, per non creare danni all'Ente, procedere al pubblico incanto;

VISTO lo schema del bando di gara di pubblico incanto e lo schema di contratto di affitto da stipulare con l'aggiudicatario del pubblico incanto;

VISTI: -la Legge 17/7/1890 n. 6972 e s.m.i., il R.D. 23/5/1924 n. 827, la legge

24/11/2000 n. 340, la legge 203/1982; la legge 19/06/2009 n. 69, il D.L.vo 14/3/2013 n. 33;

VISTO l'atto deliberativo N° 26 del 21.03.2015 approvato da questo Cda recante per oggetto "Approvazione regolamento per affitto terreni e beni immobili";

CHE il precedente bando pubblicato con Delibera N° 39 del 03.10.2025 è andato deserto, come anche il bando successivo pubblicato con Delibera N° 44 del 30.10.2025 per mancata presentazione delle buste, contenente l'offerta;

Delibera

- 1) **Di procedere**, mediante pubblico incanto da esperire nei modi e termini di cui in narrativa- alla concessione in affitto del fabbricato sito in Racalmuto. individuato al N.C.U. al foglio 45 particella 808 intestato a questa IPAB Casa della Fanciulla e di Riposo "Maria SS del Carmelo" al quale si accede dalla Via Soldato carbone attraverso un cancello. (come da ESTRATTO DI MAPPA allegata)
- 2) **Di ristabilire** un canone di affitto annuo ribassato rispetto ai precedenti avvisi di € 24.000,00 posto a base d'asta, mediante offerte in aumento.
- 3) **Di approvare** lo schema di bando di pubblico incanto e lo schema di contratto, allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- 4) **Dare atto** che dopo le pubblicazioni di rito si procederà al pubblico incanto e la stipula del contratto con l'aggiudicatario avverrà dopo i controlli previsti per legge;
- 5) **Procedere** alla pubblicazione del presente atto e alla trasmissione dello stesso all'Organo di Governo

FIRME

I consiglieri

Sac. Don Paolo Morreale.

Paolo Morreale

Sac. Angelo Martorana

Sac. Angelo Martorana



Il Presidente

Arc. Don Carmelo La Magra

Don Carmelo La Magra

Il Segretario verbalizzante

Leonardo Picone

Rag. Leonardo Picone

Racalmuto

21/4/2026

Certificato di pubblicazione

Si attesta che la copia del presente estratto fu affissa all'albo on-line di questo Ente, precisamente dal giorno *21.4.2026* al *06.5.2026* al N° *62* del registro di pubblicazione.

Racalmuto

21/4/2026

Il Segretario



Leonardo Picone

ESECUTIVITA'

Si Certifica che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'articolo 12 comma 1 della legge regionale 3 12 1991 numero 44

Racalmuto

21/4/2026



Il Segretario

Leonardo Picone

IPAB OPERA PIA
CASA DELLA FANCIULLA E DI RIPOSO
“MARIA SS. DEL CARMELO”
R A C A L M U T O A G

iscritta nell'albo regionale per la tipologia Casa di Riposo giusta D. A.
200/1994

Sede in Via Sac. Romano 21 92020 Racalmuto (Ag) Tel. Fax 0922 941669
c.f. 82001950847

Posta elettronica casariposoracalmuto@gmail.com certificata

casariposoracalmuto@pec.it

BANDO DI GARA

affitto del fabbricato sito in Racalmuto. individuato al N.C.U. al foglio 45 particella 808 intestato a questa IPAB Casa della Fanciulla e di Riposo “Maria SS del Carmelo” al quale si accede dalla Via Soldato carbone attraverso un cancello.. Approvazione bando di gara e schema di contratto.

Si rende noto che in data **21.05.2026 alle ore 10.00** presso l'ufficio di questa Ipab, sito in Racalmuto Via Sac Romano 21, si terrà un pubblico incanto per l'affitto, ai sensi dell'art. 73 de R.D. 23/5/1924 n. 827, del seguente cespite sito in Racalmuto. individuato al N.C.U. al foglio 45 particella 808 intestato a questa IPAB Casa della Fanciulla e di Riposo “Maria SS del Carmelo” al quale si accede dalla Via Soldato carbone attraverso un cancello.

L'immobile è da destinare ad attività compatibili con le caratteristiche naturali del sito e secondo gli usi consentiti dalla normativa vigente;

L'affitto avrà la durata di anni sei decorrenti dalla data di stipula del contratto.

La gara sarà presieduta dal Segretario, dell'IPAB; L'aggiudicatario dovrà assumere l'obbligo, oltre che del pagamento del canone, a tutti gli interventi che si rendessero necessari per la fruibilità del bene.

Le condizioni dell'affitto sono specificate nello schema di contratto di affitto.

I relativi atti saranno posti a disposizione, dalle ore 10:00 alle ore 13,00 dei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì di ciascuna settimana, presso gli Uffici di questo Ente sito in Via Sac. Romano 21 92020 Racalmuto (Ag) Tel. Fax 0922 941669 c.f. 82001950847
Posta elettronica casariposoracalmuto@gmail.com certificata
casariposoracalmuto@pec.it

Su richiesta scritta degli interessati sarà rilasciata copia fotostatica dei documenti sopra specificati, mentre non saranno prese in considerazione richieste telefoniche o richieste di trasmissione di documenti per fax, per posta o per e-mail.

La gara sarà aggiudicata in favore dell'offerta maggiore, in aumento, rispetto al canone annuo posto a base d'asta, fissato in € 24.000,00.

In caso di offerte eguali si procederà seduta stante a sorteggio senza alcuna ulteriore attività concorsuale. L'incanto sarà espletato in conformità al disposto del R.D. 23-05-1924, n. 827, più specificamente, sarà adottato il metodo delle offerte segrete, ai sensi dell'art. 73, lett. c), del decreto stesso.

L'aggiudicazione sarà definita ad unico incanto ed avrà luogo anche se sarà presentata una sola offerta valida.

Le offerte, le certificazioni e le dichiarazioni di cui infra dovranno essere in regola sotto il profilo fiscale. La stipulazione del contratto avrà luogo dopo l'espletamento dei controlli di rito sull'aggiudicatario. Alla stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà depositare la prova dell'avvenuto pagamento della cauzione o in alternativa apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa prevista nello schema di contratto e procedere al pagamento della prima rata del canone.

Tutte le spese dell'incanto e quelle contrattuali graveranno sull'aggiudicatario.

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, l'affitto non dovesse essere concluso con l'aggiudicatario, l'Ente si riserva la facoltà di procedere alla stipula del contratto con il concorrente immediatamente successivo, nella graduatoria, all'aggiudicatario; fermo restando il diritto dell'Ente di incamerare la cauzione provvisoria e di proporre le azioni risarcitorie del caso nei confronti dell'inadempiente.

Soggetti che possono partecipare alla gara

Possono concorrere all'incanto ditte individuali, singoli cittadini, Società, imprese, Coop, in presenza di requisiti di legge:

- Che i titolari o i soci non abbiano riportato condanne per delitti che comportino la pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione
- Che non siano sottoposti a procedimenti penali per delitti contro la Pubblica Amministrazione e contro il patrimonio;

- Che non siano sottoposti a misure di prevenzione antimafia;
- Che abbiano piena conoscenza del bene di proprietà dell'IPAB Casa della Fanciulla e di Riposo "Maria SS. del Carmelo di Racalmuto oggetto di affitto.

Modalità e termini per la presentazione dell'offerta

Per partecipare all'incanto gli interessati dovranno far pervenire per plico raccomandato o a mano, entro le **ore 13:00 del giorno 14.05.2026** presso gli uffici dell'IPAB siti in Racalmuto Via Sac. Romano 21, quanto appresso specificato. L'inosservanza del termine di cui sopra comporta l'esclusione dall'incanto.

Il plico, sigillato e timbrato o siglato sui lembi di chiusura, dovrà contenere:

A) Busta contenente l'offerta (A)

L'offerta economica in bollo da € 16,00, redatta in lingua italiana, indicante, in cifre e in lettere, l'ammontare del canone annuo offerto, che dovrà essere uguale o superiore a quello di € 24.000,00 annui, posto a base d'asta.

In caso di discordanza tra l'indicazione in cifra e quella in lettere, sarà presa in considerazione l'offerta più conveniente per l'IPAB.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante (per il caso di imprese) della ditta concorrente.

L'offerta dovrà essere contenuta in busta non trasparente e chiusa, sigillata con ceralacca e controfirmata nei lembi di chiusura, recante la dizione: "Affitto del fabbricato sito in Racalmuto. individuato al N.C.U. al foglio 45 particella 808 intestato a questa IPAB Casa della Fanciulla e di Riposo "Maria SS del Carmelo" al quale si accede dalla Via Soldato Carbone attraverso un cancello.- Offerta - nonché il nominativo o ragione sociale del concorrente, la partita IVA o il Codice Fiscale, il numero di fax o la e-mail o la pec e l'esatto indirizzo.

Nella busta contenente l'offerta non potranno essere inseriti altri documenti. L'offerta non potrà essere soggetta a condizioni.

La violazione delle prescrizioni, formali e sostanziali, sopra indicate comporta l'esclusione dalla gara.

B) Busta contenente la documentazione (B)

In tale busta devono essere contenuti, a pena di esclusione i seguenti documenti, dichiarazioni ed attestazioni:

- a) Istanza di partecipazione all'incanto debitamente sottoscritta dal titolare e/o legale rappresentante dell'impresa concorrente, accompagnata dalla

documentazione da cui risulti la titolarità dell'impresa individuale o la qualità di legale rappresentante dell'impresa concorrente, in uno a copia fotostatica di un documento d'identità valido;

b) Cauzione provvisoria: l'offerta dovrà essere accompagnata da apposita cauzione provvisoria di € 2.000,00, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la partecipazione all'incanto e a garanzia dei danni scaturenti dall'inadempimento eventuale dell'aggiudicatario.

La cauzione provvisoria dovrà essere prestata mediante assegno circolare intestato all'IPAB Casa della Fanciulla e di Riposo Maria SS. del Carmelo.

La cauzione provvisoria sarà restituita ai concorrenti non aggiudicatari, collocatisi dal terzo posto in poi della graduatoria, entro dieci giorni dalla celebrazione della gara.

Al concorrente collocatosi al secondo posto la cauzione provvisoria sarà restituita entro dieci giorni dalla stipula del contratto con l'aggiudicatario.

c) Dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 28/12/2000 n. 445, utilizzando il modello allegato, ove, tra l'altro, il concorrente, il titolare e/o il legale rappresentante dell'impresa concorrente dovrà dichiarare:

di utilizzare il bene secondo la destinazione descritta nel presente bando;

di non versare in alcuna delle cause ostative, previste dalle leggi vigenti, alla contrattazione con la Pubblica Amministrazione e di essere in regola con gli adempimenti in materia tributaria e di assicurazioni sociali;

di essere a piena conoscenza della situazione, delle condizioni e dello stato attuale del sito e dei locali oggetto della locazione, di avere esaminato e di accettare espressamente tutte le clausole contenute nello schema di contratto predisposto dall'Ente e di non avere riserve o obiezioni da muovere. Le buste ("A" e "B") dovranno essere racchiuse in un plico, che dovrà pervenire, chiuso e sigillato con ceralacca, controfirmato sui lembi di chiusura. Su detto plico, indirizzato all'IPAB, dovrà essere apposta la seguente dicitura: "Affitto del fabbricato sito in Racalmuto. individuato al N.C.U. al foglio 45 particella 808 intestato a questa IPAB Casa della Fanciulla e di Riposo "Maria SS del Carmelo" al quale si accede dalla Via Soldato carbone attraverso un cancello "

L'irregolarità o l'incompletezza dei documenti e di quant'altro richiesto e il mancato rispetto delle formalità previste comporteranno l'esclusione dalla gara.

Disposizioni ed avvertenze di carattere generale

1) i concorrenti, con la semplice partecipazione, accettano incondizionatamente

tutte le norme citate nel bando di gara e negli atti e provvedimenti richiamati ed allegati;

2) nessuna responsabilità può essere addebitata all'IPAB per l'eventuale ritardato o mancato

recapito del plico contenente l'offerta;

3) è consentita la visita dell'immobile da assumere in affitto, previo accordo con gli uffici;

4) per quanto non previsto si fa riferimento al R.D. 23/05/1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, all'art. 1219 del c.c. per inadempienza da parte dell'aggiudicatario alla stipula contrattuale, ed in via generale, alla normativa vigente in materia.

5) In casi di controversie resta competente il Foro di Agrigento. E' esclusa la competenza arbitrale.

6) Il bando di gara, unitamente al relativo avviso, verrà pubblicato e sarà visionabile all'Albo pretorio on-line dell'IPAB, sul relativo sito internet: www.casariposoracalmuto.it. Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196 e successive modificazioni, i dati personali verranno trattati esclusivamente per quanto attiene lo svolgimento degli adempimenti previsti dalla procedura in corso.

Racalmuto

IL SEGRETARIO

**IPAB OPERA PIA
CASA DELLA FANCIULLA E DI RIPOSO
"MARIA SS. DEL CARMELO"
R A C A L M U T O A G**

iscritta nell'albo regionale per la tipologia Casa di Riposo giusta D. A.
200/1994

Sede in Via Sac. Romano 21 92020 Racalmuto (Ag) Tel. Fax 0922 941669 c.f.
82001950847

Posta elettronica casariposoracalmuto@gmail.com certificata

casariposoracalmuto@pec.it

CONTRATTO DI AFFITTO DI IMMOBILE

L'anno duemilaventicinque il giorno _____ del mese di _____, con il presente contratto, stipulato ai sensi della legge n. 203/1982 e ss.mm.ii., sono comparsi:

Da una parte, per la concedente I.P.A.B. Casa della Fanciulla e di Riposo "Maria SS. del Carmelo" che nel corso del presente atto sarà denominata, per brevità, con il solo termine I.P.A.B., con sede in Racalmuto Via Sac. Romano 21 C.F. 82001950847, in persona del rappresentante pro tempore Don Carmelo La Magra residente a in via Via Galvani 1/A in San Giovanni Gemini il quale partecipa al presente atto giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione N° _____ del _____;

Dall'altra, il Sig. _____ nella qualità di _____
residente a in via _____

(C.F.) _____, che nel corso del presente nato a atto sarà denominato, per brevità, anche con il solo termine affittuario;

Premesso

Che l'I.P.A.B. è proprietaria di un immobile sito in Racalmuto di un Fabbricato sito in Racalmuto. individuato al N.C.U. al foglio 45 particella 808 intestato a questa IPAB Casa della Fanciulla e di Riposo "Maria SS del Carmelo" al quale si accede dalla Via Soldato carbone attraverso un cancello.

"

Che con delibera dell'Organo di Governo n..... del _____ del I.P.A.B. ha preso atto dell'esito del pubblico incanto con offerte in aumento ed ha deliberato di concedere in affitto _____ con contratto ai sensi della legge n. 203/1982 e ss.mm.ii. al sig. _____ risultato aggiudicatario come sopra meglio generalizzato, di un Fabbricato sito in Racalmuto. individuato al N.C.U. al foglio 45 particella 808 intestato a questa IPAB Casa della Fanciulla e di Riposo "Maria SS del Carmelo" al quale si accede dalla Via Soldato carbone attraverso un cancello.

Ciò premesso, le parti, come sopra costituite

CONVENGONO E STIPULANO

Quanto segue: >

Art. 1 - La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto; Art. 2 - L' I.P.A.B. concede in affitto al Sig.

_____ che accetta, in affitto l'immobile innanzi individuato un Fabbricato sito in Racalmuto. individuato al N.C.U. al foglio 45 particella 808 intestato a questa IPAB Casa della Fanciulla e di Riposo "Maria SS del Carmelo" al quale si accede dalla Via Soldato carbone attraverso un cancello oggetto del presente contratto è ben noto alle parti e meglio descritto nella citata relazione tecnico-estimativa redatta in data 10.02.2025 dell'Agenzia Immobiliare Penzillo con validazione della congruità del prezzo d'affitto da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Racalmuto, il quale l'affittuario dichiara di essere a piena conoscenza e di averne avuto copia.

Il fondo predetto, viene concesso dall'IPAB ed accettato dagli affittuari con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti sull'Immobile, in anni 10, con inizio dalla data del _____ e scadenza naturale fissata improrogabilmente al decimo anno data in cui l'affittuario sig. _____ impegna a rilasciare all'IPAB l'immobile oggetto dell'affitto nell'ordinario stato in cui oggi viene concesso, sì nonché libero e sgombro da persone, animali e cose senza bisogno di avviso o disdetta, cui espressamente con la sottoscrizione rinuncia.

-

Art. 4 Nell'ipotesi di ritardato rilascio è convenuta a carico dell'affittuario una penale di € 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, salva ed impregiudicata ogni azione del concedente per ottenere la disponibilità del fondo, oltre al risarcimento del maggior danno.

-

Art. 5 Alla scadenza stabilita il contratto non è rinnovabile automaticamente ma potrà essere rinnovato, a richiesta dell'affittuario, previa rivalutazione del canone di locazione. L'IPAB, per casi di necessità proprie e/o per l'utilizzo delle aree a scopi istituzionali, può recedere dal contratto con preavviso di sei mesi, è ammesso il recesso per l'affittuario con preavviso di mesi sei in ogni momento senza alcun diritto di alcun indennizzo;

Art. 6 Il canone annuo di affitto è stabilito concordemente dalle parti nella somma di € 24.000,00 Euro) da corrispondersi mensilmente entro il 5 di ogni mese. Il canone del primo mese verrà corrisposto al momento della sottoscrizione del contratto.

Il pagamento del canone di locazione dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario secondo le coordinate bancarie che l'I.P.A.B. fornisce all'affittuario al momento della sottoscrizione del presente contratto. Eventuali variazioni delle coordinate che dovessero intervenire nel corso del rapporto dovranno essere tempestivamente comunicate all'affittuario.

Il canone di affitto verrà annualmente rivalutato nella misura del 100% dell'indice ISTAT senza obbligo di richiesta di adeguamento da parte dell'IPAB.

Art. 7 In caso di mancato pagamento del canone di affitto, come sopra determinato, alle scadenze convenute, decorso il termine di legge dalla diffida, da inoltrarsi a mezzo raccomandata a.r. ovvero alternativamente a mezzo PEC (posta elettronica certificata), il contratto sarà ritenuto risolto di diritto per colpa dell'affittuario, ai sensi dell'art. 1456 c.c., per clausola risolutiva espressa.

Art. 8- La destinazione dell'Immobile e degli spazi ad esso concessi, in via prevalente, è quella per attività di commerciale, escluso con divieto di utilizzo per scopi di Servizi rivolti agli anziani di ogni tipo, Casa di Riposo, RSA, Centri Diurni, che andrebbero in conflitto con gli interessi della IPAB nonché con divieto di usi diversi, anche simulati. La mancata osservanza di dette condizioni comporterà l'immediata risoluzione del contratto. E' assolutamente vietata l'esecuzione di qualsiasi opera di miglioramento e/o addizione da parte dell'affittuario, se non preventivamente autorizzata dall'IPAB, anche se con ricorso alle procedure di cui agli artt. 16 e 19 della Legge 203/1982. I miglioramenti e/o addizioni dovranno essere autorizzati dalla concedente, previa apposita deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'IPAB che valuterà, a suo insindacabile giudizio, la tipologia degli interventi proposti, gli eventuali oneri per l'Ente e ogni elemento utile ai fini della tutela dell'interesse pubblico. Tutte le spese conseguenti alle migliorie richieste ed eseguite dall'affittuario, previa autorizzazione dell'I.P.A.B., resteranno a carico dello stesso affittuario che non potrà richiedere compensazione e/o rimborso.

Art. 9 - E' fatto divieto all'affittuario di subaffittare anche parzialmente l'immobile oggetto del presente contratto.

Art. 10 E' fatto divieto, altresì, all'affittuario di introdurre animali o svolgere attività che vanno in contrasto con le relazioni del vicinato, senza la preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario.

Art. 11 L'affittuario è autorizzato a richiedere ed usufruire di tutti i contributi ed agevolazioni regionali, nazionali e comunitari.

Art. 12 L'affittuario è tenuto ad informare l'I.P.A.B. prontamente e per iscritto nel caso in cui si verificassero sconfinamenti da parte di proprietari e/o affittuari limitrofi o nel caso in cui l'immobile subisse danneggiamenti da parte di terzi o per cause naturali. Eventuali azioni possessorie promosse da terzi contro l'IPAB non daranno motivo all'affittuario di richiedere danni e/o compensi.

Art. 13 - L'IPAB resta esonerata da ogni responsabilità e non dovrà corrispondere alcun indennizzo, ivi compresi i canoni già percepiti, per il caso in cui la delibera dalla quale trae origine il presente contratto dovesse, per qualsivoglia motivo, essere annullata dall'Organo che esercita il controllo sugli atti delle IPAB.

Art. 14 Le parti specificamente convengono che l'affittuario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria degli spazi esterni, al diserbamento della strada di accesso a sua totale cura e spesa.

Art. 15 L'affittuario esonera espressamente il proprietario da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti, a chiunque arrecati, che potessero pervenire anche da fatto doloso o colposo di terzi.

Art. 16 l'affittuario dichiara di aver preso visione dei luoghi e della perizia redatta dal tecnico incaricato e lo stato dei luoghi corrisponde a quanto contenuto in perizia;

Art. 17 - Il proprietario si riserva di diritto di visitare o di far visitare da tecnici di propria fiducia l'immobile concesso in affitto, al fine di controllare l'esatta osservanza degli impegni assunti dall'affittuario col presente contratto nonché delle norme di legge e regolamentari.

Art. 18 a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente atto provvede a consegnare copia del bonifico bancario, pari a due mensilità di canone, secondo le coordinate bancarie che l'I.P.A.B. fornirà.

Art. 19 Eventuali modifiche delle clausole del presente contratto potranno essere liberamente contrattate tra le parti, fatta salva l'espressa approvazione delle modifiche pattuite da parte del Consiglio di Amministrazione dell'IPAB.

Art. 20 - Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del presente contratto è competente il Foro di Agrigento..

Art. 21 - Le spese di registrazione del presente contratto sono a totale carico dell'affittuario, sono, altresì, a totale carico dell'affittuario gli oneri fiscali annualmente sostenuti e pagati entro i termini di legge. L'affittuario si obbliga di depositare agli atti dell'Ipab la copia delle quietanze dei pagamenti effettuati.

Art. 22 Il pagamento del primo canone di affitto avrà decorrenza 4 (quattro) mesi dopo la

stipula del contratto, consentendo al conduttore di approntare le necessarie opere di adeguamento dell'immobile secondo le necessità per cui è stato locato. Resta inteso che i locali sono stati dallo stesso, visionati prima della partecipazione al pubblico incanto e valutati idonei nello stato in cui si trovano, ponendo a proprio carico eventuali spese di adeguamento.

Il presente contratto, redatto in tre originali, viene letto, confermato in ogni suo punto dalle parti.

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e ss. del c.c., di approvare espressamente tutto quanto contenuto negli articoli 3-4-5-6-7-8-9-13-15-16-17-18-19-20 e 21 del presente contratto.

LA CONCEDENTE

L'AFFITTUARIO

L'affittuario dichiara di accettare e approvare tutto quanto contenuto negli articoli 3-4-5-6-7-8-9-13-15-16-17-18-19-20 e 21 del presente contratto.

L'AFFITTUARIO

IPAB CASA DELLA FANCIULLA E DI RIPOSO MARIA SS. DEL CARMELO
RACALMUTO

Marca da bollo da euro 16,00

Oggetto: Pubblico incanto per affitto Fabbricato sito nel Comune di Racalmuto al foglio 45
particella 808

OFFERTA ECONOMICA

Per le persone fisiche/imprese individuali

Il/La sottoscritto/a

Nato/ a

Residente in

Codice Fiscale

Per le persone giuridiche/Enti

Denominazione/Ragione sociale	Sede Legale		
Codice Fiscale	Tel .	Indirizzo	e-mail
fax	in Via	Partita IVA	pec
Generalità del legale rappresentante /Sottoscrittore dell'offerta			

Giustificazione dei poteri di
firma

DICHIARA

- 1) Di voler assumere in affitto un Fabbricato sito in Racalmuto, individuato al N.C.U. al foglio 45 particella 808 intestato a questa IPAB Casa della Fanciulla e di Riposo "Maria SS del Carmelo" al quale si accede dalla Via Soldato carbone attraverso un cancello. al canone annuale di: € 24.000,00 importo in cifre importo in lettere (Ventiquattromila/00)
- 2) Di voler ricevere tutte le comunicazioni relative alla presente procedura al seguente indirizzo, numero telefonico/fax/ e-mail/pec, sollevando l'Ente da ogni responsabilità in caso di irreperibilità del destinatario e con impegno a comunicare tempestivamente eventuali variazioni degli stessi:

indirizzo num. Tel. indirizzo e-mail fax pec Luogo, data FIRMA

Trattamento dei
dati

I dati personali, nel rispetto del D.Lgs. n. 196/2003, verranno trattati esclusivamente per quanto attiene lo svolgimento degli adempimenti previsti dalla procedura in corso.

Data

FIRMA

Casa della Fanciulla e di Riposo
Maria SS. del Carmelo Racalmuto

Istanza di partecipazione

Oggetto: Pubblico incanto per affitto Fabbricato sito nel Comune di Racalmuto al foglio 45 particella 808 .

Per le persone fisiche/imprese individuali Il/La sottoscritto/a

Nato/ a Residente in Codice Fiscale

e-mail il Via

(per le imprese individuali): Partita IVA

Iscrizione alla CCIAA, Registro Imprese di Agrigento Al n.

Per le persone giuridiche/Enti Denominazione/Ragione sociale Sede Legale Codice

Fiscale Tel. Indirizzo e-mail fax

pec Partita IVA

Generalità del legale rappresentante /Sottoscrittore dell'offerta Giustificazione dei poteri
di firma CHIEDE

Di partecipare al pubblico incanto indetto da codesta IPAB per l'affitto Fabbricato sito nel Comune Racalmuto al foglio 45 particella 808.

Si allegano:

- copia fotostatica documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
- assegno circolare del deposito cauzionale di € 150,00
- dichiarazione sostitutiva di cui alla lett. c) del bando;
- Certificazione di data recente (non anteriore a tre mesi) da cui risulti che l'impresa concorrente è iscritta ad apposito albo e/o è regolarmente iscritta alla C.C.I.A.A. per l'attività (coerente con la destinazione del cespite) che si intende esercitare sui luoghi ovvero dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000.

Luogo data

FIRMA

Trattamento dei
dati

I dati personali, nel rispetto del D.Lgs. n. 196/2003 e successivi, verranno trattati esclusivamente per quanto attiene lo svolgimento degli adempimenti previsti dalla procedura in corso.

Data

FIRMA

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA (Art. 46 e 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto/a _____ nato a _____
Prov. _____ il _____ Codice Fiscale _____ residente in _____
Via _____ n. _____ / Partita IVA: _____

ovvero nella qualità di legale rappresentante della Ditta/Impresa

con sede legale in _____ Prov. _____ Via _____

consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione falsa o non corrispondente al vero ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000

a) per le persone fisiche:

DICHIARA

di possedere la piena e completa capacità di agire;
di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
di non essere interdetto, inabilitato, fallito, di non trovarsi in stato di liquidazione o di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione, e che, a suo carico, non sono in corso procedure per nessuna di tali situazioni;
di non avere pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27/12/1956 n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965 n. 575;
di non aver avuta pronunciata alcuna sentenza di applicazione della pena u richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per i reati che incidono sulla moralità professionale; che nei propri confronti, negli ultimi cinque anni, non sono stati estesi gli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 3 della legge 27/12/1956 n. 1423, irrogate nei confronti di un proprio convivente;
di non aver avuta applicata alcuna sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2 lettera c), del decreto legislativo 8/06/2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrattare con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del decreto legislativo n. 81/2008;
di non trovarsi in altre situazioni, diverse dalle precedenti, che possano determinare l'esclusione dalla gara e/o l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
di aver preso visione e di accettare, senza condizione o riserva alcuna, avendone piena cognizione, tutte le norme le disposizioni, le condizioni e le prescrizioni contenute nel

bando di gara nonché nello schema di contratto di locazione predisposto dall'Ente (IPAB);
di conoscere la disciplina urbanistica ed i vincoli cui soggiace l'immobile oggetto dell'affitto;

di ben conoscere il cespite immobiliare oggetto della gara e per il quale intende partecipare, ed in particolare di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui si trova, nonché di avere considerato il costo, la durata e quant'altro inerente ai lavori ed agli interventi da eseguire nel corso della conduzione e di giudicare, quindi, il corrispettivo fissato a base d'asta congruo e tale da consentire l'aumento che andrà ad offrire;

di aver vagliato, prima della formulazione dell'offerta, tutte le circostanze che possano aver influito sull'offerta presentata, ritenendola equa;

di rinunciare sin da ora a chiedere all'Ente (IPAB) ed al responsabile di gestione precedente qualsiasi risarcimento, a qualunque titolo, nel caso in cui venisse interrotta o annullata la gara o non si procedesse al perfezionamento del contratto di affitto, rimanendo in diritto dell'offerente la sola restituzione della cauzione;

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

(Art. 46 e 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

di essere in regola con gli adempimenti in materia tributaria e di assicurazioni sociali.

b) per la ditta individuale:

che la ditta è iscritta nel registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di al n. fin dal _____ che l'impresa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata o di concordato preventivo né ha in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

che il titolare dell'impresa non ha pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27/12/1956 n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965 n. 575;

che a carico del titolare dell'impresa non è stata pronunciata alcuna sentenza definitiva di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per reati gravi in danno dello Stato o alla Comunità che incidono sulla moralità professionale; né condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18;

che a carico del titolare dell'impresa, negli ultimi cinque anni, non è stata pronunciata alcuna sentenza di applicazione della pena richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di

procedura penale, per i reati che incidono sulla moralità professionale;

che, nei confronti del titolare dell'impresa, negli ultimi cinque anni, non sono stati estesi gli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 3 della legge 27/12/1956 n. 1423, irrogate nei confronti di un proprio convivente;

di non aver avuta applicata, né il titolare né l'impresa, alcuna sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2 lettera c), del decreto legislativo 8/06/2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrattare con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del decreto legislativo n. 81/2008;

di non trovarsi in altre situazioni, diverse dalle precedenti, che possano determinare l'esclusione dalla gara e/o l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;

di aver preso visione e di accettare, senza condizione o riserva alcuna, avendone piena cognizione, tutte le norme, le disposizioni, le condizioni e le prescrizioni contenute nel bando di gara nonché nello schema di contratto di locazione predisposto dall'Ente (IPAB);

di conoscere la disciplina urbanistica ed i vincoli cui soggiace l'immobile oggetto dell'affitto; di ben conoscere il cespite immobiliare oggetto della gara e per il quale intende partecipare, ed in particolare di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui si trova nonché di avere considerato il costo, la durata e quant'altro inerente ai lavori ed agli interventi da eseguire nel corso della conduzione e di giudicare, quindi, il corrispettivo fissato a base d'asta congruo e tale da consentire l'aumento che andrà ad offrire;

di aver vagliato, prima della formulazione dell'offerta, tutte le circostanze che possano aver influito sull'offerta presentata, ritenendola equa;

di rinunciare sin da ora a chiedere all'Ente (IPAB) ed al responsabile di gestione procedente qualsiasi risarcimento, a qualunque titolo, nel caso in cui venisse interrotta o annullata la gara o non si procedesse al perfezionamento del contratto di affitto, rimanendo in diritto dell'offerente la sola restituzione della cauzione;

che la ditta è in regola con gli adempimenti in materia tributaria e di assicurazioni sociali.

c) per le società di capitale e oltre:

- che la Società o la Cooperativa è iscritta nel registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di al n. fin dal

che la Società o la Cooperativa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata o di concordato preventivo né ha in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, e ciò con riferimento al quinquennio antecedente la data della gara;

l'elenco, con generalità e residenza, di tutti i soci e di tutti gli altri soggetti che attualmente rivestono nella Società cariche con poteri di rappresentanza e dei direttori tecnici;

che il legale rappresentante della Società, i soci ed i soggetti con poteri di rappresentanza, non hanno pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27/12/1956 n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965 n. 575;

che a carico del legale rappresentante, dei soci e dei soggetti con poteri di rappresentanza, non è stata pronunciata alcuna sentenza definitiva di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per reati gravi in danno dello Stato o alla Comunità che incidono sulla moralità professionale; né condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad una organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18;

che a carico del legale rappresentante, dei soci e dei soggetti con poteri di rappresentanza, non è stata pronunciata alcuna sentenza di applicazione della pena richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per i reati che incidono sulla moralità professionale;

che, a carico del legale rappresentante, dei soci e dei soggetti con poteri di rappresentanza, negli ultimi cinque anni, non sono stati estesi gli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 3 della legge 27/12/1956 n. 1423, irrogate nei confronti di un proprio convivente;

che il legale rappresentante, i soci e i soggetti con poteri di rappresentanza, non si trovano in altre situazioni, diverse dalle precedenti, che possano determinare l'esclusione dalla gara e/o l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;

di non aver avuta applicata, né la Società, né il legale rappresentante, alcuna sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2 lettera c), del decreto legislativo 8/06/2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrattare con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del decreto legislativo n. 81/2008;

di aver preso visione e di accettare, senza condizione o riserva alcuna, avendone piena cognizione, tutte le norme, le disposizioni, le condizioni e le prescrizioni contenute nel bando di gara nonché nello schema di contratto di locazione predisposto dall'Ente (IPAB);

di conoscere la disciplina urbanistica ed i vincoli cui soggiace l'immobile oggetto dell'affitto;

di ben conoscere il cespite immobiliare oggetto della gara e per il quale intende partecipare, ed in particolare di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui si trova nonché di avere considerato il costo, la durata e quant'altro inerente ai lavori ed agli interventi da eseguire nel corso della conduzione e di giudicare, quindi, il corrispettivo fissato a base d'asta congruo e tale da consentire l'aumento che andrà ad offrire;

di aver vagliato, prima della formulazione dell'offerta, tutte le circostanze che possano aver influito sull'offerta presentata, ritenendola equa;

di rinunciare sin da ora a chiedere all'Ente (IPAB) ed al responsabile di gestione procedente

qualsiasi risarcimento, a qualunque titolo, nel caso in cui venisse interrotta o annullata la gara o non si procedesse al perfezionamento del contratto di affitto, rimanendo in diritto dell'offerente la sola restituzione della cauzione;

che la Società è in regola con gli adempimenti in materia tributaria e di assicurazioni sociali. Luogo, data

FIRMA

Trattamento dei dati

i dati personali, nel rispetto del D.Lgs. n. 196/2003, verranno trattati esclusivamente per quanto attiene lo svolgimento degli adempimenti previsti dalla procedura in corso.

Data

FIRMA

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Committente:

**OPERA PIA
CASA DELLA FANCIULLA E DI RIPOSO
“MARIA SS. DEL CARMELO”
RACALMUTO AG**

Agenzia incaricata:

**AGENZIA IMMOBILIARE
PENZILLO
Via Garibaldi, 151
92020 Racalmuto (AG)**

OGGETTO: stima del valore del canone di locazione di un immobile ubicato nel Comune di Racalmuto in via Soldato Giuseppe Carbone - adibito a centro diurno per anziani.



PREMESSA

L'IPAB OPERA PIA CASA DELLA FANCIULLA E DI RIPOSO "MARIA SS. DEL CARMELO" RACALMUTO (AG) ha necessità di determinare il valore del canone di locazione di un immobile di proprietà della stessa al fine di procedere ad una eventuale locazione a seguito di incarico professionale ricevuto dal Presidente e legale Rappresentante, Don Carmelo La Magra dello stesso Ente e tramite Delibera del Consiglio di Amministrazione n.45 del 11/12/2024 – CIG B4BDE23921, Registro Pubblicazioni n.232 dal 11/12/2024 al 26/12/2024 del 30 Dicembre 2024, per la redazione di perizia di stima del valore di mercato di alcune delle proprietà immobiliari siti a Racalmuto.

Consultata la documentazione relativa all'immobile per l'espletamento dell'incarico, si è proceduto ad un sopralluogo tecnico dell'immobile, nel corso del quale sono stati eseguiti tutti gli accertamenti e le verifiche ritenute opportune.

Sono state svolte inoltre indagini di natura tecnico-economica, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di locazione da attribuire all'immobile in argomento. Fatte le dovute constatazioni e determinazioni si rassegna la sottoesposta perizia di stima.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.

Ad evasione dell'incarico ricevuto di procedere alla valutazione del più probabile canone annuale di locazione dell'immobile sito a Racalmuto (AG), con accesso da Via Soldato Giuseppe Carbone, la sottoscritta, dopo aver ricevuto ogni utile informazioni e documenti necessari ed espletato i rilievi e gli accertamenti, espone le risultanze che seguono: l'immobile in questione, censito al catasto

AGENZIA IMMOBILIARE PENZILLO

Via Garibaldi 151 - 92020 Racalmuto (AG)

P.IVA 02658660846

Tel. 0922 1807089 – Email: immobilpenzillo@gmail.com

erroneamente in cortile Matteliano, al foglio 45 particella 808, si sviluppa su tre piani, inserito all'interno di un lotto di 2.170 mq circa.

Ai fini della valutazione del canone annuale di locazione non può che essere comparato all'uso terziario. Tanto anche in considerazione che tale uso può considerarsi l'unico a potersi ragguagliare con l'uso degli altri immobili esistenti, anche di superfici diverse, nella zona in cui insiste.

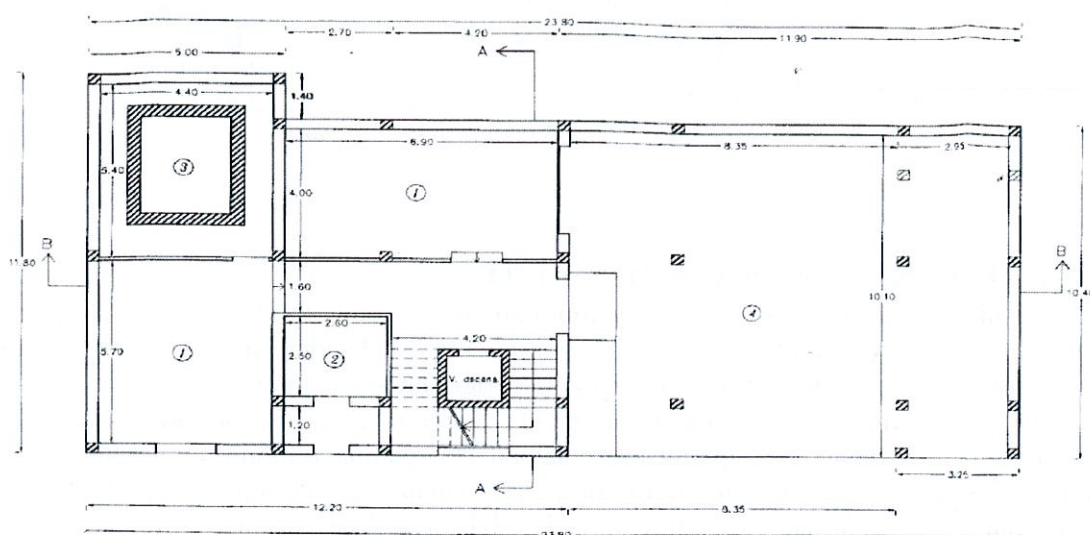
DESCRIZIONE PLANIMETRICA DELL'IMMOBILE

L'edificio in questione presenta uno sviluppo in pianta rettangolare, i cui lati corti sono esposti ad Ovest ed Est, e i lati lunghi ad Sud il prospetto principale, e a Nord quello secondario.

L'edificio è composto da due piani fuori terra ed un seminterrato, collegati tra loro tramite una scala interna, una rampa ed un vano ascensore che collega i tre piani, inoltre esiste una scala d'emergenza esterna, che mette in comunicazione i piani interni.

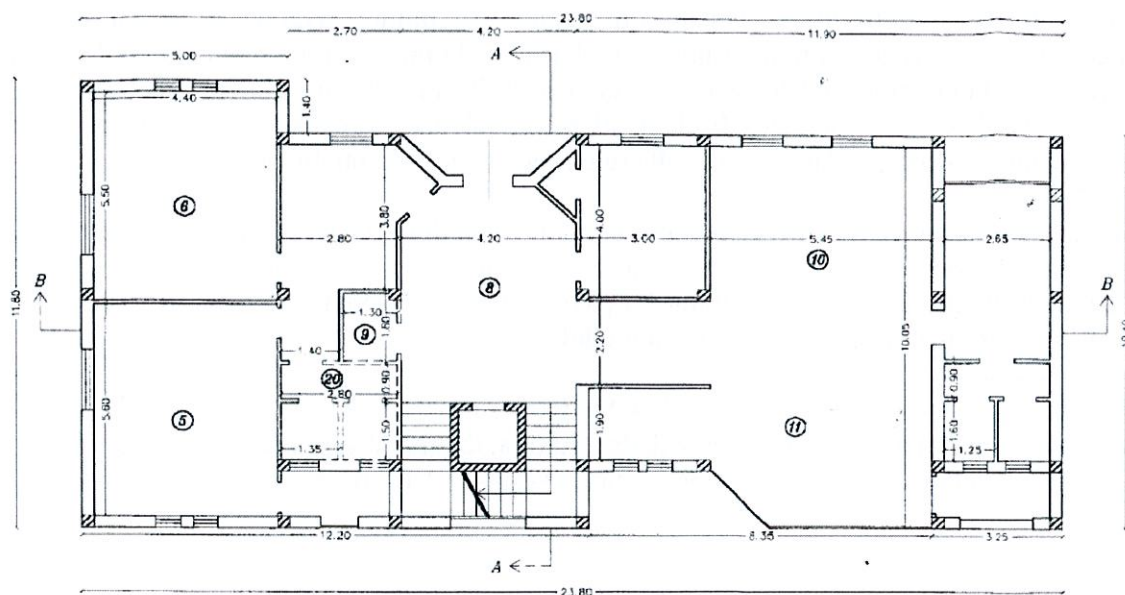
La suddivisione interna attuale risulta:

Il **piano seminterrato** presenta: due vani deposito (1), centrale termica (2), serbatoio idrico (3), garage (4) e vano ascensore.



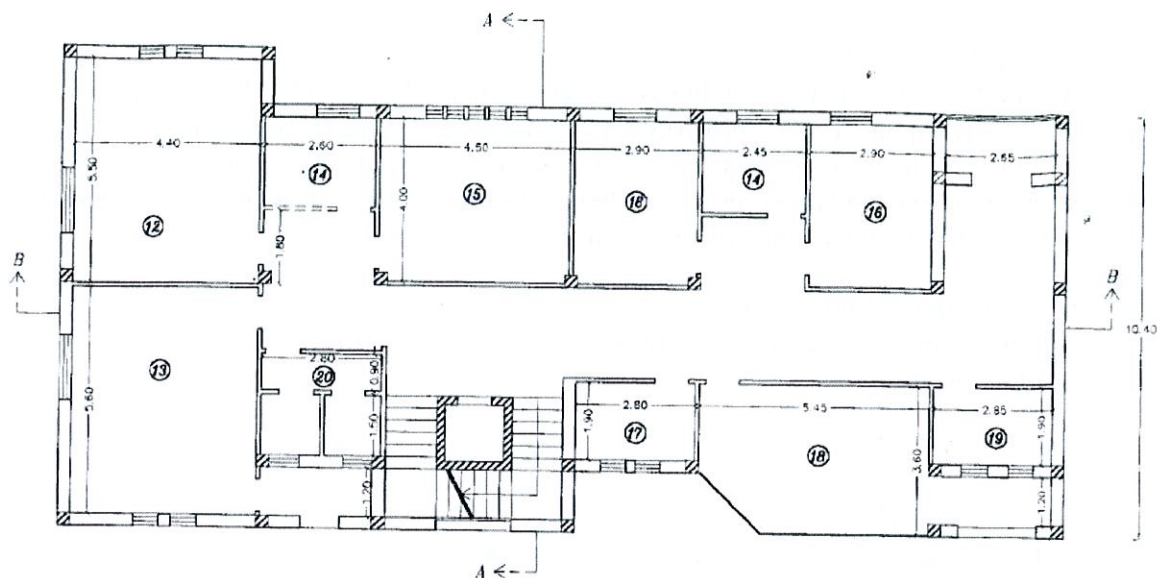
*Pianta Piano Seminterrato
scala 1:100*

Il **piano rialzato** presenta: ufficio segreteria (5), ufficio servizi sociali (6), atrio (8), vano telefono (9), servizi igienici (20), locale bar (10), sala giochi (11) e vano ascensore.



*Pianta Piano Rialzato
scala 1:100*

Il **piano primo** presenta: due sale attività coordinate (12-13), servizi igienici (20), due sale da bagno (14), sala per barbiere (15), due alloggi (16), lavanderia (17), solarium (18), ripostiglio (19) e vano ascensore.



*Pianta Piano Primo
scala 1.100*

DESCRIZIONE STRUTTURALE DEL BENE

L'immobile risulta essere realizzata con fondazioni con sistema delle travi rovesce il cui piano di posa raggiunge profondità limitate a livelli sfalsati; detta fondazione si adegua alla struttura dell'intero edificio che risulta di tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato. Le pareti risultano regolarmente intonacate sia quelle interne che quelle esterne, la copertura risulta del tipo piano con isolamento termico e impermeabilizzazione con guaina bituminosa. I tamponamenti esterni e interni sono composti da una muratura a cassa vuota costituita da una parete esterna in laterizi forati da 12 cm e da una parete interna di laterizi forati da 8 cm posti in opera con malta cementizia a 400 kg. Le aperture sono realizzate in alluminio e con contro telaio in ferro, con avvolgibili in plastica. In particolar modo il portone di ingresso risulta essere realizzato con profilati di alluminio anodizzato, con specchiatura fissa e ante mobili. Dal prospetto posteriore si evince l'esistenza di parenti con specchiatura fissa che rende gli ambienti riservati ma allo stesso tempo luminosi. L'interno dell'edificio è stato tinteggiato con pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile. L'edificio è fornito di impianto elettrico ed impianto fotovoltaico di 14 kw posto sul tetto (col beneficio del cosiddetto scambio sul posto); di impianto di riscaldamento (con contatore sospeso e da allacciare) completo di elementi e con caldaia da sostituire; e di impianto idrico e fognario completo con regolare allaccio alla rete idrica e fognaria pubblica.

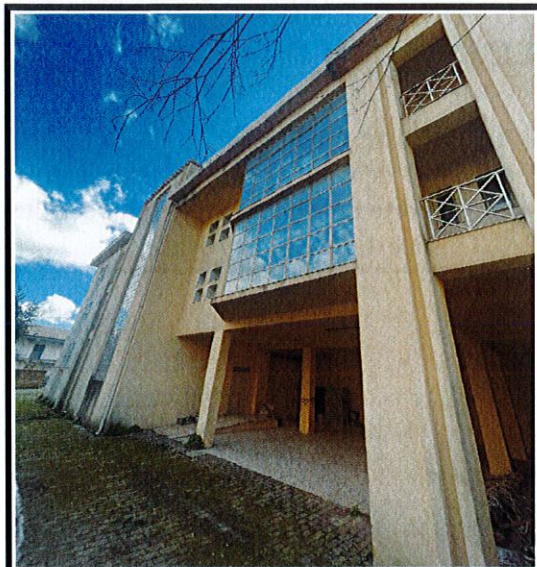
I muretti esterni sono stati realizzati con muratura di conci di tufo e malta bastarda retta o centinata, a qualsiasi altezza o profondità, di qualunque spessore, ma non inferiore a 15 cm, completi di recinzione e illuminazione con lampioni. La pavimentazione esterna è formata da autobloccanti in calcestruzzo vibro-compreso, costituita da moduli di 6 cm.

L'ingresso alla struttura è garantito da Via Soldato Giuseppe Carbone. Da una prima analisi, si ravvede un buono stato di conservazione della struttura, durante il sopralluogo sono state riscontrate delle minime deficienze alla parte impiantistica a servizio dell'immobile, riscontrando la necessità

di eseguire alcuni interventi manutentivi di ordinaria amministrazione.



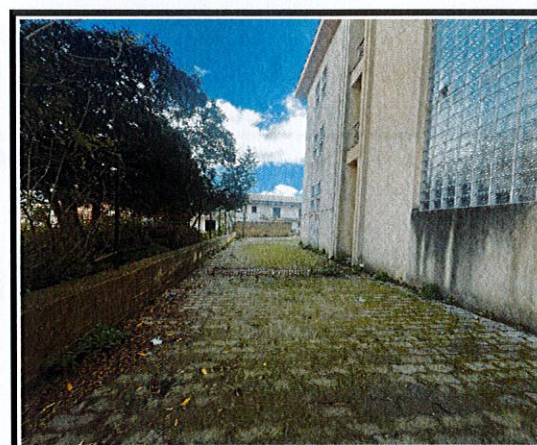
porticato piano seminterrato



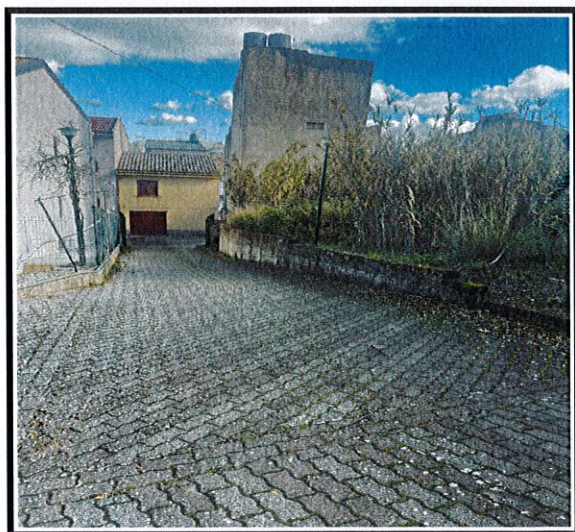
prospetto posteriore



ingresso principale



scorcio vialetti interni

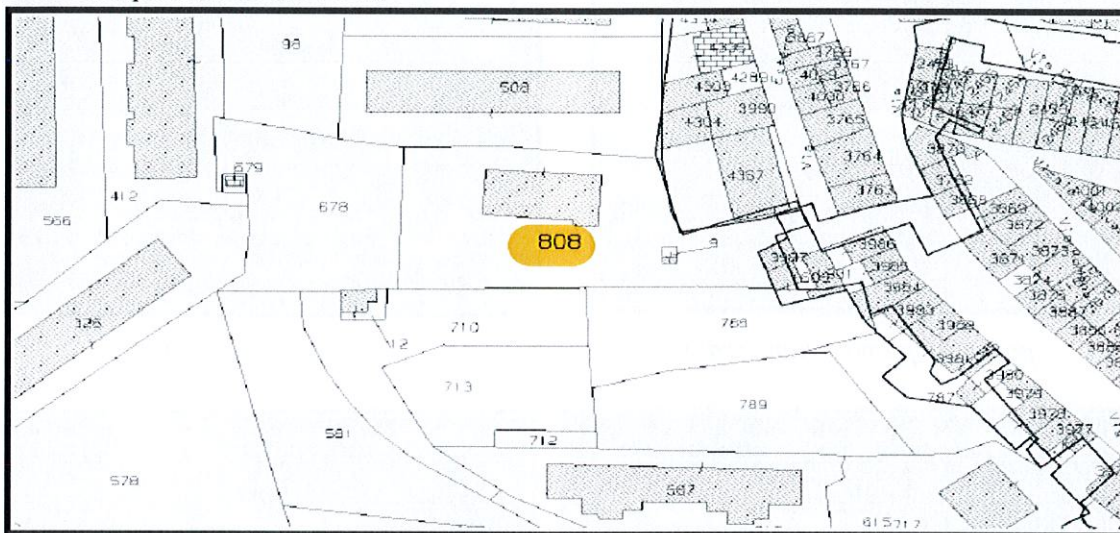


piazzale d'accesso *scorcio piazzale*

INQUADRAMENTO CATASTALE, URBANISTICO E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Individuazione catastale

Il fabbricato è censito al catasto fabbricati al foglio 45, particella 808, categoria D/2, rendita € 7.066,00; la corte del fabbricato risulta censita al catasto terreni al foglio 45, particella 808, ENTE URBANO, superficie 21 are 70 ca.



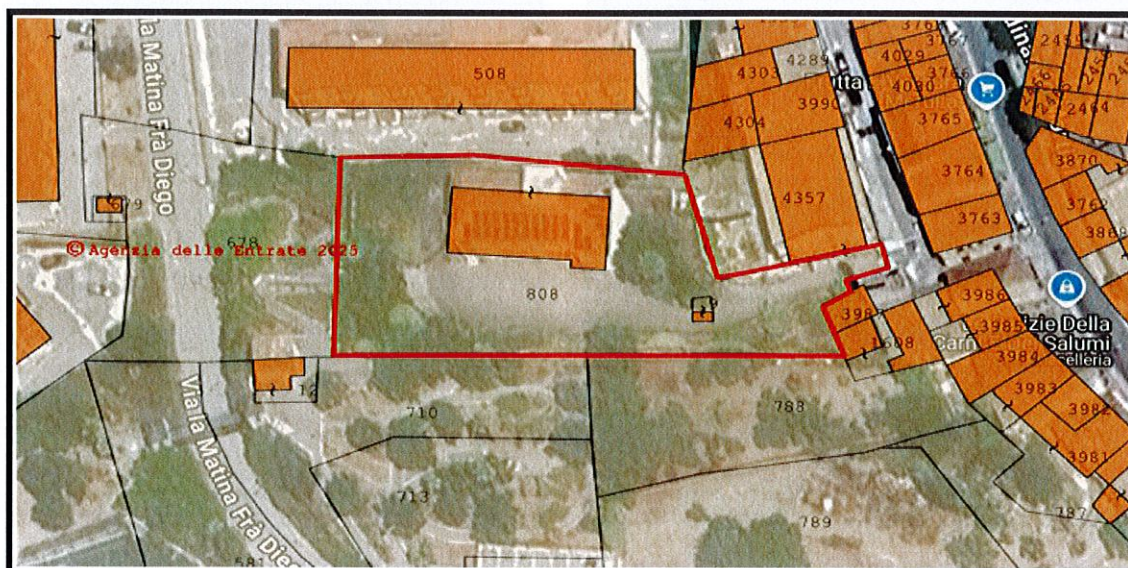
estratto mappa catastale

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
45	808		CORTILE MATELLIANO n. SNC Piano T-1 - 2		D02			R Euro 7066,00		

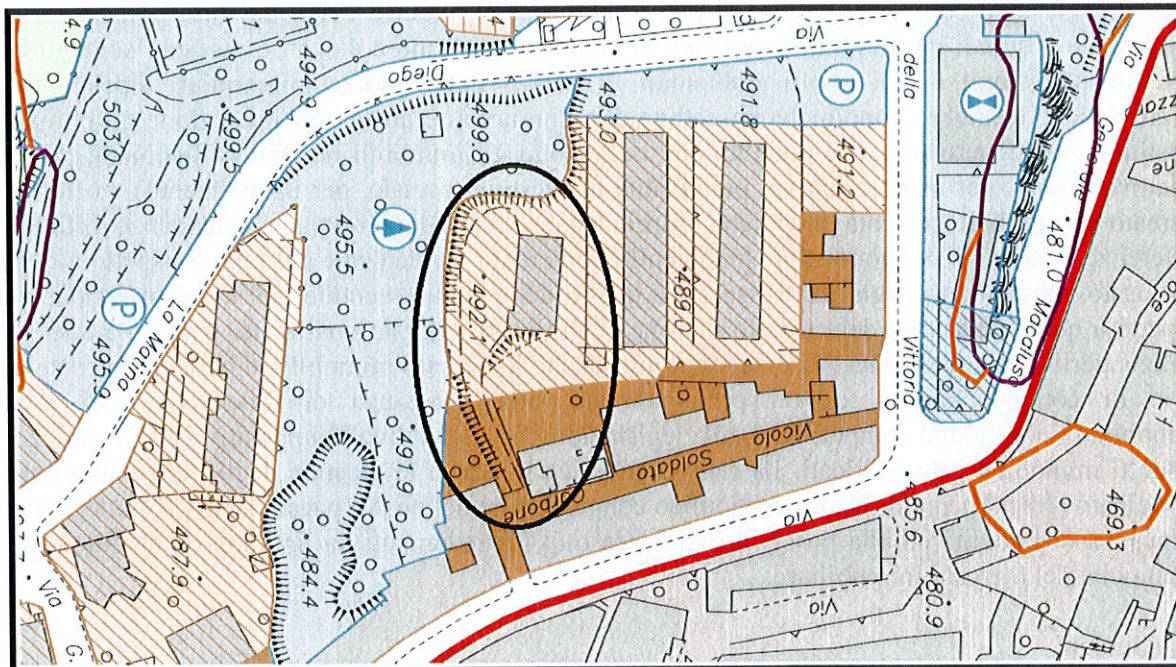
Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
45	808		ENTE URBANO		0	21	70			0000001	



Inquadramento urbanistico

L'immobile oggetto della stima, sito in Via Soldato Carbone, nello strumento urbanistico attualmente in vigore, ricade in zona "B2.2" e risulta definito come aree di completamento. La suddetta area si trova in posizione di ottima esposizione e di facile allacciamento al centro abitato.



Certificazioni e Vincoli

L'immobile è munito di Concessione per la esecuzione di opere n.416 bis rilasciata dal Comune di Racalmuto in data 09/09/1989 per la costruzione di un centro diurno per anziani in base alle indicazioni e agli intendimenti della L.R. 6/51981 n.87.

Consistenza dell'immobile

L'immobile come evidenziato nella descrizione planimetrica si sviluppa per un totale di 810 mq diviso su tre livelli di circa 270 mq lordi ciascuno, di cui il piano rialzato ed il primo piano, avrebbero un potenziale per essere trasformati ed utilizzati ad uso abitativo e ricreativo; a differenza del piano seminterrato che assieme agli spazi esterni dell'intero fabbricato per una superficie totale di 2.170 mq, costituiti da locali deposito, porticato e piazzale, nello stato in cui si trovano, potrebbero essere utilizzati a servizio dell'intera struttura come pertinenza dei piani sovrastanti.

PROCESSO DI VALUTAZIONE - SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato del canone di locazione dell'immobile in esame. Per valore di mercato si intende il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere data in locazione alla data della stima. La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene. La stima viene eseguita nel presupposto che l'immobile sia libero da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere.

AGENZIA IMMOBILIARE PENZILLO

Via Garibaldi 151 - 92020 Racalmuto (AG)

P.IVA 02658660846

Tel. 0922 1807089 - Email: immobilpenzillo@gmail.com

Andamento del mercato immobiliare

La conoscenza e l'analisi del mercato immobiliare e delle sue specificità sono preliminari alla formulazione del giudizio di valore, in quanto forniscono i criteri tramite i quali giudicare la comparabilità dell'immobile oggetto di stima con gli altri immobili. Il mercato immobiliare, in particolare, è assai differente rispetto agli altri mercati, per il fatto che gli immobili sono generalmente beni complessi, spesso atipici e talvolta rari, unici e irriproducibili, non trasferibili fisicamente e quindi inscindibilmente legati al contesto ove sono collocati e pertanto soggetti agli avvenimenti esterni e agli effetti ambientali. Il prezzo delle risorse immobiliari dipende dalle caratteristiche tecniche economiche possedute dagli immobili e anche dall'interazione tra domanda (costituita da soggetti privati e pubblici che richiedono gli immobili per fini istituzionali, per uso abitativo diretto, per uso produttivo, per finalità di prestigio sociale, per investimento) e offerta. Il mercato immobiliare presenta dinamiche proprie legate ai cicli di mercato e alle tendenze di fondo e differenze evidenti si pongono sugli andamenti del mercato residenziale del nuovo rispetto a quello dell'usato, del mercato degli affitti rispetto a quello delle compravendite, del mercato residenziale rispetto a quello terziario, del mercato di zone centrali e di edilizia qualificata rispetto a quello di edilizia periferica e degradata. Va osservato, infine, che il mercato immobiliare italiano presenta una serie di condizionamenti, dovuti principalmente alla mancanza di trasparenza dei prezzi immobiliari, alla ridotta competitività, alla legislazione fiscale, al livello impositivo e alla carenza di prodotti immobiliari diversificati. La crisi economica in atto e le vicende degli ultimi anni hanno modificato radicalmente il quadro economico congiunturale del nostro paese; le difficoltà legate alla mancanza di liquidità ed alla possibilità di accesso ai finanziamenti ha limitato, da alcuni anni, la dinamicità del mercato immobiliare.

Conclusioni

Tenuto conto di quanto sopra specificato, individuate e valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene con particolare riferimento allo stato manutentivo attuale e della reale fruibilità dei locali e tenuto conto che l'immobile in oggetto, nonostante si sviluppi su tre livelli di cui il piano rialzato e primo di maggiore rilevanza rispetto al piano seminterrato incluso di piazzale circostante, non può essere locato a porzioni. Pertanto si esprime e si conferma che al bene sopra descritto, in una libera contrattazione, in una condizione di normalità, possa attualmente attribuirsi il più probabile valore del canone mensile di locazione di €. 2.300,00 (euro Duemilatrecento/00), per un **totale canone di affitto annuo di € 27.600,00 (euro Ventisettemilaseicento/00)**.

Tanto era dovuto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Racalmuto, li 10/02/2025.

AGENZIA IMMOBILIARE
PENZILLO
Via Garibaldi, 151
92020 RACALMUTO (AG)
P.IVA 02653860846

VISTO:

SI RITIENE CONGRUO IL VALORE DI SOPRA

RACALMUTO, 10/02/2025

IL RESP. LE UTC



TECNICO COMUNALE
Arch. Pietro Calli

AGENZIA IMMOBILIARE PENZILLO
Via Garibaldi 151 - 92020 Racalmuto (AG)
P.IVA 02653860846

Tel. 0922 1807089 - Email: immobilpenzillo@gmail.com