



COMUNE DI CANICATTINI BAGNI

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Pec.: ufficiotecnico.canicattinibagni@pec.it

e-mail: ufficiotecnico@comune.canicattinibagni.sr.it

Oggetto: CONCESSIONE IN USO ONEROSO AD AZIENDE LOCALI DELL'IMMOBILE COMUNALE "EXLOGGIAMERCATO" SITO IN VIA G. GARIBALDI N.388 PER LA PROMOZIONE DI ECCELLENZE ENOGASTRONOMICHE O DI SERVIZI DEL TERZIARIO.

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

1 – Premessa

Canicattini Bagni, "Porta degli Iblei", si trova in un punto strategico al centro di un comprensorio tra Siracusa e Val di Noto, territorio, questo, che annovera al suo interno anche alcuni siti riconosciuti dall'Unesco. Oltre al Patrimonio artistico e culturale, il territorio vanta eccellenze in campo enogastronomico e vitivinicolo da promuovere nei circuiti turistici, nazionali e internazionali anche attraverso attività di comunicazioni mirate ed efficaci.

L'Amministrazione comunale si è posta nelle sue linee programmatiche, l'obiettivo strategico di potenziare e accrescere il settore turistico, promuovendo tutte le iniziative possibili, sempre più convinta che turismo, cultura, cibo hanno un impatto determinante sullo sviluppo dell'economia locale.

A questo proposito ha posto rilevante attenzione all'edificio denominato "exloggiamercato" con l'intenzione di rinnovare il suo look e presentarla al pubblico con una "brand identity" e sensibilizzare, non tanto la gente del luogo, che già conosce e ha modo di gustare quotidianamente i nostri prodotti di eccellenza, ma quanti giungono numerosi a visitare il nostro territorio in cui la genuinità e la tradizione agricola e vitinicolo di qualità affonda le sue radici in una storia millenaria.

La creazione quindi di uno spazio piacevole e rilassante nel quale gli ospiti potranno apprezzare e conoscere non solo vini e prodotti tipici, ma anche sperimentare uno stile di vita in cui la percezione del tempo, l'artigianalità e l'eccellenza saranno le direttrici fondamentali.

L'exloggiamercato deve essere capace di tornare agli obiettivi che ci si era prefissati in origine: essere un luogo capace di mantenere vive le tradizioni e rafforzare le identità territoriali, ma essere contemporaneamente un centro di innovazione che guarda al futuro e coinvolgere le aziende locali.

La location dell'ex Loggia Mercato che l'Amministrazione comunale vuole dare in gestione, potrà essere adibita a centro filiera integrata dove protagonisti saranno i produttori del luogo, promotori di "un fare e sentire comuni" attraverso anche incontri ed eventi mirati.

Lo spazio dell'exloggiamercato, per le sue caratteristiche costruttive e architettoniche, può essere adibito a servizi alternativi del terziario, sociali, servizi vari con lo scopo di crescita del territorio e della sua cittadinanza.

2 - Descrizione dei locali

La struttura comunale sita nel centro urbano, in Via Garibaldi n. 338, zona territoriale omogenea "B" del Piano Regolatore Generale è stata sottoposta ad intervento di recupero edilizio nel 2007, intervenendo con la chiusura tramite serramenti in vetro e alluminio, di un'ex loggiato in c.a. caratterizzato da un seguito di cinque arcate laterali, prospicienti nell'area aperta dell'Istituto comprensivo G. Verga. Su strada principale invece prospetta una grande arcata di cm 300 con struttura in ferro battuto nella luce, agganciata all'intradosso dell'arco. In corrispondenza dei piedritti, vi sono internamente due fiorerie di cm 100 x 120. All'ampia sala di circa 60 mq, si accede tramite tre gradini affiancati da una rampa larga cm 160, per l'accessibilità di persone con limitate capacità motorie, che giunge in uno delle due aperture in prospetto. All'interno troviamo due servizi igienici per disabili di mq 4.70 cadauno e un ripostiglio di servizio di mq 3.92. L'edificio "exloggiamercato" è riportato nel catasto fabbricati al Fg. 14 P.IIa 6446, Categoria C/1 Calasse 4, Consistenza 104 mq - con destinazione commerciale.

3 - Descrizione finiture e materiali

Gli intonaci esterni sono di tipo tradizionale con ultimo strato ottenuto da un impasto di intonaco cementizio premiscelato con aggiunta di idrofugo. Gli intonaci interni, anch'essi di tipo tradizionale a tre strati, sono rifiniti con tinteggiatura finale.

La pavimentazione dei locali è del tipo industriale, con materiale antisdrucchiolevole.

Le porte interne sono in legno tamburato e quelle esterne in ferro e vetro.

I sanitari dei servizi igienici sono in porcellana bianca smaltata e la rubinetteria in ottone cromato.

I rivestimenti murari di parte dei servizi, sono realizzati con piastrelle in ceramica bianca.

Nella sala principale, troviamo un rivestimento a cappotto di una fascia di circa cm 150, per coprire la parte muraria soggetta ad attacco di umidità.

4 – Impianti

I locali sono dotati di impianto elettrico, telefonico, tv satellitare, antincendio, condizionamento termico, aspirazione, impianto idrico, di scarico delle acque bianche e nere e sono stati realizzati nel rispetto delle norme vigenti.

Lo smaltimento delle acque nere è assicurato dal nuovo allaccio alla fognatura comunale lungo via Garibaldi.

Ad oggi risultano attive le utenze elettriche e idriche.

5 – Elenco beni mobili

Da sopralluogo effettuato in data 24/05/2023 e seguenti sono stati censiti i beni mobili presenti nei locali dell'exloggiamercato il cui elenco e la documentazione fotografica viene allegata alla conclusione della presente relazione. La valutazione degli arredi presenti è stata determinata per un valore complessivo di € 1.800,00 da recuperare in tre anni di esercizio in ragione di €50,00 mensili sul canone di concessione. E' facoltà dell'operatore che vorrà partecipare alla gara per l'affidamento della concessione di non richiedere l'uso degli arredi che saranno rimossi

dall'Ente proprietario. In questo caso il canone di concessione sarà ridotto di euro 50,00 mensili.

6-Manutenzione ordinaria dei locali

Dal sopralluogo eseguito da personale dell'U.T. si è constatato che l'eventuale accesso di un operatore economico presso la struttura necessita di piccole opere di manutenzione e di pulizia dei locali. Oltre allo sgombero di alcuni materiali come scatole di cartone, piccoli cumuli di rifiuti, bottiglie, ecc, si dovrà procedere ad una igienizzazione dei locali, alla pulizia straordinaria degli stessi (vetrate, porte, servizi igienici, muri), alla manutenzione del verde. Dette attività di manutenzione e pulizia vengono determinate dall'Ufficio in ragione di € 1.000,00 che saranno realizzate e poste a carico dell'operatore affidataria detraendoli dal canone di concessione.

7- Determinazione del canone di concessione dei locali

Negli atti di questo Ufficio Tecnico richiamati nell'autorizzazione concessa dalla G.C. con deliberazione n.55 del 26/05/2023, si è in precedenza riportato che l'exloggiamentomercato era meritevole di locazione per l'importo mensile di euro 300,00 o annuale di € 3.600,00 -

L'importo, non particolarmente elevato, scaturisce da analisi di mercato di edifici simili e sulla espressa convinzione, che dopo un decennio di mancato utilizzo della struttura, un prezzo alquanto mite, possa invogliare quale che operatore economico all'uso dell'edificio.

Il canone della concessione mensile in **euro 300,00** ci consentirà di determinare il costo per il triennio di locazione rinnovabile per ulteriori tre anni (oltre adeguamento ISTAT):

Canone mensile compreso arredi comunali	€ 300,00 * 36 mesi	€ 10.800,00
Detrazione in caso di mancato utilizzo degli arredi esistenti	€ 50,00 * 36 mesi	€ 1.800,00
Canone escluso mobili	€ 250,00 * 36 mesi	€ 9.000,00
Spese di manutenzione e pulizia che dovrà anticipare l'operatore affidatario e che saranno detratti dal canone per i primi cinque mesi	€ 125,00 * 8 mesi	€ 1.000,00
Canone di concessione		€ 8.000,00 + prezzo il aumento offerto in sede di gara
Esempio (da rideterminare dopo la manifestazione d'interesse)	Per i primi otto mesi € 125,00 mensili Per ventotto mesi € 250,00 mensili	€ 1.000,00 € 7.000,00 + aumento

8 - Modalità di affidamento della concessione

La selezione dell'operatore economico avverrà mediante manifestazione d'interesse con richiesta di presentazione di offerta tecnica e economica a maggiore rialzo con l'attribuzione di punteggi da parte di un'apposita commissione comunale.

L'affidamento della concessione farà riferimento all'art. 164, c.2 del D. Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii

e in seguito in forma diretta ai sensi dell'art. 36, comma 2, dello stesso D.Lgs, trattandosi di importo inferiore alla soglia consentita. All'operatore economica affidatario sarà richiesta apposita garanzia definitiva con polizza assicurativa o bancaria ai sensi dell'art. 103 del D. Lgs n. 50/2016 – La garanzia sarà allegata al contratto di concessione in forma di scrittura privata che sarà perfezionato tra le parti.

ELENCO BENI MOBILI EX LOGGIA MERCATO

N. ARTICOLI	DESCRIZIONE	POSIZIONE	QTÀ
Articolo 1	Cestino gettacarta in acciaio traforato	Sala principale	2
Articolo 2	Sedia conference senza braccioli con struttura in acciaio verniciato, seduta e schienale imbottiti e rivestiti in tessuto poliestere_colore grigio	Sala princ./Bagno 1	14
Articolo 3	Sedia conference senza braccioli con struttura in acciaio verniciato, seduta e schienale imbottiti e rivestiti in tessuto poliestere_colore blu	Sala princ./Bagno 1	2
Articolo 4	Sedia conference senza braccioli con struttura in acciaio verniciato, seduta e schienale imbottiti e rivestiti in tessuto poliestere_colore nero	Sala principale	2
Articolo 5	Appendiabiti a pavimento con struttura in acciaio tubolare, base in metallo e pomelli in polipropilene. Munito di portaombrelli saldato allo stelo.	Sala principale	1
Articolo 6	Contenitore portaombrelli in plastica di resina_colore antracite	Bagno 2	1
Articolo 7	Mobile ufficio basso a due ante_colore noce	Sala principale	1
Articolo 8	Scrivania angolare con top in legno e gambe a T in metallo comprensiva di cassetiera con ruote	Sala principale	1

Articolo 9	Tavolo ufficio in legno con gambe e travi in metallo di colore bianco	Sala principale	1
Articolo 10	Stampante multifunzione Toshiba	Sala principale	1
Articolo 11	Espositori in metallo nero con tre ripiani	Sala principale	1
Articolo 12	Scaffale in acciaio a tre ripiani grigliati	Ripostiglio	4
Articolo 13	Scaffale in acciaio a tre ripiani grigliati	Bagno 2	1
Articolo 14	Scaffale in acciaio a tre ripiani grigliati	Bagno 1	2
Articolo 15	Carrello in acciaio cromato a tre ripiani grigliati con ruote e maniglia	Sala principale	1
Articolo 16	Telecamera per videosorveglianza	Interno/esterno	2
Articolo 17	Vetrina espositore di forma rettangolare con cornice in legno	sala principale	2
Articolo 18	Lampada da terra per esterno	Esterno	2
Articolo 19	WC a terra per disabili in ceramica	Bagno1/bagno2	2
Articolo 20	Lavabo sospeso ergonomico per disabili in ceramica con rubinetteria in ottone cromato	Bagno1/bagno2	2
Articolo 21	Specchio rettangolare	Bagno1/bagno2	2
Articolo 22	Dispenser erogatore sapone liquido da parete	Bagno1/bagno2	2
Articolo 23	Dispenser carta igienica in plastica bianca da parete	Bagno1/bagno2	2
Articolo 24	Dispenser carta mani in plastica bianca da parete	Bagno1/bagno2	2
Articolo 25	Dispenser carta mani in plastica bianca da parete	Bagno1/bagno2	2
Articolo 26	Portascopino a terra da bagno	Bagno1/bagno2	2
Articolo 27	completo mop + secchio in plastica	Bagno1	1
Articolo 28	Applique da parete	Bagno1/bagno2	2
Articolo 29	Maniglione lineare in acciaio per disabili	Bagno1/bagno2	2

Articolo 30	Completo scopa+paletta+secchio	Ripostiglio	1
Articolo 31	Applique da parete	Ripostiglio	1
Articolo 32	Lampada a parete	sala principale	3
Articolo 33	Lampada di emergenza rettangolare	sala principale	2
Articolo 34	Pannelli in legno triciolato per espositori cm 0.40x1.10	Bagno1/bagno2	13
Articolo 35	Pannelli in legno triciolato per espositori cm 0.40x0.95	Bagno1/bagno2	7
Articolo 36	Pannelli in legno triciolato per espositori cm 0.50x0.95	Bagno1/bagno2	14
Articolo 37	Pannelli in legno triciolato per espositori cm 0.40x0.40	Bagno1/bagno2	3
Articolo 38	Pannelli in legno triciolato per espositori cm 0.30x0.30	Bagno1/bagno2	6
Articolo 39	Pannelli in legno triciolato per espositori cm 0.40x1.20	Bagno1/bagno2	1

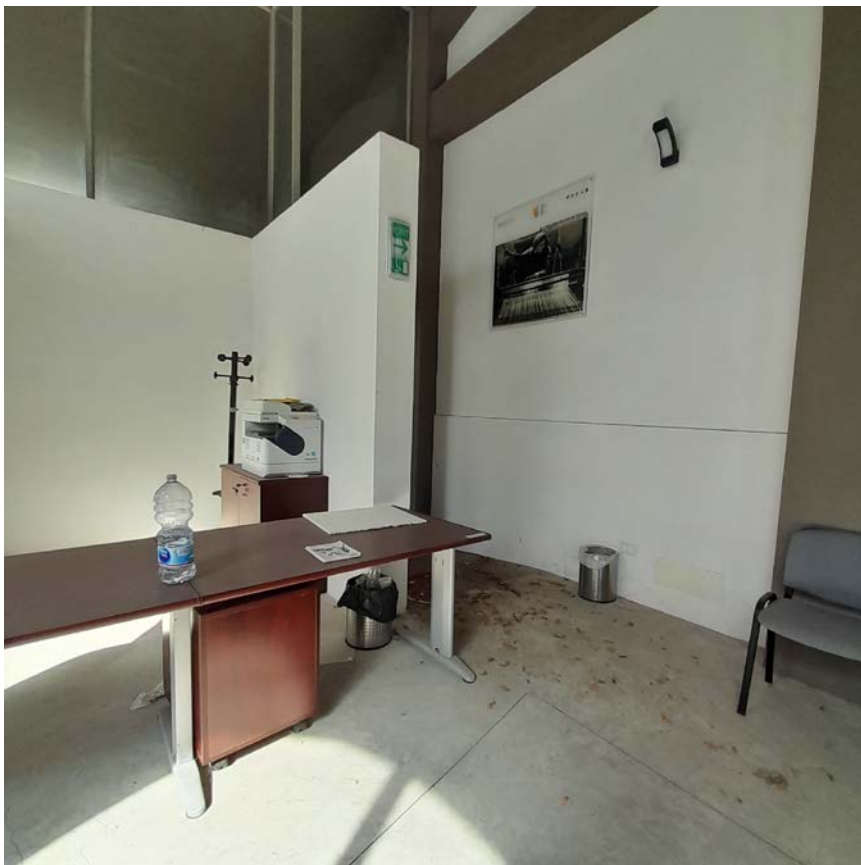
La valutazione forfettaria degli arredi sopraelencati ammonta a € 1.800,00 nel caso di utilizzo da parte dell'operatore economico.

9 – Documentazione fotografica













Canicattini Bagni addì 30/05/2023

Il Responsabile del III Settore-Tecnico
Geom. Capo Giuseppe Carpinteri



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuseppe Carpinteri".

Il Tecnico
F.to Arch. Alibet Alexandra Ficara

Istruttore
F.to Sig.ra Maria Cavaliere