CONSORZIO A.S.I. RAGUSA IN LIQUIDAZIONE

ai sensi dell'art. 19 della L.r. 12/01/2012 n. 8, così come modificato dall'art. 19 della L.R. 17/05/2016 n. 8

****

Prot. N. 665 del 30/06/2025

DETERMINAZIONE DEL COMMISSARIO LIQUIDATORE
N. 85 del 30/06/2025

OGGETTO: Rinnovo ed estensione locazione immobili del Centro Direzionale ASI di Ragusa alla ditta Iblea Acque spa – gestore servizi idrici integrati di proprietà del Consorzio ASI di Ragusa in Liquidazione

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

VISTI:

- La L.R. n. 8 del 12 gennaio 2012 con la quale sono stati soppressi e posti in liquidazione i Consorzi ASI della Sicilia;
- L'art. 19 della L.R n. 8 del 17 maggio 2016 ed in particolare l'art. 19 comma 1) lettera d) sulla liquidazione dei Consorzi ASI;
- La L.R 22 febbraio 2019 n. 1 ed in particolare l'art. 32 che modifica l'art. 19 della L.R 8/2012 e s.m.i.;
- Il D.A. n. 04/2024/Gab. del 05/03/2024 con il quale è stato nominato il dott. Salvatore Nicotra quale Commissario Liquidatore dei Consorzi ASI in liquidazione di Ragusa, Enna e del calatino di Caltagirone cui compete, oltre alle attività di liquidazione e gestionali dell'Ente, anche la legale rappresentanza dello stesso;

PRESO ATTO che il Consorzio ASI di Ragusa in liquidazione, ai sensi della L.R 8/2012 e s.m.i, con verbale del 31-1-2023, ai sensi della L.R 8/2012 e smi, ha provveduto al trasferimento in concessione d'uso degli impianti idrici, fognari, depuratore e pozzi, a servizio dell'area Industriale di Modica-Pozzallo e degli agglomerati urbani di Pozzallo e Marina di Modica, di proprietà dell'Ente in Liquidazione, alla Iblea Acque spa, ente gestore dei servizi idrici integrati per la provincia di Ragusa;
PRESO ATTO che la predetta società Iblea Acque spa gestisce altresì gli impianti idrici di proprietà dell'Ente in liquidazione, a servizio dell'agglomerato industriale e urbano di Ragusa, a seguito di trasferimento da parte del Comune di Ragusa, Ente in precedenza gestore degli stessi e cui erano stati trasferiti dal Consorzio ai sensi della L.R 8/2012 e s.m.i;
CONSIDERATO che con il predetto verbale di trasferimento era stato concesso alla società Iblea Acque spa l'uso per mesi 6 di un locale (ex BAPR) ubicato nel centro direzionale ASI di Ragusa per l'avvio delle attività istituzionali:
PRESO ATTO che, a seguito di apposita richiesta e proposta commerciale da parte della società Iblea Acque spa, con determinazione commissariale n. 80 dell'1-8-2023, sono stati ceduti in concessione d'uso per un periodo di anni 3, e fino al 31-12-2026 i locali identificati catastalmente al foglio 119 part. 226 sub 46 e 47 per un canone concessorio di € 670,50 mensili oltre IVA e i locali identificati catastalmente al foglio 119 part. 226 sub 45 per un canone concessorio di € 319,50 mensili oltre IVA;
VISTA la nota della società Iblea acque spa, prot. 262 del 15-5-2024, con la quale è stata richiesta l'estensione della predetta locazione anche agli attigui locali foglio 119 part 226 sub 43 e 44, al fine di consentire lo svolgimento a regime dell'attività istituzionale del gestore dei servizi idrici integrati della società medesima;
PRESO ATTO delle pubbliche finalità della società Iblea Acque spa, costituita da tutti i Comuni della Provincia di Ragusa e gestore dei servizi idrici integrati di Ragusa e Modica-Pozzallo dell'Ente in liquidazione;
CONSIDERATO che una vasta parte dei locali che compongono il Centro Direzionale di Ragusa sono ad oggi sfitti ed in uno stato di carente manutenzione;
PRESO ATTO che al fine di consentire una regolamentazione unitaria dei superiori rapporti di concessione in uso oneroso, appare opportuno procedere alla revoca della determinazione n.80 dell'1-8-2023 e alla contestuale cessione in locazione sia degli immobili già oggetto della concessione d'uso, che degli ulteriori immobili richiesti dalla società Iblea Acque spa, provvedendo alla sottoscrizione del relativo contratto;
RITENUTO pertanto di revocare la precedente determinazione commissariale n. 80 dell'1-8-2023 di concessione d'uso alla società Iblea Acque spa degli immobili ubicati presso il centro direzionale di Ragusa e individuati al F 119 part. 226 sub 45, 46 e 47;
RITENUTO opportuno, per le ragioni sopra esposte, cedere in locazione per anni 6 alla società Iblea Acque spa gli

Piazzale Cesare Zipelli
Zona Industriale snc - c.da Mugno
97100 - Ragusa
P. IVA **00119380889**
Codice IPA: **UF53BO**

Tel. 0932-**667124 – 667105**
Fax. 0932-667285
Mail: **asiragusa.liquidazione@gmail.com**
PEC: **consorzioasiragusa.inliquidazione@pec.it**

REGIONE SICILIANA

CONSORZIO A.S.I. RAGUSA IN LIQUIDAZIONE

ai sensi dell'art. 19 della L.r. 12/01/2012 n. 8, così come modificato dall'art. 19 della L.R. 17/05/2016 n. 8

****

immobili ubicati presso il centro Direzionale ASI di Ragusa e individuati al F 119 part. 226 sub 45, 46 e 47, già condotti dalla predetta società in regime di concessione d'uso, per un canone di locazione mensile di €990 oltre IVA, in misura pari al canone concessorio ad oggi corrisposto dalla società Iblea Acque spa, ai sensi e per effetti della determinazione commissariale di concessione n. 80 dell'1-8-2023;

RITENUTO di cedere altresì in locazione alla Società Iblea Acque spa gli ulteriori immobili adiacenti a quelli già condotti e come richiesto dalla stessa Società, individuati al F 119 part. 226 sub 43 e 44, a fronte di un canone di locazione pari ad € 670,50 mensili oltre IVA, somma determinata in analogia a quanto determinato con la citata determina commissariale n. 80 dell'1-8-2023;

RITENUTO di prendere atto che il canone di locazione mensile per tutti i sopra descritti immobili ammonta complessivamente ad € 1.660,50 mensili oltre IVA;

RITENUTO pertanto conveniente per l'Ente riscontrare positivamente la richiesta della società Iblea Acque spa, prevedendo la sottoscrizione di un contratto di locazione unico relativo a tutti i beni da concedere in uso alla stessa;

RITENUTA la propria competenza, in forza dell'art. 19 della L.R. n. 8/2016 e del succitato D.A. n. 04/2024/GAB del 05/03/2024;

DETERMINA

1. Le premesse si intendono qui riportate
2. di revocare la precedente determinazione commissariale n. 80 dell'1-8-2023 di concessione d'uso alla società Iblea Acque spa degli immobili ubicati presso il centro direzionale di Ragusa e individuati al F 119 part. 226 sub 45,46 e 47;
3. di cedere in locazione alla società Iblea Acque spa, ente gestore dei servizi idrici integrati per la provincia di Ragusa di proprietà del Consorzio ASI di Ragusa in liquidazione e a servizio degli agglomerati industriali di Modica-Pozzallo e Ragusa nonché degli agglomerati urbani di Pozzallo, Marina di Modica e Ragusa, i seguenti locali ubicati presso il centro direzionale ASI di Ragusa come di seguito identificati:
   foglio 119 part. 226 sub 46 e 47 (unificato) – già condotti in concessione d'uso oneroso;
   foglio 119 part. 226 sub 45 - già condotto in concessione d'uso oneroso;
   foglio 119 part 226 sub 43 e 44;
4. di fissare il canone di locazione, determinato secondo i criteri di cui alla precedente determinazione commissariale n.80/2023 in complessivi € 1.660,50 mensili oltre IVA, come di seguito meglio specificato:
   foglio 119 part. 226 sub 46 e 47 (unificato) – €670,50;
   foglio 119 part. 226 sub 45 - €319,50;
   foglio 119 part 226 sub 43 e 44 – €670,50.
5. di sottoscrivere con la società Iblea Acque spa apposito contratto di locazione come da allegata bozza, prevedendo nella stessa apposita clausola risolutiva del rapporto e con obbligo di rilascio degli immobili in caso di vendita da parte dell'Ente in liquidazione;
6. di prendere atto che, a fronte di tale cessione in locazione, la società Iblea Acque spa assumerà l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili ceduti, oggi in precario stato di manutenzione;
7. trasmettere la presente determinazione all'ufficio regionale per la chiusura delle liquidazioni.
8. Di procedere alla pubblicazione della presente determina sul sito web dell'Ente.

Il Commissario Liquidatore
Dott. Salvatore Nicotra

Firmato digitalmente
da: SALVATORE
NICOTRA
Data: 30/06/2025
09:51:25

Piazzale Cesare Zipelli
Zona Industriale snc - c.da Mugno
97100 - Ragusa
P. IVA **00119380889**
Codice IPA: **UF53BO**

Tel. 0932-**667124 – 667105**
Fax. 0932-667285
Mail: **asiragusa.liquidazione@gmail.com**
PEC: **consorzioasiragusa.inliquidazione@pec.it**

REGIONE SICILIANA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno 2025, il giorno _____ (___) del mese di _____ in Ragusa nella sede del Consorzio ASI in Liquidazione di Ragusa sita nella zona industriale di Ragusa,

tra

il **"Consorzio ASI in liquidazione di Ragusa"**, C.F. 00119380889, , in persona del Commissario Liquidatore *pro tempore* Dott. Salvatore Nicotra, giusta D.A. di nomina n. 4/GAB/2024, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, indirizzo di posta elettronica certificata: *consorzioasiragusa.inliquidazione@pec.it*; di seguito **"Locatore"**

e

la società "Iblea Acque s.p.a.", P.I. _____, in persona del_____ Sig. _____, autorizzato al presente atto in forza di _____ domiciliato per la carica presso il locale_____ del centro direzionale ASI di Ragusa, indirizzo di posta elettronica certificata_____; di seguito **"Conduttore"**.
Di seguito, congiuntamente, anche **"Parti"**.

PREMESSO CHE

- la società Iblea Acque s.p.a. è una società pubblica che gestisce il servizio idrico integrato in tutto il territorio ibleo con lo scopo di ottimizzare la gestione idrica e mantenere l'acqua come bene pubblico;
-la società Iblea Acque s.p.a. conduce in concessione d'uso a titolo oneroso, giusta determinazione commissariale n. 80/2023, gli immobili ubicati presso il quadrato banche" del centro direzionale ASI di Ragusa, adibiti ad uffici per le proprie attività istituzionali e identificati al catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio 119 part. 226 sub 45, per un canone di € 319,5 mensili oltre IVA, nonché sub 46 e 47, per un canone di € 670,5 mensili oltre IVA ;
- la società Iblea Acque s.p.a., con nota prot. 262 del 15-5-2024, ha avanzato richiesta di estensione della locazione anche agli immobili del medesimo corpo di fabbrica, contraddistinti al foglio 119 part. 226 sub 43 e 44;
- con determina commissariale n___ del _____ è stata revocata la precedente concessione d'uso e disposta l'assegnazione in locazione alla società Iblea Acque dei predetti locali, di cui al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa, Foglio 119 part. 226 sub 43, 44, 45, 46 e 47.

CIO' PREMESSO

Le Parti , come sopra rappresentati, convengono e stipulano quanto segue.

Art.1

Il Locatore cede in locazione al Conduttore, che al medesimo titolo accetta, i seguenti immobili ubicati presso il "quadrato banche" del centro direzionale ASI di Ragusa (di seguito **"i Locali"**) , della superficie complessiva di metri quadrati 1.364, distribuiti tra piano terra ed interrato, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa, al foglio 119 e, segnatamente:

- part. 226 sub 43, di mq 256, al piano terra
- part. 226 sub 44 di mq 256, al piano interrato
- part. 226 sub 45, di mq 128, al piano terra e di mq. 128 al piano interrato;
- part. 226. sub 46 di mq 298, piano terra;
- part. 226. sub 47 di mq 298, piano interrato;

Le Parti riconoscono e danno espressamente atto che i Locali si trovano in carente stato di manutenzione, benché privi di vizi strutturali.

Il Conduttore manleva pertanto espressamente il Locatore da qualsivoglia responsabilità sullo stato dei Locali, assumendo, senza riserva alcuna, l'obbligo di provvedere, a proprie cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi.
Eventuali somme anticipate da Iblea Acque S.p.A. a titolo di manutenzione ordinaria o straordinaria non comporteranno pertanto alcun diritto di rivalsa, né qualsivoglia pretesa risarcitoria, di rimborso o di indennizzo nei confronti del Consorzio ASI di Ragusa in liquidazione, il quale resta pertanto esonerato da ogni obbligo, onere o responsabilità in ordine alla gestione e alla manutenzione dei Locali.

Art.2

Le Parti convengono che la durata della locazione è stabilita in anni sei, con decorrenza dalla data di stipula del presente atto, rinnovabili per ulteriori anni sei previa istanza da presentare almeno sei mesi prima della data di scadenza, salvo eventuale disdetta da notificare a termine di legge entro e non oltre sei mesi prima della data di scadenza, con esplicito divieto di rinnovo automatico o tacito del presente contratto. La facoltà di rinnovo non costituisce obbligo dell'Ente a concedere tale rinnovo. Il Conduttore ha il diritto di recedere in qualsiasi momento e per qualsivoglia ragione dal presente contratto dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art.3

Il canone di locazione ammonta a complessivi €1.660,50 mensili oltre IVA, da corrispondere in rate trimestrali anticipate aventi scadenza 20 gennaio-10 aprile-10 luglio-10 ottobre.
Le Parti precisano che, in relazione al superiore corrispettivo, l'estaglio di € 670,50 si riferisce alla porzione immobiliare identificata al foglio 119, particella 226, sub. 46 e 47; l'ulteriore somma di €319,50 alla parte contraddistinta dal sub. 45; la restante quota di € 670,50 alla porzione identificata ai sub. 43 e 44 della medesima particella.
In caso di ritardo nel pagamento di una o più mensilità del canone di locazione, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere al Locatore gli interessi moratori nella misura prevista dal D. Lgs. n.231/2002. Gli interessi decorrono automaticamente dal giorno successivo alla scadenza del termine di pagamento, senza necessità di costituzione in mora.
Il Locatore procederà annualmente all'aggiornamento del canone, previa richiesta inoltrata alla ditta locataria, in misura pari al 75% dell'aumento del costo della vita, registratosi nell'anno precedente al periodo locativo preso in considerazione, e risultante dalle variazioni dell'indice ISTAT, relativo all'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati.
L'adeguamento decorre dal canone relativo al mese successivo alla data di invio della richiesta.

Art.4

Restano integralmente a carico del Conduttore le spese relative a riscaldamento, erogazione idrica, pulizia e, ove esistenti, oneri e spese per le parti comuni. Restano a carico del Conduttore tutte le tasse, i tributi, imposte vigenti alla data di stipula del presente contratto e quelle che dovessero intervenire nel corso della presente locazione, con espressa manleva del Locatore.

Art.5

Qualunque modifica, miglioria o addizione che il Conduttore intenderà eseguire nei Locali, dovrà essere preventivamente approvata per iscritto dal Locatore.
Le spese relative a tali interventi saranno sostenute integralmente dal Conduttore.
Alla cessazione del contratto di locazione, il Conduttore dovrà provvedere al ripristino dei Locali allo stato originario, salvo diversa disposizione del Locatore.

Art.6

I Locali dovranno essere utilizzati esclusivamente dal Conduttore come uffici per l'espletamento della propria attività istituzionale connesse alla gestione degli impianti idrici integrati di proprietà del locatore e trasferiti *ex lege* al Conduttore per la detta gestione.

E' espressamente vietato il subaffitto, la cessione a qualsiasi titolo, anche gratuito, nonché il mutamento della destinazione d'uso, senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore, pena la risoluzione immediata del presente contratto, ai sensi dell'art.1456 c.c. .

Art 7

Il Conduttore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, consegna:
- polizza assicurativa n. _____ rilasciata dalla Assicurazione _____, agenzia di _____ in data _____ con scadenza il _____ per la durata di anni sei in favore del Consorzio, con massimale di € _____ a garanzia di danni accidentali o eventi imprevedibili ai Locali dovuti;
- copia del bonifico bancario dell'importo di €_____, pari a 3 mensilità del canone di locazione, eseguito in data_____ a titolo di deposito cauzionale, a garanzia dell'eventuale mancato pagamento del canone di locazione.

Il Consorzio ASI si riserva il diritto di trattenere, in tutto o in parte, il deposito cauzionale versato dal Conduttore, in caso di mancato pagamento di uno o più canoni di locazione, previa semplice diffida scritta, fermo il diritto del Consorzio ASI di agire per il rilascio ai sensi di legge.

Art 8

La società Iblea Acque espressamente accetta la futura volturazione del contratto in favore dell'Irsap o di altri eventuali aventi titolo, in aderenza alle prescrizioni di legge.

Art 9

Le Parti danno atto che l'immobile di cui fanno parte i Locali è stato realizzato ai sensi del Testo Unico della Cassa per il Mezzogiorno ed è dotato di collaudo statico depositato al Genio Civile, nonché di collaudo tecnico-amministrativo.
Pertanto, ai sensi del D.P.R. 6 marzo 1978, n. 218 (Testo Unico del Mezzogiorno), l'immobile non necessita di concessione edilizia.
Per quanto attiene infine all'agibilità, non avendo l'immobile destinazione abitativa ed essendo stato realizzato in data antecedente all'entrata in vigore del DPR n.380/01, lo stesso non rientra nei casi previsti dal'art.220 del R.D. n.1265/1934 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie).
In ogni caso, il Conduttore si farà carico di richiedere ogni autorizzazione amministrativa utile o necessaria al regolare svolgimento dell'attività da esercitarsi all'interno dei Locali, senza che da ciò possa derivare alcuna responsabilità o onere in capo al Locatore.

Art.10

Le Parti eleggono domicilio nelle rispettive sedi, così come indicato in premessa
Ogni comunicazione dovrà essere effettuata ai seguenti indirizzi p.e.c.:
- per il Locatore: consorzioasiragusa.inliquidazione@pec.it
- per il Conduttore:_____

Art.11

Le Parti dichiarano espressamente di conoscere e di accettare, ove applicabile, il contenuto dell'art. 19 della L.R. n. 8/2012 e s.m.i., convenendo, altresì, che troveranno automatica applicazione al presente contratto tutte le successive modifiche che dovessero intervenire alla predetta disposizione, durante il corso della locazione.

Art.12

Il contenuto del contratto è sottoposto alla vigente normativa antimafia (D. Lgs n.159/2011).
Il Conduttore, pertanto, riconosce espressamente che qualora il Locatore dovesse avere notizia e contezza, a qualsiasi titolo, inclusa richiesta di informazioni antimafia, di tentativi di infiltrazioni mafiose a carico del Conduttore, il presente contratto si intenderà automaticamente risolto e che il

Locatore sarà tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Autorità giudiziaria, in conformità alla citata normativa.

Art. 13

La Società Iblea Acque S.p.A. dichiara espressamente di essere a piena conoscenza e di accettare senza riserva che i Locali potranno essere alienati dal Locatore, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 8/2012.
In caso di vendita, decorsi 120 giorni dalla notifica della relativa comunicazione formale da parte del Consorzio ASI di Ragusa, il presente contratto si intenderà automaticamente risolto ed inefficace.
Ricevuta la predetta notifica, qualora la società Iblea Acque s.p.a. non faccia istanza di acquisto ai sensi della normativa sopra citata, esercitando dunque i relativi diritti riservati ai conduttori, la stessa sarà tenuta a rilasciare i Locali, liberi e sgomberi da persone e cose, e in buono stato d'uso, entro e non oltre i successivi 120 giorni.
Il mancato rilascio nei termini sopraindicati, costituirà violazione contrattuale e occupazione abusiva, con conseguente diritto del Locatore di agire per il risarcimento del danno.

Art. 14

Le spese contrattuali, connesse e conseguenziali del presente contratto, nonché gli oneri di registrazione, restano a carico di entrambe le parti al 50%, fermo restando che la società Iblea Acque s.p.a. assume l'obbligo della registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa entro giorni trenta dalla data di sottoscrizione, nonché del pagamento delle spese annuali di registrazione per intero, accettando che la quota del 50% a carico dell'Ente verrà detratto nella prima fattura di locazione utile.
La Società Iblea Acque espressamente accetta l'onere di tutte le spese tributarie e fiscali derivanti dal presente contratto.

Art. 15

Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti rinviano alle disposizioni vigenti in materia di locazione di immobili urbani.

Art.17

Le Parti convengono espressamente che per ogni controversia relativa all'interpretazione, esecuzione o validità del presente contratto sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Ragusa.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Commissario Liquidatore **Per** La Società Iblea Acque s.p.a.
Dr. Salvatore Nicotra