

# COMUNE DI MISILMERI

Provincia di Palermo

OGGETTO: *Gara per la locazione di un immobile ove allocare gli uffici della Sezione Circoscrizionale del lavoro di Misilmeri.-*

## VERBALE DI GARA N.3

L'anno duemiladiciassette il giorno ventidue del mese di Febbraio alle ore 13,00 in Misilmeri nei locali della casa comunale si è riunita la commissione per l'esame della relazione tecnica integrativa relativa all'avviso pubblico per la ricerca di un immobile in locazione ad uso ufficio pubblico del 7.12.2016, costituito dalle seguenti persone:

Dott.ssa Bianca Fici	Presidente;
Arch. Giuseppe Lo Bocchiaro	Componente;
Geom. Francesco Paolo Ciglietti	Componente;
Francesco Ferraro	Segretario verbalizzante.

Il Presidente di gara, dopo avere contattato l'Agenzia del Demanio ed attinto le informazioni necessarie, porta a conoscenza delle disposizioni operative contenute nella circolare prot. 2014/16155/DGPS-F-PA-PL del 11.6.2014 emanata dall'Agenzia del Demanio, le quali stabiliscono per le locazioni di nuova stipulazione, che le Amministrazioni Pubbliche potranno discrezionalmente rivolgersi all'Agenzia del Demanio per verificare la congruità del canone proposto, (possibilità facoltativa non ricorrendone l'obbligo). A questo punto il Presidente di gara, vista la necessità di assegnare in tempi brevi i locali di che trattasi alla Sezione Circoscrizionale del lavoro di Misilmeri, e considerato che il canone richiesto dai Sigg. Lo Franco di € 32.313,00, decurtato, ai sensi di legge, del 15% pari ad Euro 4.846,95 risulta pari ad € 27.466,05, ritiene che può essere congruamente confrontato con gli indici rilevati dall'Area 2 di questo Ente sul sito dell'Agenzia delle Entrate che, nel caso specifico, fornisce:

Valore locazione (€/mq. x mese)

Minimo: 3,5

Massimo:4,5.

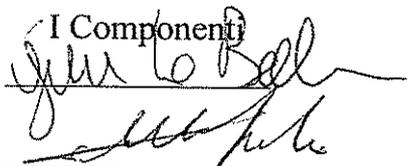
Tali indici porterebbero a quantificare in € 27.540,00 il limite massimo di congruità del canone annuale congiunto (€ 4,5x510 mq.x12).

La Commissione concorda con quanto sopra esposto dal Presidente relativamente alla discrezionalità di sottoporre il canone nella misura risultante, dopo la decurtazione operata, alle verifiche da parte dell'Agenzia del Demanio.

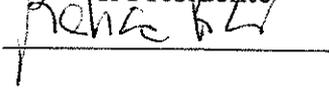
Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che nulla osta alla locazione dei locali di che trattasi per la Sezione Circoscrizionale del lavoro di Misilmeri.-

Del che si è redatto il presente verbale che viene letto, approvato e sottoscritto.-

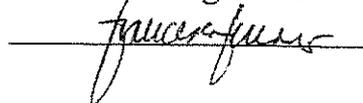
I Componenti



Il Presidente



Il Segretario



# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: MISILMERI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	750	1000	L	3,5	4,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Stipula nuovi contratti

TARANTINO VINCENZO <vincenzo.tarantino01@agenziademanio.it>

Jun 20/02/2017 12.36

<Bianca Fici <b.fici@comune.misilmeri.pa.it>

Allegato

NOTA N.16155 DELL'11.06.2014.pdf

Spero di farle cosa gradita

Vincenzo Tarantino

AGENZIA DEL DEMANIO  
Direzione Regionale Sicilia  
Servizi Territoriali Sicilia - Palermo 1

Piazza Marina - Salita Intendenza, 2 - 90133 - PALERMO (PA)  
T +39 091 7495414 M +39 335 1974585  
F +39 06 50516067  
PEC: [dire\\_sicilia@pce.agenziademanio.it](mailto:dire_sicilia@pce.agenziademanio.it)  
[www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)

Rispetta l'ambiente. Non stampare  
questa mail se non è necessario

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseg  
Unless otherwise expressly stated, the information contained in this e-mail is highly confidential and is intended solely for the use of the intended



AGENZIA DEL DEMANIO  
Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato  
Gestione Patrimonio e Fabbisogni  
Fabbisogni PA – PA Locazioni Passive

Roma, 11/05/2014  
prot. 2014/16155 /DGPS-PF-PA-PL

Alle Direzioni Regionali  
Dell'Agenzia del demanio  
Loro sede

**Oggetto: Disposizioni operative relative all'attività da porre in essere nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (escluse le Amministrazioni dello Stato) – Attuazione dell'art. 1 comma 388 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014) e dell'art. 24, comma 4 del D.L. 24 aprile 2014, n. 66 (in corso di conversione), che modifica l'art. 3 del D.L. 9 luglio 2012, n. 95**

Com'è noto, nell'ambito delle misure volte al contenimento della spesa, è stata introdotta la previsione di cui all'art. 1, comma 388 della Legge 147/2013 (Legge di Stabilità 2014), che disciplina i rinnovi di contratti stipulati dalle Amministrazioni Pubbliche presenti nell'elenco ISTAT, individuate ai sensi dell'art. 1, comma 2 della legge 31 dicembre 2009, n. 196 e succ. mod..

La norma prevede che l'Agenzia del demanio, nell'ambito della propria competenza di monitoraggio, autorizzi, mediante il rilascio di un nulla osta, **il rinnovo dei contratti di locazione**, nel rispetto dell'applicazione di prezzi medi di mercato, soltanto a condizione che non sussistano immobili demaniali disponibili, disponendo una sanzione di nullità per i contratti stipulati in violazione di tali previsioni.

Occorre precisare che, diversamente da quanto avviene per le Amministrazioni dello Stato – per le quali il nulla osta alla stipula del contratto di locazione presuppone l'elaborazione di un piano di razionalizzazione e l'espletamento di un'attività tecnico stimativa – nel caso delle altre Pubbliche Amministrazioni, dotate come tali di una particolare autonomia, l'autorizzazione prevista dal citato comma 388 è finalizzata principalmente a sancire l'indisponibilità di immobili demaniali quale presupposto essenziale per la locazione di un immobile di proprietà di terzi, oltre che ad accertare il rispetto dell'applicazione dei prezzi medi di mercato.

La norma ha lo scopo di assicurare una preferenza in favore degli immobili di proprietà statale nella selezione dei beni da assumere in locazione, ferma restando la



necessità che ciascuna Amministrazione Pubblica verifichi prioritariamente la possibilità di utilizzare immobili presenti nel proprio patrimonio.

Al fine di garantire piena operatività alle citate disposizioni, è necessario che le Amministrazioni Pubbliche presentino formale istanza a codeste Direzioni Regionali territorialmente competenti – tramite gli indirizzi di posta elettronica certificata presenti sul sito internet dell’Agenzia alla sezione “contatti” – trasmettendo, unitamente alla richiesta, l’allegata “scheda quadro esigenziale” (Allegato 1) debitamente compilata. In tale scheda è presente una sezione nella quale andranno riportate le informazioni relative alle esigenze dell’Amministrazione richiedente, indispensabili all’Agenzia del demanio per l’espletamento della verifica di disponibilità di beni di proprietà dello Stato, nonché un’ulteriore sezione nella quale andranno specificate le caratteristiche dell’immobile per il quale si chiede il rilascio del nulla osta, ivi compreso il canone del rinnovo contrattuale, in relazione al quale l’Amministrazione dovrà attestare la coerenza dell’importo rispetto ai prezzi medi di mercato. Appare opportuno precisare che la puntuale compilazione della scheda riveste fondamentale importanza in quanto, in mancanza delle informazioni ivi riportate, l’Agenzia non potrà porre in essere le attività di competenza.

A seguito della ricezione dell’istanza, corredata dalla scheda quadro esigenziale, codeste Direzioni Regionali verificheranno e comunicheranno l’eventuale sussistenza di immobili demaniali potenzialmente idonei alle esigenze rappresentate, il cui utilizzo sarà disciplinato secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

Accertata l’inesistenza di beni di proprietà statale, codeste Direzioni Regionali avranno cura di segnalare, in via collaborativa, all’Amministrazione richiedente l’eventuale disponibilità di immobili di proprietà di soggetti pubblici – comunicati dai medesimi all’Agenzia del demanio mediante apposito applicativo informatico – allo scopo di facilitare la selezione dei beni da assumere in locazione.

Qualora sia verificata l’assenza di beni di proprietà statale, ciascuna Direzione Regionale rilascerà la necessaria autorizzazione al rinnovo (Allegato 2 – Format Nulla Osta), salvo che non venga riscontrata una difformità del canone rispetto ai prezzi medi di mercato.

Posto quanto sopra, si ritiene utile segnalare che il richiamato comma 388 dispone una tempistica per l’autorizzazione da parte dell’Agenzia del demanio, prevedendo che il nulla osta venga rilasciato almeno 60 giorni prima della data entro la quale l’Amministrazione locataria può avvalersi della possibilità di comunicare il recesso dal contratto. Resta inteso che sarà cura di ogni Amministrazione verificare il rispetto delle scadenze stabilite dal comma 388 in rapporto ai termini contrattuali ed interessare, in tempo congruo, l’Agenzia del demanio, che rilascerà il nulla osta richiesto senza effettuare ulteriori accertamenti al riguardo.

Con specifico riguardo, viceversa, alle **locazioni di nuova stipulazione** si segnala che le Amministrazioni Pubbliche potranno discrezionalmente rivolgersi all’Agenzia del demanio, ai fini della congruità del canone. Ciò anche alla luce della recente modifica dell’art. 3, comma 7 del D.L. 95/2012, operata dall’art. 24, comma 4 del D.L.66/2014, in virtù della quale le disposizioni dettate dai commi 4, 5 e 6 del predetto art. 3 del D.L. 95/2012 si applicano a tutte le Amministrazioni Pubbliche di cui al D.Lgs. 165/2001, in quanto compatibili.

Qualora l’istanza di congruità venisse rivolta all’Agenzia del demanio - Direzione Regionale territorialmente competente, dovrà essere corredata dal canone proposto dal proprietario dell’immobile interessato ed inviata unitamente ad una perizia del bene che potrà essere redatta sulla base dell’allegato modello estimale (Allegato 3) ovvero, qualora difforme dal format, dovrà contenere gli elementi riportati nel medesimo.

Si segnala che, nell’ipotesi di valori di locazione pari o superiori nel sessennio ad euro 2.500.000,00, la congruità del canone sarà effettuata dalla Commissione di Congruità

per le valutazioni tecnico – economico - estimative operante a norma dell'art. 1, comma 479 della Legge 266/2005, a cui la Direzione Regionale dell'Agenzia invierà il documento estimale ricevuto da codeste Amministrazioni.

Qualora il canone di locazione determinato a seguito della perizia da trasmettere ai fini della congruità risulti inferiore a quello richiesto dalla Proprietà, le Amministrazioni dovranno acquisire da parte di quest'ultima l'accettazione di detto importo, specificando che lo stesso non ha carattere definitivo, ma dovrà essere sottoposto alla congruità da parte dell'Agenzia del demanio.

Appare opportuno evidenziare che, se interessata ai fini dell'espletamento dell'attività di congruità, l'Agenzia del demanio comunicherà, ad ogni buon fine, oltre all'esito della verifica sul canone, anche l'eventuale disponibilità di immobili, potenzialmente idonei alle esigenze dell'Amministrazione interessata, di proprietà statale ovvero, in subordine, di proprietà pubblica – comunicati dalle P.A. all'Agenzia del demanio mediante apposito applicativo informatico.

Si precisa che si provvederà ad interessare il Ministero dell'Economia e delle Finanze in merito alla necessità o meno di prevedere un rimborso spese in favore dell'Agenzia per l'espletamento delle attività di cui all'art. 3, comma 6 del D.L. 95/2012 e all'art. 1, comma 388 della Legge 147/2013, con particolare riguardo alla verifica di congruità. Nelle more, allo scopo di non impedire l'ordinario svolgimento dell'azione amministrativa, l'Agenzia porrà in essere sin da subito ogni necessaria attività di competenza, riservandosi di chiedere successivamente un eventuale rimborso spese.

Nel far riserva di fornire eventuali ulteriori indicazioni ovvero chiarimenti che si rendessero necessari, si invitano codeste Direzioni Regionali a garantire presso le Pubbliche Amministrazioni, diverse dalle Amministrazioni dello Stato, la massima diffusione delle presenti indicazioni operative e dei relativi allegati 1 e 3.

Si porgono cordiali saluti.

Il Direttore Centrale  
Paolo Maranca



Allegati:

- Scheda quadro esigenziale – per le P.A.
- Format Nulla Osta – per le D.R. dell'Agenzia
- Modello estimale per contratti di nuova stipulazione – per le P.A.

**Spett.le Comune di Misilmeri**

**Alla Responsabile Area 2**

**Dott.ssa Bianca Fici**

Piazza Comitato 1860, 26

90036 Misilmeri (PA)

### **Relazione tecnico - estimativa**

I sottoscritti

- Lo Franco Marco nato a Misilmeri il 28/12/1937, ivi residente in C.so Vittorio Emanuele, 472, con codice fiscale n. LFRMRC37T28F246N, munito dei poteri di rappresentanza in qualità di proprietario dell'immobile sito in Misilmeri C.so Vittorio Emanuele, 472, P.T.

E

- Lo Franco Marco nato a Misilmeri il 08/09/1943, ivi residente in C.so Vittorio Emanuele, 474/a, con codice fiscale n. LFRMRC43P08F246Y, munito dei poteri di rappresentanza in qualità di proprietario dell'immobile sito in Misilmeri, C.so Vittorio Emanuele, 474, P.T.,

indicano le seguenti giustificazioni relative alla voce di canone annuo di locazione che concorrono a formare l'offerta:

- a) di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta delle condizioni contrattuali e degli oneri compresi quelli eventuali relativi alla disponibilità ad eseguire a propria cura e spese ogni eventuale opera di adeguamento e ristrutturazione, se ritenuta necessaria dall'Amministrazione Comunale, dell'immobile offerto, per eventuali normative sopravvenute;
- b) di avere nel complesso preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sulla determinazione della propria offerta;
- c) di avere effettuato uno studio approfondito sulle caratteristiche essenziali dei locali ricercati, dei requisiti tecnici, nonché, dei valori economici coerenti con l'andamento del mercato e di ritenerlo adeguato per il prezzo corrispondente all'offerta presentata;

- d) Di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ivi compresa la documentazione tecnico-estimativa accertata nella banca dati delle quotazioni immobiliari e di considerarla equa;
- e) Di rilevare che i predetti locali risultano a tutt'oggi locati per la medesima destinazione d'uso come da avviso pubblicato il 07/12/2016;
- f) Di evidenziare che l'ubicazione e i requisiti logistici dei locali consentono una semplice e comoda individuabilità e l'originalità dei servizi offerti quali: collocazione a piano terreno di tutti gli uffici sia per ricevimento al pubblico sia amministrativi; posto auto per disabili; eliminazione barriere architettoniche;
- g) Di autorizzare al trattamento dei dati ai sensi del D.Lgs. 196/03, per le finalità connesse al presente avviso pubblico e per la successiva stipula del contratto;

I sottoscrittori, pertanto formulano la seguente richiesta congiunta di canone annuo di locazione per un importo pari ad euro 32.313,00 trentaduemilatrecentotredici//00;

la predetta offerta è da considerarsi valida per un periodo non inferiore a 12 mesi dalla sua presentazione, inoltre all'atto dell'eventuale stipula del contratto di locazione i sottoscrittori converrebbero alla stesura di due distinti contratti, per motivi di carattere fiscale.

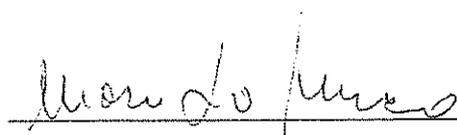
Nello specifico, di seguito si riportano le richieste economiche di ciascun proprietario:

- Lo Franco Marco nato a Misilmeri il 28/12/1937 € 14.160
- Lo Franco Marco nato a Misilmeri il 08/09/1943 € 18.153

Misilmeri lì 19/12/2016

FIRME

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_