



COMUNE DI LONGI

PROVINCIA DI MESSINA

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 15 Reg. DEL 02 FEBBRAIO 2023

OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELLA STRUTTURA DENOMINATA "CASE MANGALAVITE" RICADENTE NELL'OMONIMA LOCALITÀ DEL COMUNE DI LONGI.

L'anno **DUEMILAVENTITTE** il giorno **DUE** del mese di **FEBBRAIO**, dalle ore 14,10 alle ore 14,43, si è riunita la Giunta Comunale, in presenza e per mezzo di un collegamento in videoconferenza, convocata nelle forme di legge e secondo le modalità di svolgimento delle sedute di Giunta Comunale in modalità telematiche e/o miste, disciplinate con la delibera di Giunta Comunale n. 39/2022.

COMPONENTI DELLA GIUNTA COMUNALE	PRESENTI	ASSENTI
1. FABIO Antonino - Sindaco	X	
2. CIRRINCIONE Fiorella - Vice Sindaco	X	
3. CALCO' Davide - Assessore		X
4. FABIO Salvatore - Assessore	X	
5. MICELI Marco - Assessore	X	

- ◆ Presiede, in presenza, il Sindaco **Geom. Antonino Fabio**.
- ◆ Partecipa, in presenza, il Segretario Comunale **Dott. Stefano Oriti**.
- ◆ Partecipano, in presenza, gli Assessori **Fiorella Cirrincione** e **Marco Miceli**, nonché, in collegamento WhatsApp, l'Assessore **Salvatore Fabio**.
- ◆ Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato e di cui alla infra riportata proposta.
- ◆ Il Segretario Comunale attesta che la qualità del segnale di videocollegamento permette di udire e vedere in modo chiaro e distinto tutti i partecipanti.
- ◆ Il Presidente, constatata la partecipazione attiva di tutti i componenti e del Segretario, attesta che tutti i partecipanti alla Giunta hanno letto ed esaminato l'infra riportata proposta. Indi dichiara aperta la discussione.

LA GIUNTA COMUNALE

- **Vista** l'allegata proposta di deliberazione **n. 15 del 02 Febbraio 2023**;
- **Considerato** che la proposta è corredata dai pareri prescritti dall'art. 1, comma 1, lettera i), della L.R. 11.12.1991 n. 48, come modificato dall'art. 12 della L.R. 23.12.2000 n. 30, e dall'articolo 49 del T.U.EE.LL., D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- **Ritenuta** la stessa meritevole di approvazione;
- **Visto** l'O.A.EE.LL. della Regione Siciliana;

Con votazione unanime, legalmente espressa e verificata dal Presidente,

DELIBERA

- 1) **Di approvare la proposta di cui in premessa che unitamente ai pareri su di essa apposti fa parte integrante del presente provvedimento.**
- 2) **Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, la presente immediatamente esecutiva.**



COMUNE DI LONGI

Città Metropolitana di Messina

AREA ECONOMICO - FINANZIARIA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

PROPOSTA REGISTRO
AREA ECONOMICO - FINANZIARIA
N° 003 /2023

Del 02 febbraio 2023

PROPOSTA REGISTRO
GENERALE N° 15 /2023

Del 02.02.2023

OGGETTO: Atto d'indirizzo per affidamento in locazione della struttura denominata "Case Mangalavite" ricadente nell'omonima località del Comune di Longi.

L'ASSESSORE AL PATRIMONIO

PREMESSO:

- **che** il complesso edilizio denominato Case Mangalaviti, ricadente nell'omonima località del Comune di Longi, rappresenta un manufatto di notevole interesse etnoantropologico, risultando importante espressione della cultura costruttiva locale;
- **che** con delibera di G.M. n.183 del 28 agosto 1998 e n.229 del 15 ottobre 1998 il Comune di Longi ha proceduto all'esproprio delle case "Mangalavite" di proprietà dell'E.S.A.;
- **che** tale immobile è stato ceduto dall'E.S.A., giusta convenzione del 17 settembre 1999, al Comune di Longi, al fine di poter realizzare un progetto di risanamento conservativo, inserito nel primo programma operativo ex art. 24 della Legge Regionale n. 98/1981;
- **che** a seguito di contenzioso attivato con il consorzio Mangalaviti, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 27.06.2008 è stato riconosciuto il debito fuori bilancio derivante da transazione con il suddetto consorzio;
- **che** il predetto fabbricato ricade in zona A (di riserva integrale) del Parco dei Nebrodi e, pertanto, costituisce un sito di straordinaria valenza naturalistica e paesaggistica;
- **che** l'Ente Parco in considerazione che, nella legge istitutiva dello stesso, detti fabbricati sono stati destinati a punto base per l'escursionismo, in questi anni ha investito cospicue risorse finalizzate al completamento della struttura, anche accedendo a finanziamenti pubblici;
- **che** in data 9 settembre 2016, è stata sottoscritta dal Sindaco pro/tempore del Comune di Longi, dal Presidente del Parco dei Nebrodi e dal Commissario Straordinario dell'E.S.A. una convenzione inerente la disciplina delle attività gestionali dell'immobile denominato "Case Mangalavite", la quale, tra l'altro, prevede l'affidamento (tramite contratto di locazione) a terzi della gestione del complesso edilizio in questione che dovrà essere adibito a struttura ricettiva e centro base per l'escursionismo e la fruizione del Parco dei Nebrodi;
- **che** nel settore specifico del turismo naturalistico si registra un incremento delle presenze nelle aree della rete Ecologica anche se l'offerta risulta frammentata e poco integrata soprattutto con i grandi attrattori culturali;

- **che** nel periodo 2007/2013 sono stati finanziati interventi finalizzati ad aumentare l'infrastrutturazione leggera dei territori ad alta naturalità, recuperando manufatti destinati a centri visita, musei, centri accoglienza a cui vanno aggiunti gli interventi per la mobilità dolce e per la sentieristica e tabellazione. Inoltre con la linea di intervento 3.2.2.4 sono state ammesse a finanziamento nella RES strutture ricettive ricadenti nel territorio comunale;
- **che** le Case Mangalavite hanno la possibilità di diventare una struttura pilota a servizio di tutte le strutture ricettive e produttive del comprensorio;
- **che** all'interno delle case sono stati realizzati locali destinati all'educazione ambientale, a iniziative di formazione nel settore agroalimentare, zootecnico e forestale in considerazione:
 - ✓ della presenza di un sentiero didattico nella zona adiacente le case e di una stazione della Petagna, elemento simbolo del Parco ed endemico di importanza scientifica mondiale, che rappresenta un luogo ideale per l'educazione ambientale;
 - ✓ delle numerose e diversificate produzioni agricole tipiche legate agli allevamenti come formaggi (provola, canestrato, pecorino, ricotta etc.), salumi di suino nero dei Nebrodi (salame, salsiccia, prosciutto crudo, coppa, lardo ecc.), dei grani antichi, dei nocciolati, che rendono il sito interessante dal unto di vista zootecnico ed agroalimentare;
 - ✓ dei suggestivi complessi boscati e degli aspetti legati alle specie vegetali degli ambienti umidi che ne fanno una meta unica in Sicilia per gli aspetti forestali;
- **che** con delibera di **G.C. n. 121 del 17 ottobre 2016** avente ad oggetto "*atto d'indirizzo per l'affidamento in locazione dell'immobile denominato Case Mangalavite*" la Giunta Comunale, aveva fornito le opportune direttive per l'affidamento in gestione della struttura in questione;
- **che** con **determina n. 327 del 27 ottobre 2016**, adottata dalla Responsabile pro/tempore dell'Area Economico-Finanziaria, è stato approvato lo schema del bando di gara, con i relativi allegati;
- **che** con verbale di gara del **23.11.2016**, depositato agli atti dell'area Economico - Finanziaria e pubblicato all'albo pretorio on-line dal 23.11.2016 al 08.12.2016 giusta attestazione del Responsabile addetto alla pubblicazione, aggiudicataria provvisoria dell'appalto in argomento era risultata essere la costituenda ATI tra GIESSE COSTRUZIONI S.r.l. e la Ditta Drago Giuseppe per l'importo annuo quale canone di locazione di **€ 18.600,00**;
- **che** in data **12 dicembre 2018**, è stato sottoscritto il contratto di locazione tra il Comune di Longi, rappresentato dalla Responsabile pro/tempore dell'Area Economico-Finanziaria, e la Giesse Costruzioni S.r.l. in persona del Legale Rappresentante pro/tempore Sig. Giuffrè Mauro;
- **che** con nota del **18.05.2020** la Giesse Costruzioni S.r.l." ha richiesto la risoluzione del contratto di locazione in essere in quanto la pandemia generata dalla diffusione del virus COVID-19 ha reso eccessivamente gravosa la prestazione;
- **che** con nota del **28.09.2020**, acquisita in data 29.09.2020 al n.5703 del protocollo generale dell'Ente, la Giesse Costruzioni S.r.l." e per essa l'Avv. Francesco CACCIOLA ha sollecitato la risoluzione del contratto sottoscritto in quanto, a causa della pandemia da COVID-19, la prestazione cui la sua assistita si era obbligata era divenuta eccessivamente gravosa;
- **che** con nota del **05.11.2020**, acquisita in data 13.11.2020 al n.6972 del protocollo generale dell'Ente, la Giesse Costruzioni S.r.l.", ha ulteriormente sollecitato la recessione del contratto, a causa della persistente pandemia generata dalla diffusione del virus COVID-19 e dalle misure prese per contenerne la diffusione che hanno inciso sul settore turistico;
- **che** con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato in data 26.02.2021, la Giesse Costruzioni S.r.l." in persona del Legale Rappresentante pro/tempore Sig. Mauro GIUFFRÈ', ha convenuto in giudizio il Comune di Longi chiedendo:
 - a. *di dichiarare risolto per eccessiva onerosità sopravvenuta, ai sensi dell'art.1467 C.C., il contratto di locazione della struttura denominata Case Mangalavite stipulato in data 12.12.2018 tra il Comune di Longi, in qualità di parte locatrice, e la Giesse Costruzioni S.r.l. in qualità di parte conduttrice;*
 - b. *In subordine, dire e dichiarare l'avvenuto scioglimento del suddetto contratto di locazione alla scadenza del periodo di sei mesi dal ricevimento della comunicazione del recesso per gravi motivi esercitato e manifestato dalla Giesse Costruzioni S.r.l. a mezzo della missiva datata 05.11.2020;*
 - c. *Condannare il Comune di Longi al pagamento delle spese e dei compensi del giudizio;*

- **che** con deliberazione di Giunta Comunale n. 59 del 21 aprile 2021, resa immediatamente esecutiva si è stabilito, tra l'altro, di accettare la proposta formulata dal Legale della Giesse Costruzioni S.r.l., in quanto ritenuta congrua e conveniente e, pertanto, si è addivenuti ad una transazione della controversia, al fine di evitare ulteriori aggravii di spese per il Comune;
- **che** per effetto di detta transazione, il contratto di locazione è cessato in data del 18.5.2020.

Per quanto sopra è intendimento dell'Amministrazione Comunale procedere all'indizione di un nuovo bando di gara volto all'affidamento in locazione della struttura.

RITENUTO, pertanto, opportuno emanare le direttive necessarie alla predisposizione, da parte della Responsabile dell'Area Economico – Finanziaria in quanto Responsabile della Gestione del Patrimonio Comunale, di tutti gli atti necessari per la locazione a terzi della struttura denominata "Case Mangalavite".

Tutto quanto premesso e considerato,

PROPONE

1. **Di dare atto che** le superiori premesse sono qui da intendersi integralmente richiamate.
2. **Di emanare** le direttive necessarie alla predisposizione, da parte della Responsabile dell'Area Economico – Finanziaria in quanto Responsabile della Gestione del Patrimonio Comunale, di tutti gli atti necessari per la locazione a terzi della struttura denominata "Case Mangalavite".
3. **Dare atto, inoltre, che:**
 - la convenzione avrà durata di **9 anni**, con decorrenza dalla stipula contrattuale. La locazione può essere rinnovata non più di una volta;
 - la procedura, ad evidenza pubblica, dovrà essere aggiudicata al **prezzo più alto** e con il sistema delle offerte segrete in aumento sul canone base annuale di locazione di **€ 7.000,00 (settemila)** oltre IVA se dovuta;
 - il canone annuo non comprende gli oneri ed i costi riguardanti i pubblici servizi (gas, acqua, TARI), nonchè tutte le spese per i relativi consumi che rimangono a carico dell'aggiudicatario;
 - il canone annuale, determinato con l'aumento percentuale offerto dall'aggiudicatario, dovrà essere pagata in rate semestrali anticipate entro il dieci del 1° mese del semestre di riferimento;
 - oggetto del bando sarà la locazione della struttura denominata "Case Mangalavite", sita nell'omonima località del Comune di Longi, che dovrà essere adibita a **STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA, PUNTO BASE PER L'ESCURSIONISMO E CENTRO DI EDUCAZIONE AMBIENTALE**;
 - lo stabile, allo stato attuale, risulta funzionante ma necessita effettuare dei lavori di miglioramento ed adeguamento dei locali della struttura, in particolare sull'impianto elettrico, su quelli igienici ed idraulici e la tinteggiatura del tavolato del tetto e di alcune pareti. Il costo per l'esecuzione di tali lavori potrà, a richiesta dell'aggiudicatario e previa esibizione dei documenti giustificativi della spesa (ad es. fatture), essere decurtato dal canone dovuto per la concessione in locazione locazione che non potrà superare € 63.000,00 IVA inclusa (ovvero l'importo risultante dal canone base annuale di locazione moltiplicato per le annualità di locazione);
 - detti lavori dovranno essere avviati entro due mesi dalla stipula del contratto e conclusi entro i successivi tre mesi;

- l'aggiudicatario, quale forma di garanzia, dovrà attivare una **cauzione provvisoria** di € 1.260,00, pari al 2% dell'importo del canone annuo complessivo (canone annuo, posto a base d'asta, per anni di locazione). La cauzione dev'essere costituita mediante polizza bancaria o assicurativa. In ogni caso dev'essere presentato, a pena di esclusione, l'impegno di un garante a rilasciare la cauzione definitiva, qualora l'offerente fosse aggiudicatario. La cauzione deve avere validità di almeno 180 giorni dalla data di scadenza del presente bando e deve prevedere obbligatoriamente, pena l'esclusione dalla gara, la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante. La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto, per fatto dell'aggiudicatario, ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto.
Ai non aggiudicatari, invece, la cauzione sarà restituita successivamente al provvedimento di approvazione degli atti di gara;
- l'aggiudicatario dovrà fornire, inoltre, prima della stipulazione del contratto, a garanzia della corretta conduzione della locazione, una **cauzione definitiva** tramite polizza fidejussoria o assicurativa d'importo pari al 10% dell'importo del canone annuo complessivo (canone annuo, posto a base d'asta, per anni di locazione). Detta cauzione resterà vincolata per intero e per tutta la durata del contratto e sarà svincolata solo dopo l'approvazione del verbale di restituzione della struttura e delle sue attrezzature e beni strumentali nel numero e nello stato della loro consegna;
- idonea **polizza assicurativa RCT/RCO** – responsabilità civile verso terzi e/o verso i lavoratori, per danni a persone e cose, riferita a tutte le attività che dovranno essere svolte all'interno dell'immobile con massimale non inferiore ad € 1.000.000,00;
- **polizza assicurativa a copertura di eventuali danni materiali** alle strutture ed agli impianti oggetto di locazione causati da: incendio/fulmine/esplosione/scoppio. Tale polizza dovrà indicare quale beneficiario il Comune di Longi per un importo non inferiore ad € 300.000,00;
- l'aggiudicatario dovrà attivare ogni anno almeno due incontri informativi/formativi sull'ambiente (con scuole, associazioni, ecc) e almeno sei servizi tra quelli di seguito riportati:
 - ✓ Orientiring – Equitazione - escursioni e trekking - mountain bike - punto vendita di prodotti tipici della zona - punto ristoro con uso prevalente di prodotti locali - attività e giochi con la neve (sci di fondo, ciaspole, slittini) punto informazioni turistico;
- l'aggiudicatario potrà avviare a sua cura e spese ulteriori servizi nel rispetto delle finalità cui è destinata la struttura e di tutte le normative di riferimento;
- l'aggiudicatario dovrà provvedere, inoltre, agli arredi dei locali senza nulla a pretendere dall'ente proprietario;
- per gli eventuali danni causati all'immobile, durante l'attività di messa a norma degli impianti, l'aggiudicatario dovrà provvedere al risarcimento dei danni a favore dell'Amministrazione Comunale;
- al termine del periodo di locazione, senza necessità di alcuna comunicazione preventiva da parte del Comune di Longi, i locali torneranno nella piena disponibilità dell'Amministrazione, comprensivi di eventuali nuove opere autorizzate, e senza alcun onere a carico del Comune di Longi. Non è ammesso alcun tipo d'intervento senza previo computo metrico autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale, pena il ripristino del precedente stato dei luoghi;

- la restituzione dell'immobile avverrà con un apposito verbale di riconsegna sottoscritto dall'aggiudicatario e dall'Amministrazione Comunale. Fino a quel momento l'aggiudicatario sarà obbligato a corrispondere il canone di locazione;
 - saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri per lo smaltimento delle suppellettili eventualmente presenti in loco.
4. **Di demandare** alla Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria in quanto Responsabile del Servizio Patrimonio, l'adozione degli atti gestionali conseguenti.
 5. **Di dichiarare** la presente immediatamente esecutiva, stante l'urgenza di provvedere in merito.

La sostituta del Servizio Patrimonio

Maria Lazzara
Maria Lazzara



IL PROPONENTE
L'ASSESSORE AL PATRIMONIO
MICELI Marco

Marco Miceli

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI G.C., RESI AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA LEGGE REGIONALE 23 DICEMBRE 2000, N. 30 E DELL'ART. 49 DEL T.U.EE.LL. N. 267/2000 E SS.MM.II.

Si esprime parere FAVOREVOLE, in ordine alla REGOLARITÀ TECNICA

Longi 02/02/2023

LA RESPONSABILE DELL'AREA
ECONOMICO-FINANZIARIA
(Rag. Gabriella Pidalà)



1) - Ai sensi dell'articolo 12 della Legge Regionale 23 dicembre 2000, n. 30 e dell'articolo 49 del T.U. EE.LL. n. 267/2000 e ss.mm.ii. per quanto concerne la regolarità contabile, si esprime PARERE FAVOREVOLE.

Longi, li 02/02/2023

LA RESPONSABILE DELL'AREA
ECONOMICO-FINANZIARIA
(Rag. Gabriella Pidalà)



2) - Ai sensi del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e del vigente regolamento di contabilità si attesta la copertura finanziaria nel bilancio di previsione esercizio finanziario _____.

CAPITOLO n. _____ SIOPE _____	Voce: " _____ "
I _____ Competenza I _____ Residui _____	Impegno n° ____/____ per € _____

Longi, li _____

LA RESPONSABILE DELL'AREA
ECONOMICO-FINANZIARIA
(Rag. Gabriella Pidalà)

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI

GIUNTA COMUNALE N. 15

DEL 02.02.2023 DALLE ORE 14,10 - ALLE ORE 14,43.

PROPOSTA N. 15 del 02/02/2023

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Geom. Antonino Fabio

L'Assessore Anziano
Dott.ssa Cirrincione Fiorella

Il Segretario Comunale
Dott. Stefano Oriti

 La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'articolo 12, comma 2°, della Legge Regionale 3.12.1991, n. 44.

Longi, li 02/02/2023

Il Segretario Comunale - *Dott. Stefano Oriti*

 La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'Art. 12 comma 1 Legge Regionale 3 dicembre 1991 n. 44, in quanto decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo On-line del sito istituzionale dell'Ente.

Longi, _____

Il Segretario Comunale - *Dott. Stefano Oriti* _____

PUBBLICAZIONE DEL PROVVEDIMENTO

Il sottoscritto Segretario Comunale dispone che la presente deliberazione della Giunta Comunale sarà pubblicata all'Albo *on line* del sito istituzionale dell'Ente per 15 giorni consecutivi, a far data dal 05/02/2023.

Longi, li 02/02/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Stefano Oriti
Stefano Oriti

Si attesta che la presente deliberazione è stata trasmessa ai Capigruppo Consiliari con nota Prot. n. _____ del _____.

**IL RESPONSABILE
DELL'AREA AMMINISTRATIVA**
Maria Galati

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, su conforme attestazione del responsabile delle Pubblicazioni,

CERTIFICA

che la presente deliberazione – ai sensi dell'art. 11, comma 1, della L.R. n. 44/1991 – è stata pubblicata all'Albo *on line* del sito istituzionale dell'Ente per 15 giorni consecutivi, dal _____ al _____, e che non sono stati presentati reclami o osservazioni.

Longi, li _____

Il Responsabile delle Pubblicazioni

IL SEGRETARIO COMUNALE