

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. 172 del 18 MAR. 2019

DETERMINAZIONE DEL COMMISSARIO LIQUIDATORE

N. 51 del 18 MAR. 2019

OGGETTO: proroga anni 2 dalla data di sottoscrizione del presente atto, ai sensi ai sensi della legge 431/98 e della recente giurisprudenza di Cassazione, del contratto di locazione scaduto, del box quadrato banche n. 2 del centro direzionale ASI di Ragusa iscritto al catasto al F. 119 part. 226 sub 29, alle medesime condizioni del contratto;

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

VISTI:

1. La L.R. n. 8 del 12 gennaio 2012 con la quale sono stati soppressi e posti in liquidazione i Consorzi ASI della Sicilia;
2. 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;
3. il D.A. n. 690 dell'11-05-2018 con il quale è stato nominato è stato nominato il Dr. Leonardo Migliore quale Commissario liquidatore per il Consorzio ASI di Ragusa in Liquidazione cui compete, oltre alle attività di liquidazione e gestionali dell'Ente, anche la legale rappresentanza dello stesso;
4. la Legge n. 10 del 10 Luglio 2018 con la quale è stata modificata la L.R. 8/2012 che prevede la permanenza nella funzione del Commissario liquidatore fino al perfezionamento della nomina dei nuovi commissari di cui al comma 1 della medesima legge;

PRESO ATTO che il Consorzio ASI di Ragusa in liquidazione è proprietario dell'immobile denominato quadrato banche n. 2 ubicato presso il centro Direzionale di Ragusa;

VISTO il contratto di locazione del 12-12-2011 sottoscritto con la Società Agricola Consortile O.P. Valleverde per la locazione del box quadrato banche n. 2 (F. 119 part. 226 sub 29) del Centro Direzionale ASI di Ragusa;

CONSIDERATO che il predetto contratto di locazione è scaduto e che a suo tempo la Società Agricola Consortile O.P. Valleverde ha chiesto il rinnovo di tale locazione;

PRESO ATTO che, in considerazione dello stato di liquidazione dell' Ente, delle procedure di individuazione del patrimonio immobiliare destinato alla vendita, anche alla luce di quanto modificato dalla L.R. 10/2018, non si può comunque procedere al rinnovo del contratto di locazione scaduto;

VISTA la nota prot. 1804 del 21/12/2018 con la quale è stato comunicato alla Società Agricola Consortile O.P. Valleverde il mancato rinnovo del contratto di locazione ed è stato comunicata allo stesso, previa accettazione, la possibilità di procedere alla proroga per anni 2 dalla data di sottoscrizione del presente atto, ai sensi ai sensi della legge 431/98 e della recente giurisprudenza di

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

Cassazione, del contratto di locazione scaduto, fermo restando le eventuali procedure di vendita in itinere;

VISTA la nota assunta al protocollo 316 del 01-03-2019, con la quale la Società Agricola Consortile O.P. Valleverde ha accettato la proroga per anni 2 del contratto di locazione scaduto relativo al box quadrato banche n. 2 del Centro Direzionale ASI di Ragusa (F. 119 part. 226 sub 29);

RITENUTO pertanto di procedere alla proroga per anni 2 dalla data di sottoscrizione del presente atto, ai sensi ai sensi della legge 431/98 e della recente giurisprudenza di Cassazione, del contratto di locazione scaduto, del box quadrato banche n. 2 del Centro Direzionale ASI di Ragusa (F. 119 part. 226 sub 29, alle medesime condizioni del contratto, fermo restando le eventuali procedure di vendita in itinere;

RITENUTO di procedere alla fatturazione del canone di locazione, fino alla data di scadenza della presente proroga, solo per gli immobili oggetto della presente proroga di locazione;

RITENUTA la propria competenza, in forza del succitato DA. n 690 dell' 11/5/2018;

DETERMINA

1) di procedere alla proroga per anni 2 dalla data di sottoscrizione del presente atto, ai sensi ai sensi della legge 431/98 e della recente giurisprudenza di Cassazione, del contratto di locazione scaduto, del box quadrato banche n. 2 del Centro Direzionale ASI di Ragusa (F. 119 part. 226 sub 29, alle medesime condizioni del contratto, fermo restando le eventuali procedure di vendita in itinere;

2) di prendere atto che, qualora si dovesse pervenire alla vendita dell'immobile prima della scadenza della proroga di cui al punto 1) dietro richiesta, la Società Agricola Consortile O.P. Valleverde dovrà procedere alla riconsegna dell'immobile entro 120 giorni dalla data della comunicazione;

3) di prendere atto che la presente proroga non costituirà in alcun modo diritto di prelazione all'acquisto per la Società Agricola Consortile O.P. Valleverde in caso di vendita;

4) di procedere alla fatturazione del canone di locazione, fino alla data di scadenza della presente proroga, solo per gli immobili oggetto della presente proroga di locazione;

6) di notificare il presente atto alla Società Agricola Consortile O.P. Valleverde che provvederà alla registrazione del presente atto fermo restando il rimborso del 50% della somma necessaria per la registrazione.

Il Commissario Liquidatore
Dr. Leonardo Migliore



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



ATTO DI PROROGA CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemiladiciannove (2019) il giorno _____ (_____) del mese di _____ in Ragusa nella sede del Consorzio ASI sita nella zona industriale di Ragusa, tra il Consorzio ASI in liquidazione di Ragusa C.F. 00119380889, di seguito denominato Locatore, nella persona del Commissario Liquidatore dr. Leonardo Migliore, nato a Ragusa il 28-12-1968, giusti D.A. di nomina n. 2512/8 del 08-09-2016, n. 2872/8 del 06-10-2016 e n. 490 dell'11-05-2018, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, ed il Sig. _____, nato a _____ il _____, nella qualità di _____ della Società Agricola Consortile arl OP Valleverde P.I. 01340130887, di seguito denominato conduttore, e domiciliato per la carica presso a Ragusa il box quadrato banche n. 2 del centro direzionale ASI di Ragusa;

PREMESSO CHE

- la Società Agricola Consortile arl OP Valleverde conduce in locazione, giusto contratto di locazione stipulato in data 12-12-2011, l'immobile consortile ubicato nel centro direzionale ASI di Ragusa, quadrato banche n. 2 adibito ad uffici, censito all'Agenzia del Territorio di Ragusa al foglio 119 particella 226 sub 29, e che tale contratto di locazione è scaduto in data 31-12-2017;
- la Società Agricola Consortile arl OP Valleverde, ha avanzato richiesta di rinnovo del contratto di locazione di cui sopra;
- in considerazione dello stato di liquidazione dell'Ente, delle procedure di individuazione del patrimonio immobiliare destinato alla vendita, non si può procedere al rinnovo del contratto di locazione scaduto;
- con nota prot. 1804 del 21-12-2018 è stato comunicato alla Società Agricola Consortile arl OP Valleverde la possibilità di procedere alla proroga per anni due decorrenti dalla data di stipula del presente atto, fermo restando le procedure di vendita in itinere;
- con nota prot. 316 del 01-03-2019 la Società Agricola Consortile arl OP Valleverde ha accettato la proroga di anni due alle medesime condizioni del contratto precedente;

CIO' PREMESSO

Il Locatore ed il Conduttore, nelle persone sopra descritte, convengono e stipulano quanto segue:

Art.1

Le parti espressamente accettano e convengono la proroga per anni due, decorrenti dalla data di stipula del presente atto, del contratto di locazione stipulato in data 12-12-2011 relativo all'immobile sito nel centro direzionale ASI di Ragusa da adibire ad uffici, censito all'Agenzia del Territorio di Ragusa al foglio 119 particella 226 sub 29, ai sensi della legge 431/98 e della recente giurisprudenza di Cassazione;

Art.2

Il canone di locazione da corrispondere è pari ad € _____ mensili oltre IVA;

Art.3

La proroga viene concordata alle medesime condizioni tutte del contratto di locazione di cui al precedente art. con le modifiche di cui ai seguenti articoli;

Art. 4

Le parti espressamente concordano e accettano che la presente proroga non costituisce diritto alla prelazione in caso di vendita dell'immobile né diritto al rinnovo alla scadenza della presente proroga;

Art. 5

Le parti concordano che, e il Conduttore espressamente accetta, che in caso di vendita dell'immobile ai sensi della L.R 8/2012, come modificata dalla L.R 10/2018 e ai sensi delle relative direttive del Dipartimento Regionale alle Attività Produttive, in vigore della presente proroga, si procederà al rilascio dell'immobile entro 120 giorni dalla relativa richiesta da parte del Locatore;

Art. 6

Il Conduttore assume espressamente l'obbligo al pagamento in favore del Conduttore, oltre che del relativo canone, delle spese pro-quota per manutenzione verde, luce, riscaldamento e manutenzioni ordinaria delle parti comuni, come da fatture che verranno emesse pro-quota dal Locatore.

Il Commissario Liquidatore

Dr. Leonardo Migliore

Società Agricola Consortile arl OP Valleverde

Clausola Risolutiva Espressa.

La Società Agricola Consortile arl OP Valleverde espressamente accetta il contenuto degli articoli 1,2,3,4,5,6 del presente atto e dichiara di non avere nulla da pretendere dal Consorzio ASI in liquidazione di Ragusa.

Studio associato d'ingegneria SIAT
Società Agricola Consortile arl OP Valleverde

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. _____ del _____

opvalleverde@legalmail.it

Spett.le Ditta
Società Agricola Consortile arl
OP Valleverde
Quadrato Banche n. 2
Centro Direzionale ASI
97100 –RAGUSA

OGGETTO: trasmissione atto di proroga contratto di locazione quadrato banche n. 2 del centro direzionale di Ragusa.

Facendo seguito alla determina commissariale n. _____ del _____ si trasmette l'atto di proroga indicato in oggetto da firmare.

Si rappresenta che la ditta locataria dovrà restituire lo stesso dopo la registrazione all'Agenzia delle Entrate e alla prima fatturazione l'Ente proprietario restituirà il 50% delle spese di registrazione.

Il Commissario Liquidatore
(Dr. Leonardo Migliore)

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





Spett.
Consorzio A.S.I. Ragusa in liquidazione
Piazzale Cesare Zipelli
Zona Industriale s.n.c. - c.da Mugno
97100 - Ragusa

Oggetto: riscontro Vs. del 27.02.2019 (prot. n. 285)

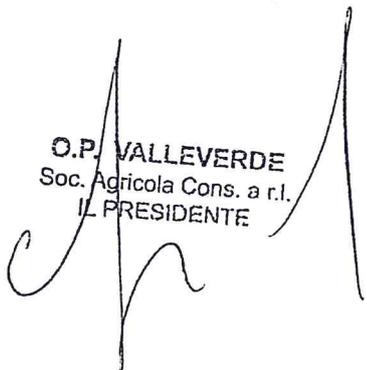
Il sottoscritto Firrincieli Carmelo, nella qualità di presidente e legale rappresentante della O.P. Valleverde Soc. Agricola Cons. a r.l., in relazione alla comunicazione di cui in oggetto conferma che quest'ultima è interessata alla prosecuzione di entrambi i contratti di locazione stipulati con il Vs. Ente rispettivamente in data 12.12.2011 e 29.10.2008, aventi a oggetto i box contraddistinti dai nn. 2 e 4.

Il mancato riscontro alla Vs. precedente comunicazione è stato, difatti, frutto di un mero disguido.

Si dichiara, quindi, di accettare la proroga di entrambi i contratti per il periodo di due anni da Voi indicato, con richiesta di concessione di una riduzione del relativo canone, attualmente fissato per il box n. 2 in € 857,69 mensili, oltre iva, e per il box. n. 4 in € 340,50 mensili, oltre iva. E ciò in ragione della purtroppo nota grave congiuntura economica che ha colpito l'economia del settore agricolo e soprattutto il settore immobiliare.

Confidando in un Vs. positivo riscontro, si porgono cordiali saluti.

Ragusa, 01/03/2019


O.P. VALLEVERDE
Soc. Agricola Cons. a r.l.
IL PRESIDENTE



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2012

Data: 14/03/2012 - Ora: 13.02.56

Fine

Visura n.: RG0049854 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di RAGUSA (Codice: H163)	
Catasto Fabbricati	Provincia di RAGUSA	
Unità immobiliare	Sez. Urb.: A Foglio: 119 Particella: 226	
	Dati relativi all'immobile selezionato	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	A	119	226	29	1		B/4	U	403 m ²	Euro 353,83	COSTITUZIONE del 17/10/2005 n. 4212.1/2005 in atti dal 17/10/2005 (protocollo n. RG0114107) COSTITUZIONE
Indirizzo	CONTRADA ZONA INDUSTRIALE n. SN piano: S1-T-1;										
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	CONSORZIO PER IL NUCLEO INDUSTRIALE DI RAGUSA con sede in RAGUSA					
1	DEMANIO DELLA REGIONE SICILIANA con sede in RAGUSA				00119380889	(1s) Proprietà superficiana 1000/1000 PROPRIETARIA PER IL FABBRICATO
2	COSTITUZIONE del 17/10/2005 n. 4212.1/2005 in atti dal 17/10/2005 (protocollo n. RG0114107) COSTITUZIONE				80012000826	(1t) Proprietà per l'area PROPRIETARIA PER IL TERRENO

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di RAGUSA Richiedente: UFFICIO TECNICO ASI-GEOM. ZOCCO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Ragusa

Dichiarazione protocollo n. RG0114107 del 17/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ragusa

Contrada Mugno Zona Industriale

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: A
 Foglio: 119
 Particella: 226
 Subalterno: 29

Compilata da:
 Cascone Salvatore

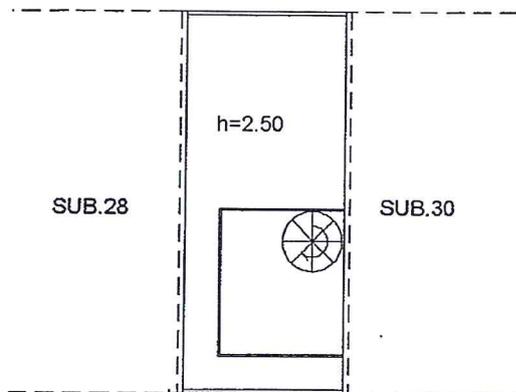
Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Ragusa

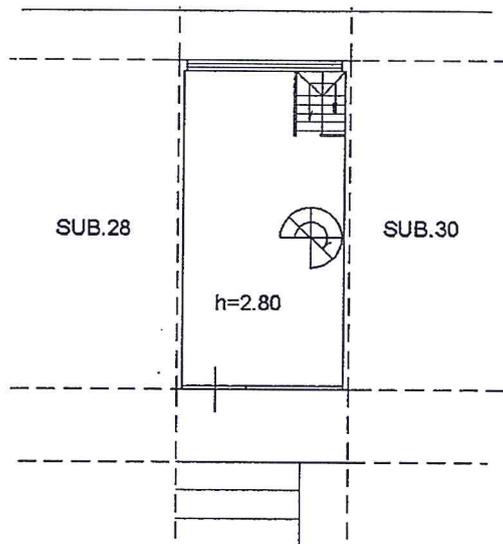
N. 1033

Scheda n. 1

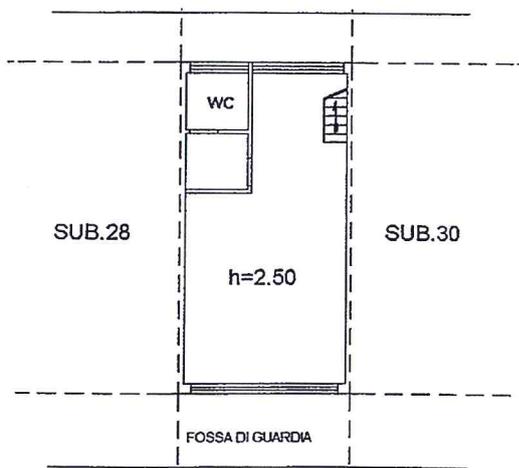
Scala 1:200



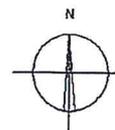
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Simazione al 14/03/2012 - Comune di RAGUSA (HT63) - < Sezione Urbana A Foglio: 119 Particella: 226 > - Sub: 29
 CONTRADA ZONA INDUSTRIALE n. SN piano: S1-T-1;

Ultima Planimetria di A. M. M.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici non residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	21	Validità	10 anni
Riferimenti catastali	C.F. Comune di Ragusa, Sez.Urb. A, Fg. 119, part.226, sub. 29		
Indirizzo edificio	contrada Mugno - Zona Industriale		
Nuova costruzione <input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/>	
Proprietà	CONSORZIO PER IL NUCLEO INDUSTRIALE DI RAGUSA	Telefono	
Indirizzo		E-mail	

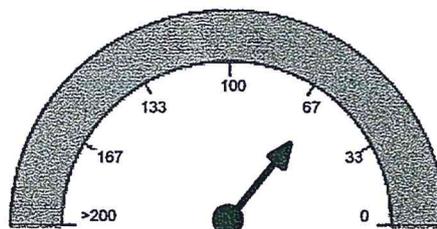
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **G**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI

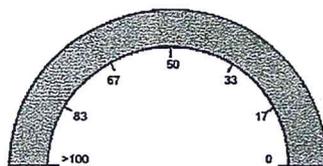
Emissioni di CO₂ [KgCO₂/(m²·a)]

11,234



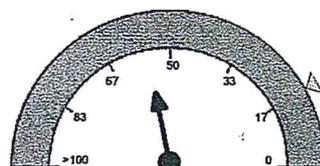
GLOBALE

56,399 kWh/(m²·a)



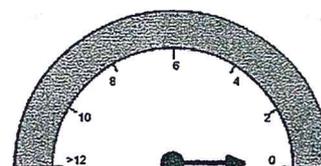
RAFFRESCAMENTO

kWh/(m²·a)



RISCALDAMENTO

56,399 kWh/(m²·a)



ACQUA CALDA

0,000 kWh/(m²·a)

▽ = LIMITE DI LEGGE

▽ = PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

IV

V

5. METODOLOGIE DI CALCOLO ADOTTATE

Metodo di calcolo da rilievo sull'edificio o standard

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1) Non si individuano interventi con tempo di ritorno inferiore ai 10 anni.		
2)		
3)		
4)		
5)		

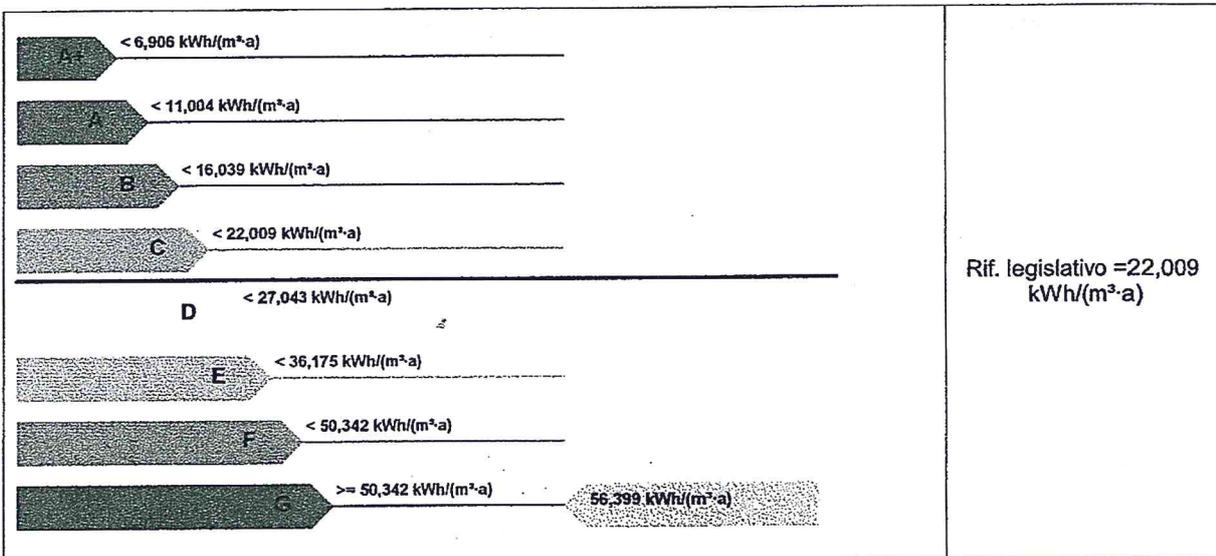
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

0,000 kWh/(m³·a)

(<10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/>	Illuminazione <input type="checkbox"/>



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO	
Indice energia primaria (EPe) [kWh/(m ³ ·a)]	0,000	Indice energia primaria (EPI) [kWh/(m ³ ·a)]	56,399
Indice energia primaria limite di legge [kWh/(m ³ ·a)]		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05) [kWh/(m ³ ·a)]	16,393
Indice involucro (EPe,invol) [kWh/(m ² ·a)]	68,495	Indice involucro (EPI,invol) [kWh/(m ² ·a)]	83,124
Rendimento impianto [%]	0,00	Rendimento medio stagionale impianto (ηg) [%]	45,98
Fonti rinnovabili [kWh/(m ³ ·a)]		Fonti rinnovabili [kWh/(m ³ ·a)]	0,000

8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (EPacs) [kWh/(m ³ ·a)]	0,000	Indice energia primaria (EPill) [kWh/(m ³ ·a)]	
		Indice en. primaria limite di legge [kWh/(m ³ ·a)]	
Fonti rinnovabili [kWh/(m ³ ·a)]	0,000	Fonti rinnovabili [kWh/(m ³ ·a)]	

9. NOTE

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	struttura intelaiata in c.a.			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	fabbricato in linea			
Anno di costruzione		Numero di appartamenti		
Volume lordo riscaldato V [m ³]	359,00	Superficie utile [m ²]	112,00	
Superficie disperdente S [m ²]	318,00	Zona climatica/GG	C / 1324	
Rapporto S/V	0,886	Destinazione d'uso	commerciale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	Fabbricato privo di impianto di riscaldamento per cui si simula la presenza di riscaldamento elettrico
	Potenza nominale [kW]	0,00	Combustibile	Energia elettrica
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale [kW]	0,00	Combustibile	
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale [kW]	0,00	Combustibile	
Illuminazione	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale [kW]	0,00		
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta [kWh _e /kWh _i]	0 / 0		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico <input type="radio"/>	Tecnico abilitato <input checked="" type="radio"/>	Energy Manager <input type="radio"/>	Organismo/Società <input type="radio"/>
Nome e cognome / denominazione	Maria Chiara Di Natale		
Indirizzo	Piazza Trento, 26 - 93100 Caltanissetta	Telefono/e-mail	choaradn.arch@gmail.com
Titolo	Architetto	Ordine/Iscrizione	Ordine AA.PP.PP.CC. al n. 693
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto, consapevole delle responsabilità penali per false attestazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio dichiara l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente.		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI

1) 27/01/2015	
2)	
3)	

16. DATI DI INGRESSO

Progetto energetico <input type="radio"/>	Rilievo sull'edificio <input checked="" type="radio"/>
Provenienza e responsabilità	

17. SOFTWARE

Denominazione	MC Impianti 11300	Produttore	Aermec Spa
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			
Autodichiarazione di conformità del 24/11/2014, protocollo CTI n. 58 del 21/11/2014			

Data emissione ..14./07./2015

Firma del tecnico
Firmato digitalmente da

MARIA CHIARA DI NATALE
CN = DI
NATALE MARIA CHIARA
O = non presente
C = IT