

IPAB
Istituto Educativo Umberto I°
Via Canonico Barreca (ex Via Gela) n° 80
96100 SIRACUSA
Codice Fiscale n° 93003100893

DELIBERA COMMISSARIALE N. 9 DEL 25/08/2026

OGGETTO: Modifica e integrazione della deliberazione commissariale n. 6 del 21 luglio 2026 avente ad oggetto la conclusione della procedura di valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente. Presa d'atto delle modifiche intervenute nella fase di definizione negoziale e approvazione del testo definitivo del contratto di locazione dell'immobile sito in Siracusa, Via Canonico Barreca n. 80, da stipularsi con la Don Luigi Sturzo Società Cooperativa Sociale. Autorizzazione alla stipula.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

PREMESSO

che con deliberazione commissariale n. 24 del 24 dicembre 2025 è stata avviata la procedura finalizzata alla valorizzazione dell'immobile di proprietà dell'IPAB sito in Siracusa, Via Canonico Barreca n. 80, mediante pubblicazione di apposito Avviso pubblico per manifestazione di interesse;

che, all'esito della predetta procedura, è pervenuta un'unica manifestazione di interesse da parte della **Don Luigi Sturzo Società Cooperativa Sociale**, con sede in Buscemi (SR), corredata dalla relativa proposta progettuale;

che con deliberazione commissariale n. 6 del 21 luglio 2026 l'Ente ha concluso la procedura di valorizzazione del patrimonio immobiliare, individuando la Don Luigi Sturzo Società Cooperativa Sociale quale soggetto contraente e approvando le condizioni economiche definitive della locazione nonché lo schema del relativo contratto;

RICHIAMATA

integralmente la deliberazione commissariale n. 6 del 21 luglio 2026, le cui premesse, motivazioni e determinazioni devono intendersi confermate per quanto non espressamente modificato o integrato dal presente provvedimento;

DATO ATTO

che successivamente all'adozione della deliberazione n. 6/2026 sono proseguite le interlocuzioni tra le parti finalizzate alla puntuale definizione delle clausole contrattuali e alla predisposizione del testo da sottoporre alla stipula;

che, a seguito dell'incontro intervenuto tra le parti in data 11 agosto 2026, il legale incaricato, Avv. Marco Miano, ha trasmesso, con comunicazione in pari data, il testo definitivo del contratto di locazione, aggiornato con le modifiche concordate;

che tali modifiche sono finalizzate a disciplinare in maniera maggiormente puntuale i reciproci diritti e obblighi delle parti e a rafforzare le garanzie poste a tutela del patrimonio e degli interessi economico-finanziari dell'IPAB;

RILEVATO

che il testo definitivo conferma gli elementi essenziali dell'operazione di valorizzazione patrimoniale già approvati con deliberazione commissariale n. 6/2026 e, in particolare:

- la concessione in locazione dell'immobile sito in Siracusa, Via Canonico Barreca n. 80;
- la destinazione dell'immobile allo svolgimento delle attività socio-assistenziali, educative e di accoglienza indicate nel progetto del Conduttore;
- la durata complessiva del rapporto pari ad anni trenta;
- il canone progressivo articolato in euro 30.000,00 annui per il primo decennio, euro 48.000,00 annui per il secondo decennio ed euro 72.000,00 annui per il terzo decennio, oltre agli aggiornamenti ISTAT previsti contrattualmente;
- l'assunzione integrale, a carico del Conduttore, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, adeguamento normativo e rifunionalizzazione dell'immobile;
- l'acquisizione gratuita al patrimonio dell'IPAB, alla cessazione del rapporto, delle opere, migliorie, addizioni e trasformazioni realizzate dal Conduttore;

DATO ATTO ALTRESÌ

che il testo definitivo disciplina e specifica ulteriormente, tra l'altro:

- le modalità e i termini di corresponsione del canone;
- l'aggiornamento annuale ISTAT del canone secondo le modalità contrattualmente previste;
- l'assunzione a carico del Conduttore di ogni rischio economico, tecnico e amministrativo connesso agli interventi sull'immobile;
- il regime dei vizi dell'immobile e il divieto di sospensione o autoriduzione unilaterale del canone;
- il divieto di cessione, sublocazione e comodato, fatti salvi i casi consentiti dalla legge e disciplinati dal contratto;
- la costituzione di un **deposito cauzionale pari ad euro 7.500,00**, corrispondente a tre mensilità del canone iniziale;

- la corresponsione di ulteriori **euro 7.500,00 a titolo di pagamento anticipato di canoni futuri**, da imputare alle mensilità di aprile, maggio e giugno 2036;
- il versamento dell'importo complessivo di euro 15.000,00 secondo il piano di rateizzazione previsto dal contratto;
- la disciplina del recesso anticipato per gravi motivi;
- la manleva dell'Ente dalle responsabilità derivanti dall'uso dell'immobile, dall'attività svolta e dall'esecuzione dei lavori;
- la trascrizione del contratto presso i competenti Registri Immobiliari, con i relativi oneri posti a carico del Conduttore;

CONSIDERATO

che le modifiche e integrazioni apportate al testo contrattuale, pur lasciando invariato l'assetto sostanziale dell'operazione di valorizzazione già approvata, introducono una disciplina negoziale più articolata rispetto allo schema allegato alla deliberazione n. 6/2026;

che appare pertanto opportuno, per ragioni di trasparenza, certezza amministrativa e piena corrispondenza tra la volontà dell'Ente e il contenuto del negozio da stipulare, procedere alla formale approvazione del testo definitivo del contratto;

che il nuovo testo contrattuale deve pertanto intendersi **sostitutivo dello schema di contratto precedentemente approvato e allegato alla deliberazione commissariale n. 6 del 21 luglio 2026**, ferme restando tutte le altre determinazioni contenute nella medesima deliberazione;

RITENUTO

che le modifiche apportate risultino complessivamente coerenti con l'interesse pubblico perseguito dall'IPAB, in quanto rafforzano la disciplina degli obblighi del Conduttore e le garanzie economiche e patrimoniali poste a tutela dell'Ente;

che permangono le ragioni di convenienza economica e patrimoniale dell'operazione già illustrate nella deliberazione commissariale n. 6/2026;

VISTI

- il Regio Decreto 5 febbraio 1891, n. 99;
- la Legge 17 luglio 1890, n. 6972, per quanto ancora applicabile;
- la Legge n. 241/1990 e successive modificazioni;
- la Legge n. 392/1978;
- la normativa regionale vigente in materia di II.PP.A.B.;
- lo Statuto dell'IPAB;
- il Decreto Assessoriale di nomina del Commissario Straordinario;
- la deliberazione commissariale n. 24 del 24 dicembre 2025;
- la deliberazione commissariale n. 6 del 21 luglio 2026;
- il testo definitivo del contratto di locazione trasmesso in data 11 agosto 2026;

ACQUISITI

i pareri di regolarità tecnica e contabile previsti dalla normativa vigente;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

1. Di richiamare e confermare la deliberazione commissariale n. 6 del 21 luglio 2026 in tutte le parti non espressamente modificate o integrate con il presente provvedimento.
2. Di prendere atto delle modifiche e integrazioni apportate, nella successiva fase di definizione negoziale, allo schema del contratto di locazione già approvato con la deliberazione commissariale n. 6/2026.
3. Di approvare il **testo definitivo del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo** da stipularsi tra l'IPAB Istituto Educativo Umberto I e la Don Luigi Sturzo Società Cooperativa Sociale, allegato al presente provvedimento sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.
4. Di dare atto che il contratto di cui al precedente punto **sostituisce integralmente lo schema contrattuale allegato alla deliberazione commissariale n. 6 del 21 luglio 2026**, fermo restando quanto altro disposto dalla medesima deliberazione.
5. Di confermare le condizioni economiche della locazione già approvate con deliberazione n. 6/2026, stabilite in euro 30.000,00 annui per il primo decennio, euro 48.000,00 annui per il secondo decennio ed euro 72.000,00 annui per il terzo decennio, oltre agli aggiornamenti previsti dal contratto.
6. Di dare specificamente atto che il testo definitivo prevede, a ulteriore tutela dell'Ente, la costituzione di un deposito cauzionale di euro 7.500,00 e il pagamento anticipato di canoni futuri per ulteriori euro 7.500,00, secondo modalità, termini e imputazioni analiticamente indicati nell'art. 10 del contratto.
7. Di confermare la durata complessiva della locazione in anni trenta, secondo quanto stabilito nel testo contrattuale allegato.
8. Di dare atto che restano integralmente a carico del Conduttore gli interventi e gli oneri individuati nel contratto e che tutte le opere, migliorie, addizioni e trasformazioni eseguite resteranno gratuitamente acquisite al patrimonio dell'IPAB alla cessazione del rapporto, secondo le condizioni contrattualmente previste.
9. Di autorizzare il Commissario Straordinario alla sottoscrizione del contratto definitivo nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai fini della relativa trascrizione nei Registri Immobiliari.
10. Di autorizzare, in sede di stipula, esclusivamente eventuali modifiche di carattere formale, materiale o di coordinamento del testo contrattuale allegato al presente provvedimento, che non incidano sugli elementi sostanziali ed essenziali del rapporto, quali, a titolo esemplificativo, durata, canoni, garanzie e obblighi fondamentali delle parti, nonché l'eventuale adeguamento della data di stipula e della conseguente decorrenza della locazione, in ragione della data effettiva di sottoscrizione del contratto, fermo restando che

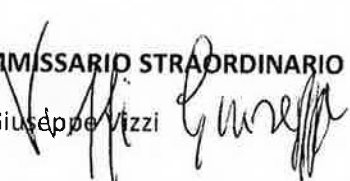
del contratto, fermo restando che ogni altra modifica sostanziale dovrà essere previamente autorizzata con apposito provvedimento.

11. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, stante la necessità di procedere alla stipula del contratto e all'avvio degli interventi di recupero e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare.

Siracusa, 25 agosto 2026

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dott. Giuseppe Vizzi



IL SEGRETARIO ECONOMICO/AMMINISTRATIVO

Dott.ssa Enza Marchica



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

Tra

IPAB ISTITUTO EDUCATIVO UMBERTO I, con sede in Siracusa, Via Canonico Barreca n. 80, Codice Fiscale n. 93003100893, in persona del Commissario Straordinario Giuseppe Vizzi nato in Germania il 15.08.1962 C.F. VZIGPP62M15Z112C, di seguito "Locatore"

e

DON LUIGI STURZO SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE, con sede legale in Buscemi (SR), Via Don Luigi Sturzo s.n.c., CAP 96010, C.F. e P. IVA 01758000895, iscritta al Registro delle Imprese di Siracusa – REA SR-146014, in persona del legale rappresentante pro tempore Elena Quadarella nata ad Augusta il 09.11.1988, codice fiscale QDRLNE88S49A494N di seguito "Conduttore"

premesso che

- l'IPAB è proprietaria dell'immobile sito in Siracusa, Via Canonico Barreca n. 80;
 - a seguito di avviso pubblico di manifestazione di interesse, il Conduttore ha presentato un progetto ritenuto coerente con le finalità istituzionali dell'Ente;
 - l'immobile si trova in condizioni manutentive scadenti e necessita di interventi di adeguamento e ristrutturazione;
 - il Conduttore ha dichiarato di aver preso visione dello stato dei luoghi e di accettarlo integralmente;
- si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 – Oggetto

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in Siracusa, Via Canonico Barreca n. 80, con relative pertinenze e aree annesse, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile è destinato esclusivamente allo svolgimento delle attività socio- assistenziali, educative e di accoglienza indicate nel progetto presentato dal Conduttore e approvato dal Locatore, coerenti con le finalità istituzionali dell'IPAB. È vietato, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore, il mutamento anche parziale della destinazione d'uso, nonché lo svolgimento di attività diverse o ulteriori, anche se ritenute complementari.

Art. 2 – Durata

La locazione ha durata di anni 30 con decorrenza dal 17 agosto 2026 e le parti si obbligano a stipulare il presente accordo nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata davanti al Notaio ai fini della prescritta trascrizione.

Art. 3 – Canone

Il canone di locazione, determinato tenuto conto dell'attuale stato manutentivo dell'immobile, come risultante da perizia tecnica agli atti dell'Ente, nonché dell'ingente investimento economico che il Conduttore dovrà sostenere per gli interventi di ristrutturazione, adeguamento normativo e funzionale, è stabilito in misura progressiva secondo le seguenti fasi temporali:

- per i primi dieci anni di durata del contratto, e quindi dal 17 agosto 2026 al 16 agosto 2036, il canone

annuo è pari a euro 30.000,00, da corrispondersi in rate mensili anticipate di euro 2.500,00 ciascuna;
– per i successivi dieci anni, e quindi dal 17 agosto 2036 al 16 agosto 2046, il canone annuo è pari a euro 48.000,00, da corrispondersi in rate mensili anticipate di euro 4.000,00 ciascuna;
– per gli ultimi dieci anni, e quindi dal 17 agosto 2046 al 16 agosto 2056, il canone annuo è pari a euro 72.000,00, da corrispondersi in rate mensili anticipate di euro 6.000,00 ciascuna.

Le rate mensili dovranno essere versate entro il giorno 15 di ogni mese, mediante bonifico sul conto corrente indicato dal Locatore.

Le parti convengono espressamente che la progressione del canone sopra indicata costituisce elemento essenziale del presente contratto ed è giustificata dalla necessità di consentire al Conduttore l'ammortamento, nella prima fase del rapporto, dei rilevanti costi di ristrutturazione e adeguamento dell'immobile, a fronte di un bene che allo stato attuale si presenta in condizioni manutentive scadenti, come da perizia tecnica richiamata.

I canoni di cui alla presente clausola saranno, a decorrere dalla seconda annualità di ciascun periodo decennale, aggiornati annualmente, su espressa richiesta scritta del Locatore, nella misura del 100% (cento per cento) della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) verificatasi nell'anno precedente, separatamente per ciascun importo previsto per i singoli periodi decennali.

Art. 4 – Stato dell'immobile e lavori

Il Conduttore dichiara di aver esaminato con la massima attenzione l'immobile sito in Siracusa, Via Canonico Barreca n. 80, con relative pertinenze e aree annesse, di conoscerne e accettarne integralmente lo stato di fatto e di diritto, ivi comprese le condizioni manutentive, strutturali e impiantistiche, dichiarandolo idoneo all'uso convenuto e adeguato alla realizzazione del proprio progetto, e di assumere integralmente, a proprio esclusivo rischio, ogni onere tecnico, economico e amministrativo relativo agli interventi necessari per l'utilizzo dell'immobile ai fini pattuiti.

In considerazione dello stato manutentivo dell'immobile, espressamente conosciuto e accettato dal Conduttore, nonché quale specifica contropartita della riduzione del canone pattuita all'art. 3 per il primo periodo del rapporto, sono a esclusivo carico del Conduttore, senza alcun diritto a rimborso, indennizzo o compenso, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, tutti gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione dell'immobile e delle sue pertinenze, ogni opera di adeguamento normativo, igienico-sanitario, di sicurezza, antincendio, di abbattimento delle barriere architettoniche e, in generale, ogni intervento richiesto da leggi, regolamenti o provvedimenti dell'Autorità competente, ogni adeguamento, integrazione o sostituzione degli impianti (ivi compresi, a titolo esemplificativo, quelli elettrici, idrici, fognari, di riscaldamento o raffrescamento, telefonici e dati) nonché le spese di progettazione, direzione lavori, collaudi, certificazioni, autorizzazioni, permessi, oneri concessori, contributi di costruzione e ogni altro onere comunque connesso ai lavori.

I lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte, nel rispetto di tutte le norme di legge e regolamentari

vigenti, sotto la piena responsabilità del Conduttore, che terrà indenne e manlevato il Locatore da qualsiasi pretesa, danno o sanzione derivante dall'esecuzione degli stessi.

Art. 5 – Esonero di responsabilità del Locatore

Il Locatore è espressamente esonerato da ogni responsabilità in ordine all'eventuale mancato accesso del Conduttore a contributi pubblici, agevolazioni fiscali, bonus edilizi, finanziamenti o altri benefici connessi ai lavori sull'immobile.

Ogni rischio economico, tecnico e amministrativo relativo agli interventi resta integralmente a carico del Conduttore.

Art. 6 – Migliorie

Tutte le opere, migliorie, addizioni e trasformazioni, comunque eseguite dal Conduttore sull'immobile, con il consenso del Locatore o comunque da questo tollerate, resteranno acquisite gratuitamente e in via definitiva al patrimonio del Locatore alla cessazione, per qualsiasi causa, del contratto di locazione, senza che il Conduttore possa pretendere alcun indennizzo, rimborso, compenso o diritto di ritenzione.

Art. 7 - Vizi, sospensione del canone e mancati contributi

Il Conduttore, in ragione delle dichiarazioni rese in ordine allo stato dell'immobile, rinuncia fin d'ora a far valere nei confronti del Locatore, quale causa di sospensione, riduzione o ritardo nel pagamento del canone, i vizi, difetti o carenze dell'immobile e dei suoi impianti che erano esistenti, visibili o comunque conoscibili al momento della consegna.

È fatto espresso divieto al Conduttore di sospendere, ridurre o trattenere in tutto o in parte il pagamento del canone e degli oneri dovuti senza previa pronuncia del giudice competente, anche in presenza di contestazioni sull'immobile o sui lavori. L'eventuale eccezione di inadempimento potrà essere fatta valere solo nelle forme e nei limiti di legge, restando esclusa ogni autoriduzione unilaterale.

Il Conduttore dichiara che la redditività dell'iniziativa che intende svolgere nell'immobile e l'eventuale ottenimento di contributi pubblici, agevolazioni fiscali, bonus edilizi, finanziamenti o altri benefici connessi ai lavori o alla gestione dell'attività rientrano nel proprio esclusivo rischio economico e organizzativo, non costituiscono presupposto essenziale del consenso del Locatore e non integrano, di per sé sole, grave motivo ai fini di un eventuale recesso anticipato.

Il Locatore è espressamente esonerato da ogni responsabilità, anche risarcitoria, per il mancato ottenimento, la revoca o la riduzione di contributi, agevolazioni, bonus o finanziamenti, qualunque ne sia la causa, salvo il caso di dolo o dichiarazioni false e specificamente determinanti rese dal Locatore su dati di sua esclusiva conoscenza e rilevanti ai fini dei relativi procedimenti.

Il mancato ottenimento o la revoca dei suddetti benefici non potrà costituire motivo legittimo di sospensione o riduzione del canone, né di risoluzione del contratto, né di recesso per gravi motivi, salvo quanto eventualmente accertato in sede giudiziale nei casi previsti dalla legge

Art. 8 – Oneri e utenze

Sono a carico del Conduttore tutte le utenze, imposte, tasse e oneri connessi all'uso dell'immobile.

Art. 9 – Divieto di cessione

È vietata la cessione, anche parziale, del presente contratto, la sublocazione, totale o parziale, e il comodato dell'immobile o di sue porzioni, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Sono parimenti subordinati al preventivo consenso scritto del Locatore il conferimento in azienda o in ramo di azienda comprendente il presente contratto di locazione, le fusioni, scissioni, trasformazioni o altre operazioni straordinarie che comportino il mutamento del soggetto di fatto gestore dell'attività svolta nell'immobile, nonché qualsiasi atto o operazione che, pur non configurando formalmente cessione o sublocazione, determini di fatto l'utilizzo dell'immobile da parte di soggetti diversi dal Conduttore.

Fanno eccezione al divieto di cui ai commi precedenti unicamente le ipotesi in cui la cessione del presente contratto avvenga contestualmente e in ragione di una cessione o di un affitto dell'intera azienda esercitata nell'immobile, ai sensi e nei limiti dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392. In tali casi il Conduttore è tenuto a dare comunicazione al Locatore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata, allegando la documentazione relativa all'operazione, ivi compresi: l'atto di cessione o affitto di azienda in bozza o nella versione definitiva, l'identità e i dati identificativi del cessionario o affittuario, la descrizione dell'attività che quest'ultimo intende svolgere nell'immobile e la dichiarazione di accettazione integrale delle obbligazioni derivanti dal presente contratto. Il Locatore potrà opporsi alla cessione, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione completa di tutta la documentazione richiesta.

Fino a quando la comunicazione di cui al comma precedente non sia stata effettuata, la cessione non è opponibile al Locatore, il quale continuerà a fare riferimento esclusivamente al Conduttore cedente come propria controparte contrattuale. La comunicazione, anche se tardiva, produce effetto dal momento della sua ricezione da parte del Locatore, dal quale decorre altresì il termine di trenta giorni per l'eventuale opposizione.

In ogni caso di cessione del contratto ai sensi del comma precedente, il cedente rimane solidalmente responsabile con il cessionario per tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, ivi compresi i canoni, gli oneri, l'obbligo di restituzione dell'immobile e ogni altra obbligazione contrattuale, per tutta la durata residua del rapporto, salvo che il Locatore abbia espressamente dichiarato per iscritto di liberare il cedente. L'onere di provare l'avvenuta liberatoria da parte del Locatore è a carico del cedente. La violazione del divieto di cessione, sublocazione o comodato non autorizzati, nei casi non consentiti dalla legge, costituisce grave inadempimento.

Art. 10 – Deposito cauzionale e canoni anticipati

A garanzia di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, il Conduttore versa al Locatore un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone iniziale, e quindi ad euro 7.500,00, che il Locatore potrà trattenere sino alla completa restituzione dell'immobile e al pagamento di ogni somma dovuta,

nei limiti e secondo la funzione propria del deposito cauzionale. Il deposito cauzionale è produttivo di interessi legali, che maturano ai sensi di legge e saranno corrisposti al Conduttore secondo quanto previsto dall'art. 11 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Le parti convengono inoltre che il Conduttore corrisponderà al Locatore la somma complessiva di euro 7.500,00, pari a tre mensilità del canone iniziale, a titolo di pagamento anticipato di canoni futuri e non di garanzia, con imputazione fin d'ora ai canoni dovuti per i mesi di aprile 2036, maggio 2036 e giugno 2036.

Il versamento complessivo delle somme di cui ai commi precedenti, pari ad euro 15.000,00, sarà effettuato dal Conduttore in cinque rate mensili di pari importo, ciascuna pari ad euro 3.000,00, secondo il seguente piano:

- euro 3.000,00 contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, da imputarsi integralmente a deposito cauzionale;
- euro 3.000,00 entro il giorno 15 del mese successivo alla stipula, da imputarsi integralmente a deposito cauzionale;
- euro 3.000,00 entro il giorno 15 del secondo mese successivo alla stipula, di cui euro 1.500,00 a integrazione del deposito cauzionale ed euro 1.500,00 a titolo di canoni anticipati;
- euro 3.000,00 entro il giorno 15 del terzo mese successivo alla stipula, da imputarsi integralmente a canoni anticipati;
- euro 3.000,00 entro il giorno 15 del quarto mese successivo alla stipula, da imputarsi integralmente a canoni anticipati.

Le parti convengono espressamente che, ai fini contabili e negoziali, i primi euro 7.500,00 complessivamente versati saranno imputati a deposito cauzionale, mentre la residua somma di euro 7.500,00 sarà imputata a canoni anticipati per le mensilità sopra indicate.

Il deposito cauzionale non potrà mai essere imputato in conto canoni e oneri correnti. Qualora il Locatore utilizzi in tutto o in parte la cauzione per soddisfare propri crediti, il Conduttore sarà tenuto a reintegrarla entro trenta giorni dalla richiesta scritta del Locatore; il mancato reintegro nel termine indicato costituirà grave inadempimento.

Le somme corrisposte a titolo di canone anticipato hanno esclusiva funzione solutoria e non cauzionale; pertanto esse non potranno essere imputate dal Locatore a copertura di danni, indennità, oneri accessori o altre obbligazioni diverse dai canoni ai quali sono espressamente riferite.

In caso di cessazione anticipata del rapporto, per recesso, risoluzione o altra causa, prima della maturazione in tutto o in parte delle mensilità sopra anticipate, il Locatore procederà al relativo conguaglio, trattenendo quanto maturato sino alla data di cessazione del rapporto e restituendo al Conduttore la parte eventualmente riferibile a periodi successivi, ferma restando la facoltà del Locatore di far valere ogni proprio ulteriore credito nei confronti del Conduttore nelle forme di legge.

Resta inteso che il pagamento anticipato dei suddetti canoni non modifica la misura del canone

pattuito, né la progressione prevista all'art. 3 del presente contratto, e si riferisce esclusivamente a mensilità comprese nel primo periodo di durata del rapporto.

Art. 11 – recesso per gravi motivi

Resta ferma la facoltà del Conduttore di recedere anticipatamente dal presente contratto, ai sensi dell'articolo 27 della legge 392/1978, per gravi motivi, con preavviso scritto di almeno sei mesi da comunicarsi mediante raccomandata a.r. o posta elettronica certificata.

Ai fini del presente contratto, per gravi motivi si intendono esclusivamente fatti estranei alla volontà del Conduttore, imprevedibili al momento della stipula e tali da rendere eccessivamente gravosa la prosecuzione del rapporto, non riconducibili a scelte imprenditoriali, gestionali o finanziarie del Conduttore.

Non costituiscono in alcun caso gravi motivi il mancato ottenimento, la riduzione o la revoca di contributi pubblici, agevolazioni fiscali, bonus edilizi o finanziamenti relativi all'attività svolta o ai lavori eseguiti, la riduzione del giro d'affari o dei margini economici dell'attività svolta nell'immobile se non derivante da provvedimenti autoritativi che ne impediscano oggettivamente la prosecuzione, la mera convenienza economica a trasferire l'attività in altro immobile o a cessarla, nonché situazioni di crisi economica o finanziaria del Conduttore non dipendenti da fatti oggettivamente straordinari e imprevedibili.

Nella comunicazione di recesso il Conduttore dovrà indicare, sia pure sinteticamente, i fatti specifici che ritiene integrare i gravi motivi, restando salva la valutazione in ordine alla loro sussistenza da parte del giudice competente.

Art. 12 – manleva verso terzi

Il Conduttore assume ogni responsabilità per i danni, di qualsiasi natura, cagionati a persone o cose in conseguenza dell'uso dell'immobile, dell'esercizio dell'attività ivi svolta nonché dell'esecuzione dei lavori previsti nel presente contratto, impegnandosi a tenere indenne e manlevato il Locatore da qualsiasi pretesa, azione o richiesta risarcitoria avanzata da terzi, nonché da sanzioni amministrative connesse a violazioni imputabili al Conduttore.

Art. 13– Registrazione

Le spese di registrazione sono a carico di entrambe le parti.

Art. 14 – Foro competente

Per ogni controversia è competente il Foro di Siracusa.

Art. 15 – Trascrizione del contratto

Le parti convengono che il presente contratto sarà trascritto presso i competenti Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643, n. 8), c.c.. Le parti si impegnano a compiere tutti gli atti necessari per consentire la trascrizione del presente contratto, ivi compresa, ove occorra, la stipula dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata ai sensi dell'art. 2657 c.c.. Tutte le spese, imposte, tasse, onorari e ogni altro onere connesso alla trascrizione saranno integralmente a carico del Conduttore.

Letto, confermato e sottoscritto in Siracusa,

Il Locatore

IPAB Istituto Educativo Umberto I

Il Commissario Straordinario

Dott. Giuseppe Vizzi

Il Conduttore

Don Luigi Sturzo Società Cooperativa Sociale

Il Legale Rappresentante

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., il Conduttore dichiara di approvare specificamente le seguenti clausole: Art. 5 (esonero di responsabilità del Locatore); Art. 6 (migliorie e acquisizione gratuita al patrimonio del Locatore); Art. 7 (vizi, sospensione del canone e mancati contributi); Art. 9 (divieto di cessione, sublocazione e comodato); Art. 10 (reintegro del deposito cauzionale e grave inadempimento); Art. 14 (foro competente).

Il Conduttore

Don Luigi Sturzo Società Cooperativa Sociale

Il Legale Rappresentante