

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

Deliberazione commissariale n.16 del 19.11.2021

OGGETTO: Approvazione del contratto di concessione in locazione dell'immobile di proprietà e sede istituzionale dell'IPAB Umberto I°, sito in Siracusa nella via Canonico Barreca n.80, stipulato in data 19.11.2021 tra la stessa IPAB e la cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale" di Priolo a seguito procedura negoziata.

L'anno duemilaventuno il giorno 19 del mese di novembre alle ore 12, nel Comune di Siracusa presso gli uffici amministrativi dell'IPAB Umberto I°, il Commissario straordinario Dott. Marco Fiorella, ha adottato la seguente deliberazione.

Il Commissario Straordinario

Visto il D.A. n.123/GAB. del 17/12/2020 con cui l'Assessore Reg.le della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro ha nominato il Dott. Marco Fiorella Commissario Straordinario dell'IPAB Umberto I° di Siracusa, che si è insediato nella funzione in data 19/02/2021 per la gestione ordinaria e straordinaria dell'Ente;

Visto il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni) e, in particolare, l'articolo 15;

Vista la Legge n.6972 del 17.07.1890 e successive modifiche ed integrazioni, contenente norme sulle Istituzioni pubbliche di Assistenza e Beneficenza (II.PP.A.B.), che trova applicazione in materia di Opere Pie nel territorio della Regione Siciliana;

Visto il Regio Decreto n. 827 del 23/05/1924 recante il "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";

Visto l'art.1 dello Statuto dell'Ente che, in coerenza a quanto previsto dal R.D. del 5.02.1891 n.99 e ss.rnm.ii, identifica l'IPAB "Istituto Educativo Umberto I° di Siracusa" come Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza la quale, in forza dell'art.1 della legge 17.07.1890 n.6972, è dotata di personalità giuridica di diritto pubblico;

Visto il D.P.R. del 30 Agosto 1975, n.636, recante "Norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di Pubblica Beneficenza ed Opere Pie";

Vista la Legge del 27 luglio 1978 n. 392 recante la "Disciplina delle locazioni di immobili urbani";

Visto il D.Lgs. del 18 Aprile 2016, n. 50, "Codice dei contratti pubblici";

Visto il costante orientamento della Corte dei Conti, che ha tratto dal quadro normativo vigente il principio di fruttuosità dei beni pubblici, di cui agli artt. 9, comma 3, L. n. 537/1993, e

32, c.8, L.724/1994, che impongono la determinazione e l'aggiornamento dei canoni dei beni dati in concessione a privati, sulla base dei prezzi praticati in regime di libero mercato, al fine di incrementare le entrate patrimoniali dell'Amministrazione;

Che l'I.P.A.B. Istituto Umberto I° possiede un complesso immobiliare sito a Siracusa nella via Canonico Barreca n.80, costituito da un grande edificio a tre piani p.t. (p.t., 1° e 2°), oltre ad un piano cantinato ed una terrazza soprastante calpestabile; posto accanto a detta struttura vi è un piccolo capannone, di circa mq.200; vi è anche una chiesetta ed inoltre a sinistra del cancello d'entrata è posta l'ex casa del custode.

Considerato che per il perseguimento degli scopi sanciti dal proprio Statuto, possono essere utilizzate le risorse derivanti dalla valorizzazione e dallo sfruttamento del proprio patrimonio immobiliare, anche attraverso la locazione a terzi, secondo le modalità previste dalla Legislazione vigente;

Che l'Ente dovendo valorizzare il proprio complesso immobiliare - oggi derelitto e non utilizzato - ed al fine di rilanciare prospetticamente l'azione dell'IPAB Umberto I, ha inteso avviare una procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di un Operatore Economico che volesse condurre l'immobile, sviluppando peraltro un progetto socio - assistenziale o educativo compatibile con le previsioni statutarie dell'IPAB in parola.

Vista la Delibera Commissariale n.08 del 17/05/2021 con cui l'IPAB Umberto I di Siracusa, dovendo valorizzare il proprio complesso immobiliare - oggi derelitto e non utilizzato - ha adottato "l'Avviso pubblico per la concessione in locazione, attraverso procedura negoziata, dell'immobile di proprietà e sede istituzionale della stessa IPAB".

Vista la Delibera Commissariale n.15 del 29.10.2021 con cui è stata approvata la procedura negoziata per la concessione in locazione dell'immobile di proprietà dell'IPAB Umberto I di SR- avviata con l'avviso pubblico di cui alla delibera Commissariale n.08 del 17/05/2021 - ed è stato aggiudicato l'affidamento della conduzione del predetto immobile, con pagamento di un canone locativo annuo di €.72.000,00 (settantaduemila/oo), nello stato in cui si trova, alla cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale, facendo comunque salvo eventuale atto di riesame.

Vista la sentenza TAR di Catania - sez III n.3399/2021 che ha dichiarato la inammissibilità del ricorso n.1476/2021 proposto dalla Società Spazio Sport Dilettantistico Soc. Coop. Soc. con sede in Siracusa per l'annullamento del provvedimento emesso dalla Commissione di gara, composta da dipendenti del Comune di Melilli -Settore nuove opere -LL.PP., prot. n.64 del 17.08.2021 con cui veniva motivatamente esclusa la predetta società dalla procedura per la concessione in locazione dei locali dell'IPAB in parola.

Visto il contratto di locazione commerciale, stipulato in data 19.11.2021 in esito alla procedura negoziata di cui si diceva, con durata di anni otto (rinnovabili per altrettanto periodo) e con decorrenza dalla data di stipula, tra l'IPAB Umberto I di Siracusa e la cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale di Priolo per l'affidamento in conduzione dei locali di proprietà e sede istituzionale della stessa IPAB, dietro pagamento di un canone annuo di €. 72.000,00 (settantaduemila/oo).

Vista la Delibera Commissariale n.14 del 22/10/2021 con cui è stato approvato il "bilancio preventivo dell'esercizio finanziario 2021 – esame ed approvazione-" dell'IPAB Umberto I di Siracusa.

Ritenuto di dovere procedere all'approvazione del contratto di locazione come sopra descritto.

DELIBERA

Per le motivazioni meglio espresse in premessa e che qui s'intendono integralmente riportate e trascritte:

Approvare il contratto di locazione commerciale (che fa parte integrante della presente deliberazione) stipulato in data 19.11.2021 tra l'IPAB Umberto I di Siracusa e la cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale di Priolo per l'affidamento in conduzione dei locali di proprietà e sede istituzionale della stessa IPAB (siti in Siracusa, nella via Canonico Barreca n.8°), dietro pagamento di un canone annuo di €. 72.000,00 (settantaduemila/00). Il predetto contratto, in esito alla procedura negoziata di cui si diceva, avrà una durata di anni otto (rinnovabili per altrettanto periodo) e decorre dal giorno della stipula.

Pubblicare l'odierna deliberazione sul sito istituzionale dell'Ipab Umberto I° di Siracusa e, parimenti, su quello istituzionale del Comune di Melilli, dove l'Opera Pia è domiciliata ai fini della presente procedura di gara.

Il Segretario Economo
Enza Marchica



Il Commissario Straordinario
Marco Fiorella



CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE
(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)

L'anno duemilaventuno il giorno 19 del mese di novembre, con il presente contratto, stipulato ai sensi della legge n. 392/1978 ess.mm.ii. sono comparsi:

Da una parte, per la concedente L'Opera Pia Istituto Umberto I° con sede in Siracusa, nella via Canonico Barreca n.80, codice fiscale n.93003100893 in persona del Commissario Straordinario Avv. Marco Fiorella, nato a Palermo il 25.02.1967, nella qualità di legale rappresentante dell'Ente (locatore), C.F. FRLMRC67B25G2730

Dall'altra parte, il Sig. La Rosa Francesco nato a Scicli il 20/05/1990 c.f. LRSFNC90E20I535A nella qualità di rappresentante legale della Ditta Officine Sociali Soc. Coop. Sociali, con sede in Priolo Gargallo (SR) nella Via Prati n. 12, codice fiscale n. 01981560855 (conduttore),

PREMESSO

Che con delibera Commissariale n. 15 del 29/10/2021 è stata aggiudicata la procedura negoziata relativa all'avviso pubblico approvato con determina commissariale n. 8 del 17/05/2021, per la concessione in locazione dell'immobile di proprietà e sede istituzionale dell'Ipab Umberto I con sede in Siracusa nella Via Canonico Barreca n. 80,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1) Contraenti: L'Opera Pia Istituto Umberto I° con sede in Siracusa, nella via Canonico Barreca n.80, codice fiscale n.93003100893 in persona del Commissario Straordinario Avv. Marco Fiorella, nato a Palermo il 25.02.1967, nella qualità di legale rappresentante dell'Ente (locatore)

CONCEDE IN LOCAZIONE

Alla Ditta Officine Sociali Soc. Coop. Sociali, con sede in Priolo Gargallo (SR) nella Via Prati n. 12, codice fiscale n. 01981560855 (conduttore), domiciliato ai fini del presente contratto nei locali, secondo quanto indicato al successivo art.13.

2) Oggetto della locazione: Il complesso immobiliare, sito nel Comune di Siracusa nella via Canonico Barreca (ex via Gela) n.80, e censito al C.U. di Siracusa al foglio 27, come da planimetria allegata all'avviso pubblico ex delibera commissariale n.8/2021:

- partt. 276-319-320-321-323, cat.B/1 (collegi e convitti, educandati; ricoveri: orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari e caserme), consistenza mq. 14.688,00, rendita €. 12.137,14, piani T- 1°-2°;
- part.322, cat.A/3 (alloggio ex custode), della superficie di mq.88, rendita €. 426,08, piano T.
- part.483, cat.D/1 (opificio), della superficie di mq.200, adibito a sala riunioni/teatro, rendita €.82,63, piano T.

3) Durata: La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni otto e più precisamente dalla data di stipula del contratto al 18 novembre 2029 nel rispetto della normativa vigente, e si intende rinnovata automaticamente per altri otto anni salvo preventiva disdetta motivata.

Qualora 6 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A.R., esso s'intende rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78. Il conduttore non ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978.

4) Corrispettivo: Il conduttore dichiara che ha piena cognizione che l'importo del canone annuo posto a seguito procedura negoziata aggiudicata con deliberazione commissariale n. 15 del 29/10/2021 è pari ad €. 72.000,00 (euro settantaduemila /00), stabilito secondo la media dei valori di locazione fissati nel sito Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, tenuto conto della ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso immobiliare di che trattasi.

L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto risultante alla data di consegna dello stesso, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori e pertinenze, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve

Sono ad esclusivo carico del conduttore la realizzazione dei lavori di ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare, qualora necessarie ai fini dell'attività che verrà insediata, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, le utenze, oltre alle opere di adeguamento e normazioni degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, sanitario, etc.).

Il conduttore ha, altresì, l'onere di richiedere agli organi competenti il rilascio delle connesse autorizzazioni, nulla osta, cambi di destinazione d'uso se necessario, sollevando la proprietà da qualsiasi onere e/o responsabilità.

Le parti convengono che, ai sensi dell'art.32 della legge 392/1978, il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%, con la conseguenza che l'Opera Pia Istituto Umberto I° di Siracusa è esonerata dal formulare specifica richiesta ogni anno.

Il canone annuo della locazione, sulla scorta dei precedenti capoversi, viene convenuto ed accettato che sarà da pagarsi in rate mensili da versarsi entro il quinto giorno non festivo di ogni mese.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese o eccezioni del conduttore di qualsiasi specie o natura.

Il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone di locazione costituirà motivo per la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1455 Codice Civile a danno e spese del conduttore stesso, previa costituzione in mora.

Per ogni giorno di ritardo, successivo al quinto giorno non festivo di ogni mese in scadenza, sarà dovuto all'Opera Pia, il pagamento degli interessi al tasso legale a partire del 1° giorno del mese di riferimento.

5) Destinazione del locale e subaffitto: Il locale si concede in locazione per il solo uso di attività così come determinato all'aggiudicazione ex delibera commissariale n. 15 del 29/10/2021 con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore, previa la decadenza del presente contratto di locazione;

Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'intero complesso immobiliare verrà utilizzato per attività rientrante tra quelle statutarie dell'IPAB, la quale comporta contatti diretti con il pubblico, così come stabilito dalla procedura di manifestazione pubblica approvata con Deliberazione commissariale n. 8 del 17/05/2021.

Il conduttore non potrà apportare assolutamente modifiche e addizionali, né opere in genere se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del locatore il quale, comunque, al termine della locazione e a sua discrezione, potrà chiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore.

Restano a carico del conduttore, tutte le eventuali modifiche e trasformazioni dell'immobile de quo, nonché i miglioramenti e le addizioni, i cui oneri economici restano ad esclusivo carico del conduttore, che dovranno essere sottoposti all'approvazione di questa Opera Pia prima della richiesta delle autorizzazioni amministrative da darsi a cura e spese del conduttore e comunque prima della loro esecuzione.

Tutte le eventuali variazioni apportate dal conduttore per suo maggiore gradimento all'interno dell'immobile locato, dovranno essere oggetto di denuncia di variazione catastale a cura e spese del conduttore entro e non oltre trenta giorni dall'effettiva variazione. Sono a carico del conduttore, tutte le riparazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria per i motivi specificati e convenuti al precedente art. 4 del presente contratto.

Il conduttore concede al locatore la temporanea possibilità (in attesa che la sede amministrativa dell'Ipab venga trasferita in altro sito), di poter fruire di un locale dove allocare la documentazione presente e l'eventuale mobilio di proprietà dell'Ipab.

6) Esonero dalla responsabilità: Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi. Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali, dovuti ad incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante il locale concesso in locazione per un massimale minimo di Euro 1.000.000,00.

7) Polizze assicurative: Il conduttore si obbliga a stipulare, restando il relativo premio a proprio carico, un contratto di assicurazione per i danni che (l'immobile locato potrà subire in dipendenza di incendi o in conseguenza di distruzione o danneggiamenti anche parziali dovuti ad altre cause, avente un massimale di € 500.000,00.

Per un eventuale mancato pagamento dei canoni, il conduttore si obbliga a stipulare una polizza assicurativa, per un valore pari a 12 mensilità. In tal caso il locatario avrà diritto a richiedere i canoni non percepiti alla compagnia assicurativa, la quale provvederà a "prima richiesta" e cioè senza preventiva escussione del conduttore debitore. Le spese relative a tale polizza sono a carico del conduttore.

8) Interruzione dei servizi: Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

9) Oneri accessori: Le forniture dei servizi pubblici quali ENEL, gas, acqua, ritiro immondizie ecc. oltre alle spese per il riscaldamento, sono assunte a carico diretto del conduttore.

10) Deposito cauzionale: Il conduttore entro la data di registrazione del presente contratto, versa una cauzione di Euro 12.000,00 pari a due mensilità del canone, che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna del complesso immobiliare e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione.

11) Accesso: Il conduttore deve consentire l'accesso al complesso immobiliare al locatore, al suo amministratore, nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.

12) Risoluzione del contratto: Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste nel presente contratto; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione all'immobile; violi il divieto di cui al punto n. 6 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca (il complesso immobiliare all'esercizio di attività contrastante con le finalità statutarie dell'IPAB o con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore (punto n. 5).

13) Imposte: Le spese contrattuali comprese quelle accessorie per imposte, bolli etc, sono poste a carico della cooperativa conduttrice, la quale è tenuta ad assolvere entro i termini di legge l'imposta di registro.

14) Disposizioni finali: A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nella sede legale sita in Via Prati 12, Priolo Gargallo. Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo, e non può essere approvata, se non con apposito atto scritto dai rappresentanti dell'Ente.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n.675/1996).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle Leggi n.392/1978 e n.431/1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto,

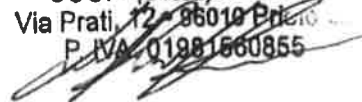
MECICI il 29/11/2021

IL LOCATORE

(Commissario straordinario dell'IPAB)



OFFICINE SOCIALI
SOC. COOP. SOCIALE
Via Prati, 12 - 96010 Priolo G.
P. IVA: 01981560855



Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 del c.c. il locatore ed il conduttore accettano il contratto ed espressamente gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14.

IL LOCATORE

(Commissario straordinario dell'IPAB)



IL CONDUTTORE
OFFICINE SOCIALI
SOC. COOP. SOCIALE
Via Prati, 12 - 96010 Priolo G.
P. IVA: 01981560855

