

E. n. 92



COMUNE DI FAVARA

(Provincia di Agrigento)

tel: 0922 448111- fax: 0922 31664
www.comune.favara.ag.it

N. 92

del 12-09-2017

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO	Approvazione schema di contratto di locazione immobiliare ad uso scolastico di una porzione dei locali della ex sede dell'Opera Pia "Barone Mendola" siti nella Via Beneficenza Mendola in Favara. <i>I.E.</i>
----------------	--

L'anno duemiladiciassette, il giorno olodici, del mese di settembre alle ore 13.35 e seguenti, in Favara e nella Sede municipale, convocata a cura del Sindaco, si è riunita la Giunta comunale, con l'intervento dei Signori:

Cognome e Nome	Carica	Pres.	Ass.
1) Alba Anna	Sindaco	X	
2) Attardo Calogero	Vice Sindaco	X	
3) Carlino Rossella	Assessore		X
4) Maida Crocetta	Assessore		X
5) Nicotra Amodeo	Assessore	X	
6) Rumolo Umberto	Assessore	X	
		4	2
	N. presenti/Assenti		

Presiede la seduta la Sig/ra Anna Alba, nella sua qualità di Sindaco

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. a), del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, il Segretario del Comune, Dott. Gabriele Pecorelli....., il quale cura anche la redazione del presente verbale.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la discussione ed invita la Giunta a deliberare in ordine all'argomento in oggetto indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di cui più sotto, avente per oggetto: **Approvazione schema di contratto di locazione immobiliare ad uso scolastico di una porzione dei locali della ex sede dell'Opera Pia "Barone Mendola" siti nella Via Beneficenza Mendola in Favara.**

.Visto che la stessa è munita dei pareri prescritti dall'art.53 della legge 8 giugno 1990, n.142, come recepito con l'art.1, comma 1, lettera i, della legge regionale 11 dicembre 1991, n.48, e successive modifiche ed integrazioni, e con la modifica di cui all'art.12 della legge regionale 23 dicembre 2000, n.30;

Ritenuta la stessa meritevole di accoglimento, condividendone i contenuti;
Con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese,

DELIBERA.

Di approvare la proposta di deliberazione di cui più sotto ed in conseguenza di adottare il presente atto con la narrativa, le motivazioni ed il dispositivo di cui alla proposta stessa, che qui si intende integralmente riportata e trascritta.

=====

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

IL SINDACO, vista l'inagibilità dei locali della Scuola Elementare A. Manzoni di Via Udine-Via Sant'Angelo ed il tempo necessario per eseguire i lavori nell'edificio scolastico per renderlo agibile, sottopone alla Giunta Comunale, per l'approvazione, la seguente proposta di Deliberazione:

Premesso:

Che l'edificio scolastico A. Manzoni di Via Udine – Via Sant'Angelo per le sue precarie condizioni è stato dichiarato inagibile;

Che la chiusura dell'edificio scolastico comporta disagi alla scolaresca tutta, ai genitori degli alunni etc;

Che i lavori da eseguire per la messa in sicurezza ai fini di renderli agibili richiedono il tempo strettamente necessario;

Ritenuto doveroso e umano sistemare la scolaresca in locali idonei e agibili per il normale svolgimento delle lezioni per l'anno scolastico 2017/2018 appena iniziato;

Ravvisata la necessità di reperire con urgenza, in locazione, dei locali che per le loro caratteristiche costruttive e spaziali si prestano a potere essere utilizzati ad aule scolastiche;

Considerato che fra tanti locali visitati, i locali della IPAB ex Boccone del Povero Barone Antonio Mendola hanno i requisiti di cui sopra;

Visto che gli ex locali del Boccone del Povero Antonio Mendola in atto risultano liberi e sono gestiti dal Commissario Straordinario nominato dall'Assessorato Regionale alla Famiglia;

Visti i risultati soddisfacenti prodotti dagli incontri avuti con il Commissario straordinario e la disponibilità mostrata a cedere in locazione una porzione del piano terra di detto immobile con ingresso dalla Via Beneficenza Mendola n.114;

Visto lo schema di contratto di locazione stipulato tra il Comune di Favara e il Commissario Straordinario;

Visto il D.L. N°267 del 18/08/2000;

Vista la legge N°241 del 07/08/1990;

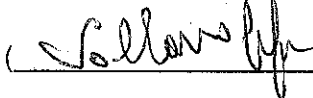
Visto lo Statuto Comunale;

Visto l'O.R.EE.LL;

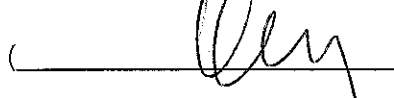
PROPONE

- 1) Alla giunta comunale di approvare l'allegato schema di contratto di locazione Immobiliare ad uso Scolastico di Parte dei Locali della ex sede dell'OPERA PIA "Barone Antonio Mendola" di Favara;
- 2) Dare atto che il contratto di cui sopra composto da n.16 articoli viene approvato con tutte le clausole in esso contenute;
- 3) Dare atto che lo schema di contratto fa parte integrante del presente provvedimento.
- 4) Dare atto che la determinazione e quantificazione del canone di locazione verrà stabilito dall'Agenzia delle Entrate alla quale è stata inoltrata formale richiesta con nota di prot. n°37761 del 05/09/2017;
- 5) Dare atto che ad oggi l'importo del canone di locazione non è determinabile ma verosimilmente graverà sul bilancio di previsione anno 2018.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



IL RESPONSABILE DELLA P.O.4



=====

P A R E R I


Sulla proposta di deliberazione sopra descritta, ai sensi dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, come recepito con l'art. 1, comma 1, lettera i), della legge regionale 11 dicembre 1991, n. 48, e successive modifiche ed integrazioni, e con la modifica di cui all'art. 12 della legge regionale 23 dicembre 2000, n. 30:

- in ordine alla regolarità tecnica, si esprime parere: FAVOREVOLE

Favara, li _____

IL Responsabile della P.O.4

Ing. Alberto Avenia



- in ordine alla regolarità contabile, si esprime parere: FAVOREVOLE:

Favara, li _____

IL Responsabile della P.O.2

LE SOMME DOPO LA QUANTIFICAZIONE
VERRANNO PREVISTE NEL BILANCIO 2017/2019
(D.ssa Carmela Russello)

LA GIUNTA COMUNALE

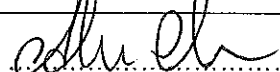
Visto lo schema di delibera come presentato e munita dei pareri previsti dalla legge regionale N°30/2000;

Ritenuta la stessa meritevole di accoglimento, condividendone i contenuti;

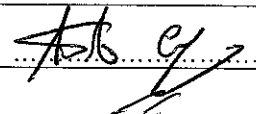
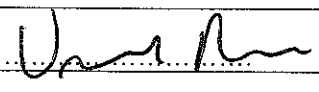
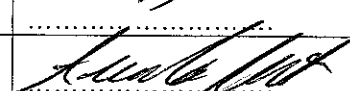
Con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese,

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione di cui sopra e di conseguenza di adottare il presente atto con la narrativa, le motivazioni ed il dispositivo di cui alla proposta stessa, che qui si intende integralmente riportata e trascritta.

IL PRESIDENTE	
---------------	--

GLI ASSESSORI

Attardo Calogero		Rumolo Umberto	
Carlino Rossella			
Maida Crocetta			
Nicotra Amodeo			

Letto, confermato e sottoscritto:

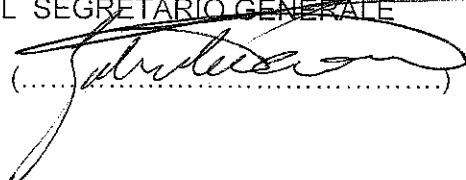
IL PRESIDENTE



L'ASSESSORE ANZIANO



IL SEGRETARIO GENERALE



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(art.11, commi 1 e 3, l.r.3 dicembre 1991, n.44)

Il sottoscritto Segretario comunale, su conforme attestazione del Messo comunale,

certifica

che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 13 SET 2017 e che durante la pubblicazione non sono stati prodotti opposizioni o reclami.

Favara, il

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE

ESECUTIVITA' DELL'ATTO

(art. 12, commi 1 e 2, l.r. 3 dicembre 1991, n. 44)

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 12/09/2017

- perché dichiarata di immediata esecutività (art. 12, comma 2);
- decorsi dieci giorni dalla data della pubblicazione (art. 12, comma 1).

Favara, li 12/09/2017

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Gabriele Pecoraro.)



La presente è copia conforme all'originale.

Favara, li

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott.)

IL RESPONSABILE DI P.O.

(.....)

**CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AD USO
SCOLASTICO DI PARTE DEI LOCALI SEDE OPERA PIA
"BARONE MENDOLA" DI FAVARA**

Oggi dodici settembre 2017 innanzi a me, dott. Gabriele Pecoraro
Segretario Generale del comune di Favara.

Con la presente scrittura privata redatta su tre originali, uno dei quali per
l'Agenzia delle Entrate, tra l'ing. Alberto Avenia, dirigente della posizione
organizzativa IV servizio patrimonio comunale, nato a Favara il 20/09/1960,
il quale agisce in nome e per conto del Comune di Favara con sede a
Favara, piazza Cavour n.40,(Cod.Fisc.:80004120848)-quale locatario, e il
Sig. Angelo Failla nato a Favara il 14/03/1959 che agisce quale
rappresentante legale- commissario straordinario dell'IPAB "Barone
Mendola" di Favara (giusto D.A. n° 2285 del 31/08/2017),- quale locatore
con sede legale in (92026) Favara(AG),Via Beneficenza Mendola,118
Cod.Fisc.:93003130841 si stipula il presente contratto di locazione
immobiliare ad uso diverso da quello di abitazione:

Art. 1 - Oggetto del contratto.

Il Commissario Straordinario dell'I.P.A.B "Opera Pia Barone Mendola" con
sede in Favara, come sopra rappresentata, concede a titolo di locazione al
Comune di Favara la porzione di immobile sita al piano rialzato in via
Beneficenza Mendola, n.114 nel comune di Favara.

L'Amministrazione conduttrice dichiara, e la locatrice prende atto, che i
locali dell'immobile di cui al presente atto saranno adibiti a sede provvisoria
della Scuola Primaria e infanzia. In proposito il locatore dichiara che
l'immobile, come da certificazione allegata al presente contratto, è censito
NCEU Comune di Favara FG. 40 Mappale 68 sub 503 Categoria B1
Reddita Catastale Euro 29.682,44 al momento non utilizzato per i fini

istituzionali di assistenza e beneficenza a suo tempo destinati. Il locatore dichiara, inoltre, che la verifica della struttura e degli impianti tecnologici ivi presenti è stata demandata con nota prot. n.17/CS del 06.09.2017 all'ufficio tecnico del Comune di Favara, così come convenuto con il locatario, atteso che gran parte della documentazione di rito non è stata reperita a causa di un furto avvenuto tempo addietro nei locali dell'I.P.A.B. regolarmente denunciato al comando stazione Carabinieri di Favara.

Il locatario (*Comune di Favara*) quindi, col presente contratto, accetta di effettuare ogni e qualsiasi verifica tecnica tesa alla salvaguardia e incolumità di persone e cose che a qualsiasi titolo fruiranno i locali oggetto della locazione di che trattasi.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno esplicito riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti vigenti in materia.

La porzione di immobile data in locazione comprende i locali come meglio individuati nella planimetria allegata per una superficie complessiva di mq 1.020,00 con altezza media di H=4,00. Essa è costituita dai locali al piano rialzato adibiti a scuola per l'infanzia e primaria; tutti gli altri locali costituenti l'immobile (esclusi dal presente contratto) rimarranno in uso esclusivo del locatore, ad eccezione dei locali tecnici in comune.

L'unità è di classe energetica G e l'indice di prestazione energetica è _____ Kw/m³, come da attestazione del _____, certificato n. _____ l' _____ con scadenza il _____.

Art. 2 - Durata del contratto.

La locazione avrà la durata di un anno decorrente dalla stipula del presente contratto, ai sensi della normativa vigente in materia, e potrà

essere prorogato con ulteriore successivo provvedimento.

Art. 3 - Clausole di recesso

Il locatario si riserva la possibilità di recedere dal contratto senza obbligo di indennizzo alcuno nei confronti del locatore qualora, a causa di sopravvenuti obblighi di legge, la struttura diventi inadatta agli usi previsti, con un preavviso tramite raccomandata A.R di almeno 30 giorni naturali e consecutivi.

Nel caso la struttura richieda la temporanea chiusura parziale o totale, il locatario non potrà avanzare pretese alcuna verso il locatore.

Art. 4 - Canone di locazione

Il corrispettivo del canone di locazione verrà stabilito dall'Agenzia delle Entrate dipartimento del territorio (entro 120 gg. dalla richiesta) alla quale è stata inoltrata richiesta di determinazione del corrispettivo, con nota prot. n.37761 del 05.09.2017.

Il locatario (Comune di Favara) stante l'urgenza, sin dalla sottoscrizione del presente contratto accetta qualsiasi importo verrà stabilito dal superiore ufficio (Agenzia delle Entrate) che verrà versato al locatore (I.P.A.B, che accetta la condizione posta dall'Agenzia delle Entrate stante l'indifferibilità e la necessità rappresentata dal Comune di Favara) a quadrimestralità posticipate.

Le spese relative alla fruizione di energia elettrica, acqua potabile e riscaldamento sono a totale carico del conduttore/locatario nonché le spese di registrazione del presente contratto.

Art. 5 - Utilizzo della struttura

I locali si concedono per uso scuola dell'infanzia e primaria, nonché attività correlate .

E' vietato l'utilizzo della struttura da parte del locatario, per usi diversi da

quelli del presente articolo.

Art. 6- Modalità di consegna e riconsegna della struttura

Il locatario dichiara di conoscere la situazione della porzione di immobile affittata, di averlo trovato adatto all'uso convenuto, privo di difetti che possono influire sulla salute e incolumità fisica di chi lo occupa e di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi di accesso alla struttura.

Restano a carico del locatore tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria compreso le interdizione dei varchi di collegamento con la rimanente parte della struttura. Il locatario si obbliga altresì alla verifica e alla messa in sicurezza dei locali in questione.

La locazione decorrerà dalla data di consegna delle chiavi dei locali ed avrà termine il 10/09/2018 salvo proroghe.

Art. 7- Manutenzione

Gli oneri di manutenzione ordinaria sono a carico dell'Amministrazione conduttrice secondo quanto previsto dagli artt.1576, 1583, 1584, 1609 e 1621 C.C. Gli oneri derivanti dalla straordinaria manutenzione e quelli relativi ai lavori di adattamento ed adeguamento dell'immobile e degli impianti, ove si rendessero necessari per il variare della normativa al fine di conservare la sicurezza e l'idoneità dell'edificio all'uso convenuto tra le parti di pubblico ufficio sono a carico del locatore. Parimenti sono a carico del locatore le eventuali ulteriori opere per la messa in sicurezza dell'edificio richieste o prescritte dalle Autorità competenti, nonché le spese per il rinnovo del Certificato di Prevenzione incendi e dell'attestato di Certificazione Energetica.

Qualora il locatore non provveda tempestivamente all'esecuzione delle manutenzioni straordinarie, delle opere e degli interventi innanzi indicati,

nonché al rinnovo del Certificato di Prevenzione incendi e dell'attestato di Certificazione Energetica, detti lavori ed adempimenti saranno eseguiti direttamente dall'Amministrazione che detrairà i relativi costi dal canone di locazione.

Art. 8- Modifiche, miglioramenti, aggiunte.

L'Amministrazione conduttrice avrà facoltà, inoltre, di fare eseguire, a proprie cure e spese con il preventivo benestare scritto del locatore, ogni opera che dovesse rendersi necessaria per un migliore uso dei locali da parte della Scuola ivi destinata. L'Amministrazione conduttrice, in relazione ai predetti lavori, si esonera dalla riduzione in pristino (al momento della riconsegna dei locali), restando acquisiti al locatore i miglioramenti e le addizioni senza che ciò comporti indennizzo a favore dell'Amministrazione. A tale norma faranno eccezione le migliorie apportate dall'Amministrazione che abbiano il carattere dell'amovibilità (climatizzatori, arredi, etc...), per le quali l'Amministrazione conduttrice resterà sempre e comunque proprietaria: in tali casi sarà facoltà dell'Amministrazione conduttrice rimuovere a propria cura e spese dette migliorie senza che il locatore possa avanzare pretesa alcuna.

Art. 9 - Divieto di sublocazione

E' fatto espresso divieto all'Amministrazione conduttrice di sublocare in tutto o in parte l'immobile locato o di cedere ad altri il presente contratto.

Art.10 - Domicilio legale

Agli effetti della esecuzione del presente contratto l'Amministrazione conduttrice dichiara di eleggere il proprio domicilio in Favara (Ag), piazza Cavour, n. 40, presso la casa municipale.

Art. 11- Controversie

Ogni controversia inerente la validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la

risoluzione del presente atto sarà di competenza del Foro di Agrigento. Per quanto non espressamente stabilito nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile in materia di locazione, nonché alla normativa di cui alla legge 27 luglio 1978 n.392 e s.m.i. che disciplina le locazioni di immobili urbani, nonché a quella della legge e del regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato.

Art.12 - Spese di registrazione

Le spese di registrazione fiscale del presente atto sono a carico del locatore.

Art.13- Comunicazione alle autorità di Polizia

Il locatore provvederà ad effettuare, nei termini e con le modalità di cui all'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59 , convertito in legge 18 maggio 1978 n.191 la comunicazione all'Autorità locale di Polizia.

Art.14-Efficacia

Il presente contratto non è obbligatorio per l'Amministrazione conduttrice finché non sarà stato approvato e reso esecutivo con apposito provvedimento. Il locatore resta vincolato sin da oggi, come espressamente dichiara di riconoscere il suo rappresentante.

Art.15 - IVA

Il presente contratto è soggetto ad I.V.A che sarà a totale carico del Comune. Il locatore , dichiara a tal fine di essere soggetto ad I.V.A.

Art.16- Disposizioni finali

Ai fini fiscali si dichiara che i corrispettivi di cui al presente contratto sono soggetti al pagamento dell'I.V.A, per cui si richiede la registrazione in misura fissa.

Io Segretario Generale ho ricevuto il presente atto scritto da persona di mia

fiducia a mezzo sistemi informatici su n. 7 (sette) facciate, che ho letto unitamente ai Componenti i quali approvano insieme alla documentazione citata nei precedenti articoli che, pur non essendo formalmente allegata, formano parte integrante e sostanziale del presente contratto ed il locatore dichiara di conoscere ed accettare in ogni sua parte.

Letto approvato e sottoscritto,

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Ing. Alberto Avenia  data _____

Il Sig. Angelo Failla _____ in qualità di
Commissario straordinario dell'I.P.A.B. "Opera Pia Barone Mendola" di
Favara (AG) data _____.

A norma dell'art. 1341 codice civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare, rinunciando fin d'ora ad ogni reciproca eccezione.

Il Responsabile del Servizio Tecnico:

Ing. Alberto Avenia  data _____

Il Commissario straordinario:

Sig. Angelo Failla _____ data _____

Il Segretario Comunale

(dott. Gabriele Pecoraro)
