



Istituto per Ciechi "Ardizzone Gioeni,"

Istituzione Pubblica di Assistenza e beneficenza (IPAB) giusta D.A. Ass.re Reg.le Enti Locali n. 733 del 12/11/87

Via Etnea, 595 - Catania Tel. -095449017 +39- 095507143 Fax +39-095505821

E-mail: info@ardizzonegioeni.it

Sito web: <http://www.ardizzonegioeni.it>

C.F. 80001650870

DETERMINAZIONE D'URGENZA DEL PRESIDENTE

N. 42 del 03/11/2017

OGGETTO: approvazione schema di contratto per il rinnovo annuale della locazione di alcune porzioni dell'edificio sede dell'IPAB all'ERSU di Catania per residenza universitaria.

L'anno duemiladiciassette, il giorno 3 del mese di Novembre in Catania, presso la sede dell'Istituto in Via Etnea n.595, il Consigliere di Amministrazione dell'IPAB Dott. Massimo De Natale, giusta delega conferita dal C.d.A. così come da verbale del 02/10/2017, a seguito astensione del Presidente Dott. Giampiero Panvini, con l'assistenza del Segretario Generale, nell'esercizio dei poteri sanciti dallo Statuto di cui alla Deliberazione n. 33 del 26/03/2016, approvato con DPRS n. 455 del 04/10/2016, adotta il presente atto

IL PRESIDENTE

Richiamata la Deliberazione Commissariale n. 202 del 24/10/2016 con la quale si approva lo schema di contratto relativo alla locazione in regime transitorio all'ERSU di Catania di alcune porzioni dell'edificio sede dell'IPAB per finalità di residenza universitaria di studenti fuori sede;

Visto il contratto di locazione di natura transitoria stipulato tra le parti in data 26/10/2016 di durata annuale e scaduto lo scorso 31 ottobre;

Ritenuto necessario, nelle more della stipula del contratto definito in ossequio al preliminare stipulato tra le parti lo scorso 13/07/2016, procedere con il rinnovo annuale della locazione scaduta lo scorso 31 ottobre 2017;

Visto lo schema di contratto che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Richiamato il verbale del C.d.A. del 2 ottobre scorso con il quale si indica il Dott. Massimo De Natale quale consigliere delegato alla trattativa con l'ERSU;

Attesa l'urgenza nell'adozione del presente atto, al fine di tutelare gli interessi patrimoniali dell'Ente;

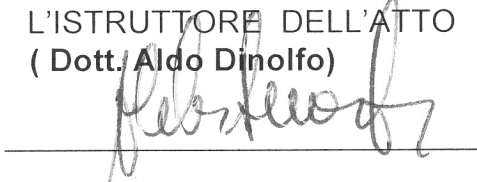

Visto l'art. 9, lettera h) dello Statuto adottato con Deliberazione n. 33 del 26/03/2016 ed approvato con Decreto Presidenziale n. 455 del 04/10/2016 e relativa pubblicazione del D.P. sulla GURS n. 48 del 04/11/2016 con il quale il Presidente adotta, nei casi di urgenza, i provvedimenti di competenza del Consiglio, sottoponendoli a ratifica dello stesso alla prima seduta utile successiva e comunque entro giorni trenta dalla data di adozione;

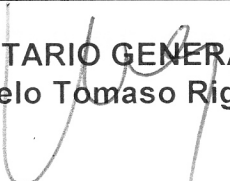
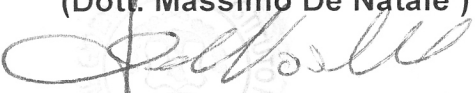
Vista la Deliberazione n. 235 del 28/11/2016 con allegato regolamento disciplinante gli atti di competenza degli organi di indirizzo politico-amministrativo e di quelli di pertinenza dell'organo di gestione tecnico-amministrativa e finanziaria;

per le motivazioni espresse in premessa

DETERMINA

- 1) Approvare lo schema di contratto per il rinnovo annuale della locazione di alcune porzioni dell'edificio sede dell'IPAB all'ERSU di Catania per residenza universitaria; ;
- 2) Autorizzare il Segretario Generale ad adottare tutti gli atti di gestione economico-finanziaria, ai sensi dello Statuto vigente, consequenziali all'adozione del presente atto;
- 3) Disporre la pubblicazione del presente atto sul sito web istituzionale al link "Amministrazione Trasparente";
- 4) Dare atto che la presente determinazione è immediatamente esecutiva, non trattando materia sottoposta a controllo preventivo di legittimità ex L.R. 10/99.

	COPERTURA FINANZIARIA Il Responsabile dell'Area Economico Finanziaria
L'ISTRUTTORE DELL'ATTO (Dott. Aldo Dinolfo) 	(Rag. Salvatore Centamore) 

IL SEGRETARIO GENERALE (Dott. Angelo Tomaso Rigano) 	IL CONSIGLIERE DELEGATO (Dott. Massimo De Natale) 
---	---

Estremi di pubblicazione

La presente è stata pubblicata sul sito web istituzionale dell'Ente (art. 32 comma 1 L. 18/06/2009 n. 69) dal _____ al _____ senza reclami.
Catania, _____

L'Impiegato addetto _____
Il Segretario Generale _____

Atto non soggetto ad approvazione tutoria ai sensi dell'ART. 68 comma 3° della L.R. 10/99

Atto soggetto ad approvazione tutoria ai sensi dell'ART. 68 commi 3° della L.R. 10/99

Trasmesso all'ORGANO TUTORIO in data _____ PROT. N° _____

DECISIONE TUTORIA

E' copia conforme all'originale.
Catania, li

IL SEGRETARIO GENERALE

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemiladiciassette, il giorno _____ del mese di _____
in Catania fra:

1) l'I.P.A.B. Istituto per Ciechi "Ardizzone Gioeni" di Catania Codice Fiscale 80001650870, in persona del Segretario Generale Dott. Angelo Tomaso Rigano, nato ad Acicatenana (CT) il 07/03/1963, codice fiscale RGNNLT63C07A027A, domiciliato per la carica in Catania Via Etnea n. 595, giusta Regolamento approvato con deliberazione commissariale n°235 del 28/11/2016 in applicazione dell'art. 8 dello Statuto dell'Ipab Istituto per Ciechi "Ardizzone Gioeni" e segnatamente art 6 Allegato A) lett. D) punto 4, nonché atto di indirizzo consiliare di cui al verbale della seduta del 02/10/2017;

E

2) l'Ente Regionale per il Diritto allo Studio – ERSU di Catania, in persona del Presidente Prof. Cappellani Alessandro Francesco, nato a Catania il 29 aprile 1955, domiciliato per la carica in Via Etnea n. 570 – Catania, C.F. CPP LSN 55 D 29 C 351R, giusto decreto presidenziale n. 163/Serv. 1°/SG del 03/05/2016, e in persona del Direttore Dott. Caltagirone Valerio Maurizio, nato a Valguarnera il 27/04/1959, domiciliato per la carica in Via Etnea n. 570 – Catania, C.F. CLT VRM 59 D 27 L 583 C, giusta delibera del Commissario ad Acta n.1 del 28 dicembre 2015, denominato in seguito anche conduttore;

Si conviene e stipula quanto appresso, all'uopo premettendo che:

- a) l'E.R.S.U. ha la necessità di reperire posti letto;
- b) l'Istituto per Ciechi "Ardizzone Gioeni", proprietario dell'immobile sito nel comune di Catania in via Etnea n. civico 595, piano terra e primo piano, per una superficie coperta di mq 1.496,11 oltre alla superficie sottoportico e terrazze ed esterne per complessivi mq 65,75 ed agli spazi esterni per complessivi mq 2.030,23, ha dato la disponibilità per la locazione;
- c) Il locatore ha eseguito la verifica della vulnerabilità sismica dell'intero edificio;

- d) l'Istituto per Ciechi "Ardizzone Gioeni ha presentato progetto di adeguamento/miglioramento sismico alle autorità competenti;
- e) l'Istituto per Ciechi "Ardizzone Gioeni", proprietario dell'immobile sito nel comune di Catania in via Etnea n. civico 595, nelle more dell'approvazione del progetto di adeguamento/miglioramento sismico, concede in locazione all'E.R.S.U. di Catania la porzione dell'edificio per una superficie coperta di mq 526 al primo piano e di mq 240 al piano terra, oltre ad un 1/20 di superfici scoperte (terrazza e sottoportico), per una superficie complessiva di mq 844,89, meglio individuata nell'allegata planimetria che fa parte integrante del presente atto, in catasto al N.C.E.U. del Comune di Catania alla partita 16044, foglio 10, mappa 110, categoria B/1.

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni:

ART. 1

Il contratto è stipulato per la durata di mesi 12, decorrenti dall'1 novembre 2017 e alla scadenza cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Non è ammesso il rinnovo tacito.

ART. 2

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98, dichiara la seguente esigenza da parte del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto: REPERIMENTO IMMEDIATO di posti letto per studenti universitari.

ART. 3

Il canone per i dodici mesi di locazione è convenuto in euro 62.352,85, da pagarsi in quattro rate anticipate ciascuna di € 15.588,21 entro il 5 di ogni trimestre a partire dal 1/11/2017. La prima rata anticipata dovrà essere pagata entro il 20/11/2017.

Il canone sarà diminuito nelle eventualità di locali dichiarati inagibili in quota percentuale al locale non utilizzato.

ART. 4

Le spese per i servizi di pulizia e custodia, le utenze (luce, acqua e gas) – nelle more di installare i rispettivi misuratori - saranno rimborsate dal conduttore all'IPAB, in conformità alla tabella allegata (Allegato 1).

Il Conduttore si impegna a fare installare a proprie spese appositi misuratori per rilevare i consumi di luce, acqua e gas, fatta salva la fattibilità tecnica ed economica.

Il locatore si impegna a garantire la funzionalità di tutti gli impianti presenti nella parte di immobile oggetto del contratto.

ART. 5

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n 392/78.

ART. 6

La porzione di immobile sopra descritta viene destinata, quanto ai locali allocati al piano primo, a residenza per studenti universitari e quanto ai locali siti al piano terra, ad uffici di pertinenza (sale studio e ricreative).

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, le porzioni di immobile, pena la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 7

Il conduttore dichiara di aver visitato le unità immobiliari locategli, di averle trovate adatte all'uso convenuto e, pertanto, di prenderle in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode delle stesse. Il conduttore si impegna ad effettuare a proprie spese lavori necessari di

manutenzione ordinaria ed a riconsegnare i locali, salvo il deperimento d'uso, alla scadenza del contratto.

Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento interno per quanto attiene agli orari di entrata e uscita, salvo deroghe da concordare espressamente con il locatore. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri residenti dell'IPAB.

E' consentito al conduttore di fruire di tutti gli spazi comuni (chostro centrale, giardino e cortili esterni) nonché la sala convegni per eventi o manifestazioni socio-culturali e ricreativi nel rispetto della disciplina che regola tale utilizzo presso l'IPAB.

E' consentito, altresì, l'uso del parcheggio interno per i mezzi autorizzati dal conduttore e per moto e bici dell'utenza studentesca nei limiti di estensione degli spazi assegnati in locazione

E' infine consentito al conduttore di apporre all'esterno targhe, tabelle e mostre relative all'attività esercitata nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi che riterrà opportune.

ART. 8

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ART. 9

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. 675/96).

ART. 10

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

ART. 11

Il soggetto Conduttore assicurerà l'immobile a sua cura e spese, per tutto il periodo della locazione, presso una primaria Compagnia, per i rischi di incendio (inclusi eventi sociopolitici, atmosferici e naturali), e di responsabilità civile verso terzi per massimali adeguati.

ART. 12

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico del locatore in quanto l'E.R.S.U. non soggetto debitore di imposta ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 6/1952 e giusto parere reso dall'Avvocatura distrettuale di Catania del 23/03/2002.

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello di Catania.

Allegati:

- 1) Planimetria dei locali oggetto del presente contratto;
- 2) Ripartizione costi utenze e servizi.

Letto, approvato e sottoscritto

CATANIA, _____

IL LOCATORE

I.P.A.B.

Istituto per Ciechi "Ardizzone Gioeni"

Il Segretario Generale

Dott. Angelo Tomaso Rigano

IL CONDUTTORE

Per l'ERSU di Catania

Il Direttore

Dott. Valerio Caltagirone

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,11,12, del presente contratto.

CATANIA, _____

IL LOCATORE

Per l'I.P.A.B.

Istituto per Ciechi "Ardizzone Gioeni"

Il Segretario Generale

Dott. Angelo Tomaso Rigano

IL CONDUTTORE

Per l'ERSU di Catania

Il Direttore

Dott. Valerio Caltagirone