



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

E-mail: info@ardizzonegioeni.it

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

C.F. 80001650870

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(D.A. n. 3797 del 30/12/2015)

(D.A. n. 292 del 26/02/2016)

N. 111 del 06/07/2016

OGGETTO: atto di indirizzo al Segretario Generale per la stipula del preliminare e del contratto di locazione relativi ad una porzione del compendio immobiliare dell'IPAB da adibire a sede dell'ERSU di Catania. .

L'anno duemilasedici, il giorno 6 del mese di luglio in Catania, presso la sede dell'Istituto in Via Etna n.595, il Commissario Straordinario dell'Ente Dott. Giampiero Panvini, con l'assistenza del Segretario Generale Incaricato Dott. Angelo Rigano, nell'esercizio dei suoi poteri adotta il presente atto

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Vista la nota dell'ERSU di Catania del 28/06/2016, introitata al protocollo generale di questa IPAB in pari data con il n. 740 nella quale l'Ente, a seguito sopralluogo effettuato presso la sede dell'Istituto, richiede alcuni locali in locazione da adibire a residenza universitaria; .

Vista la perizia di stima sul valore locativo della porzione immobiliare interessata, espressa dal Direttore Tecnico dell'IPAB ed elaborata sulla base dei dati desunti dall'Osservatorio O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e quantificata sulla scorta degli stessi parametri utilizzati per i locali di interesse del Corpo Forestale di Catania e sui quali si è espressa la Direzione Patrimonio del Comune di Catania con proprio parere di congruità;

Vista la nota dell'IPAB del 30/06/2016 n. 759, trasmessa alla Presidenza dell'ERSU di Catania con la quale si conferma la disponibilità a locare una porzione ben definita dell'Istituto al canone annuo di euro 153.558,12 al netto di IVA, così come risulta dalla planimetria che si allega al presente atto per farne parte integrante;

Visto lo schema di contratto preliminare tra l'IPAB e l'ERSU di Catania che qui di seguito si riporta per fare parte integrante del presente atto:



CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata tra il

- Dott. Angelo Tomaso Rigano, nato ad Acireale (CT) il 07/03/1963, residente in Acireale alla Via Costiglio Casino n.27, codice fiscale RGNNLT63C07A027A, il quale in seguito verrà anche indicato come: "Promettente parte locatrice"; ed il
- Dott. Valerio Caltagirone, nato a Valguarnera il 27/04/1959 nella qualità di Direttore dell'E.R.S.U. di Catania, residente per la carica in Via Etnea n. 570 - Catania, codice fiscale 80006770871, il quale in seguito verrà anche indicato come: "Promettente parte conduttrice"

PREMESSO

Che l'Istituto per Ciechi "Ardizzone Gioeni" ha dato la disponibilità per concedere in locazione l'immobile di Via Etnea n.595 - Catania;

che il Presidente dell'E.R.S.U. di Catania Prof. Alessandro Cappellani, con atto di indirizzo prot. n. 2167/P del 30/06/2016, ha dato incarico al Direttore dell'Ente di dare esecuzione al compromesso preliminare di locazione per circa n. 50 posti letto con locali di disimpegno e quant'altro presso l'IPAB Istituto per Ciechi Ardizzone Gioeni di Catania;

che il Segretario Generale, giusto atto di indirizzo adottato con Deliberazione Commissariale n.111 del 06/07/2016 ha la libera e piena disponibilità dell'immobile sito nel comune di Catania in via Etnea n. civico 595, piano terra e primo piano come evidenziati nelle planimetrie allegate con tratteggi rossi, per una superficie coperta di mq 1.496,11 oltre alle superficie sottoportico e, terrazze ed esterne per complessivi mq 65,75 e agli spazi esterni per complessivi mq 2.030,23, promette di locare al Direttore dell'E.R.S.U. di Catania che, promette di prenderlo in locazione alle condizioni di seguito esposte.

Tutto ciò premesso



SI CONVIENE

1. La locazione avrà la durata presumibilmente di anni nove, rinnovabili con inizio dal 30/08/2016, salve diverse indicazioni da parte dell'Organo di indirizzo politico.
2. Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 153.558,12 (Eurocentocinquantatremilacinquecentocinquantotto/12) annue da pagarsi in rate trimestrali anticipate.
3. Il canone annuo di affitto è stato calcolato sulla base dei dati desunti dall'Osservatorio O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. La predetta quantificazione è stata calcolata con gli stessi parametri precedentemente utilizzati per i locali d'interesse del Corpo Forestale sempre siti nel medesimo immobile di Via Etna. Per quest'ultima il Comune di Catania, con apposita nota, ha attestato la congruità del canone di locazione.
4. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1972, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
5. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
6. La promettente parte locatrice, a norma dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, dichiara e attesta: ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, che la porzione immobiliare in oggetto, distinta al N.C.E.U. del Comune di Catania, alla partita 16044, in ditta IPAB Istituto per Ciechi "Ardizzone Gioeni, foglio 10, mappa 110, categoria B/1, fa parte di un fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, che non ricorrono i presupposti per richiedere la sanatoria edilizia e che né per la stessa, né per il fabbricato di cui fa parte sono stati erogati



- provvedimenti sanzionatori quali previsti dall'art. 41 di detta legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.
7. La porzione immobiliare in oggetto viene rispettivamente promessa in locazione e sarà locata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova ma si autorizza l'E.R.S.U. ad eseguire lavori sia strutturali che di adeguamento necessari per la destinazione prevalentemente per uso di residenza universitaria e in parte uffici (servizi igienici in ogni stanza, area climatizzata e impianto elettrico centralizzati ecc).
 8. L'E.R.S.U di Catania si obbliga a fare eseguire secondo le procedure di legge le opere necessaria all'adeguamento suddetto, impegnandosi a presentare entro giorni 180 dalla sottoscrizione del contratto, apposito computo metrico relativo ad interventi di miglioramento sismico anche attraverso l'eventuale utilizzo di tiranti in acciaio. Gli interventi strutturali, indicati dal computo metrico, dovranno essere approvati da un tecnico dell'IPAB .
 9. L'E.R.S.U è disponibile ad anticipare le spese per i lavori compensandole parzialmente, e per il periodo del contratto, con il canone locativo annuale convenuto ed accettato. I costi dei suddetti lavori di adeguamento statico e miglioramento sismico saranno autorizzati sino ad un valore massimo pari ad euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00)
 10. I locali si concedono prevalentemente per il solo uso di residenza universitaria e in parte uffici di pertinenza con divieto di sublocazione e cessione anche parziale. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37, e seguenti della Legge n. 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.
 11. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione.
 12. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.



13. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai residenti e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere ed accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
 14. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
 15. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
 16. Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi.
 17. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.
 18. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore/conduttore.
 19. Le parti promettenti contraenti si obbligano ad addivenire alla stipula del contratto definitivo entro il 30 settembre 2016.
 20. Nell'ipotesi in cui una delle parti promettenti intenderà recedere dal presente contratto, sarà assoggettata al pagamento di una penale pari alla somma corrispondente a due mensilità.
 21. Quanto non previsto dal presente preliminare potrà essere oggetto di accordo durante la stipula del relativo contratto.
- Il promettente locatore ed il promettente conduttore accettano il contratto ed espressamente gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21.

Considerata l'opportunità di accogliere la proposta formulata dall'ERSU di Catania in quanto rispondente alle finalità istituzionali di questa IPAB, così come previsto dalle disposizioni statutarie vigenti; oltre a soddisfare le esigenze di valorizzazione del proprio patrimonio in conformità alle recenti Direttive dell'Organo Tutorio che sollecita gli Enti sottoposti a controllo a ricercare soluzioni che privilegino la concessione a titolo oneroso dei beni di proprietà;



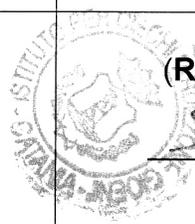
Ritenuto, pertanto, opportuno, adottare atto di indirizzo al Segretario Generale dell'IPAB affinché dia esecuzione alle prescrizioni dettate dal preliminare di contratto riportato in premessa e proceda successivamente alla stipula del contratto di locazione, dando mandato altresì di verificare la regolarità di tutta la documentazione amministrativa a supporto del contratto;

Visto il nuovo Statuto dell'Ente di cui alla deliberazione n. 1 del 17/01/2014 e ss.mm.ii con deliberazione n. 28 del 06/05/2014, approvato dall'Organo Tutorio con R. S. n. 1292 del 25/06/2014; e relativa pubblicazione del Decreto Presidenziale n. 97/ Serv. 4° - S.G. del 31/03/2015 sulla GURS n. 17 del 24/04/2015;

Per le motivazioni espresse in premessa

DELIBERA

- 1) adottare atto di indirizzo al Segretario Generale dell'IPAB perché proceda, con i poteri conferitigli dallo Statuto vigente, alla stipula del preliminare e del successivo contratto di locazione con l'ERSU di Catania;
- 2) Disporre la pubblicazione del presente atto sul sito web istituzionale al link "Amministrazione Trasparente";
- 3) 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 COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dott. Giampiero Panyini)

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, lì

IL SEGRETARIO GENERALE