

Il verbale, previa lettura ed approvazione viene sottoscritto come per legge.

Il Segretario

Il Commissario Straordinario

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio di questa Istituzione per gg. 15 consecutivi, dal giorno _____ e fino al giorno _____ (Reg. Pubbl. n. _____), senza reclami e/o opposizioni.

Acireale ____/____/____

Il Segretario

Il presente atto deliberativo non dovrà trasmettersi all'Ass.to Reg.le della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro perché non soggetto a controllo (L.R. n. 19/2005 art. 21 - Circolare prot. n. 10/2006).

Il Segretario

Trasmessa all'Ass.to Reg.le della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro

- Palermo il ____/____/____ prot. n. _____

Il Segretario



Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

Collegio Santonoceto e Conservatori Riuniti

ACIREALE

D.P.R.S. 269/94

Sede Uffici Amministrazione via Mancini, 11 Acireale

Verbale di Deliberazione

Il Commissario Straordinario

N. 19

Oggetto: Locazione quota parte ex O.P. Sacro Cuore di Gesù (Istituto Spirito Santo) Acireale all'associazione ERIS. Determinazioni. Approvazione contratto.

L'anno duemilaventidue addì 01 del mese di SETTEMBRE in Acireale nella sala delle adunanze dell'Ente, il Commissario Straordinario la dottoressa Venera Greco, giusta decreto dell'Assessore Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro n. 48/GAB del 17/03/2022 e n. 54/GAB del 23 marzo 2022, con l'assistenza del Segretario dell'Ente per la redazione del verbale, in ordine all'oggetto sopra indicato, ha adottato la seguente deliberazione.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Premesso che:

- questa Istituzione risulta proprietaria, tra l'altro, dell'unità immobiliare ex O.P. Collegio SS. Cuore di Gesù (Istituto Spirito Santo), sito in Corso Savoia, 117 Acireale;
- a seguito di manifestazione di interesse per l'affidamento di quota parte del predetto immobile per uso scolastico/formativo, espletata nell'anno 2015, andata deserta, è stata avviata una trattativa privata diretta con l'Associazione ERIS, con sede in Catania, Via Salvatore Paola 14/A, definito apposito contratto per affidamento dei locali in oggetto, con decorrenza 01 settembre 2015 e scadenza 31 agosto 2021, con un corrispettivo anno di euro 12.000,00;
- alla naturale scadenza del 31 agosto 2021, in assenza di rinnovo contrattuale, l'associazione ERIS non ha rilasciato i predetti locali continuando a utilizzare gli stessi in regime di occupazione senza regolare titolo giuridico;
- l'Associazione ERIS ha manifestato l'intenzione di procedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione per l'utilizzo dei locali in atto occupati senza regolare titolo;
- la copertura della predetta struttura richiede degli interventi di manutenzione, per evitare l'infiltrazione di acque piovane, sia a tutela e salvaguardia del patrimonio immobiliare che per evitare danni ai terzi utilizzatori della struttura;
- il Tecnico dell'Ente è stato incaricato di redigere apposito computo metrico estimativo dei lavori di revisione della copertura a tetto della parte interessata alla stipula del nuovo contratto di locazione, unitamente alla perizia di stima del canone locativo della porzione di immobile in atto occupata dall'Associazione Eris;

Visti:

- il computo metrico estimativo dei lavori da eseguire (Allegato A), predisposto dal Tecnico dell'Ente, in data 03 maggio 2022, che presenta un importo complessivo di Euro 114.552,56, di cui Euro 77.170,12 per lavori, compresi gli oneri di sicurezza (Euro 31.918,40) e Euro 37.382,44 per somme a disposizione dell'Amministrazione;
- la perizia di stima del canone di locazione dei locali in oggetto (allegato B), redatta sempre dal Tecnico dell'Ente in data 11 maggio 2022, con la quale è stato definito in Euro/Anno 62.064,00 il valore congruo del canone locativo della quota di immobile in atto occupata dall'Associazione ERIS, da regolare con la stipula di un nuovo contratto di locazione (mq 1.724);

Rilevato che:

- i lavori oggetto del computo metrico estimativo predisposto dal Tecnico dell'Ente si configurano necessari ed indifferibili a tutela del patrimonio immobiliare dell'Istituzione e per consentire la corretta locazione dell'immobile;
- l'Istituzione in atto non ha la disponibilità finanziaria per procedere all'affidamento dei lavori oggetto del predetto computo metrico;

Preso atto che, al fine di realizzare i predetti lavori e nel contempo attivare il nuovo contratto di locazione per i locali in oggetto, è stato proposto all'Associazione ERIS di valutare la possibilità di attivare un contratto di locazione per i predetti locali, accettando il canone riportato dalla perizia di stima predisposta dal Tecnico dell'Ente pari ad Euro 62.064,00 annue, con onere di realizzare i lavori oggetto del computo metrico estimativo predisposto dal Tecnico dell'Ente, per l'importo complessivo di euro 114.552,56, da scomputare dal canone annuo, in rate costanti, per l'intero periodo contrattuale (sei anni);

Vista la lettera trasmessa dall'associazione ERIS a mezzo Pec in data 21 luglio 2022 (allegato C), introitata al protocollo n. 251 del 22 luglio 2022, con la quale la predetta Associazione visionata la perizia di stima del canone di locazione ed il computo metrico estimativo dei lavori da eseguire, documenti predisposti dal Tecnico dell'Ente, ha manifestato la propria disponibilità alla stipula del contratto di locazione per i locali in oggetto, accettando di realizzare i predetti lavori di manutenzione della copertura del tetto della struttura, impegnandosi a corrispondere il canone annuo definito con la predetta perizia, al netto della quota lavori, pari ad Euro 40.000,00 annue;

Accertato che la proposta presentata dall'Associazione ERIS, pur non risultando in perfetta linea con la richiesta dell'Ente e anche in considerazione della recente rideterminazione del prezzario unico regionale per i LL.PP. approvato dalla Regione Siciliana, risulta meritevole di approvazione per le seguenti motivazioni;

- consente all'Ente di regolare l'attuale stato di occupazione dei locali da parte dell'Associazione ERIS senza titolo giuridico, assicurando una nuova e maggiore entrata al bilancio dell'Ente, evitando l'avvio di un contenzioso con aggravio di spese per il bilancio dell'Ente;
- permette all'Istituzione nell'immediato di assicurare la manutenzione della copertura di quota parte della struttura, evitando ulteriori danni al patrimonio, stante l'impossibilità per l'Istituzione di procedere autonomamente alla realizzazione dei predetti lavori;

Rilevato che, in deroga all'articolo 36, comma 2, del D.Lgs n.50 del 2016, l'articolo 1 del Decreto legge n.76/2020 convertito nella legge 120/2020 così come modificato dall'articolo 1, comma 1 del Decreto legge n.77/2021, convertito nella legge 108/2021, per le forniture di beni e servizi di importo inferiore a 139.000,00 euro, ha consentito alle amministrazioni di procedere ad affidamento diretto tramite determina a contrarre o altro atto equivalente che contenga gli elementi descritti nell'articolo 32, comma 2, del decreto legislativo n. 50 del 2016, a condizione che detta determina a contrarre o altro atto di avvio del procedimento sia adottato entro il 30 giugno 2023;

Visto lo schema di contratto di locazione predisposto dagli Uffici Amministrativi dell'Ente (Allegato D), da sottoscrivere con l'Associazione ERIS, per regolamentare le reciproche obbligazioni da porre a carico delle parti;

Visto lo statuto dell'Ente;

DELIBERA

- le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e qui si intendono integralmente riportate.
- approvare il computo metrico estimativo dei lavori da eseguire per la manutenzione della quota parte di copertura a tetto della struttura oggetto di locazione (allegato A), predisposto dal Tecnico dell'Ente in data 03 maggio 2022, che presenta un importo complessivo di Euro 114.552,56, di cui Euro 77.170,12 per lavori, compresi gli oneri di sicurezza (Euro 31.918,40) e Euro 37.382,44 per somme a disposizione dell'Amministrazione;
- approvare la perizia di stima del canone di locazione dei locali oggetto (allegato B), redatta sempre dal Tecnico dell'Ente in data 11 maggio 2022, con la quale è stato definito in Euro/Anno 62.064,00 il valore congruo del canone locativo della quota di immobile in atto occupata dall'Associazione ERIS, da regolare con la stipula di un nuovo contratto di locazione (mq 1.724);
- prendere atto della lettera trasmessa dall'Associazione ERIS a mezzo Pec in data 21 luglio 2022 (allegato C), introitata al protocollo n. 251 del 22 luglio 2022.
- approvare lo schema di contratto di locazione di quota parte dei locali ex O.P. Collegio SS. Cuore di Gesù (Istituto Spirito Santo), siti in corso Savoia n. 117 – Acireale, per un superficie lorda di m 1.724, da stipulare con l'Associazione Eris, con sede a Catania, Via Salvatore Paola, 14/A.
- Dare atto che :
 - Il contratto prevede una durata di 72 mesi, con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione;
 - Il canone di locazione dei locali in oggetto, sulla base della perizia di stima redatta dal Tecnico dell'Ente in data 11 maggio 2022, è stato definito in Euro/Anno 62.064,00;
 - I lavori di manutenzione da eseguire, da portare a deconto dei canoni di locazioni riferiti all'intero periodo di locazione, sulla base del computo metrico estimativo predisposto dal Tecnico dell'Ente in data 03 maggio 2022, ammontano a complessive di Euro 114.552,56, di cui Euro 77.170,12 per lavori, compresi gli oneri di sicurezza (Euro 31.918,40) e Euro 37.382,44 per somme a disposizione dell'Amministrazione;
 - l'associazione ERIS ha manifestato la propria disponibilità alla stipula del contratto di locazione per i locali in oggetto, accettando di realizzare i predetti lavori di manutenzione della copertura del tetto della struttura per l'importo di Euro 114.552,56, da decurtare in rate costanti, durante l'intero periodo contrattuale (sei anni), dal canone annuo lordo di euro 62.064,00, impegnandosi a corrispondere il canone annuo, al netto della quota lavori, di Euro 40.000,00 annue;
 - Il canone mensile da corrispondere, al netto della quota lavori, ammonta ad Euro 3.333,33, da aggiornare alla variazione annuale Istat, con cadenza annuale, dopo il primo anno, con calcolo da operare sulla base del canone di locazione lordo portato dalla perizia di stima di Euro 62.064,00;
 - il canone annuo di locazione nel rispetto del principio della competenza, verrà riportata al capitolo 0002/e dei pertinenti capitoli del bilancio;
 - dare atto che i lavori da eseguire saranno sottoposti all'alta sorveglianza di questa Istituzione tramite il proprio Tecnico, che previo sopralluoghi constaterà la regolare esecuzione a regola d'arte dei lavori oggetto del computo metrico estimativo.
 - Alla scadenza naturale del contratto di locazione, la possibilità di rinnovo prevista, potrà essere esercitata, con applicazione del canone annuo definito dalla perizia di stima dell'11 maggio 2022, pari ad Euro 62.064,00 maggiorato dalle variazioni ISTAT intercorse durante il primo periodo contrattuale.