

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

Il Segretario

Il Segretario
Dott. Graco



Il Commissario Straordinario

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Dott. Leonardo Roccella

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



ORIGINALE

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. 25

Oggetto: Locazione alla Ditta Simona Maria Orlando di quota parte dell'immobile dell'ex O.P. SS: Cuore di Gesù (Istituto Spirito Santo) Acireale
CONTRATTO LOCAZIONE - DETERMINAZIONI

L'anno duemiladiciannove addì VENTIQUATTRO del mese di GIUGNO in Acireale nella sala delle adunanze dell'Ente, il Commissario Straordinario Dr. Leonardo Roccella, giusta decreto dell'Assessore Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro n. 59/Serv. 7 IPAB del 15/05/2018, con l'assistenza del Segretario dell'Ente, in ordine all'oggetto sopra indicato, ha adottato la seguente deliberazione

IL COMMISSARIO

Premesso che con lettera del 15/05/2019, introitata al protocollo dell'Ente in data 16/05/2019 con il n. 262, la Dr. Simona Maria Orlando, titolare e Legale Rappresentante della ditta omonima, con sede sociale in Via Boccaccio, 80, Paternò, ha manifestato interesse alla locazione di porzione dei piani secondo e terzo dell'immobile ex O.P. SS Cuore di Gesù (Istituto Spirito Santo) di proprietà di questa Istituzione;

Rilevato che tale porzione d'immobile sito in Corso Savoia, 117, Acireale, meglio individuato nelle planimetrie allegate al presente atto, ha una superficie lorda complessiva di circa mq 339,00 e non si prevede, nell'immediato, di utilizzarlo per le attività istituzionali dell'Ente;

Considerato che il patrimonio immobiliare non utilizzato dall'Istituzione può essere concesso in locazione a terzi, assicurando un incremento delle entrate derivanti dalla gestione dello stesso;

Visto l'atto di indirizzo del 18/07/2018, prot. n. 287, del Commissario Straordinario, indirizzato al Segretario Direttore dell'Ente ed al Tecnico dell'Ente, con il quale, nella considerazione che, nonostante gli immobili in oggetto siano stati più volte visionati da Enti, Società ed Associazioni interessati ad una eventuale locazione, non si è mai riusciti a concludere trattative idonee alla stipula di un contratto di affitto, nella considerazione anche del carente stato manutentivo in cui versano gli immobili, si dispone " ... di avviare regolare contrattazione ... e ... applicare ... nella determinazione del canone di locazione, il valore minimo OMI ...", prevedendo " ... una durata minima del contratto di anni sei";

Accertato che, in applicazione di tale valore minimo della quotazione immobiliare definito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio, in relazione alle caratteristiche ed all'ubicazione dell'immobile, il Tecnico dell'Ente ha determinato un canone mensile di € 1.491,60 (mq 339,00 x €/(mqxmese) 4,40);

Visto il computo metrico estimativo predisposto dal Tecnico della Ditta Simona Maria Orlando su generali indicazioni del Tecnico dell'Ente, allegato in copia al presente e relativo a vari lavori di manutenzione straordinaria necessari per la regolare fruizione ed utilizzazione dei predetti locali, per un importo complessivo di € 80.699,30;

Rilevato che l'esame del detto computo metrico, proposto dal Tecnico della detta Ditta, ha comportato, da parte del Tecnico dell'Ente, la riduzione della somma da € 80.699,30 ad € 71.729,20 per l'eliminazione di alcune voci ritenute non necessarie;

Ritenuto che il Legale Rappresentante della Ditta Simona Maria Orlando ha manifestato la disponibilità a sostenere le spese necessarie per i lavori suddetti, ridotti come sopra, da porre a deconto del canone di affitto nei primi 55 mesi di locazione per consentire l'avvio dell'attività;

Considerato pertanto che il Legale Rappresentante della detta Ditta ha in definitiva manifestato la disponibilità alla conduzione dei locali siti in Corso Savoia, 117, Acireale, piani secondo e terzo, in affitto per un periodo di anni sei, con decorrenza 01/07/2019 e scadenza il 30/06/2025, con un canone mensile di € 1491,60, facendosi carico di eseguire, per conto dell'Ente, i lavori riportati nel predetto computo metrico, così come ridotti dal Tecnico dell'Ente, per un importo complessivo di € 71.729,20, con anticipo della somma che verranno decurtate dal canone mensile di locazione in 55 rate costanti di uguale importo;

Visto il piano di ripartizione per singolo esercizio finanziario dei fitti attivi da introitare e delle spese da sostenere per l'ammortamento degli oneri relativi alla manutenzione straordinaria della quota parte di immobile, che verranno anticipate per conto dell'Ente da parte del locatario, predisposto dagli uffici di Ragioneria ed allegato al presente atto per farne parte integrante;

Visto lo schema di contratto allegato al presente atto, avente decorrenza 01/07/2019 e scadenza 30/06/2025, rinnovabile per ulteriori anni sei, previa richiesta scritta del conduttore;

Vista la normativa delle II.PP.A.B. ;

DELIBERA

1. La premessa forma parte integrante e sostanziale della presente delibera e qui si intende integralmente riportata.
2. Approvare lo schema di contratto di locazione per l'affitto di quota parte dei locali dell'Ex O.P. SS. Cuore di Gesù (Istituto Spirito Santo) di Acireale alla Ditta Simona Maria Orlando, con sede sociale in Via Boccaccio, 80, Paternò, come individuata nella planimetria allegata al presente atto, per una superficie lorda complessiva di circa mq 339,00, che nell'immediato non si prevede di utilizzare per le attività istituzionali dell'Ente.
3. Approvare il piano di ripartizione per singolo esercizio finanziario dei fitti attivi da introitare e delle spese da sostenere per l'ammortamento degli oneri relativi alla manutenzione straordinaria della quota parte di immobile, che verranno anticipate per conto dell'Ente da parte del locatario, predisposto dagli uffici di Ragioneria, che si trascrive in coda alla presente deliberazione.
4. Dare atto che il contratto di locazione avrà decorrenza 01/07/2019 – 30/06/2025.
5. Dare atto che l'attivazione del contratto di locazione comporterà nei sei anni nuove entrate per l'importo di € 107.395,20 e spese per l'importo complessivo di € 71.729,20.
6. Dare atto che la gestione del contratto di locazione, nel rispetto del predetto piano finanziario, non comporta alcuna compensazione, in termini di competenza, tra le entrate e le uscite dell'Ente.
7. Dare atto che le entrate nel rispetto del principio della competenza finanziaria verranno accertate al capitolo 0002/E del compilando bilancio 2019 e dei compilandi bilanci successivi, al pari delle spese che verranno impegnate al capitolo 0065/U del compilando bilancio 2019 e dei compilandi bilanci successivi.

Decorrenza contratto locazione	01/07/2019 – 30/06/2025				
Durata contratto di locazione	Anni 6				
Durata espressa in mesi	72 mesi				
Decorrenza adeguamento ISTAT	01/07/2020				
Canone annuo base di locazione (€ 1.491,60 x 12 mesi)	€ 17.899,20				
Canone di locazione per l'intero periodo	€ 107.395,20				
Lavori di manutenzione straordinaria da eseguire nella struttura	€ 71.729,20				
PIANO RIPARTIZIONE PER ANNO DEI FITTI ATTIVI E DELLE SPESE PER MANUTENZ. STRAORDIN.					
Periodo	Bilancio	Canone	Totale entrate da accertare	Spese per lavori di manutenzione straordinaria	Differenza positiva in termini di cassa
01/07/19 - 31/12/19	2019	8.949,60	8.949,60	7.825,00	1.124,60
01/01/20 - 31/12/20	2020	17.899,20	17.899,20	15.650,00	2.249,20
01/01/21 - 31/12/21	2021	17.899,20	17.899,20	15.650,00	2.249,20
01/01/22 - 31/12/22	2022	17.899,20	17.899,20	15.650,00	2.249,20
01/01/23 - 31/12/23	2023	17.899,20	17.899,20	15.650,00	2.249,20
01/01/24 - 31/12/24	2024	17.899,20	17.899,20	1.304,20	16.595,00
01/01/25 - 30/06/25	2025	8.949,60	8.949,60	---	8.949,60
		107.395,20	107.395,20	71.729,20	35.666,00