

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

Il Segretario
Il Segretario
Dott. Rino Greco

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

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. 34

Oggetto: Locazione alla Società GENESIS S.r.l.s. di quota parte dell'immobile dell'ex O.P. Reclusorio delle Vergini (Collegio Santa Venera) Acireale
CONTRATTO LOCAZIONE - DETERMINAZIONI

L'anno duemiladiciannove addì VENTOTTO del mese di AGOSTO 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 19/07/2019, introitata al protocollo dell'Ente in data 22/07/2019 con il n. 356, la sig.ra Chiaramonte Giuseppa, Legale Rappresentante della Società GENESIS S.r.l. Semplificata, con sede in Via Napoli, 79, Catania, p. IVA 05676140873, ha manifestato interesse alla locazione di porzione del piano primo dell'immobile ex O.P. Reclusorio delle Vergini (Collegio Santa Venera) di proprietà di questa Istituzione;

Ritenuto che, a seguito dei sopralluoghi eseguiti e di ulteriori considerazioni in merito alla distribuzione dei locali al piano primo dell'immobile, la suddetta Società ha ritenuto più confacente all'attività che intende espletare richiedere la locazione di porzione del piano terra dello stesso immobile, in considerazione anche del fatto di poter usufruire dell'uso del cortile interno al fabbricato;

Rilevato che tale porzione d'immobile sito in Via Dafnica, 4, Acireale, meglio individuato nella planimetria allegata al presente atto, ha una superficie lorda complessiva di circa mq 447,58 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 con la cooperativa richiedente ... 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 € 1.879,84 (mq 447,58 x €/(mqxmese) 4,20);

Visto il computo metrico estimativo predisposto dal Tecnico della Società GENESIS S.r.l. Semplificata 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 € 76.789,53;

Rilevato che l'esame del detto computo metrico, proposto dal Tecnico della detta Società, ha comportato, da parte del Tecnico dell'Ente, la riduzione della somma da € 76.789,53 ad € 66.439,50 per l'eliminazione di alcune voci ritenute non necessarie e per la correzione di alcune quantità;

Rilevato ancora che, dalla predetta somma ridotta di € 66.439,50, è necessario scorporare la somma di € 13.716,14 non riferita a lavori di manutenzione straordinaria dei locali, ma ad alcune opere di miglioramento dello stato generale del cortile e dei prospetti interni dell'immobile (pulitura e sistemazione del pavimento del cortile e rifacimento delle parti di intonaco deteriorate dei prospetti interni), per cui la somma necessaria per i lavori di manutenzione straordinaria essenziali per la regolare fruizione ed utilizzazione dei locali richiesti in affitto resta di € 52.723,36 = 66.439,50 - 13.716,14;

Considerato che il Legale Rappresentante della Società GENESIS S.r.l. Semplificata ha espressamente richiesto l'uso esclusivo del cortile interno posto a piano terra dell'immobile, garantendo comunque il diritto di passaggio agli inquilini esistenti ed agli eventuali altri che dovessero richiedere la locazione delle parti rimanenti del piano terra e/o del primo piano;

Considerato inoltre che, per l'ottenimento di tale diritto, la Società GENESIS S.r.l. Semplificata si offre di realizzare, a suo totale carico, le opere precedentemente definite ammontanti ad € 13.716,14 nonché a ripristinare l'esistente fontana ornamentale posta nel cortile, curandone la pulitura, la sistemazione delle aiuole a contorno, il ripristino delle parti sconnesse della pavimentazione e quello dell'impianto idrico esistente ed anche la messa in opera di una protezione in vetro antisfondamento del bassorilievo in marmo di antica scuola siciliana e di pregiata fattura esistente sulla muratura del prospetto ovest del cortile;

Ritenuto infine che il Legale Rappresentante della Società GENESIS S.r.l. Semplificata ha manifestato la disponibilità a sostenere le spese necessarie per i lavori di manutenzione dei locali richiesti in affitto, ridotti come sopra ad € 52.723,36, da porre a deconto del canone di affitto nei primi 34 mesi di locazione per consentire l'avvio dell'attività;

Considerato pertanto che il Legale Rappresentante della detta Società ha in definitiva manifestato la disponibilità alla conduzione dei locali siti in Via Dafnica, 4, Acireale, piano terra, in affitto per un periodo di anni sei, con decorrenza 01/10/2019 e scadenza il 30/09/2025, con un canone mensile di € 1.879,84, 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 € 52.723,36, con anticipo della somme che verranno decurtate dal canone mensile di locazione in 34 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 01/10/2019 e scadenza 30/09/2025, 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. Reclusorio delle Vergini (Collegio Santa Venera) di Acireale alla Società GENESIS S.r.l. Semplificata, con sede sociale in Catania, come individuata nella planimetria allegata al presente atto, per una superficie lorda complessiva di mq 447,58, che nell'immediato non si prevede di utilizzare per le attività istituzionali dell'Ente.
3. Concedere alla Società anzidetta l'uso esclusivo del cortile interno posto a piano terra dell'immobile, garantendo comunque il diritto di passaggio agli inquilini esistenti ed agli eventuali altri che dovessero richiedere la locazione delle parti rimanenti del piano terra e/o del primo piano, in cambio delle opere di miglioramento dello stato generale del cortile e dei prospetti interni dell'immobile descritte in premessa, del ripristino dell'esistente fontana ornamentale e della messa in opera di una protezione in vetro antisfondamento del bassorilievo in marmo esistente sulla muratura del prospetto ovest del cortile, da eseguire a suo totale carico.
4. 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.
5. Dare atto che il contratto di locazione avrà decorrenza 01/10/2019 - 30/09/2025.
6. Dare atto che l'attivazione del contratto di locazione comporterà nei sei anni nuove entrate per l'importo di € 135.348,48 e spese per l'importo complessivo di € 52.723,36.
7. 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.
8. Dare atto che le entrate nel rispetto del principio della competenza finanziaria verranno accertate al capitolo 0002/E del bilancio 2019 e dei compilandi bilanci successivi, al pari delle spese che verranno impegnate al capitolo 0065/U del bilancio 2019, previa variazione di bilancio correlata alla nuova entrata, e dei compilandi bilanci successivi.

Decorrenza contratto locazione	01/10/2019 - 30/09/2025				
Durata contratto di locazione	Anni 6				
Durata espressa in mesi	72 mesi				
Decorrenza adeguamento ISTAT	01/10/2020				
Canone annuo base di locazione (€ 1.879,84 x 12 mesi)	€ 22.558,08				
Canone di locazione per l'intero periodo	€ 135.348,48				
Lavori di manutenzione straordinaria da eseguire nella struttura	€ 52.723,36				
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
01/10/19 - 31/12/19	2019	5.639,52	5.639,52	4.652,06	987,46
01/01/20 - 31/12/20	2020	22.558,08	22.558,08	18.608,24	3.949,84
01/01/21 - 31/12/21	2021	22.558,08	22.558,08	18.608,24	3.949,84
01/01/22 - 31/12/22	2022	22.558,08	22.558,08	10.854,82	11.703,26
01/01/23 - 31/12/23	2023	22.558,08	22.558,08	---	22.558,08
01/01/24 - 31/12/24	2024	22.558,08	22.558,08	---	22.558,08
01/01/25 - 30/09/25	2025	16.918,56	16.918,56	---	16.918,56
		135.348,48	135.348,48	52.723,36	82.625,12