



Comune di Taormina

Registro Delibere N. 236 del 29/11/2017

ORIGINALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: IMMOBILE DI PROPRIETA' DELL'ISTITUTO FRANCISCANE MISSIONARIE DI MARIA CON SEDE ROMA IN VIA CRESCENZIO N. 81, UBICATO IN TAORMINA VIA LUIGI PIRANDELLO – ATTO DI INDIRIZZO PER LA PREDISPOSIZIONE DEGLI ATTI NECESSARI ALLA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DA ADIBIRE A SCUOLA ELEMENTARE, PREVIA VERIFICA SISMICA DEGLI STESSI.

L'anno **duemiladiciassette** addì **ventinove** del mese di **novembre** alle ore **11:30** e seguenti, nella **Casa Comunale**, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco **Eligio Giardina** la Giunta Comunale.

Partecipa all'adunanza e provvede alla redazione del presente verbale il Il Segretario Comunale Rossana Carrubba.

Nominativo	Titolo	Presente/Assente
ELIGIO GIARDINA	Sindaco	Si
RANERI ANDREA	Assessore	Si
RANERI GIUSEPPA	Assessore	Si
CARELLA GAETANO	Assessore	No
CILONA SALVATORE	Assessore	No

PRESENTI: 3

ASSENTI: 2

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare la proposta sull'argomento in oggetto specificato.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che, ai sensi dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n.142, recepito dalla L.R. n. 48/91, sulla proposta di deliberazione in oggetto hanno espresso :

il responsabile del servizio interessato , per la regolarità tecnica, parere **FAVOREVOLE**

il responsabile di ragioneria, per la regolarità contabile,
parere **FAVOREVOLE**

Il Segretario fa rilevare ai componenti della Giunta che sebbene il parere del Responsabile Area Finanziaria sia favorevole l'assenza del bilancio 2017/2019 ad oggi non approvato dal Consiglio Comunale impedisce il compimento degli atti gestionali di competenza dell'incaricato delle funzioni dirigenziali che dovrebbe sottoscrivere il contratto di locazione oggetto della presente proposta di deliberazione.

La Giunta preso atto del parere del Responsabile dell'Area Finanziaria e di quanto messo a verbale dal Segretario Comunale

Con voto unanime preso ed espresso nei modi e forme di legge;

DELIBERA

di approvare integralmente, la proposta di cui all'oggetto;

Con separata e unanime votazione, **all'unanimità**

DELIBERA

di dichiarare il presente atto "**immediatamente esecutivo**" ai sensi della L.R. n. 44/91 e il presente verbale, dopo la lettura, si sottoscrive per conferma.

OGGETTO: Immobile di proprietà dell'Istituto Francescane Missionarie di Maria con sede Roma in via Crescenzo n. 81, ubicato in Taormina via Luigi Pirandello – Atto di indirizzo per la predisposizione degli atti necessari alla locazione dell'immobile da adibire a scuola elementare, previa verifica sismica degli stessi.

PREMESSO che l'edificio che attualmente ospita le classi della scuola elementare e della scuola media "Ugo Foscolo" risulta sovraffollato in quanto ospita gli studenti di entrambe le scuole ed anche per ragioni di sicurezza, e per un sereno svolgimento delle attività didattiche è necessario separare le classi della scuola elementare e della scuola media;

CHE pertanto l'Ente ha la necessità di reperire un immobile idoneo che possa ospitare le classi della scuola elementare che, allo stato è ospitata presso la scuola "Ugo Foscolo" per ovviare alle problematiche di cui sopra;

RILEVATO che il Plesso scolastico di Taormina "Istituto S. Maria di Gesù Redentore", di proprietà Suore Francescane Missionarie di Maria con sede in Roma Via Crescenzo n. 81 ed ubicato in Taormina in Via Luigi Pirandello n. 75, ha i requisiti per ospitare, con i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendono necessari e previa verifica sismica dello stesso le aule della scuola elementare che allo stato sono allocate nel plesso "Ugo Foscolo";

CONSIDERATO, altresì, che l'unico immobile disponibile ad accogliere le classi oggi ubicate presso o l'edificio scolastico "Ugo Foscolo" è quello messo a disposizione dall'Istituto S. Maria di Gesù Redentore di proprietà delle Suore Francescane Missionarie di Maria

DATO ATTO che con nota del 24/04/2017, assunta al protocollo generale al n° 9178 del 27/04/2017, l'Istituto Francescane Missionarie di Maria si rendeva disponibile a sottoscrivere un contratto di locazione per una durata di 6 anni, con corrispettivo di € 12.000,00 annuo per i primi due anni ed € 60.000,00 annuo per il restante periodo.

VISTA la planimetria dell'immobile da locare allegata alla presente sotto la lettera a)

VISTA la relazione di stima del Responsabile area territorio ed Ambiente in ordine alla congruità del canone di locazione allegata alla presente sotto la lettera b)

VISTE:

- L'Autorizzazione di Agibilità, prot. 4678/05 del 16.05.2005, rilasciata dal Dirigente della Funzione 5 del Comune di Taormina, per il plesso scolastico di proprietà delle Suore Francescane Missionarie di Maria, con la documentazione indicata;
- la Comunicazione Asseverata, ai sensi art. 1 L. R.le n. 14 del 23.06.2014 e s. m. e i., con allegata la Relazione di Perizia Giurata, redatta ex art. 1 L. R.le n. 14 del 23.06.2014, prodotta dalla superiora pro tempore del Collegio Missionario Femminile di S. Francesco d'Assisi P. IVA 02760050589, relativa al Certificato di agibilità, assunta al prot. dell'Ente al n. 1169 del 20.01.2016 quale proprietaria dell'Istituto scolastico denominato S.ta Maria di Gesù del Redentore ubicato in Taormina in Via Luigi Pirandello n. 75;

- La Delibera di G.M. n. 201 del 6/10/2017 con la quale si approva l'atto di indirizzo per la predisposizione degli atti necessari alla locazione dell'immobile;

RITENUTO di dover necessariamente locare il Plesso scolastico di Taormina “ Istituto S. Maria di Gesù Redentore “, di proprietà Suore Francescane Missionarie di Maria con sede in Roma Via Crescenzo n. 81 ed ubicato in Taormina in Via Luigi Pirandello n. 75, ed in possesso dei requisiti di legge per poter ospitare, previi i necessari interventi di adeguamento funzionale degli spazi interni e della verifica sismica degli stessi, le aule della scuola elementare che, allo stato, sono allocate nella scuola “Ugo Foscolo”;

LETTO lo schema di contratto di locazione allegato alla presente sotto la lettera c)

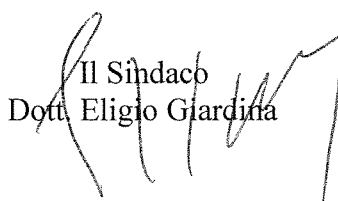
VISTI

- il Bilancio corrente di esercizio in corso di approvazione;
- l'art. 48 e 163 del T.U.E.L. approvato con il D.Lgs. 267/2000
- l'ordinamento EE. LL. vigente in Sicilia
- Il Decreto Legislativo n. 50 del 18/04/2016 (*Codice degli Appalti*) e ss. mm. e ii.
- Il Decreto Legislativo n. 56 del 18/04/2017 (*Disposizioni Integrative e correttive al D. L.vo n. 50/2016 in vigore dal 20/05/2017*)
- Il R.D. 23/05/1924 n. 827 (*Regolamento per l' amministrazione del Patrimonio e per la contabilità generale dello stato*)
- La Legge 27/07/1978 n. 392 e ss. mm. e ii. (*disciplina delle locazioni*)
- Lo Statuto del Comune

PROPONE

- Per i motivi in premessa indicati di procedere alla locazione dei locali dell'Istituto S. Maria di Gesù Redentore “, di proprietà Suore Francescane Missionarie di Maria con sede in Roma Via Crescenzo n. 81 ed ubicato in Taormina in Via Luigi Pirandello n. 75 siti in via Luigi Pirandello allo scopo di ubicarvi le aule della scuola elementare che allo stato sono allocate nella scuola “Ugo Foscolo”;
- Approvare l'allegato schema di contratto di locazione che avrà la durata di anni sei a decorrere dal 1/01/2018 e salvo recesso anticipato dello stesso da parte del Comune di Taormina
- Dare atto che gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione che si rendono necessari per l'utilizzo dell'immobile nonché la verifica sismica dello stesso non possono superare l'importo risultante dal risparmio del canone sui primi due anni di locazione;
- Assegnare la somma complessiva di €. 264.000/00 per anni sei alla missione 4, programma 402, macroaggregato 1.3 al responsabile Area Territorio e Ambiente, di cui €. 24.000/00 per i primi due anni e €. 240.000/00 per i restanti anni;
- Demandare alla competenza del responsabile area Territorio ed ambiente tutti gli atti connessi e consequenziali.

Il Sindaco
Dott. Eligio Giardina





COMUNE DI TAORMINA
Città Metropolitana di Messina

Oggetto: Immobile di proprietà dell'Istituto Francescane Missionarie di Maria con sede Roma in via Crescenzo n. 81, ubicato in Taormina via Luigi Pirandello – Atto di indirizzo per la predisposizione degli atti necessari alla locazione dell' immobile da adibire a scuola elementare, previa verifica sismica degli stessi.

PARERE TECNICO

Ai sensi dell'art. 53 della legge n. 142/90 recepito dall'art. 1, lett. i), della L.R. 11.12.1991 n. 48 come sostituito dall'art. 12 della L.R. 23.12.2000 n. 30, in ordine alla regolarità tecnica si esprime:

PARERE FAVOREVOLE

Taormina li 28.11.2014

Il Responsabile dell'Area Territorio Ambiente
(Ing. Massimo Puglisi)



COMUNE DI TAORMINA

CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

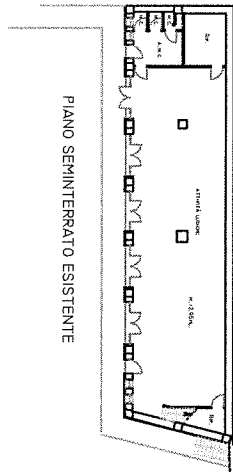
AREA ECONOMICO FINANZIARIA

OGGETTO: Proposta di deliberazione per la Giunta municipale, avente ad oggetto: "Immobile di proprietà dell'Istituto Francescane di Maria con sede Roma in via Crescenzo n. 81, ubicato in Taormina via Luigi Pirandello – Atto di indirizzo per la predisposizione degli atti necessari alla locazione dell'immobile da adibire a scuola elementare, previa verifica sismica degli stessi. – PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE.

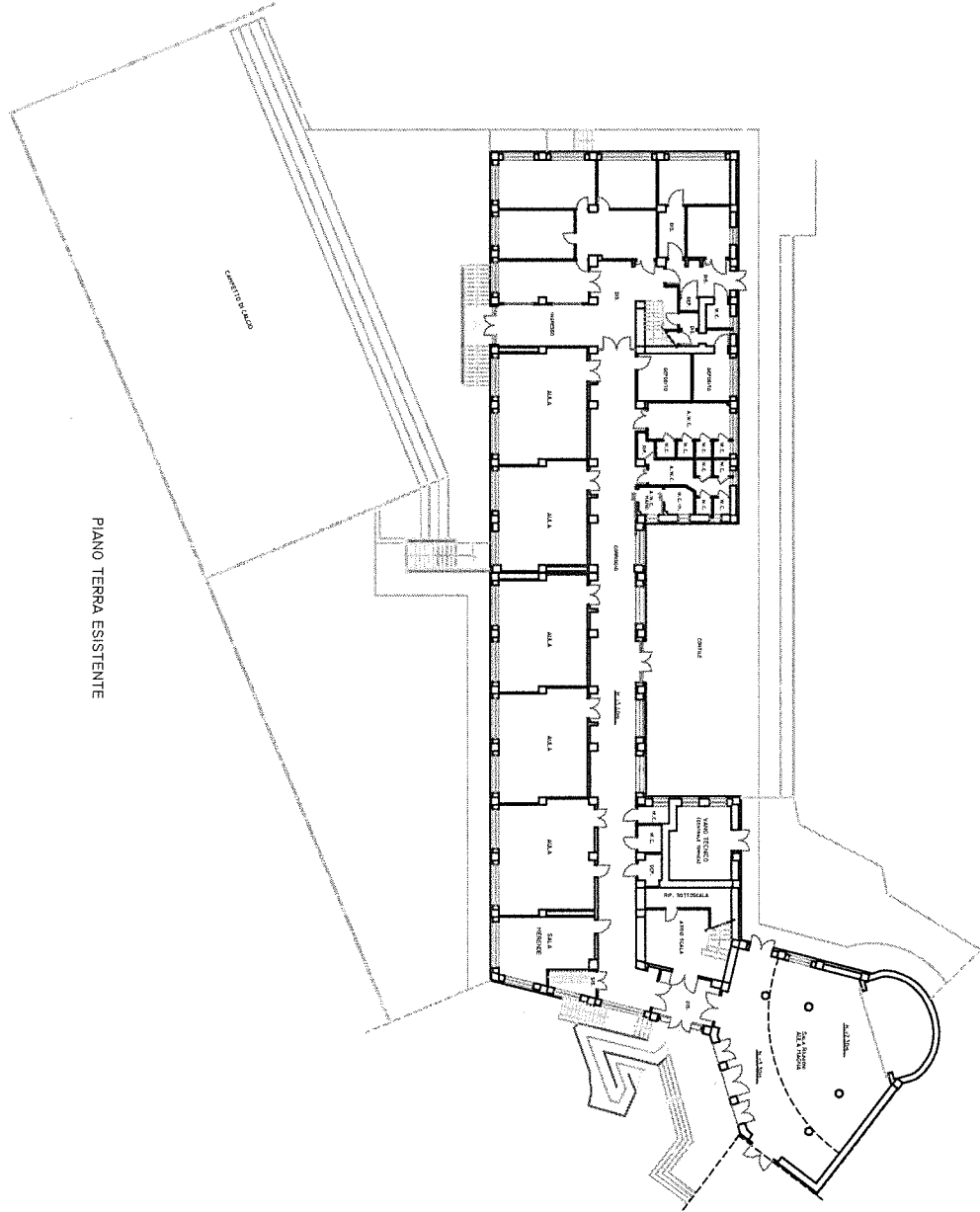
Con riferimento alla proposta di Deliberazione di cui all'oggetto si esprime parere **FAVOREVOLE** di regolarità contabile, in quanto nello schema di bilancio approvato con deliberazione di Giunta Municipale n. 204 del 13/10/2017 esiste lo stanziamento della spesa per il canone di locazione sugli anni 2018-2019. Tuttavia non è possibile, fino all'approvazione del bilancio da parte del Consiglio Comunale adottare i provvedimenti di impegno della spesa da parte del Dirigente incaricato degli atti gestionali. Per quanto sopra la proposta di cui trattasi dovrà essere riproposta alla Giunta Comunale dopo l'approvazione del bilancio 2017-2019 in quanto, prima di tale adempimento non si potrà dare seguito agli atti gestionali in essa previsti, per i quali, se eventualmente comunque adottati, lo scrivente non apporrà il visto di regolarità contabile.

Taormina, 28/11/2017

IL RAGIONIERE
(Rosario Curcuruto)

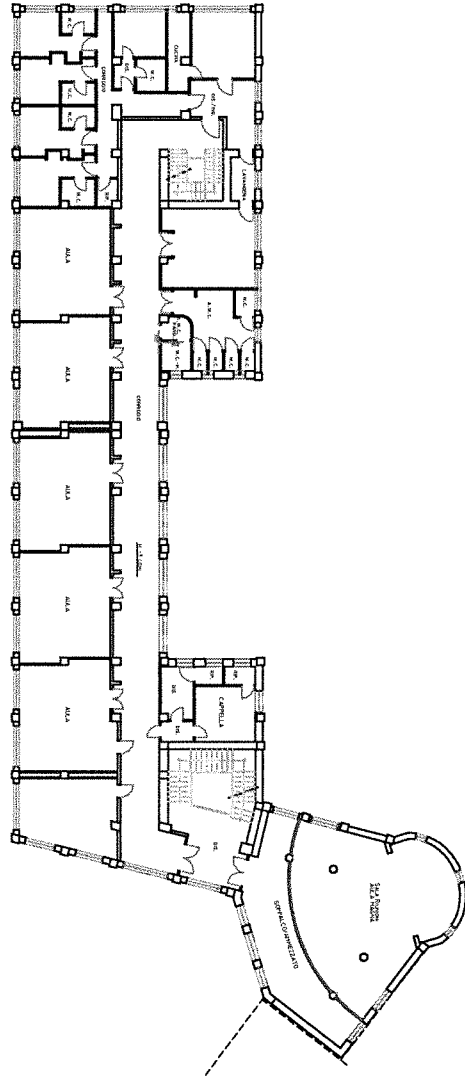


Scala 1:500



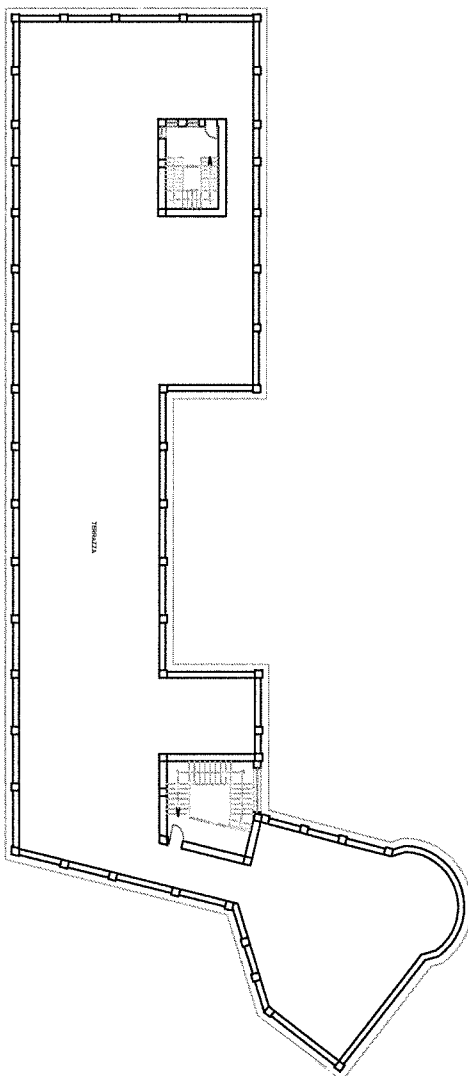
PIANO TERRA ESISTENTE

SCALA 1:500



PIANO PRIMO ESISTENTE

PIANO SECONDO - TERRAZZO





COMUNE DI TAORMINA
Città Metropolitana di Messina
Area Territorio e Ambiente

Allegato "B".

OGGETTO: Relazione sulla congruità del canone di locazione del Plesso scolastico ubicato in Taormina Via Luigi Pirandello n. 75 di proprietà Istituto S.ta Maria di Gesù Redentore " di proprietà Suore Francescane Missionarie di Maria con sede in Roma via Crescenzo n. 81 .

Il Responsabile dell'Area Territorio e Ambiente

VISTI ed ESAMINATI :

1. la corrispondenza intercorsa tra il Comune e le Suore Francescane Missionarie di Maria con sede in Roma via Crescenzo n. 81;
2. Il canone locativo richiesto e concordato tra le parti, pari a €. 12.000/00 annue (euro dodicimila/00) per i primi due anni ed €. 60.000,00 (euro sessantamila/00) a partire dal terzo anno e sino alla scadenza del termine locativo di anni sei, salvo disdetta;

CONSIDERATO CHE

- L'Ente, allo stato, ha in locazione altri immobili tra cui l'immobile di proprietà del sig. Campione, in cui vi è allocata la scuola media di Trappitello e l'immobile in località Trappitello in cui sono allocati gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, di cui l'Agenzia delle Entrate ha formalizzato con apposita nota la congruità del canone locativo;

DATO ATTO CHE

- I canoni locativi dei due immobili sopra descritti, rapportati alle rispettive superfici, sono maggiori del canone locativo richiesto dalle Suore Francescane Missionarie di Maria a partire dal terzo anno locativo (pari a €. 60.000,00/annui). Tenuto conto altresì della localizzazione dell'immobile, Suore Francescane che si trova a Taormina centro, zona di maggior pregio e con canoni locativi di gran lunga superiori a quelle praticati nelle frazioni del territorio comunale;
- Il canone locativo per i primi due anni (pari ad €.12.000,00/annui) tiene conto della necessità di effettuare interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sull'immobile nonché delle verifiche sismiche da effettuare sull'immobile medesimo che sulla base dello schema di contratto concordato con la proprietà dell'immobile so spese poste a carico del comune.

Il sottoscritto ing. Massimo Puglisi, quale responsabile Area Territorio ed Ambiente per le considerazioni di cui sopra ritiene che il canone proposto sia congruo riferito all'intero periodo.

Ing. Massimo Puglisi

Allegato "C"

COMUNE DI TAORMINA

*“Locazione di immobile da adibire a sede della Scuola _____ del
Comune di Taormina”*

SCHEMA DI CONTRATTO

**CONTRATTO di “Locazione di immobile da adibire a sede della Scuola
_____ del Comune di Taormina**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, il giorno _____ (____) del mese di _____ in Taormina, presso la casa municipale _____ sono comparsi:

1) **COLLEGIO MISSIONARIO FEMMINILE DI S. FRANCESCO D'ASSISI**, Partita Iva 01113001000, Codice Fiscale 02760080589 e P.I. 01113001000, con sede in Roma, Via Giusti, 12, in persona di Luigina Mardegan, nata il 26 febbraio 1938, a San Martino di Lupari, Codice Fiscale MRDLGN38B66I008P, che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante, di seguito locatore.

E

2) _____ nato a _____ e residente in _____ – C.F. _____, nella qualità di Responsabile del Servizio _____ del Comune di Taormina;

PREMESSO

- che il Comune di Taormina ha necessità di poter disporre in località _____ un immobile da destinare a sede della Scuola _____;

- che il Collegio comparente ha dato la disponibilità a locare la porzione di immobile di seguito descritta:

Fabbricato sito nel Comune di Taormina in Via Pirandello n. 75, composto da pinao seminterrato, terra, primo e lastrico solare, censito al catasto urbano al foglio 8 particella 768, sub. 1, cat. B/1

- che con la Delibera di Giunta Comunale del _____ n. _____ si è stabilito di locare il suddetto immobile, si è approvato lo schema di contratto di locazione

individuando anche le relative risorse finanziarie per la copertura della spesa relativa alla sottoscrizione del presente contratto di locazione;

- che il Dirigente preposto ha adottato la relativa Determina n° _____ del _____ con la quale si stabiliva di procedere alla sottoscrizione del presente contratto e si impegnava la risorsa finanziaria necessaria a dare copertura finanziaria alla spesa nascente dal presente contratto di locazione

che l'amministrazione comunale ha verificato che l'immobile oggetto del presente contratto ha tutti i requisiti di legge per essere utilizzato per le finalità di cui al presente contratto, essendo munito di tutte le autorizzazioni necessarie ed in particolare _____;

- che con relazione di stima del----- il responsabile area territorio ed ambiente Comunale ha ritenuto congruo, per l'immobile da locare il canone annuo complessivo di € 12.000 (dodicimila) per i primi due anni, e di € 60.000 (sessantamila per tutte le annualità successive;

Tutto ciò premesso, i predetti Signori componenti, nelle loro rispettive qualità, previa conferma della narrativa che precede, che dichiarano parte integrante del presente contratto, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 (Oggetto e destinazione)

1) Il **COLLEGIO MISSIONARIO FEMMINILE DI S. FRANCESCO D'ASSISI** – parte locatrice - come sopra rappresentata, concede a titolo di locazione al Comune di Taormina, rappresentato dal Responsabile Area territorio ed Ambiente l'immobile composto da piano seminterrato, terra primo e lastrico solare sito in Via Pirandello n. 75 di immobile sito in _____, alla via _____ così come sopra individuato e descritto nella relazione tecnica a firma _____ e planimetria allegata al presente contratto di cui fa parte integrante;

Si fa divieto alla parte conduttrice l'uso di altre zone della proprietà, in quanto resteranno nella disponibilità della parte locatrice, pertanto ogni altro utilizzo di zone differenti da quelli concessi dovranno essere autorizzati in forma scritta dalla parte locatrice.

2) L'Amministrazione conduttrice dichiara, e la locatrice prende atto, che i locali dell'immobile di cui al presente atto saranno adibiti a sede della Scuola

_____ e assicura che lo stesso è idoneo all'uso cui è destinato. La parti danno atto di aver verificato, inoltre, che l'immobile e i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in piena conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al DM 37/08, nonché al d.lgs. 81/08 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno esplicito riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti vigenti in materia.

ART. 2. (STATO DI FATTO E DI DIRITTO DELL'IMMOBILE)

L'Amministrazione conduttrice dà atto di aver visionato i locali oggetto della locazione e prende atto dello stato di fatto e di diritto dell'immobile e delle caratteristiche edilizio – urbanistiche amministrative esistenti che accetta formalmente ed incondizionatamente, avendo visionato ed esaminato l'immobile e tutti gli atti e documenti di riferimento, dichiarandolo idoneo allo svolgimento dell'attività di cui al presente contratto.

L'immobile è munito di certificazione energetica del _____ che viene allegata al presente atto e ne costituisce parte integrante.

Ogni ulteriore autorizzazione si rendesse necessaria per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente contratto, sarà acquisita a cura, oneri e spese dell'Amministrazione conduttrice, essendo esonerato il Collegio locatore da ogni onere e spese al riguardo.

Il locatore resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, mancato rinnovo o revoca di comunicazioni, denunce attività, concessioni, autorizzazioni, certificazioni o autorizzazioni amministrative comunque denominate, anche se dipendenti dal bene concesso in locazione, la cui alea viene assunta ad esclusivo rischio del conduttore.

ART. 3 (Manutenzione)

Gli oneri di manutenzione ordinaria sono a carico dell'Amministrazione conduttrice secondo quanto previsto dagli artt.1576, 1583, 1584, 1609 e 1621 c.c.

Sono pure a carico dell'Amministrazione conduttrice gli oneri derivanti dai lavori di adattamento ed adeguamento dell'immobile e degli impianti, ove si rendessero

necessari per il variare della normativa al fine di conservare la sicurezza e l'idoneità dell'edificio all'uso convenuto tra le parti.

ART. 4 (Lavori da eseguirsi a cura e spese dell'amministrazione)

Alla parte conduttrice è concessa la possibilità di poter eseguire nei locali oggetto di locazione, a sua cura e spese e nel rispetto delle disposizioni di legge, regolamenti e usi vigenti, quei lavori di trasformazione che la stessa riterrà necessari. Tale possibilità è comunque condizionata alla previa approvazione e autorizzazione scritta della parte locatrice.

Tali lavori dovranno essere definiti nei dettagli con un progetto esecutivo a carico del conduttore e che dovrà essere preventivamente approvato dal locatore.

Il locatore ha facoltà di far visionare i progetti ad un proprio tecnico di fiducia prima della sua presentazione agli enti preposti e di poter far accedere nell'immobile, anche in corso dei lavori, un proprio tecnico per tutte le finalità e gli obblighi previsti nel presente contratto, senza che ciò comporti alcuna ingerenza nello svolgimento dei lavori e negli obblighi tutti che competono esclusivamente al committente, restando nella esclusiva sfera di responsabilità.

I progetti, ancorchè approvati dalla locatrice, sono predisposti sotto la esclusiva responsabilità del conduttore, anche se si rendessero necessarie istanze firmate dalla locatrice, e sono realizzati, approvati ed eseguiti a cura e spese del conduttore, che assume ogni onere amministrativo ed economico relativo alla progettazione, approvazione, istruzione e realizzazione delle opere.

L'alea dell'eventuale mancata autorizzazione dei progetti, sotto qualunque profilo giuridico, amministrativo, tecnico e/o economico, resta ad esclusivo carico del conduttore che, conseguentemente, non potrà pretendere alcun rimborso, indennizzo o risarcimento dal locatario per qualunque causa che non determini il buon fine nei procedimenti amministrativi e/o per la realizzazione delle relative opere.

Tutti gli interventi e le opere edilizie realizzate dall'Amministrazione conduttrice rimarranno acquisiti alla proprietà del Collegio senza che la stessa Amministrazione possa pretendere alcun corrispettivo o indennizzo per le eventuali migliorie apportate all'immobile che resteranno definitivamente acquisite al Collegio locatore.

Ogni adeguamento o modifica degli impianti, servizi, cose ed accessori disposto da leggi e regolamenti rimane e sarà a carico della parte conduttrice, durante il corso della locazione.

ART.5 (Durata)

La locazione ha durata di anni sei ai sensi delle norme coordinate degli artt. 42 e 27, legge 392 del 27.7.1978, con decorrenza dal 1 gennaio 2018 e terminerà il 31 dicembre 2023 alla scadenza dei sei anni come per legge. La locazione si intenderà rinnovata alle stesse condizioni per altri sei anni solo ove vi sia la volontà espressa del Comune di Taormina di rinnovare il presente contratto con conseguente adozione dei relativi provvedimenti amministrativi.

E' escluso ogni rinnovo tacito del presente contratto.

ART. 6 (OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI)

L'Amministrazione conduttrice, in merito all'attività oggetto del presente contratto, s'intende soggetto a tutte le leggi, ordinamenti e regolamenti anche di polizia urbana e di pubblica sicurezza, che si obbliga ad osservare, esonerando espressamente il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità.

ART. 7 (INFORTUNI E DANNI)

L'Amministrazione conduttrice risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque derivanti dalla conduzione dell'immobile, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento anche per quelli eventualmente arrecati al locatore. Con il presente contratto la gestione delle attività svolte dal conduttore, sono completamente conferite a tutto rischio e pericolo dello stesso. Il locatore non sarà mai, verso il conduttore e verso i terzi, in alcun modo responsabile per qualunque fatto o danno derivante a chicchessia in dipendenza o per effetto del presente contratto.

L'Amministrazione conduttrice terrà, pertanto, completamente sollevato il locatore per danni e spese che potrebbero essere cagionati a persone o cose, direttamente o indirettamente, per effetto anche parziale o riflesso della gestione ed uso dell'immobile oggetto del presente contratto.

L'Amministrazione conduttrice si obbliga anche a stipulare opportuna assicurazione presso Compagnia Assicuratrice di primaria importanza per un importo pari al costo di ricostruzione a nuovo della porzione di immobile oggetto di locazione, per i danni subiti dallo stesso, e per responsabilità civile verso terzi, compreso il ricorso terzi da incendio per un massimale di Euro 2,5 milioni di euro.

La polizza non includerà eventi naturali catastrofici (inondazioni, alluvioni, allagamenti, terremoti), per i quali pertanto il conduttore non sarà responsabile.

La polizza dovrà prevedere l'obbligo a carico della Compagnia di risarcimento diretto del locatore o del terzo danneggiato.

ART. 8 (SEPARAZIONE ATTIVITÀ DEL LOCATORE E DEL CONDUTTORE).

La parti si danno atto che tutte le attività residuali a carattere religioso poste in essere dal locatore, sono comunque separate e distinte da quelle svolte dal conduttore e che non vi è alcuna interferenza, commistione o ingerenza tra le stesse.

ART. 9 (USO DELL'IMMOBILE)

L'Amministrazione conduttrice dichiara che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto verrà utilizzata esclusivamente per lo svolgimento di attività scolastica di insegnamento o di istruzione, obbligandosi a non mutare tale destinazione e restando esclusa la finalità di lucro e ogni altra qualsivoglia attività intesa come risultato di un'organizzazione aziendale, non dovendosi quindi riconoscere alla parte conduttrice il diritto alla percezione dell'indennità di avviamento commerciale anche in relazione a quanto previsto dagli artt. 34 / 35 / 38 / 39 / 40 L. N. 392/78.

ART. 10 (Canone pagamenti)

1) Il canone annuo di locazione per l'immobile per la superficie complessiva di mq _____, e relative pertinenze così come ritenuto congruo dalla relazione del Servizio Tecnico Comunale, è stabilito in € 12.000 (dodicimila) per i primi due anni ed € 60.000 (sessantamila) a partire dal terzo anno e così per gli anni successivi, da corrispondersi in 4 rate trimestrali anticipate a far tempo dalla decorrenza contrattuale mediante accredito sul seguente IBAN _____

2) L'aggiornamento del canone apartire dal secondo anno e così per gli anni successivi, verrà aggiornato nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

ART. 11. (RITARDATO PAGAMENTO DEL CANONE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO).

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione, decorso il termine massimo di tolleranza di giorni 90 (novanta) dalle convenute scadenze, costituirà in mora la parte conduttrice, senza necessità di formali inviti o diffide, con la conseguente risoluzione ipso jure del contratto di locazione, fermo restando l'applicazione dell'art. 1591 c.c. avendo in ogni caso come parametro il canone annuo di € 60.000 (sessantamila).

ART. 12 (Oneri accessori)

L'Amministrazione conduttrice, assumendone tutti i relativi costi, provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas etc., o alla voltura degli stessi se già esistenti.

ART. 13 (Modifiche, miglioramenti, aggiunte)

Previa autorizzazione scritta del Collegio locatore, l'Amministrazione conduttrice avrà facoltà, inoltre, di fare eseguire, a proprie cure e spese, ogni opera che dovesse rendersi necessaria per un migliore uso dei locali da parte della Scuola ivi destinata.

Tutti gli interventi e le opere edilizie autorizzate ai sensi del comma precedente e realizzate dall'Amministrazione conduttrice rimarranno acquisite alla proprietà del Collegio senza che la stessa Amministrazione possa pretendere alcun corrispettivo o indennizzo per le eventuali migliorie apportate all'immobile che resteranno definitivamente acquisite al Collegio locatore.

Ove il Collegio non avesse interesse alla conservazione delle predette opere, potrà richiedere all'Amministrazione conduttrice, in relazione ai predetti lavori, la riduzione in pristino (al momento della riconsegna dei locali). A tale norma faranno eccezione le migliorie apportate dall'Amministrazione che abbiano il carattere dell'amovibilità (climatizzatori, arredi, etc.), per le quali l'Amministrazione conduttrice resterà sempre e comunque proprietaria: in tali casi

sarà facoltà dell'Amministrazione conduttrice rimuovere a propria cura e spese dette migliorie senza che il locatore possa avanzare pretesa alcuna.

ART. 14 (Divieto di sublocazione)

E' fatto espresso divieto all'Amministrazione conduttrice di sublocare in tutto o in parte l'immobile locato o di cedere ad altri il presente contratto.

ART. 15(Recesso)

E' fatta salva la facoltà da ambo le parti, di rescissione anticipata del contratto da intimarsi almeno un anno prima, mediante preavviso trasmesso a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento. In caso di mancata riconsegna dell'immobile alla scadenza anticipata, resta salva l'applicazione dell'art. 1591 c.c. avendo in ogni caso come parametro il canone annuo di € 60.000 (sessantamila). Il recesso anticipato non può essere esercitato se sono in corso lavori relativi all'immobile, siano essi di natura ordinaria che straordinaria, a cura ed onere del conduttore, anche se autorizzati dal locatore secondo la disciplina del presente contratto.

ART. 16 (Domicilio legale)

Agli effetti della esecuzione del presente contratto l'Amministrazione conduttrice dichiara di eleggere il proprio domicilio in Taormina presso la casa municipale.

ART. 17 (Controversie)

Ogni controversia inerente la validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del presente atto sarà di competenza esclusiva del Foro di Messina. Per quanto non espressamente stabilito nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile in materia di locazione, nonché alla normativa di cui alla legge 27 luglio 1978 n.392 e s.m.i. che disciplina le locazioni di immobili urbani, nonché a quella della legge e del regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato

ART. 18 CLAUSOLE DI RISOLUZIONE AUTOMATICA DEL CONTRATTO.

Le parti convengono che sono in ogni caso clausole risolutorie espresse, e come tali all'eventuale verificarsi di una sola di esse determinerà la risoluzione espressa ed automatica del presente contratto con effetto immediato a decorrere dalla

comunicazione di constatazione inoltrata dal locatore mediante lettera raccomandata A/R, le seguenti:

- a) Dichiarazione dello stato dissesto del Comune di Taormina;
- b) Concessione in sublocazione, anche parziale, dell'immobile o cessione, anche parziale, del contratto, se non autorizzata dal locatore.
- c) Mutamento della destinazione d'uso prevista nel presente contratto;
- d) In caso di possibile vendita dell'immobile, da comprovarsi mediante formale proposta di acquisto pervenuta dal terzo, con decorrenza dalla fine dell'anno scolastico in corso.

In caso di risoluzione per uno o più motivi di cui sopra, il conduttore non avrà diritto ad alcun risarcimento, indennizzo o rimborso spese a qualsivoglia titolo.

ART. 19 (Spese di registrazione)

Le spese di registrazione fiscale del presente atto sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno.

Allegati al presente contratto che ne costituiscono parte integrante:

- 1)
- 2)

Letto, approvato e sottoscritto.

TAORMINA, ___ dicembre 2017

LA PARTE LOCATRICE

COLLEGIO MISSIONARIO FEMMINILE DI S. FRANCESCO D'ASSISI

LA LEGALE RAPPRESENTANTE LUIGINA MARDEGAN

LA PARTE CONDUTTRICE

COMUNE DI TAORMINA

IL DIRIGENTE _____

Clausole vessatorie. Le parti si danno atto di avere specificatamente letto ed esaminato ogni singola clausola ed in particolare gli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,

10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19. Ogni singolo articolo ed ogni singola clausola è stata riesaminata e le variazioni approvate da entrambe le parti sono state oggetto di specifica decisione anche ai fini e per gli effetti previsti dall'art. 1341 codice civile.

Letto, approvato e sottoscritto.

TAORMINA, ___ dicembre 2017

LA PARTE LOCATRICE

COLLEGIO MISSIONARIO FEMMINILE DI S. FRANCESCO D'ASSISI

LA LEGALE RAPPRESENTANTE LUIGINA MARDEGAN

LA PARTE CONDUTTRICE

COMUNE DI TAORMINA

IL DIRIGENTE _____

Il Segretario Comunale

IL SINDACO
Eligio Giardina

GLI ASSESSORI

Raneri Andrea

Giuseppa Raneri

Gaetano Carella

Salvatore Cilona

IL SEGRETARIO COMUNALE
Rossana Carrubba

Il presente atto é stato pubblicato all'Albo comunale dal _____ al _____
con il n. _____ del Registro pubblicazioni.

Il Messo Comunale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione, ai sensi della L.R. 02/12/1991 n°44:

è stata affissa all'albo pretorio il _____ per 15 giorni consecutivi (art. 11 comma 1).

Il Segretario Comunale
Rossana Carrubba

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO _____

[] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art 12, comma 1 della L.R. ,n. 44/91)

[] essendo stata dichiarata immediatamente esecutiva (Art.12, comma 2 della L.R. ,n. 44/91)

Dalla Residenza municipale, il _____

Il Segretario Comunale
Rossana Carrubba