

IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA



CITTÀ DI BAGHERIA
Deliberazione della Giunta Municipale

DELIBERAZIONE N.232 del 18-08-2017 ORE 11.30

OGGETTO: Approvazione schema di contratto di locazione per locali da adibire a scuola elementare e materna.

INTERVENUTI

Presidente: _____

Componenti:

	P.	A.	FIRMA	
Cinque Patrizio	X		SINDACO - PRESIDENTE <i>Patrizio Cinque</i>	Impegno provvisorio della Spesa Da parte dell'ufficio Ragioneria Li, _____ Dirigente SS.FF. _____
Atanasio Fabio		X	Vice Sindaco	Impegno definitivo ed attestato di disponibilità della Ragioneria Esercizio _____ Cap. _____ Interv. _____
Aiello Romina	X		Assessore <i>Aiello Romina</i>	_____
Maggiore Maria Laura	X		Assessore <i>Maria Laura Maggiore</i>	Disponibilità € _____ Li, _____ Dirigente SS.FF. _____
Tomasello Alessandro	X		Assessore <i>Alessandro Tomasello</i>	Osservazioni della Segreteria: _____ _____ Li, _____
Puleo Maria		X	Assessore	Il Segr. G.le _____
Gaetano Baiamonte		X	Assessore	

L'Assessore proponente

Il Dirigente Settore II

Il Segretario Generale

Il Sindaco - Pres. con la partecipazione del Segretario Generale ^{v.106} *dott. G. De Salvo*,
accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

L'Assessore alla Pubblica Istruzione dott.ssa Romina Aiello sottopone alla Giunta la seguente proposta di deliberazione

Dato atto

che con , con delibera n.84 del 04.07.2016 la Giunta ha approvato un atto di indirizzo al fine di reperire una struttura da prendere in locazione per destinarla a succursale della scuola primaria del secondo circolo didattico stante l'inadeguatezza dei locali esistenti ad accogliere gli studenti iscritti, e la mancanza di locali comunali da destinare in atto a tale scopo.

Che la gara espletatasi in data 14.11.2016, giusto verbale redatto in pari data, è stata aggiudicata alla ditta **Nuova Edilizia srl**, con sede in via Rammacca 120 Bagheria che ha proposto i locali , posti al piano terra del complesso edilizio Santa Marina sito in Bagheria via Santa Marina;

Che è stato firmato tra le parti un preliminare di contratto in data 27.01.2017 nel quale veniva fissato quale canone di locazione l'importo annuo di € .128.246,40, al netto di IVA, e venivano stabilite le clausole propedeutiche alla stipula del contratto di locazione;

Considerato che è stata palesata, per sopravvenute esigenze della direzione didattica la necessità di destinare i locali di cui trattasi anche a scuola elementare del secondo circolo didattico;

Ritenuto, pertanto, necessario adibire i locali siti al piano terra del complesso Santa Marina anche a scuola elementare,

Visto lo schema di contratto di locazione, all'uopo predisposto, da stipulare tra le parti

Per i motivi sopraesposti

PROPONE ALLA GIUNTA MUNICIPALE:

1. Approvare lo schema di contratto di locazione relativo ai locali siti in via Santa Marina, posti al piano terra dell'omonimo complesso edilizio, da adibire a scuola elementare e dell'infanzia del secondo circolo didattico.
2. Autorizzare il Dirigente competente della direzione I a procedere alla stipula del contratto di locazione dando mandato di provvedere agli atti consequenziali al presente atto.:
3. Dichiarare, con separata e unanime votazione favorevole, stante l'imminente inizio dell'anno scolastico 2017/18, la presente immediatamente esecutiva.

Data 18/08/2017

L'Assessore alla P.I.
Dott.ssa Romina Aiello




Pareri tecnici di competenza

Il Dirigente della Direzione I esprime in merito ai sensi e per gli effetti dell'art.12 L.R. n. 30/2000 **parere favorevole** in ordine alla regolarità della proposta di deliberazione in oggetto

Data 18/08/2017

Il Dirigente della Direzione I
dott. Costantino Di Salvo



E pertanto

LA GIUNTA MUNICIPALE

Esaminato la superiore proposta deliberativa

Ritenuta la propria competenza in merito ad approvare lo schema di contratto di locazione

Visti i pareri di competenza espressi in merito;

Con votazione unanime e palese

DELIBERA

- 1) Approvare lo schema di contratto di locazione relativo ai locali siti in via Santa Marina, posti al piano terra dell'omonimo complesso edilizio, da adibire a scuola elementare e dell'infanzia del secondo circolo didattico.
- 2) Autorizzare il Dirigente competente della direzione I a procedere alla stipula del contratto di locazione dando mandato di provvedere agli atti consequenziali al presente atto.:
- 3) Dichiarare, con separata e unanime votazione favorevole, stante l'imminente inizio dell'anno scolastico 2017/18, la presente immediatamente esecutiva.

LA GIUNTA MUNICIPALE

Visto il sopradescritto provvedimento

Considerato l'urgenza di provvedere in merito _____

Con votazione unanime e palese

DICHIARA

Il presente provvedimento **immediatamente esecutivo**.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemila diciassette,

il giorno

del mese di agosto, in Bagheria,

nei locali del Comune di Bagheria, Via

Tra i sottoscritti:

Dr. Costantino Di Salvo

il quale interviene per il Comune di Bagheria, quale Dirigente Apicale della Direzione I, autorizzato alla stipula del presente contratto giusta delibera di G.M.

da una parte e dall'altra

Lo Medico Francesco, il quale interviene non in proprio bensì nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata NUOVA EDILIZIA s.r.l., con sede in Bagheria, Via Rammacca, 12, codice fiscale, partita IVA e n.º di iscrizione al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Palermo 04066430820, per la carica domiciliato presso la anzidetta sede sociale,

PREMESSO

- Che con avviso pubblico del 18 ottobre 2016, pubblicato nel sito internet del Comune di Bagheria nonché all'Albo Pretorio, il Comune di Bagheria ha indetto una selezione per la ricerca di locali da adibire a scuola dell'infanzia del secondo circolo didattico;
- Che la società Nuova Edilizia s.r.l. ha presentato l'offerta economica e la relazione tecnica a firma dell'Arch. Gaetano

Guarino;

- Che con la predetta offerta la Nuova Edilizia s.r.l. ha proposto al Comune di Bagheria i locali siti in Bagheria, Via Santa Marina, posti al piano terra dell'omonimo complesso edilizio, meglio descritti nella relazione anzidetta, per un corrispettivo annuo di € 136.261,80 (centotrentaseimiladuecentosettantuno,80) al netto dell'I.V.A., alle condizioni tutte di cui alla predetta offerta economica;
- Che l'offerta prevedeva l'esecuzione nell'immobile dei lavori indicati nella relazione tecnica sopra indicata, diretti all'adeguamento della struttura all'uso di cui trattasi;
- Che con nota prot. 76913 del 15 novembre 2016 il Comune di Bagheria ha comunicato che l'offerta della Nuova Edilizia s.r.l. è risultata idonea;
- Che in data 27 gennaio 2017 le parti hanno sottoscritto un contratto preliminare di locazione, in forza del quale la Nuova Edilizia si è obbligata a concedere in locazione al Comune di Bagheria l'immobile infra descritto, per un corrispettivo annuo di € 128.246,40 (centoventottomiladuecentoquarantasei/40) al netto dell'IVA, per la durata di sei anni, alle condizioni tutte indicate nell'offerta e nella relazione tecnica;
- Che le parti hanno convenuto che il contratto definitivo di locazione avrebbe dovuto essere stipulato entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori, termine entro il quale avrebbe dovuto essere acquisito anche il certificato di agibilità;



- Che i lavori di adeguamento previsti nel contratto preliminare sono stati ultimati, giusta comunicazione di fine lavori del 31 luglio 2017, assunta al protocollo del Comune di Bagheria al n.ro 51245;
- Che in data 3 agosto 2017 è stata trasmessa la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), assunta al protocollo dell'Ente al n. 52258;
- Che sussistono pertanto tutti i presupposti per la stipula del contratto definitivo di locazione;

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto appresso.

Art. 1

Le premesse costituiscono parte integrante e pattizia del presente accordo.

Art. 2

La Nuova Edilizia s.r.l., come in comparenza rappresentata, concede in locazione al Comune di Bagheria, che a mezzo del costituito Dirigente accetta, il locale sito al piano terra del Complesso Edilizio Santa Marina, meglio descritto nella planimetria allegata al presente contratto, da adibire a scuola elementare e materna.

L'immobile oggetto della locazione è indentificato al N.C.E.U. al foglio 13 del Comune di Bagheria, particella 3412, sub 171, .

Art. 3

La locazione, per la quale viene stabilito espresso divieto di cessione o sublocazione, totale o parziale, onerosa o gratuita, avrà la durata di anni sei, con inizio dal __/__/2017 e con scadenza al



___/___/ 2023 e si intenderà rinnovata per altri sei anni nell'ipotesi in cui parte locatrice, almeno dodici mesi prima della scadenza, non comunicherà disdetta con le modalità previste dall'art. 28 della L. n. 392 del 1978, salve le ipotesi di cui all'art. 29 della medesima legge.

Art. 4

Il canone di locazione è convenuto ed accettato tra le parti in € 128.246,40 (centoventottomiladuecentoquarantasei/40) al netto dell'I.V.A., da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 32.061,60 oltre IVA.

A decorrere dal secondo anno di locazione, e cioè dal ___/___/2018, il canone di locazione, come sopra determinato, sarà aggiornato annualmente, in misura pari al cento per cento, della variazione assoluta in aumento accertata dall'I.S.T.A.T., dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, previa richiesta della parte locatrice.

Il canone dovrà essere pagato anticipatamente entro i primi cinque giorni del trimestre locativo, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente il cui IBAN sarà comunicato con separata nota. La contabile bancaria costituirà quietanza di pagamento.

Parte conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, a semplice esibizione delle relative bollette di pagamento, oltre i termini stabiliti dalle disposizioni di legge e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.



Art. 5

Restano a carico della parte conduttrice, per tutta la durata della locazione, tutte le riparazioni ordinarie di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c., così come ogni altra riparazione inerente agli impianti ed ai servizi, e solo a titolo esemplificativo alla caldaia dell'acqua sanitaria, alle piastrelle, agli infissi interni ed esterni, all'impianto elettrico; nonché la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, le spese del consumo dei servizi telefonici, acqua, luce, gas, riscaldamento, e quant'altro per legge secondo gli usi e le consuetudini locali.

Restano, invece, a carico della parte locatrice per tutta la durata della locazione, le spese condominiali e gli oneri accessori e, comunque, tutte le spese gravanti sull'unità immobiliare previste dall'art. 9 della n. 392 del 1978.

Art. 6

Parte conduttrice dichiara di avere esaminato i locali e di averli trovati adatti al proprio uso, nuovi ed esenti da difetti, così come da verbale redatto in data _____; dichiara, pertanto, che gli stessi sono idonei all'uso convenuto;

La parte conduttrice dichiara, infine, di essere stata edotta che la classe energetica è "B", e di avere ricevuto copia dell'attestazione di certificazione energetica, ai sensi del comma 2-ter dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., che in originale viene allegata al presente contratto.

La parte conduttrice si obbliga di riconsegnare i locali, alla sca-



denza del contratto, nello stesso stato, provvedendo a sua cura e spese, ove necessario, alla eliminazione di eventuali danni arrecati.

La parte conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, aggiunta o innovazione ai locali ed alla loro destinazione, senza il preventivo consenso della parte locatrice, da prestare per iscritto a pena di nullità.

L'inosservanza della superiore pattuizione determinerà ipso iure la risoluzione del contratto a danno e spese della parte conduttrice, ai sensi dell'art. 1546 c.c., salvo in risarcimento del danno.

In ogni caso, al termine della locazione, eventuali migliorie e addizioni apportate dalla parte conduttrice verranno acquisite senza diritto ad alcun compenso dalla parte locatrice.

E' comunque in facoltà della stessa chiedere il ripristino dei locali, a spese della parte conduttrice.

Art. 7

La parte conduttrice s'impegna ad usare l'immobile secondo l'ordinaria diligenza, a non recare danni o molestie alcune ad altri .

La parte conduttrice è direttamente responsabile verso la parte locatrice dei danni causati per sua colpa o negligenza da spargimenti di acqua o fughe di gas, incendio, ecc., o da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata, causati per colpa sua o dei suoi dipendenti o anche degli utenti.

Parte conduttrice è direttamente responsabile, nei confronti della parte locatrice, in caso di immissione di terzi nel possesso dell'immobile locato.



Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o l'inidoneità all'uso contrattuale di tutti o di parte dei locali, la parte locatrice per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto, dovrà solo restituire la parte della pigione anticipata, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione per danni.

Art. 8

Le spese di registrazione del presente contratto, anche per le future annualità, e comprese eventuali penalità, sono a carico di entrambe le parti.

La parte conduttrice autorizza la parte locatrice a comunicare a terzi i suoi dati personali, in relazione agli adempimenti connessi con rapporto di locazione (L. 31.12.1996 n. 675).

Per tutto quanto non contemplato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni di legge in materia ed agli usi locali.

Letto, confermato e sottoscritto in tre originali, di cui uno per l'Ufficio del Registro.

Parte Locatrice

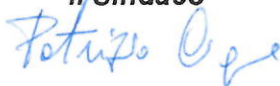
Parte Condittrice



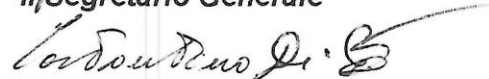
L'Assessore Anziano



Il Sindaco



Il Segretario Generale



PUBBLICAZIONE DELIBERAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata dal 18 AGO. 2017, ai sensi dell'art.32, comma 1, della Legge n.69/2009 nel sito internet del Comune: www.comune.bagheria.pa.it – Sez. Albo Pretorio “on line” e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, così come previsto dall'art.124, comma 2, del D. Lgs. 267/2000.

Bagheria, li 18 AGO. 2017

Il Segretario Generale



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione, è stata pubblicata nel sito internet del Comune di Bagheria: sez. Albo Pretorio “on line”, per quindici giorni consecutivi: dal 18 AGO. 2017 al

02 SET. 2017

Il Segretario Generale

L'Incaricato

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3° del T.U. approvato con D.Lgs. 267/2000.

Bagheria, li 18-08-2017

Il Segretario Generale

