



## **CITTA' DI MESSINA**

### **DIPARTIMENTO SERVIZI TRIBUTARI**

#### **SERVIZIO PATRIMONIO**

**OGGETTO:** concessione in sublocazione ed approvazione dello schema di scrittura privata relativo all'immobile sito in Messina - Viale Regina Margherita n° 27 di proprietà dell'Opera San Giovanni Bosco in Sicilia -Istituto Salesiano San Luigi- per essere adibito ad aule scolastiche

Reg. n° --

#### **SCRITTURA PRIVATA**

L'anno duemilaventitre il giorno        del mese di ottobre negli uffici del Dipartimento Servizi Tributarî siti in Messina Via A. Saffi n. 27

#### **TRA I SOTTOSCRITTI**

- Il **Dott. Emiliano Conforto**, nato a Messina il 23/11/1973, codice fiscale CNF MLN 73S23 F158A che interviene in quest'atto nella qualità di Dirigente di questa Amministrazione, in conto e nell'interesse del Comune di Messina, autorizzato con Delibera n° 268 del 26.01.1994, esecutiva ai sensi del comma 7 dell'art.88 dello Statuto del Comune di Messina, in applicazione dell' art. 51 della Legge 08/06/1990 n° 142 recepita dalla Regione Siciliana con Legge n° 48/91 il quale dichiara che la partita Iva del Comune è 00080270838; d'ora in poi sub-locatore;
- Il **Dott. Biagio Privitera**, domiciliato/a per la sua carica in Messina, Corso Cavour Palazzo della Provincia, la quale interviene nella sua qualità di Dirigente della V Direzione della Città Metropolitana di Messina, C.F. 80002760835, autorizzato alla firma del contratto ai sensi di legge e dell'art. 62, punto 4, dello Statuto dell'Ente; d'ora in poi sub-conduttore

#### **PREMESSO**

- Che, con nota prot. 170881 del 28/07/2020, il "Dipartimento Servizio alla persona e alle imprese" ha manifestato la difficoltà ad organizzare l'attività scolastica 2020/2021;
- che, con la suddetta nota, è stato dato incarico al Dirigente dei Servizi Tecnici di avviare un procedimento ad evidenza pubblica necessario a reperire immobili da adibire a sedi idonee a svolgere attività scolastica nella zona sud, centro e nord della città, al fine di garantire l'avvio dell'anno scolastico 2020/2021 in sicurezza;
- che è, pertanto, stata avviata un'indagine di mercato per reperire gli immobili aventi i requisiti essenziali per essere adibiti all'uso indicato;
- che con Determinazione Dirigenziale n° 6777/2020 è stato approvato lo schema di avviso relativo alla ricerca di immobili, da assumere in locazione, idonee a svolgere attività scolastica nella zona sud, centro e nord della città;
- che tale avviso è stato pubblicato integralmente sul sito web del Comune di Messina e all'Albo Pretorio;
- che le offerte pervenute entro il termine stabilito sono state valutate dal Servizio Patrimonio;
- che, in ragione di dette procedura, in data 27 gennaio 2021 era stato sottoscritto tra le odierne parti un contratto di locazione relativo l'immobile denominato Istituto Salesiano San Luigi sito in Messina Viale Regina Margherita n° 27 foglio 109 particella 241 sub 9;
- che il contratto è scaduto in uno alla fine dell'anno scolastico 2022/2023;
- che, con comunicazione prot. n. 0141611/2023 del 18 maggio 2023 il Vicesindaco, in considerazione dei numerosi interventi manutentivi e di adeguamento/miglioramento sismico che stanno interessando parecchi

edifici scolastici di proprietà comunale, fonte di indubbia difficoltà nell'organizzare l'attività scolastica, ha richiesto di proseguire l'indagine di mercato volta a reperire degli immobili aventi i requisiti essenziali per essere adibiti a scuole di ogni ordine e grado, privilegiando i contratti pluriennali;

- che la Patrimonio Messina S.p.A., in data 19 giugno 2023, ha pubblicato un avviso volto a individuare immobili da locare e destinare a scuole di ogni ordine e grado, per permettere interventi di manutenzione ordinaria ed efficientamento energetico agli attuali edifici scolastici;
- che, con atto reg. n. 10 del 11/08/2023, che si allega alla presente, il Comune di Messina ha condotto in locazione l'immobile denominato Istituto Salesiano San Luigi sito in Messina Viale Regina Margherita, censito al NCEU del Comune di Messina al n° 27 foglio 109 particella 241, porzione del sub 9 e del sub 12, d'ora innanzi denominato "Immobile";
- che, con l'articolo 2 del predetto contratto, è stata espressamente prevista la facoltà di sublocazione anche di porzioni di immobile;
- che la Città Metropolitana di Messina, ha richiesto al Comune di Messina la disponibilità di 20 aule per consentire lo spostamento temporaneo delle classi del liceo Archimede;
- che l'immobile, già destinato a scuola media per quattro aule del piano terra (totale superficie coperta 320 mq), è stato compartimentato dalla proprietà al fine di poter ospitare sia nell'altra "ala" del piano terra, sia negli ulteriori piani, aule per scuola superiore;
- che l'attuale scuola media utilizza e ha necessità di utilizzare anche le aree esterne e la palestra;
- che, a fronte della compartimentazione dell'immobile operata dalla proprietà, il Comune ha dato la disponibilità a concedere in sublocazione alla Città Metropolitana di Messina, l'intero piano seminterrato, parte del piano terra (385,10 mq), l'intero piano primo, parte del piano secondo e 2/3 indivisi della palestra; – il tutto per complessivi di 1.768,45 mq coperti oltre l'uso condiviso delle parti scoperte – superficie 5.359,14 - alle condizioni del presente contratto.

#### **Tutto ciò premesso**

Che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti come sopra rappresentate concordano e stipulano quanto segue:

#### **Articolo 1**

Il Comune concede in sublocazione al sub-conduttore, che, avendo effettuato vari sopralluoghi e visionato più volte la documentazione, ben conosce ed accetta, porzioni dell'immobile denominato Istituto Salesiano San Luigi sito in Messina Viale Regina Margherita, censito al NCEU del Comune di Messina al n° 27 foglio 109 particella 241, porzione del sub 9 e del sub 12, d'ora innanzi denominato "Immobile".

L'immobile, come meglio individuato ed evidenziato nelle allegate planimetrie che, controfirmate dalle parti, costituiscono parte integrante del presente atto, per complessivi di 1.768,45 mq coperti oltre aree scoperte, è così distribuito:

- porzione del sub 9, composto da un piano seminterrato di mq 543,83, una porzione del piano terra di 385,10 mq, un primo piano di 720,36 mq, porzione del secondo piano (stanze, uffici, archivi, depositi) da usare per servizi igienici di 119,16 mq;
- 2/3 indivisi della porzione del sub 12 dove è situata una palestra (sita nel plesso centrale) più corridoio e due bagni di 222,32 mq;
- ½ indiviso delle seguenti aree esterne: un cortile in posizione rialzata prospiciente la via delle mura di 999,92 mq., un cortile centrale collegato a entrambi i plessi di 1.705,14 mq., uno spazio adibito a parcheggio ed entrata (di uso non esclusivo) di 2.654,08 mq.

Quanto alla “zona” palestra, insistente nella porzione del sub 12, composta da un grande vano, più corridoio e due bagni per un totale di 222,32 mq, le parti precisano che, stante le diverse necessità di utilizzo – la compartimentazione prevede 4 classi per la scuola media e oltre 16 per la scuola superiore -, la sublocazione e la parametrizzazione del canone avviene per una quota indivisa di 2/3, così da consentirne il comune uso.

Quanto alle aree esterne con una superficie mq. 5.359,14, le parti precisano che la sublocazione e la parametrizzazione del canone avviene per una quota indivisa di 1/2, così da consentirne il comune uso.

Il sub-Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

#### **Articolo 2**

L'immobile sub-locato dovrà essere destinato esclusivamente ad uso scolastico.

Il sub-Locatore garantisce che l'immobile è idoneo all'uso a cui il sub-conduttore intende destinarlo anche in relazione ai vigenti strumenti urbanistico-edilizi e alle necessarie autorizzazioni.

È fatto divieto di ulteriore sub locazione dell'immobile e/o di parte di esso.

#### **Articolo 3**

La sub-locazione avrà la durata temporanea di egual periodo del contratto di locazione, con scadenza quindi il 29 settembre 2025, e con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile perfettamente adeguato all'uso pattuito.

Al termine della sub.locazione le Parti, a mezzo di loro delegati, redigeranno verbale di riconsegna dell'immobile e del relativo stato dei locali e degli impianti, dando atto che l'immobile è stato rimesso a nuovo con l'esecuzione di tutte le prescrizioni previste dalla normativa vigente e dettate dal servizio di Edilizia Scolastica.

#### **Articolo 4**

Il canone annuo di locazione viene fissato in € 13.763,08 (tredicimilasettecentosessantatre/08) mensili, annuale 165.156,96 (euro centosessantacinquecentocinquantasei/96).

Il canone dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate, da versare a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Locatore “Comune di Messina” e domiciliato presso UNICREDIT, iban IT89N0200816511000300034781

#### **Articolo 5**

Il sub-conduttore provvede con cadenza trimestrale, unitamente al pagamento dei canoni, a rimborsare al sub-locatore i consumi e le spese di luce ed acqua di sua competenza intestate al Comune di Messina per una quota dei 2/3. Il sub-conduttore si assume tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti alla rete internet e telefonica. Per ciò che riguarda le utenze relative alle palestre, alle aree esterne, nonché per le spese per i servizi comuni facenti carico all'immobile, limitatamente agli oneri accessori di cui all'art. 9 L. 392/78 e specificatamente le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura di acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri nonché alla fornitura di altri servizi comuni o comunque indivisibili, queste saranno sostenute dal sub-locatore e rimborsate dal sub-conduttore nella misura di due terzi della spesa.

#### **Articolo 6**

Il sub-conduttore dichiara di avere visitato i locali e di averli trovati perfettamente idonei all'uso scolastico.

#### **Articolo 7**

Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del sub-conduttore.

Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento degli impianti e delle strutture dell'Immobile, necessarie per conservarne l'idoneità e la sicurezza per l'uso convenuto, saranno a carico del proprietario giusto contratto di locazione originario stipulato dal Comune.

#### **Articolo 8**

Trascorsi sei mesi dalla data di stipula del contratto, il sub-conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dallo stesso, dandone comunicazione al Comune mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento e con un preavviso di almeno sei mesi, previo rimborso integrale delle spese sostenute e documentate per conto del sub-conduttore stesso.

Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al precedente articolo 4.

#### **Articolo 9**

Il presente Contratto è soggetto ad imposta di registro che sarà posta a carico delle parti in egual misura.

L'importo verrà versato dal sub conduttore che potrà compensare le quote del sub-locatore all'atto del pagamento del canone.

Ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto sarà posto a carico delle parti come per legge.

#### **Articolo 10**

Qualunque modifica al presente atto potrà essere provata solo mediante atto scritto, sottoscritto da entrambe le parti.

#### **Articolo 11**

Ai fini del presente atto le parti dichiarano di eleggere domicilio nelle sedi in epigrafe dichiarate.

Per quant'altro non previsto nel presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle norme di legge regolanti le locazioni immobiliare.

#### **Articolo 12**

Si dà atto che il proprietario dell'immobile ha consegnato tutte le certificazioni previste dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Dirigente: Dott. Emiliano Conforto :**F.to:** \_\_\_\_\_ **n.q.**

Il Dirigente della V Direzione della Città Metropolitana di Messina: **F.to:** \_\_\_\_\_ **n. q.**