



CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

Legge Regionale n. 15 del 04/08/2015



**CONTRATTO PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE AD USO
SCOLASTICO SITO IN VIA BERGAMO, N. C. 249 NEL COMUNE DI MESSINA**



N. **2.894** di Rubrica

L'anno **duemilaventitre**, il giorno **Ventotto** del mese di **Settembre** in Messina la presente scrittura privata viene firmata

tra

1) il **Geol. Biagio PRIVITERA** che interviene, ai sensi del decreto Sindacale n. 87 del 31 marzo 2023, nella qualità di **Dirigente Reggente della V Direzione "Patrimonio e Protezione Civile" - Servizio "Beni Immobili" della Città Metropolitana di Messina**, domiciliato per la carica presso la Sede dell'Ente, in rappresentanza della Città Metropolitana di Messina - Cod. Fisc. n. 80002760835 autorizzato alla firma del contratto ai sensi di legge, che in prosieguo verrà indicato anche di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Conduttore", da una parte e-o Città Metropolitana di Messina;
da una parte

e

2) **Arcidiocesi di Messina-Lipari-Santa Lucia del Mela** con sede in Messina, Via Garibaldi, 67, cod. fisc. 97015320837, Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto con Decreto Ministeriale del 24.02.1987, pubblicato nella G.U. n° 91 del 18.04.1987, iscritto nel Registro delle Persone Giuridiche in data 30.07.2010 al n. 145 (già 132), in persona dell'**Arcivescovo pro tempore, S.E.R. Mons. Giovanni Accolla**, munito dei necessari poteri anche in forza di licenza rilasciata dalla Congregazione per il Clero in Città del Vaticano il 22 agosto 2023, prot. N. 2023 2730, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Locatore",
dall'altra parte,

Premesso che:

- La Città Metropolitana di Messina ha tra i propri compiti istituzionali quello di reperire e garantire l'utilizzo degli immobili da destinare ad uso scolastico per tutte le attività didattiche relative alle Scuole Secondarie di II grado;

- Che, a causa dell'emergenza pandemica COVID -19, dovendo provvedere alle incombenze che sono derivate in relazione all'attuazione del PNRR, la pregressa carenza di strutture scolastiche dove svolgere le predette attività didattiche si è maggiormente acuita, tanto che si è reso necessario attivare procedure al fine di reperire gli immobili necessari;
- Che, in sede di incontri con i Dirigenti scolastici a seguito delle prescrizioni in ambito di prevenzione dal rischio contagio COVID – 19, delle procedure da adottare per il PNRR e per far fronte a pregresse carenze di locali, è stata avanzata richiesta per avere disponibilità di locali ulteriori da adibire ad aule.
- Dato atto:
 - che da una sommaria ricognizione si è rilevato la necessità di aule per garantire il distanziamento interpersonale negli ambienti scolastici e delle procedure da adottare per l'attuazione del PNRR e per esigenze conseguenti a carenze di spazi delle strutture di alcuni istituti;
 - che a seguito di un sopralluogo tra gli immobili di proprietà dell'Ente è stato accertato che non ci sono locali idonei da adibire ad ulteriori aule scolastiche che possano soddisfare le esigenze di cui agli interventi PNRR e per pregresse carenze strutturali di alcuni istituti;
- Che al fine di valutare la disponibilità di immobili da adibire temporaneamente ad attività didattiche per le finalità di cui al punto precedente S. E. il Prefetto di Messina, a seguito di richiesta della Città Metropolitana di Messina, ha convocato, in data 13/05/2022, riunione operativa cui hanno partecipato Enti pubblici dello Stato, Forze Armate, rappresentante della Arcidiocesi di Messina – Lipari – Santa Lucia del Mela, dell'Università, della Regione, dirigenti Scolastici, Il Provveditore Agli Studi, rappresentanti dei Comuni territorialmente interessati e I.p.a.b.;
- Che a conclusione della riunione operativa del 13/05/2022, presieduta da S. E. il Prefetto di Messina, è stato stabilito di procedere dando priorità nell'utilizzo di immobili resi disponibili da parte delle Istituzioni pubbliche e dal patrimonio immobiliare della Arcidiocesi di Messina – Lipari – Santa Lucia del Mela e di congregazioni religiose;
- Che a seguito di contatti per le vie brevi esperite dalla Dirigenza della IV Direzione secondo gli indirizzi di cui alla riunione del 13/05/2022, è stata verificata la disponibilità di immobili con le caratteristiche e localizzazione aderenti alle esigenze della Città Metropolitana di Messina, per le finalità espresse, appartenenti al patrimonio della Arcidiocesi di Messina – Lipari – Santa Lucia del Mela e di alcune congregazioni religiose;

- Che, nello specifico, a seguito di sopralluogo svolto dai tecnici del Servizio Edilizia Scolastica della IV^a Direzione della Città Metropolitana di Messina, è stato verificato che parte del compendio immobiliare denominato “Istituto don Bosco”, di proprietà della Arcidiocesi di Messina – Lipari – Santa Lucia del Mela, è disponibile e idoneo;
- Che è stata quindi avanzata proposta di locazione a S. E. l’Arcivescovo di Messina – Lipari – Santa Lucia del Mela, Legale Rappresentante dell’Istituzione proprietaria del bene;
- Che S. E. l’Arcivescovo di Messina – Lipari – Santa Lucia del Mela ha manifestato ampia disponibilità a rendere fruibile la parte del compendio immobiliare denominato “Istituto don Bosco” disponibile ed a fare eseguire gli interventi di adeguamento richiesti dalla normativa di settore;
- Che, dei sopralluoghi e interlocuzioni si è dato riscontro al competente Ufficio della V Direzione – Servizio beni Immobili, al fine di individuare gli elementi essenziali dell’instaurando rapporto contrattuale, stabilendo, a seguito di specifica attività, l’importo che l’Ente dovrà sostenere in relazione al rapporto locativo da contrattualizzare;
- Che, pertanto, si rende necessario stipulare nuovi contratti che regolarizzino i rapporti locativi a decorrere dalla data di approvazione dell’affidamento diretto o dalla data di presa in carico degli immobili in cui dovranno essere svolte le attività scolastiche di cui sopra;
- Che, con Determinazione a contrarre, a firma del Dirigente della V Direzione per la conclusione della procedura e di approvazione, del relativo schema di contratto locativo, n. 3365 del 04/09/2023, pubblicata all’albo pretorio della Città Metropolitana di Messina, in data 05/09/2023 con allegato schema di contratto di locazione, esecutiva nei modi e termini di legge, si è decisa la locazione dell’immobile di che trattasi di proprietà della Arcidiocesi di Messina - Lipari - Santa Lucia del Mela per adibirlo a sede di Istituti Superiori, e si è dato mandato, altresì, al Dirigente della V^o Direzione dell’Ente a sottoscrivere il relativo contratto, nei modi e termini previsti dalla normativa vigente;
- Che con nota n. 0030742/23 di prot del 06/09/2023 il Dirigente Reggente della V Direzione ha trasmesso la determinazione con cui è si attesta la conclusione del procedimento volto al reperimento di un immobile in cui allocare , temporaneamente, la sede staccata dell’I T.T.L. “Caio Duilio” di Messina, attualmente ospitata presso l’immobile dell’Istituto Verona Trento, e di aule per il Liceo Maurolico il cui immobile è interessato dagli interventi di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza; individuandolo nell’edificio sito in Messina, in Via Bergamo n. 249, di proprietà dell’Arcidiocesi di Messina – Lipari- Santa Lucia del Mela , con sede in Messina, Via Garibaldi, 67 approvativa , altresì, lo schema di contratto di locazione di durata sessennale;

- Che la ditta proprietaria ha dichiarato di non aver conferito incarichi professionali né concluso alcun contratto di lavoro subordinato o autonomo con i dipendenti dell'Amministrazione in quiescenza da meno di tre anni (art. 53, comma 16-ter del D. Lgs. 165/2001).

PREMESSO QUANTO SOPRA

Gli odierni comparenti convengono e stipulano quanto appresso, in unico contesto con la superiore narrativa, dichiarando di aver preso visione del “Codice di Comportamento” vigente e che per essi non sussiste il conflitto di interessi di cui alla legge 06/11/2012, n. 190.

Art. 1 - Oggetto.

L'Arcidiocesi di Messina-Lipari-Santa Lucia del Mela con sede in Messina, Via Garibaldi, 67, cod. fisc. 97015320837, in persona dell'Arcivescovo pro tempore, **S.E.R. Mons. Giovanni Accolla**, Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto con Decreto Ministeriale del 24.02.1987, pubblicato nella G.U. n° 91 del 18.04.1987, iscritto nel Registro delle Persone Giuridiche in data 30.07.2010 al n. 145 (già 132), concede in locazione alla Città Metropolitana di Messina, e per essa il **Geol. Biagio PRIVITERA** che interviene, ai sensi del decreto Sindacale n. 87 del 31 marzo 2023, nella qualità di **Dirigente Reggente della V Direzione “Patrimonio e Protezione Civile” - Servizio “Beni Immobili”**, parte di un immobile di proprietà della predetta Ditta ubicato in Messina, Via Bergamo, n. c. 249, individuato nella particella n. 54, sub. 7 (Piano Terra e Piano Primo), del foglio n. 233 del N.C.E.U., categoria catastale B/1, come meglio identificato nelle visure catastali e nelle planimetrie allegare per una superficie interna complessiva di **mq. 1.541,20 per il piano Terra, di mq. 1.458,15 per il piano Primo** ed una superficie complessiva esterna di **mq. 554,00**. Le visure catastali e le planimetrie, sottoscritte dalle parti, vengono unite al presente contratto, quale parte integrante e sostanziale del medesimo ed in cui l'immobile oggetto di locazione risulta colorato in rosso (allegato 3).

La consistenza immobiliare oggetto della locazione ha classe energetica “F” come da Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Arch. Monteforte Giovanni, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Messina al n° 2237, e nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici al n° 22188. Il relativo certificato viene consegnato in copia al conduttore.

2. La consegna dell'immobile avverrà mediante redazione del verbale di consegna, nel quale si alleggeranno, previa verifica, il verbale di consistenza, redatto in contraddittorio tra le parti, atto approvato specificatamente da entrambe le parti e nel quale sarà descritto puntualmente lo stato di fatto in cui si trovano l'immobile e tutti gli impianti.

Art. 2 - Durata.

1. La durata del presente contratto è di sei anni con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile, ultimato e pronto all'uso.
3. Il Locatore autorizza, allorché il presente atto sarà approvato dai rispettivi Organi Istituzionali, il Conduttore ad effettuare quanto necessario affinché i locali oggetto di locazione siano predisposti all'uso, a far data dal giorno successivo alla sottoscrizione del presente atto, alla collocazione delle suppellettili necessarie allo svolgimento dell'attività (banchi, sedie, laboratori vari e quant'altro necessario alle attività didattiche ed amministrative).

Art. 3 - Destinazione d'uso della struttura.

1. Gli immobili e le strutture concesse in locazione e attrezzature pertinenti, devono essere destinati esclusivamente ad attività scolastica - didattica. Ogni diversa destinazione è vietata, pena la risoluzione del contratto.
2. La gestione della struttura comprende anche il diritto affidato alla Città Metropolitana di Messina di svolgere attività e servizi, comprese quelle promozionali compatibili con la funzionalità dei locali medesimi, subordinatamente alle richieste ed eventuali autorizzazioni necessarie.
3. Il Conduttore, avendo preso visione dello stato degli immobili, effettuato sopralluogo congiunto con un rappresentante qualificato, dichiara che gli immobili e le strutture concesse in locazione sono adatti all'uso convenuto, e di accettarli nello stato di fatto in cui si trovano, impegnandosi a riconsegnarli alla scadenza del contratto nel medesimo stato, salvo il normale uso.

Art. 4 - Canone.

1. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di **€ 19.214,38 (Euro diciannovemiladuecentoquattordici/38) mensili, per un importo complessivo annuo di € 230.572,54** (Euro duecentotrentamilaacinquecentosettantadue/54) e sarà corrisposto in rate mensili posticipate, entro il 30 (trenta) di ogni mese locativo. Il Locatore dichiara di intervenire nel rapporto obbligatorio in qualità di ente non commerciale non soggetto IVA e, pertanto, nella fattispecie sarà applicabile la disciplina tributaria prevista dalla normativa dell'Imposta di Registro.
 2. I mandati di pagamento in favore della Arcidiocesi di Messina - Lipari - Santa Lucia del Mela proprietaria, dovranno essere accreditati sul c/c Codice IBAN: IT38Q0306909606100000126230 intrattenuto dall'Arcidiocesi di Messina-Lipari-S. Lucia del Mela presso Intesa San Paolo.
- Ai sensi dell'art. 3 della Legge 13/08/2010, n. 136 e successive modifiche ed integrazioni, **L'Arcidiocesi di Messina-Lipari-Santa Lucia del Mela** con sede in Messina, Via Garibaldi, 67, cod. fisc. 97015320837, in persona dell'Arcivescovo pro tempore, nella qualità, assume tutti gli

obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari riferiti al presente contratto, pena la risoluzione dello stesso, mediante accreditamento su C.C.

3. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione. Dal decimo giorno successivo alla scadenza del pagamento saranno dovuti dal Conduttore gli interessi, decorrenti dal primo giorno del mese pari al saggio degli interessi legali vigente, così come stabilito dall'art. 1284 C.C. Il Conduttore che non provvederà al pagamento nei modi e nei tempi stabiliti dal presente contratto sarà considerato in mora senza che sia necessario una formale comunicazione in tal senso.

4. In alternativa al canone di locazione, il conduttore potrà presentare proposta-offerta in relazione ad eventuali interventi che si devono realizzare nel corso della locazione. Detti interventi potranno essere effettuati o per esigenze derivate da necessità in relazione all'attività che deve essere posta in essere durante il periodo locativo e/o per adeguamenti normativi che li rendono necessari sull'immobile o sugli impianti già esistenti. In tal caso, il Conduttore dovrà dare comunicazione formale mediante PEC o Raccomandata A.R. al proprietario, che si riserva il diritto di espressamente autorizzare ad eseguire i dovuti interventi, concordando preventivamente modalità operative, tempistiche e/o rendicontazione delle spese sostenute, nonché di rimborso.

5. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il contratto, il Conduttore rilascia al Locatore un **deposito cauzionale di importo pari a € 57.643,14** (Euro cinquantasettemilaseicentoquarantatre/14, corrispondente al valore del canone convenuto al precedente punto 1 e ragguagliato a tre mensilità di locazione). Il deposito cauzionale come sopra costituito verrà corrisposto entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Art. 5 – Consegna

Le parti convengono che il pagamento del canone della prima mensilità venga effettuato successivamente alla data di sottoscrizione del presente atto entro 30 giorni dalla data di consegna dell'immobile.

Art. 6 - Obblighi del Conduttore – Oneri a carico del Conduttore.

1. Il Conduttore si obbliga a:

- a) realizzare a proprie spese la manutenzione ordinaria necessaria per il mantenimento della struttura ed il funzionamento degli impianti ivi installati;
- b) mantenimento degli arredi, dei mobili e delle attrezzature della struttura, eventualmente messi a disposizione dal Locatore, a proprie spese;
- c) gestire le strutture ed i beni in dotazione con diligenza e ogni cura.

- d) garantire che l'immobile e le sue aree attigue, sia mantenuto con la più assoluta pulizia ed in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- e) non adibire il complesso ad attività diverse dalle normali destinazioni o ad attività che non siano strettamente attinenti alle destinazioni stesse, salvo autorizzazione da parte del Proprietario - Locatore. Eventuali altre attività non previste nel presente contratto di locazione dovranno comunque essere esplicitamente autorizzate dal Locatore con atto formale da portare a conoscenza del Conduttore. (PEC o delibera del Consiglio d'Amministrazione o altro).
- f) installare, a proprie spese, misuratori luce, gas e acqua supplementari che si rendessero necessari per meglio gestire la struttura;
- g) consegnare, puntualmente, alla scadenza contrattuale tutti i locali ed annessi in buono stato locativo, come accertato e trascritto nel verbale di immissione in possesso;
- h) consentire al locatore la facoltà di accedere alla struttura intera, previo avviso, durante la locazione;

2. Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- a) Tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli arredi, le attrezzature, ecc.... per la gestione dell'attività che dovrà svolgere;
- b) Tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, acqua, gas, telefono, tv, ecc....) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- c) L'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato;
- d) L'installazione di eventuale apposita insegna, facendosi carico dei costi di installazione e di eventuali oneri connessi;
- e) La vigilanza sulle attività svolte da parte dei fruitori istituzionali dell'immobile;
- f) Assolvere a tutti gli adempimenti ed obblighi necessari all'espletamento della succitata attività, che vengono previsti dalla legge in materia amministrativa, contabile e fiscale.
- g) stipulare apposita polizza assicurativa o bancaria di responsabilità civile con i massimali specificati nel successivo art. 14;
- h) impegnarsi, al fine di garantirne la massima fruibilità, a tenere aperta e funzionale la struttura per tutto il periodo di vigenza del presente rapporto contrattuale;

Restano a carico del proprietario fornire al Conduttore tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, completa di planimetrie dettagliate, al fine di definire l'esatta superficie dello stabile per la quota parte che sarà oggetto della locazione.

Art. 7 - Manutenzioni ordinarie e straordinarie.

1. Le riparazioni tutte di cui all'art. 1609 del C.C. e la manutenzione ordinaria necessaria alla struttura concessa per tutta la durata del presente contratto, necessaria al buon funzionamento dell'immobile, sono a carico del Conduttore. Il Locatore ha la facoltà di sostituirsi al Conduttore, qualora questi non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro giorni 30 (trenta) dall'avvenuta riparazione a semplice presentazione di idonea fatturazione.
2. Sono a carico del Conduttore tutte le spese necessarie per il funzionamento dell'immobile nonché tutte le spese relative agli allacci ed ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati.
3. Sono a carico del Conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria della struttura, dei locali, degli arredi, degli impianti secondo quanto stabilito in termini generali dalla normativa e tali da assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura del tempo.
4. Sono a carico del Locatore tutte le manutenzioni straordinarie del complesso.

Art. 8 - Migliorie sull'immobile.

1. È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione dell'immobile senza il preventivo consenso scritto del Locatore.
2. Qualora la Città Metropolitana di Messina ravvisasse la necessità di eseguire lavori di straordinaria manutenzione, di apportare modifiche o miglioramenti alla struttura al fine di rendere fruibile ed idoneo alle esigenze scolastiche, è tenuta a presentare al Locatore, opportuna richiesta con l'indicazione degli interventi da eseguire e la spesa presunta.
3. Il proprietario - Locatore si riserva il diritto di autorizzare l'Ente locatario ad effettuare detti (eventuali) interventi di natura straordinaria e, qualora gli interventi proposti determinano un aumento di reddito della cosa e consistano in miglioramenti, questi diverranno di proprietà del titolare dell'immobile al termine del contratto. Aumento del reddito e miglioramenti saranno recuperati come valore, se predeterminato, sul successivo canone di locazione. Il Proprietario procederà, in relazione alle addizioni o migliorie, alla corresponsione di una somma corrispondente al minor valore tra l'incremento di valore dell'immobile ed il valore industriale dell'intervento, ossia al costo di ricostruzione a nuovo, al netto dei deperimenti e fatti salvi gli eventuali ripristini. Il costo di ricostruzione a nuovo comprende i costi diretti, desumibili dai prezzi di mercato, nonché i costi generali imputabili pro-quota (progettazione, direzione lavori, collaudi, oneri finanziari). La predetta valutazione sarà fatta dall'U.T. dell'Ente preventivamente in contraddittorio con tecnico incaricato dal locatore, allorché viene autorizzato l'intervento, con contestuale piano di minorazione del costo in relazione al lasso di tempo intercorso tra la realizzazione ed il rilascio dell'immobile al Locatore.

4. Il Locatore, all'atto della riconsegna dell'immobile o al termine dei lavori, previo consenso del Conduttore, in alternativa alla corresponsione del valore delle opere di miglioramento o di rinnovo come sopra determinato, può decidere di prorogare il contratto di affitto con esonero dal pagamento del canone o sospendere il pagamento del canone, per un periodo che sia rapportato al valore industriale delle suddette opere.

Art. 9 - Obbligo di custodia.

Il Conduttore è tenuto a custodire e a conservare l'immobile e gli impianti di proprietà del Locatore con la diligenza del buon padre di famiglia.

Art. 10 - Diritti del locatore

Il Locatore si riserva il diritto di effettuare sopralluoghi in ogni tempo e per tutta la durata del contratto per verificare che il Conduttore rispetti gli obblighi contrattuali.

Art. 11 - Riconsegna dell'immobile.

1. Alla scadenza del termine convenuto o anche prima in caso di recesso anticipato o di risoluzione del contratto, il Conduttore restituisce l'immobile nello stato di usura dovuto ad un normale e corretto esercizio dell'impresa.

2. Al termine del contratto e salvo quanto previsto dal presente atto, nessun rimborso o compenso potrà essere richiesto al Locatore che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile.

Art. 12 - Recesso dell'affittuario

È consentito al Conduttore recedere dal contratto in qualsiasi momento per gravi motivi dandone avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata A. R. o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 13 - Divieto di cessione di contratto e/o sub affitto. Successione nel contratto

1. È fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare in tutto o in parte la cosa locata e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto senza il consenso scritto del Proprietario, pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi del precedente art. 12, fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della legge n. 392/78.

2. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 37 della legge n. 392/78.

Art. 14 - Responsabilità e garanzia assicurative

1. Il Conduttore (Città Metropolitana di Messina) è unico e solo responsabile della gestione e del funzionamento dei locali, dei rapporti con gli utenti/clienti, con il proprio personale e con i terzi.

2. In relazione a quanto previsto nel precedente comma, solleva il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Il conduttore è inoltre responsabile di ogni danno od

inconveniente che possa derivare per qualsiasi causa (non esclusi il caso fortuito, i danneggiamenti e gli atti vandalici) alle persone o alle cose a seguito dell'uso dell'immobile, alle attrezzature e agli impianti. Ai fini della garanzia di quanto sopra, il Conduttore stipulerà, per tutta la durata del contratto, la polizza assicurativa - con i seguenti massimali: € 5.000.000,00 per responsabilità civile verso terzi per anno e per sinistro;

Art. 15 – Registrazione del contratto

Le spese (registrazione, imposta di bollo, diritti fissi e di segreteria, eventuale imposta di registro, ecc.) inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente contratto saranno divise in parti uguali tra il Conduttore ed il locatore, ma la complessiva somma dovuta verrà versata anticipatamente dal Conduttore al momento della registrazione dell'atto e così pure per le denunce annuali di locazione, trattandosi di più annualità. La Città Metropolitana di Messina potrà compensare la quota di oneri di registrazione dovuta dall'Arcidiocesi di Messina-Lipari-Santa Lucia del Mela detraendo il relativo importo all'atto del primo pagamento delle pigioni – canoni.

In caso di recesso anticipato del Conduttore, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.

Il Locatore consente sin d'ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura del Conduttore. La tassa relativa ai diritti di segreteria, determinata secondo la Tabella D allegata alla Legge n. 604 dell'08/06/1962, modificata con l'art. 19 ter del D.L. n. 359 del 31/08/1987 e convertito nella Legge n. 440 del 29/10/1987 sono a carico di entrambe le parti e dovranno essere versati all'atto della stipula del contratto.

Art. 16 - Domicilio

Il Conduttore elegge domicilio in Messina, Corso Cavour, Palazzo della Provincia.

Art. 17 - Trattamento dati

Si dà atto che ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 30/06/2003 n. 196 l'ente procederà al trattamento dei dati personali contenuti nel presente contratto. I suddetti dati saranno sottoposti al trattamento, automatizzato e non, esclusivamente per le finalità gestionali e amministrative inerenti la presente procedura. I suindicati dati non saranno comunicati a terzi, fatta eccezione per le competenti Autorità Pubbliche o soggetti privati in adempimento ad obblighi di legge. I dati non saranno oggetto di diffusione

Art. 18 - Controversie

Tutte le controversie riguardanti la corretta esecuzione degli adempimenti di cui al presente contratto, che non sia possibile risolvere in via amministrativa, sono devolute all'autorità giudiziaria ordinaria. Foro competente è quello di Messina.

Art. 19 – Allegati

Al presente contratto si allegano per farne parte integrante e sostanziale i seguenti documenti:

1) Determinazione a contrarre, a firma del Dirigente della V Direzione della Città Metropolitana di Messina, n. 3365 del 04/09/2023, 2) Certificazione APE; 3) Planimetria e visure catastali

Art. 20 - Rinvio

Per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento alle leggi vigenti ed alle norme del Codice Civile.

Il presente atto, letto dalle parti componenti, completo degli allegati di cui all'art. 19, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono, avendo esse affermato di conoscerne il contenuto.

Detto contratto redatto mediante l'utilizzo degli strumenti informatici su dieci facciate e parte della presente, ai sensi del testo unico del DPR n. 445/2000, del delD.lgs n. 82/2005 e norme collegate, sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

Lo stesso atto completo di firme ed allegati, verrà conservato dal Servizio Contratti che ne curerà l'annotazione cronologica nell'apposita Rubrica.

Le parti dichiarano che

- la firma del **geol. Biagio PRIVITERA** Dirigente reggente della V Direzione della Città Metropolitana di Messina, è stata apposta digitalmente ed il certificato di firma in corso di validità è rilasciato da InfoCamere;

- la firma di **S.E.R. Mons. Giovanni Accolla**, quale **l'Arcivescovo pro tempore** nonché legale rappresentante dell'**Arcidiocesi di Messina-Lipari-Santa Lucia del Mela** con sede in Messina, Via Garibaldi, 67, cod. fisc. 97015320837, è stata apposta digitalmente e il certificato di firma in corso di validità è rilasciato da Infocamere.

Letto, confermato e sottoscritto in segno di integrale accettazione, senza riserve.

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

L'Arcivescovo Mons. Giovanni Accolla :**F.to: S.E.R. Mons. Giovanni Accolla n.q.**



Città Metropolitana di Messina

Ai sensi della L.R. n. 15/2015

Proposta di determinazione n.	del
3627	31/08/2023

RACCOLTA GENERALE PRESSO LA DIREZIONE SERVIZI INFORMATICI	
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE	del
3365	04/09/2023

V Direzione Patrimonio e Protezione Civile

- Servizio Beni Immobili

OGGETTO: Conclusione del procedimento volto al reperimento di un immobile in cui allocare sede staccata di scuole superiori di Messina, individuandolo nell'edificio sito in Messina, in Via Bergamo, n. c. 249, " denominato " Istituto Don Bosco" di proprietà dell'Arcidiocesi di Messina – Lipari- Santa Lucia del Mela . Approvazione dello schema di contratto di locazione ed autorizzazione al Dirigente Reggente della V Direzione a sottoscrivere il relativo contratto e Impegno di spesa.

IL DIRIGENTE REGGENTE

PREMESSO

CHE la Città Metropolitana di Messina tra i propri compiti istituzionali ha anche quello di reperire e garantire l' utilizzo degli immobili da destinare ad uso scolastico per tutte le attività didattiche relative alle Scuole Secondarie di II grado;

CHE per l'attuazione degli interventi finanziati a valere sul PNRR, e per fare fronte a pregresse carenze strutturali di immobili destinati ad istituti scolastici, si è reso necessario attivare procedure al fine di reperire immobili, ove allocare temporaneamente parte della popolazione scolastica;

CHE in sede di incontri con i Dirigenti scolastici a seguito delle procedure da adottare per il PNRR e per far fronte a pregresse carenze delle strutture, è stata avanzata richiesta per avere disponibilità di locali ulteriori da adibire ad aule per il periodo necessario alla realizzazione degli interventi;

CHE a seguito di ricognizione tra gli immobili di proprietà dell'Ente è stato accertato che non ci sono locali per sopperire alla carenza strutturale di aule compatibili con la didattica degli istituti scolastici interessati agli interventi finanziati;

CHE al fine di risolvere alcune criticità connesse alla carenza di aule, in particolare dell'Istituto Caio Duilio, già nel passato sono state esperite manifestazioni di interesse senza tuttavia riuscire ad individuare una soluzione allocativa idonea alle esigenze didattiche;

CHE successivamente alla richiesta della Città Metropolitana di Messina a S.E. il Prefetto di Messina è stata convocata dalla prefettura, in data 13/05/2022, riunione operativa cui hanno partecipato Enti Pubblici dello Stato, Forza Armate, l'Arcidiocesi di Messina – Lipari- Santa Lucia del Mela, l'Università, della Regione, Dirigenti Scolastici, Il Provveditore agli Studi, i rappresentanti dei comuni territorialmente interessati e l' I.p.a.b., nel corso della quale è stata rappresentata la straordinaria necessità dell'Ente di individuare soluzioni allocative temporanee per parte della popolazione studentesca interessata dai lavori finanziati con i fondi PNRR;

CHE dalla predetta riunione è emersa, in particolare, la disponibilità di immobili dal patrimonio immobiliare della Arcidiocesi di Messina - Lipari- Santa Lucia del Mela – tuttavia da verificarne la idoneità, tra i quali il compendio immobiliare denominato " Istituto Don Bosco";

CHE al fine di rispettare i principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, ecc., giusto ex art. 4 D. Lgs. 50/2016 e ss. mm. e ii. (oggi art. 56 c. 1, l. e), è stata esperita manifestazione di interesse con avviso pubblico protocollo n. 42578/22 del 27/12/2022, per verificare la disponibilità di immobili da destinare ad allocazioni temporanee sia di parte della popolazione studentesca, sia per uffici sui cui immobili dovranno essere eseguite le opere finanziate con i fondi PNRR nel territorio comunale della Città di Messina, i cui esiti non hanno consentito l'individuazione di idonee soluzioni;

CONSIDERATO

CHE nel corso di contatti informali con le istituzioni religiose ed in particolare con l'Arcidiocesi di Messina – Lipari- Santa Lucia del Mela, intrattenuti a seguito della riunione presso la Prefettura di Messina, è stata verificata la funzionalità dell'immobile sito in Messina, Via Bergamo, n. c. 249 di proprietà dell'Arcidiocesi di Messina – Lipari- Santa Lucia del Mela, denominato "Istituto Don Bosco", rispetto alle esigenze allocative temporanee di alcuni Istituti scolastici per soddisfare le carenze strutturali;

CHE, nello specifico, detto Immobile si è rivelato adeguato per allocarvi, temporaneamente, la sede staccata dell'I T.T.L. Caio Duilio di Messina, attualmente ospitata presso l'immobile dell'Istituto Verona Trento e sul quale è anche previsto altro intervento di parziale demolizione e ricostruzione finanziato con i fondi PNRR e di cui è in corso la procedura per l'appalto delle opere, nonché per aule del Liceo Maurolico il cui immobile è interessato dagli interventi di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza finanziati con i fondi PNRR e di cui è in fase di aggiudicazione la relativa gara di appalto;

CHE il Servizio Edilizia Scolastica della IV Direzione Edilizia Metropolitana e Istruzione ha ritenuto l'immobile idoneo alle esigenze didattiche e proposto per la locazione il valore al mq di euro 6,29 sulla base delle tabelle OMI per la zona in cui insiste l'immobile in argomento cui è stata applicata la riduzione del 15% ai sensi dell'art. 24 c. 4 lett.b del D.L. 66/2024 ;

CHE a tal fine è possibile predisporre il relativo schema di contratto che sottoposto all'esame dell'Arcidiocesi, e già stato vistato per accettazione e allegato al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale ;

CHE la durata prevista del contratto è sessennale;

RITENUTO che occorre dare atto della conclusione della procedura di individuazione dell'immobile da assumere in locazione da parte della Città Metropolitana di Messina del relativo schema di contratto e procedere alla successiva sottoscrizione dello stesso, nei modi e termini previsti dalla normativa vigente;

VISTI:

- a) il D. Lgs. n. 118/2011, attuativo della Legge Delega in materia di federalismo fiscale n. 42/2009, recante " *Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di Bilancio delle Regioni, degli EE. LL. e dei loro organismi* ", che prevede una complessiva riforma del sistema di contabilità delle Regioni e degli EE. LL. finalizzata ad una loro armonizzazione tra le diverse P. A., ai fini del coordinamento della finanza pubblica;
- b) il principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria " *allegato 4/2 al D. Lgs 118/2011* ;
- c) l'art. 183 del D. Lgs. 267/2000 " **Impegno di Spesa** ";

TENUTO CONTO che il principio della competenza finanziaria potenziata prevede che tutte le obbligazioni giuridicamente perfezionate, attive e passive, devono essere **registrate** nelle scritture contabili quando l'obbligazione è perfezionata (impegno), con **imputazione** all'esercizio in cui essa viene a scadenza;

RITENUTO di provvedere in merito e di assumere il conseguente impegno a carico del Bilancio dell'Ente;

TENUTO CONTO che le apposite dotazioni sono previste ai capitoli nn. 3250 del Bilancio di Previsione, denominati " *Pigione e relative spese contrattuali per locali adibiti ad Istituti Scolastici* ;

VISTE le LL.RR. 48/91 e 30/2000 che disciplinano l' O.R.E.L.;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il D.Lgs. n. 165/2001 che agli artt. 4 e 17 attribuisce ai Dirigenti la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa;

VISTO lo Statuto Provinciale;

VISTO il vigente Regolamento degli Uffici e dei Servizi;

VISTO il vigente Regolamento di contabilità;

VISTO il regolamento sui controlli interni;

VERIFICATA l'insussistenza di conflitti di interesse prevista dalla normativa vigente, con particolare riferimento al codice di comportamento e alla normativa anticorruzione;

VISTO il Decreto Sindacale n. 105 del 24/04/2023 con la quale il Sindaco Metropolitan ha affidato temporaneamente e ad interim, al Dott. Biagio Privitera la reggenza della V Direzione Patrimonio e Protezione Civile, ai sensi dell'art. 40 del regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi;

DETERMINA

Per quanto in premessa,

DARE ATTO della conclusione del procedimento volto al reperimento di un immobile in cui allocare , temporaneamente, la sede staccata dell'I T.T.L. " Caio Duilio"di Messina, attualmente ospitata presso l'immobile dell'Istituto Verona Trento, e di aule per il Liceo Maurolico il cui immobile è interessato dagli interventi di manutenzione straordinaria e messa in sicurezza; individuandolo nell'edificio sito in Messina, in Via Bergamo n. 249, di proprietà dell'Arcidiocesi di Messina – Lipari- Santa Lucia del Mela , con sede in Messina, Via Garibaldi, 67;

APPROVARE lo schema di contratto di locazione di durata sessennale, che, vistato per accettazione da parte dell'Arcidiocesi di Messina, viene allegato alla presente Determinazione, per farne parte integrante e sostanziale;

TRASMETTERE il relativo contratto di locazione all'ufficio competente per la sottoscrizione;

1. **IMPEGNARE** la somma complessiva di € 619.163,78, così suddivisa € 461.145,12 (riferite al pagamento del canone di locazione per 24 mesi, pattuito nella misura mensile di € 19.214,38 da corrispondere in rate mensili posticipate per l'anno 2024 - 2025) ; ed € 158.018,66 così suddivise : € 76.857,52 (riferite al pagamento del canone di locazione di 4 mensilità - settembre, ottobre, novembre e dicembre anno 2023), ed € 57.643,14 per la cauzione ed € 23.518,00 per la registrazione del contratto (la cui metà dovuta dal locatore verrà detratta dalla prima mensilità) ;

2. **PROVVEDERE** con successivo atto alla stipula dell'assicurazione responsabilità civile ;

3. **IMPEGNARE**, ai sensi dell'art. 183 del D. Lgs. N. 267/2000, le somme di seguito indicate:

Missione		Programma		Titolo		Macroagg	
Titolo		Funzione		Servizio		Intervento	
Cap./Art.	2225	Descrizione	Locazione temporanea di immobili				
Siope		CIG		CUP			
Creditore	Arcidiocesi di Messina – di Messina – Lipari – Santa Lucia del Mela						
Causale	Pagamento canone di locazione più cauzione e spese di registrazione						
Modalità finan.	Bilancio						
Imp./Prenot.		Importo	€ 619.163,78				

4. **IMPUTARE** la spesa complessiva di € 619.163,78, in relazione alla esigibilità della obbligazione, sui Capitolo 2225 e , esercizio 2023, 2024, 2025 come segue:

Esercizio	PdC finanziario	Cap/art.	Num.	Comp.economica	Importo
2023			2225	2023	€ 158.018,66
2024			2225	2024	€ 230.572,56
2025			2225	2025	€ 230.572,56

5. **ACCETTARE**, ai sensi dell'articolo 183 comma 8 del D. Lgs. 267/2000 che il seguente programma dei pagamenti è compatibile con gli stanziamenti di bilancio e con i vincoli di finanza pubblica:

Data scadenza pagamento	Importo
anno 2023	€ 158.018,66
anno 2024	€ 230.572,56
anno 2025	€ 230.572,56

6. **ACCERTARE**, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-*bis*, comma 1, del D. Lgs. . n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del Dirigente Reggente;

7. **DARE ATTO**, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis, c. 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e dal relativo regolamento sui controlli interni, che il presente provvedimento, oltre all'impegno di cui sopra, non comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente ;

8. **DARE ATTO** che è stata accertata l'insussistenza di conflitto d'interesse in attuazione dell'art. 6 bis della Legge n. 241/90 e dell'art. 6, commi 2 e 7 del D.P.R. n. 62/2013 in capo al Responsabile del Procedimento;

9. **DARE ATTO** che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui al D.Lgs. n. 33/2013;

10. **DARE ATTO** che, la pubblicazione del presente provvedimento sul sito istituzionale dell'Ente avviene nel rispetto della tutela e della riservatezza dei cittadini, secondo quanto disposto dal D. Lgs. n. 196/2003 in materia di protezione dei dati personali, come modificato dal D. Lgs. n. 101 del 10/08/2018, contenenti disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale al Regolamento UE in materia di privacy n. 679/2016;

11. **TRASMETTERE** il presente provvedimento alla II Direzione Servizi Finanziari per il relativo parere ed impegno finanziario;
12. **INSERIRE** il presente provvedimento nella raccolta generale e assicurare la sua pubblicazione all'Albo Pretorio on-line.;
13. **RENDERE NOTO**, ai sensi della legge n. 241/1990 che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Domenica M. Giacobbe della V Direzione recapito tel. 0907761725, e.mail m.giacobbe@cittametropolitana.me.it, il Responsabile dell'Istruttoria è la Dott.ssa Rossella La Corte recapito 090 7761287 email r.lacorte@cittametropolitana.me.it;
14. **DARE ATTO** per eventuali informazioni è possibile rivolgersi al suddetto Ufficio da lunedì a venerdì dalle ore 09:30 alle ore 12:30 e nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 15:00 alle ore 16:30. Avverso il seguente provvedimento è ammesso ricorso entro 60 gg. - a partire dal giorno successivo al termine della pubblicazione all'Albo Pretorio - presso il TAR o entro 120 gg. presso il Presidente della Regione Sicilia.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Domenica M. Giacobbe
F.to digitalmente

Il Dirigente Reggente

Dott. Biagio PRIVITERA
F.to digitalmente



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230906-083048-47382 VALIDO FINO AL: 06/09/2033



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1)bis collegi, luoghi di ricovero, case di pena, caserme, conventi

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualficazione energetica
 Altro:

Dati identificativi

Regione : **Sicilia**
 Comune : **Messina (ME)**
 Cod.Istat: **083048**

Indirizzo : **VIA BERGAMO**
 CAP **98124**

Piano : T. e P. - Interno : /

Coord. GIS : Lat : **38.193333** ; Long : **15.553889**

Zona climatica : **B**
 Anno di costruzione : **1940**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **2.844,93**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **14.380,23**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale				MESSINA (ME)				Sezione		Foglio		233		Particella		54	
Subalterni	da	7	a	7	da		a		da	a		da	a				
Altri subalterni																	

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

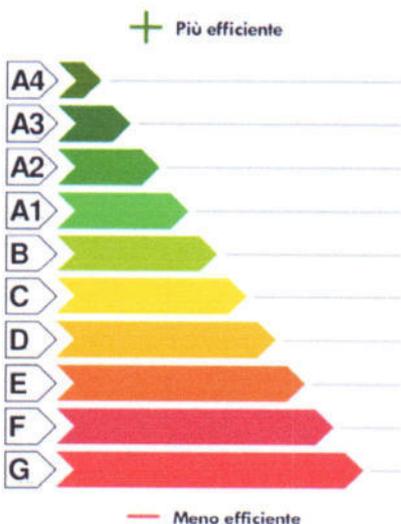
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA E

EP_{gI,nren} 90,11 kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (43,34)

Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230906-083048-47382 VALIDO FINO AL: 06/09/2033



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1.397,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 90,11
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	25.561,00 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 0,23
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 16,93
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Si consiglia la sostituzione degli infissi esterni	NO	0,00	G (0,00)	G 0,00 (kWh/m ² anno)





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230906-083048-47382 VALIDO FINO AL: 06/09/2033



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	14.380,23	m ³
S – Superficie disperdente	5.951,84	m ²
Rapporto S/V	0,414	
EP _{H,nd}	76,59	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup. utile}	0,0516	-
Y _{IE}	0,1940	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2000		Gas naturale	176,60	0,86 η_H	0,22	89,15
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2000		Gas naturale	176,60	0,82 η_w	0,01	0,96
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230906-083048-47382 VALIDO FINO AL: 06/09/2033



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Si consiglia la sostituzione degli infissi esterni.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico Tecnico abilitato Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	GIOVANNI MONTEFORTE
Indirizzo	VIA SANTA CECILIA, 121 - MESSINA
E-mail	giova.monteforte@gmail.com - giovannimonteforte@archiworldpec.it
Telefono	340/5595617
Titolo	ARCHITETTO
Ordine/iscrizione	ORDINE ARCHITETTI PPC 2237 - ALBO CERTIFICATORI 22188
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? SI

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.



Data di emissione: 06/09/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20230906-083048-47382 VALIDO FINO AL: 06/09/2033



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



QUALITA' ALTA



QUALITA' MEDIA



QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI



TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

REPUBBLICA ITALIANA
 TESSERA SANITARIA
 CARTA REGIONALE DEI SERVIZI

Codice Fiscale: **MNTGNN90R25F158B** Sesso: **M**
 Cognome: **MONTEFORTE**
 Nome: **GIOVANNI**
 Luogo di nascita: **MESSINA**
 Provincia: **ME**
 Data di scadenza: **15/06/2022**
 Data di nascita: **25/10/1990**




Cognome..... **MONTEFORTE**
 Nome..... **GIOVANNI**
 nato il..... **25/10/1990**
 (atto n..... **18881 P. S. A.**)
 a..... **MESSINA (ME)**
 Cittadinanza..... **ITALIANA**
 Residenza..... **MESSINA (ME)**
 Via..... **DE' BOLOGNA 43/A in 167/A**
 Stato civile..... **MATRIM.**
 Professione..... **STABILIMENTO**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura..... **1,76**
 Capelli..... **CASTANI**
 Occhi..... **CASTANI**
 Segni particolari.....



Firma del titolare..... *Giovanni Monteforte*
 Messina il..... **08/06/2016**
 Impronta del dito indice sinistro..... *Edo Celone* IL SINDACO

RISCOSSA EURO 19,35
 MUNICIPIO DI MESSINA
 € 0,26

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE SANITARIA

MONTEFORTE
GIOVANNI
MNTGNN90R25F158B SSN-MIN SALUTE - 500001
80380001900117823723
25/10/1990
15/06/2022




VALIDA FINO AL 25/10/2026

AX 6671078



REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI
MESSINA

CARTA D'IDENTITA'
N° AX 6671078
 DI
MONTEFORTE
GIOVANNI

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Messina

Declarazione protocollo n. ME0083004 del 20/07/2023
Comune di Messina
Via Bergamo (gazzi)
civ. 249

Identificativi Catastali:
Sezione: 233
Foglio: 54
Particella: 7
Subalterno: 7

Compilata da:
Cacciola Sebastiano
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Messina
N. 755

Scale 1: 500

Ultima planimetria in atti

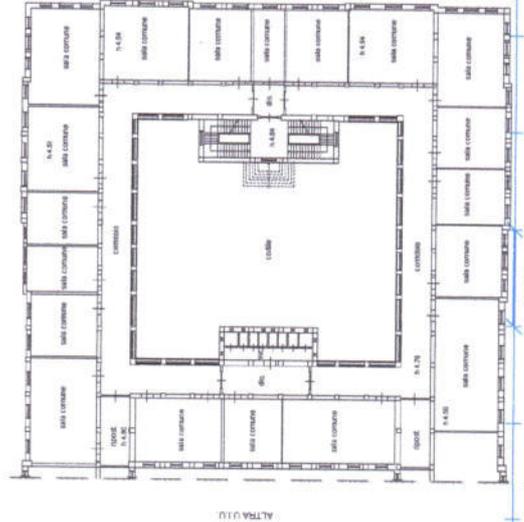
Data: 06/09/2023 - n. T346061 - Richiedente: MNTGNN90R25F158B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/09/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/09/2023

Dati identificativi: Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **233** Particella **54** Subalterno **7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **233** Particella **54**

Classamento:

Rendita: **Euro 15.282,30**

Zona censuaria **1**,

Categoria **B/1^a**, Classe **2**, Consistenza **7.787 m³**

Foglio **233** Particella **54** Subalterno **7**

Indirizzo: VIA BERGAMO n. 249 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **3.577 m²**

> Intestati catastali

➤ 1. ARCIDIOCESI DI MESSINA-LIPARI-SANTA LUCIA DEL MELA (CF 97015320837)

sede in MESSINA (ME)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 20/07/2023

Immobile attuale

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**

Foglio **233** Particella **54** Subalterno **7**

VARIAZIONE del 20/07/2023 Pratica n. ME0083004 in atti dal 20/07/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3209949.20/07/2023 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 83004.1/2023)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **MESSINA (F158) (ME)**
Foglio **233** Particella **54** Subalterno **4**
Foglio **233** Particella **54** Subalterno **5**

> Indirizzo

📅 dal 20/07/2023

Immobile attuale

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**
Foglio **233** Particella **54** Subalterno **7**
VIA BERGAMO n. 249 Piano T-1

VARIAZIONE del 20/07/2023 Pratica n. ME0083004 in atti dal 20/07/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3209949.20/07/2023 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 83004.1/2023)

> Dati di classamento

📅 dal 20/07/2023

Immobile attuale

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**
Foglio **233** Particella **54** Subalterno **7**
Rendita: **Euro 15.282,30**
Zona censuaria **1**
Categoria **B/1^a**, Classe **2**, Consistenza **7.787 m³**

VARIAZIONE del 20/07/2023 Pratica n. ME0083004 in atti dal 20/07/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3209949.20/07/2023 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 83004.1/2023)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

📅 dal 20/07/2023

Immobile attuale

Comune di **MESSINA (F158) (ME)**
Foglio **233** Particella **54** Subalterno **7**
Totale: **3577 m²**

VARIAZIONE del 20/07/2023 Pratica n. ME0083004 in atti dal 20/07/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3209949.20/07/2023 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 83004.1/2023) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/07/2023, prot. n. ME0083004

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **MESSINA (F158)(ME)** Foglio **233** Particella **54** Sub. **7**

➤ **1. ARCIDIOCESI DI MESSINA-LIPARI-SANTA LUCIA DEL MELA (CF 97015320837)**
sede in MESSINA (ME)

📅 dal 20/07/2023

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 20/07/2023 Pratica n. ME0083004 in atti dal 20/07/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3209949.20/07/2023 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 83004.1/2023)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) B/1: Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme