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 _____ NEL COMUNE DI _____

<><><><><><><><><><><><><><><><><><><><>

L'anno_____, il giorno_____del mese di _____(../../….) , in Messina, Corso Cavour, Palazzo della Provincia, , dinnanzi a me _____, Segretario Generale della Città Metropolitana di Messina, senza l'assistenza di testimoni, per espressa rinuncia fattane dalle parti contraenti, sono comparsi:

1) **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 _____ 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, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Conduttore", da una parte.

2) **Immobiliare Cassarà s.r.l. rappresentata dal Sig. Calogero CASSARA' SCURRIA,** quale rappresentante legale, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "Locatore" dall'altra parte, comparenti della cui identità io, Ufficiale Rogante, sono personalmente certo.

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 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 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 del reperimento di un immobile , da destinarsi temporaneamente a scuola secondaria di secondo grado per ospitare l'istituto Istruzione Secondaria "LUCIO PICCOLO" ricadente nel Comune di Capo D'Orlando, è stata esperita manifestazione di interesse atta ad individuare una soluzione allocativa idonea alle esigenze didattiche;

- Che l'avviso è stato pubblicato presso l'Albo Pretorio di questo Ente al n. progressivo 1496/2022 - prot. 4587/22 e nel periodo compreso tra il 28.09.2022 ed il 12.10.2022 ed all' Albo Pretorio del Comune di Capo d'Orlando;
- Che con l'avviso si invitavano gli operatori economici interessati a presentare la manifestazione di interesse entro le ore 18:00 del giorno lunedì 25.10.2022, in riferimento all'avviso pubblico di che trattasi;
- Che in relazione a tale " Avviso Pubblico " sono pervenute n. 02 istanza di partecipazione;
- Che il Servizio Edilizia Scolastica della IV Direzione Edilizia Metropolitana e Istruzione ha esaminati gli immobili offerti all'Amministrazione;
- Che successivamente i Tecnici del Servizio di Edilizia Scolastica hanno ritenuto idoneo alle esigenze didattiche l'immobile di proprietà della IMMOBILIARE CASSARÀ s.r.l. rappresentata dal Sig. Calogero CASSARÀ SCURRIA quale Rappresentante legale, sito in Contrada Muscale civ. 3 nel Comune di Capo d'Orlando, per adibirlo a sede distaccata dell'Istituto di Istruzione secondaria "Lucio Piccolo" ricadente nel comune di Capo d'Orlando ;
- Che il suddetto immobile, in possesso dei requisiti richiesti per ospitare le classi ed i servizi dell'Istituto scolastico di cui sopra è costituito da due Piani Fuori Terra e Seminterrato ed è un edificio commerciale con la possibilità ipotizzata di 20 aule di cui 18 uguali/superiori a mq. 50 e 2 superiori a mq 40;
- Che il locale allo stato non risulta libero da persone e cose, ma verrà liberato nell'arco di giorni 15, sarà consegnato in buone condizioni di manutenzione e quindi senza necessità di interventi per la sua immediata fruibilità, tranne lavorazioni per la divisione richieste; - -
- Che è stata quindi avanzata proposta di locazione al Sig. Calogero CASSARÀ SCURRIA quale Rappresentante legale della IMMOBILIARE CASSARÀ s.r.l. proprietaria dell'immobile in oggetto;
- Che il Sig. Calogero CASSARÀ SCURRIA quale Rappresentante legale della IMMOBILIARE CASSARÀ s.r.l. ha manifestato ampia disponibilità a rendere fruibile l'immobile sito in Contrada Muscale civ. 3 nel Comune di Capo d'Orlando e 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 un nuovo contratto che regolarizzi 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. _____ del _____, esecutiva nei modi e termini di legge, si è decisa la locazione dell'immobile di che trattasi di proprietà della IMMOBILIARE CASSARÀ s.r.l. per adibirlo a sede dell'Istituto Istruzione Secondaria "LUCIO PICCOLO" ricadente nel Comune di Capo D'Orlando e si è dato mandato, altresì, al Dirigente della **V** Direzione dell'Ente a sottoscrivere il relativo contratto, nei modi e termini previsti dalla normativa vigente;

- 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.

Immobiliare Cassarà s.r.l. con sede in Castell'Umberto (ME) , Via c/da Morello snc- 98070 , C.F./ P.IVA: 03255550836, in persona del sig. Calogero Cassarà Scurria, quale rappresentante legale della suddetta immobiliare **,** concede in locazione alla Città Metropolitana di Messina, e per essa **Dott. Biagio Privitera ,** nella sua qualità di Dirigente dellaV Direzione della Città Metropolitana di Messina, un immobile di proprietà della predetta Ditta ubicato in Capo d'Orlando, Contrada Muscale civ. 3 , individuato nella particella n, 1605 , sub. 6 del foglio n. 2, del N.C.E.U., categoria catastale D08, come meglio identificato nelle visure catastali e nelle planimetrie allegate per una superficie interna complessiva di mq. 1.829 per 2 Piani Fuori Terra e Seminterrato, ed è un edificio commerciale dal quale si rende disponibile il piano primo e parte del piano Seminterrato con la possibilità ipotizzata di 20 aule di cui 18 uguali/superiore a mq 50 e 2 superiori a mq 40. . 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 A).

La consistenza immobiliare oggetto della locazione ha classe energetica “ ” come da Attestato di Prestazione Energetica redatto dall’----------, iscritto all’---------- della Provincia di Messina al n° , e nell’elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici al n° Il relativo certificato viene consegnato in copia al conduttore.

2. La consegna dell’immobile avverrà mediante redazione del verbale di consegna, nel quale si allegheranno, 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 rinnovabile 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 _____, 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, dell’Istituto d’Istruzione secondaria “Lucio Piccolo” , 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 annuale **di € 180.341,70** (Euro centottantatrecentoquarantunomila/70), da corrispondere in rate trimestrali posticipate, **di € 45.085,43** (euro quarantacinquemilaottantacinque/43), **più IVA € 9.918,79** per trimestre (euro novemilanovecentodiciotto/79**)** , oltre spese di registrazione per **€ 9.197,00** (euro

novemilacentonovantasette/00), la cui metà dovuta dal locatore verrà detratta dalla prima mensilità. Il Locatore dichiara di intervenire nel rapporto obbligatorio in qualità di ente commerciale soggetto ad IVA 22% e pertanto, nella fattispecie sarà applicabile la disciplina tributaria prevista dalla normativa dell'Imposta di Registro.

2. I mandati di pagamento in favore dell' Immobiliare Cassarà s.r.l. nq di rappresentante legale Sig. Calogero Cassarà Scurria, proprietario dell'immobile, dovranno essere accreditati sul c/c Codice IBAN: _____ intrattenuto dall'_____ presso _____.

Ai sensi dell'art. 3 della Legge 13/08/2010, n. 136 e successive modifiche ed integrazioni, l'Immobiliare Cassarà s.r.l. rappresenta dal Sig. Calogero Cassarà Scurria e per essa , 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.

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 determinino 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 dei 6 anni il conduttore restituisce l'immobile in perfetto stato 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 - 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. 13 - 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: € _____ per responsabilità civile verso terzi per anno e per sinistro;

Art. 14 – 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 da Immobiliare s.r.l. Cassarà di Cassarà Scurria Calogero 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. 15 - Domicilio

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

Art. 16 - Trattamento dati

I dati personali dell'affittuario saranno trattati per tutti gli adempimenti conseguenti la stipulazione del presente atto con l'utilizzo di procedure anche informatizzate. Gli stessi saranno altresì comunicati ad enti pubblici e soggetti privati secondo le norme vigenti. L'affittuario potrà in ogni momento esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.lgs. n. 196/2003. Responsabile del trattamento dei dati è _____

Art. 17 - 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. 18 – Allegati

Al presente contratto si allegano per farne parte integrante e sostanziale i seguenti documenti:
1)……2)……3)……..

Art. 19 - Rinvio

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

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

Il Dirigente della V Direzione della Città Metropolitana di Messina: **F.to: _____n. q.**

Il Sig. Calogero Cassarà Scurria, quale rappresentante legale dell'Immobiliare Cassarà s.r.l. :**F.to: _____n.q.**