



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 587
del 20 DIC. 2017

OGGETTO: Approvazione schema di contratto di locazione tra la Parrocchia Sacro Cuore di Gesù ed il Comune di Ragusa per utilizzo immobile da adibire a scuola d'infanzia

L'anno duemila ohicisette Il giorno Venti alle ore 16,10
del mese di Dicembre nel Palazzo di Città e nella consueta sala delle
adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

Presiede la seduta il Sindaco ing. Federico Piccirillo

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) geom. Massimo Iannucci	si	
2) dr. Stefano Martorana	si	
3) dr. Antonio Zanolto		si
4) sig.ra Sebastiana Disca	si	
5) prof. Gianluca Leggio	si	

Assiste il Segretario Generale dott. Vito Vittorio Scalopano

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

LA GIUNTA MUNICIPALE

-Vista la proposta, di pari oggetto n. 124925 /Sett. XII del 22/11/2017

-Visti i pareri favorevoli sulla proposta espressi ai sensi della L.R. 11/12/1991 n.48 e successive modifiche:

- per la regolarità tecnica, dal Responsabile del Servizio;
- per la regolarità contabile, dal Responsabile del Servizio di Ragioneria;
- sotto il profilo della legittimità, dal Segretario Generale del Comune;

~~- Ritenuto di dovere provvedere in merito;~~

- Visto l'art.15 della L.R. n.44/91 e successive modifiche;
ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

DELIBERA

- Approvare la proposta di deliberazione indicata in premessa per farne parte integrante e sostanziale e farla propria.

PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

Letto, approvato e sottoscritto.

L'ASSESSORE ANZIANO
[Signature]

IL SINDACO
[Signature]

IL SEGRETARIO GENERALE
[Signature]

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 21 DIC. 2017 fino al 05 GEN. 2018 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li 21 DIC. 2017

IL MESSO COMUNALE
(Salvin Francesco)

Certificato di immediata esecutività della delibera

- Certifico che la deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi del 2° Comma dell'Art.12 della L.R. n.44/91.
- Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'Art.16 della L.R. n.44/91.

Ragusa, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

~~Certifico che, contestualmente all'affissione all'Albo, la deliberazione è stata trasmessa in copia ai capi gruppo consiliari, ai sensi del 4° Comma dell'Art.15 della L.R. n.44/91.~~

~~Certifico che entro dieci giorni dall'affissione all'Albo è/non è stata formulata richiesta di sottoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei commi 3° e 5° dell'Art.15 della L.R. 44/91, così come sostituito con l'Art.4 della L.R. 23/97.~~

~~Ragusa, li 21 DIC. 2017~~

~~IL SEGRETARIO GENERALE~~

~~**L'Istruttore Direttivo C. S.**
Dott.ssa Aurelia Asaro~~

~~Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 21 DIC. 2017 al 05 GEN. 2018 senza opposizione/con opposizione _____~~

~~Ragusa, li _____~~

~~IL MESSO COMUNALE~~

Certificato di avvenuta pubblicazione della deliberazione

~~Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 21 DIC. 2017 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal~~

~~senza opposizione/con opposizione _____~~

~~Ragusa, li _____~~

~~IL SEGRETARIO GENERALE~~

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

~~Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno della pubblicazione.~~

~~Ragusa, li _____~~

~~IL SEGRETARIO GENERALE~~

Per Copia confer

Ragusa, li 21 DIC. 2017



IL SEGRETARIO GENERALE
L'Istruttore Direttivo C. S.
Dott.ssa Aurelia Asaro



Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale
N° 527 del 20 DIC. 2017

COMUNE DI RAGUSA

SETTORE	XII

Prot n.	124925/Sett.	XII	del	22/11/2017
---------	--------------	-----	-----	------------

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Approvazione schema di contratto di locazione tra la Parrocchia Sacro Cuore di Gesù ed il Comune di Ragusa per l'utilizzo di immobile da adibire a scuola d'infanzia

Il sottoscritto Dr. Rosario Spata Dirigente del Settore XII propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso:

che il Comune di Ragusa ha stipulato con il Centro Sociale Sacro Cuore di Gesù un contratto di locazione per l'utilizzo di locali, siti in via Sacro Cuore 46, da destinare a sede di scuola materna, con decorrenza 1.10.2010 – 30.9.2016;

che il Centro Sociale Sacro Cuore di Gesù ha comunicato, con nota del 13.4.2016, prot. 28999, l'intenzione di non rinnovare il contratto dopo la naturale scadenza del 30.9.2016, rendendosi, tuttavia, disponibile, nelle more dell'avvio dei lavori relativi alla costruzione di una nuova sede scolastica di proprietà del Comune di Ragusa, a cedere in comodato al Comune di Ragusa, fino al 31 agosto 2017, i locali già utilizzati per la scuola materna;

che la proprietà dell'immobile è passata ad altro ente e precisamente alla Provincia di Sicilia della Compagnia di Gesù, che si è dichiarata, tuttavia, disponibile alla stipula del contratto di comodato per l'utilizzo dei locali da destinare a sede di scuola materna;

che con atto n. Racc. 2062 del 26.09.2016, è stato stipulato il contratto di comodato gratuito, tra la Provincia di Sicilia della Compagnia di Gesù e il Comune di Ragusa, per il periodo 01.10.2016/31.08.2017;

Dato atto:

che a seguito della comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Settore V, Decoro Urbano,

Manutenzione e Gestione Infrastrutture, Programmazione Opere Pubbliche, prot. 27329 del 9.3.2017, che ha comunicato il ritardo nella consegna dei lavori del nuovo edificio scolastico, segnalando la necessità di prolungare la locazione dell'immobile per ulteriori due anni, l'Ufficio Patrimonio, con nota prot. 37106 del 21.03.2017, ha chiesto alla Provincia di Sicilia della Compagnia di Gesù, l'ulteriore disponibilità dei locali;

Che, con nota 46343 del 6.4.2017, la Provincia di Sicilia della Compagnia di Gesù, ha comunicato di non essere più proprietaria dell'immobile adibito a scuola materna, e che lo stesso è stato donato alla Parrocchia Sacro Cuore di Gesù (giusta contratto Rep. 47139 del 28.2.2017 a rogito notaio Livia);

Che, con nota prot. 47405 del 11.4.2017, l'Ufficio Patrimonio ha chiesto alla Parrocchia Sacro Cuore di Gesù, la disponibilità dei locali per ulteriori due anni;

Che nel corso della riunione di servizio tenutasi presso il Settore XII, in data 16.6.2017, la Parrocchia Sacro Cuore di Gesù, si è resa disponibile alla formalizzazione di un nuovo contratto di locazione per l'utilizzazione dell'immobile da adibire a scuola materna;

Vista la nota, prot. 69592 del 16.6.2017 con la quale l'Ufficio Patrimonio ha chiesto al competente U.T.C. la stima dei locali ai fini della determinazione del canone annuo di locazione;

Dato atto che, l'Ufficio Tecnico del Settore V, Decoro Urbano, Manutenzione e Gestione Infrastrutture, Programmazione Opere Pubbliche, ha comunicato, con nota prot. 70290 del 20.06.2017, che il canone annuo da corrispondersi è pari ad € 8.339,42 (più precisamente: canone stimato di € 9.811,08, che in applicazione del D.L. 66/2014, cd. "spending review" è stato ridotto del 15% pari ad € 8.339,42);

Dato atto che nel corso di apposita riunione di servizio e di sopralluoghi effettuati in presenza del personale comunale del Settore V e XII e del delegato della Parrocchia, è stata definita la disciplina contrattuale;

Ritenuto opportuno, al fine di garantire l'attività didattica della scuola materna, senza interruzioni o disagi, nelle more dell'avvio e costruzione del nuovo edificio scolastico, di stipulare un nuovo contratto di locazione con la Parrocchia Sacro Cuore di Gesù, alle condizioni descritte nelle clausole riportate nello schema di contratto allegato;

Dato atto, infine, che sia la direzione didattica che il comitato dei genitori hanno manifestato, con note ritualmente acquisite in atti, l'opportunità del mantenimento della medesima sede scolastica;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto l'art 15 della L.R. n.44/91;

Ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge;

DELIBERA

Per i motivi in premessa esposti:

1. Approvare lo schema di locazione allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
2. Dare atto che secondo il modello organizzativo in atto vigente nell'Ente, il Dirigente del Settore "Contratti, Patrimonio" procederà alla stipula del contratto di locazione con la Parrocchia Sacro Cuore di Gesù, per l'utilizzo dell'immobile sito a Ragusa in via del Sacro Cuore n. 46, per essere utilizzato come scuola materna;
3. Dare atto che ogni occorrente spesa relativa alla registrazione dell'atto e le spese correlate agli oneri posti dal Codice Civile in capo al locatario saranno a carico del Comune e verranno assunte con separato provvedimento dirigenziale del Settore XII;
4. Dare atto, altresì, che il presente provvedimento è coerente con la programmazione dell'Ente e con il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.), approvati con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 06.07.2017.

Parere di Regolarità Tecnica

CITTA' DI RAGUSA
REGIONE SICILIA

Ai sensi degli artt. 49 e 147 - bis del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sulla proposta di deliberazione in oggetto.

22/11/2017

Si attesta altresì, che la deliberazione:

- comporta
- non comporta

ARRIVO

Riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Ragusa 22/11/2017

Il Dirigente
[Signature]

Parere di Regolarità Contabile

Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000, e per quanto previsto dall'art. 32 del Regolamento di Contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Accertamento n. CAP.

Prenotazione di impegno n. CAP.

Ragusa, 19/12/2017

Il Dirigente del Servizio Finanziario
[Signature]

Visto Contabile

Presa Visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Ragusa,

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Parere di legittimità

Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità

Ragusa 19 DIC. 2017



Segretario Generale
Dott. Vito Scalagna
[Signature]

Motivazione dell'eventuale parere contrario:

Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati - Parte integrante:

Schema di contratto
Nota Settore V, prot. 70290 del 20.06.2017

Ragusa, 22/11/2017

Il Responsabile del Procedimento

[Signature]

Visto l'Assessore al ramo

[Signature]

Il Capo Settore

[Signature]
CITTA' DI RAGUSA

COMUNE DI RAGUSA

N. _____ di Repertorio _____

SCRITTURA PRIVATA

LOCAZIONE IMMOBILE DI VIA SACRO CUORE 46 PER UTILIZZO

SCUOLA MATERNA

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese di _____ a _____

Ragusa nei locali del Palazzo di Città

TRA

Il Comune di Ragusa, con sede in Corso Italia 72 (Partita IVA 00180270886)

rappresentato a questo atto dal Dr. Spata Rosario nato a Ragusa il 06/11/1964,

C.F.: SPTRSR64S06H163X che interviene nella qualità di Dirigente del

Settore Contratti dello stesso Comune, ove è domiciliato per la carica, in

esecuzione della Deliberazione G.M. n. _____ del _____ (di seguito

denominato locatario o parte conduttrice)

E

La Parrocchia Sacro Cuore di Gesù, con sede a Ragusa, Via del Sacro Cuore

46/B, codice fiscale 80007630884, rappresentata alla stipula del presente atto

dal _____ (di seguito denominato proprietario o parte

locatrice)

si conviene e si stipula quanto segue, premettendo:

che il Comune di Ragusa ha stipulato con la Provincia di Sicilia della

Compagnia di Gesù un contratto di comodato gratuito, per il periodo

01.10.2016/31.08.2017, per l'utilizzo di locali, siti in via S. Cuore 46/B, da

destinare a sede di scuola materna, nelle more del completamento dei lavori

per la costruzione di un nuovo edificio scolastico di proprietà comunale;

che a causa del protrarsi dei lavori della nuova scuola, il Comune di Ragusa ha chiesto alla Provincia di Sicilia della Compagnia di Gesù un'ulteriore disponibilità all'utilizzo dei locali;

che la proprietà dell'immobile è passata alla Parrocchia Sacro Cuore di Gesù, che si è dichiarata disponibile all'utilizzo dei locali siti in via S. Cuore 46/B, da adibire a scuola materna, previa formalizzazione di un nuovo contratto di locazione;

che il Comune di Ragusa al fine di garantire l'attività didattica della scuola materna, senza interruzioni o disagi, ha disposto di stipulare un nuovo contratto di locazione

TUTTO CIO' PREMESSO

Fra le parti si conviene e si stipula quanto appresso:

La premessa di cui sopra forma parte integrante e sostanziale del presente contratto

Art. 1 - Oggetto del contratto

La Parrocchia Sacro Cuore di Gesù, come sopra rappresentata, concede in locazione al Comune di Ragusa, il quale come sopra rappresentato accetta, l'immobile di proprietà sito a Ragusa in via del Sacro Cuore n. 46/B, catastalmente identificato al Fg. 65 p.lla 1017 superficie mq. 215,5 per essere utilizzato quale sede di scuola materna, composto di due vani completi di arredamento e giochi, una stanza per le maestre e di servizi igienici, per una superficie coperta di mq. 215,5 e la possibilità di poter utilizzare la bambinopoli attrezzata ed il giardino, come da planimetria allegata sotto la lettera A.

Art. 2 - Durata contratto

La locazione, ai sensi degli artt. 27 e 42 della L. 392/78, avrà la durata di anni sei con inizio dal 01/12/2017 e fino al 30/11/2023.

Indipendentemente dal suddetto termine di scadenza il Comune avrà la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento, qualora vengano ultimati i lavori di costruzione della nuova scuola, dando comunicazione al locatore a mezzo lettera raccomandata A.R., con un preavviso di mesi sei ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978 prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, con obbligo di corrispondere alla parte locatrice i fitti maturati e da maturare per tutto il periodo di preavviso.

Indipendentemente dal suddetto termine di scadenza la Parrocchia avrà la facoltà di recedere dal contratto a partire dal terzo anno di locazione, con un preavviso di mesi sei rispetto alla data in cui il recesso deve avere esecuzione, obbligandosi il Comune al rilascio dell'immobile libero da cose e persone al termine di quell'anno scolastico, senza il pagamento di indennità alcuna a carico della Parrocchia, a cui il Comune rinuncia espressamente sin da ora.

Art. 3 - Corrispettivo della locazione

Il canone di locazione viene convenuto ed accettato dalle parti nella misura annua di € 8.339,42 da corrispondersi a rate trimestrali posticipate.

Il suddetto canone sarà soggetto ad aggiornamento annuale secondo le disposizioni in vigore.

Art. 4 – Spese a carico del locatario

Sono a carico della parte conduttrice le spese relative alla fornitura dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e del riscaldamento. Sono a carico della parte locatrice gli oneri per la straordinaria manutenzione previsti dalla legge, mentre sono a carico della parte conduttrice le eventuali modifiche necessarie

per una migliore adattabilità degli immobili all'uso cui sono destinati incluso

l'adeguamento dell'esistente alle normative vigenti o sopravvenute.

Il Comune di Ragusa si obbliga a:

- per l'utenza idrica sulla base del contatore già installato a servizio dell'unità

locata, rifondere la quota di spesa di pertinenza,

- per l'utenza elettrica, sulla base del contatore già installato a monte dell'unità

locata, riconoscere la quota di spesa di pertinenza;

- per il riscaldamento, non potendosi tecnicamente installare apparecchi di

misura per l'unità locata, suddividere la spesa per il gasolio in misura

convenzionale, tenuto conto del probabile maggiore utilizzo da parte

dell'Ente: 54 % a carico del Comune di Ragusa, 46% a carico della

Parrocchia Sacro Cuore di Gesù.

Art. 5 – Spese di contratto

Le spese del presente contratto sono a carico della parte conduttrice, ad

eccezione delle spese di registrazione che graveranno sulla parte locatrice e

sulla parte conduttrice in parti uguali. A tal fine la parte locatrice autorizza la

compensazione della quota di imposta a suo carico con il canone di locazione

mensile.

Art. 6 Attestazione Energetica

Ai sensi della vigente normativa in materia di rendimento energetico degli

edifici di cui al D.lgs. 192/2005 e s.m.i., la parte conduttrice dichiara di aver

ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestazione

di Prestazione Energetica relativa alla suddetta unità immobiliare, redatta in

data 07.09.2017 dall'ing. Alessandro Tumino (soggetto certificatore iscritto al

n. 7713 nell'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione

energetica) che si allega al presente atto sotto la lettera B.

Art. 7 Tutela dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) le parti contraenti autorizzano a comunicare a terzi i propri dati personali esclusivamente in adempimento di specifici obblighi di legge, ovvero qualora tale comunicazione risulti necessaria o funzionale ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Art. 8 Controversie

Per ogni controversia che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, sarà competente esclusivamente il Foro di Ragusa.

Art. 9 Disposizioni finali

Per quanto non previsto dal presente contratto si applicheranno le vigenti disposizioni di legge in materia ed in particolare quelle previste dalla Legge 392/78 e s.m.i.

Il presente atto, che verrà registrato come per legge, viene letto, approvato e sottoscritto per accettazione.

Il locatore

La parte conduttrice

Clausola: Accettazione espressa – le parti dichiarano di accettare espressamente il contenuto dell'art. 2 riguardante la durata del contratto.

Letto, approvato e sottoscritto

Il locatore

La parte conduttrice



CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale
N° 527 del 20 DIC. 2017

SETTORE V

*Decoro urbano – Manutenzione e Gestione Infrastrutture –
Programmazione Opere Pubbliche*
P.zza San Giovanni Tel. 0932 676781

Prot. n° _____

Ragusa, 20/06/2017

Oggetto: ~~Richiesta rivalutazione della stima canone di locazione riferito all'immobile sito in Ragusa~~
via S. Cuore n. 46 di proprietà della parrocchia S. Cuore di Gesù utilizzata a scuola materna.

AL DIRIGENTE DEL SETTORE XII

Servizio 3° - Affari patrimoniali e
contratti

S E D E

Vista la nota di codesto settore prot. N. 69592 del 16/06/2017, con la quale viene richiesto a questo settore di procedere alla stima dei locali riportati in oggetto ed avuti in comodato d'uso stipulato in data 26/09/2019 al n. 2062 di Racc. al fine di non interrompere l'attività didattica della scuola materna che si svolge nei suddetti locali;

Vista la determinazione dirigenziale n. 1071 del 01/06/2015 la quale in applicazione della dell'art. 24 c. 4° del D.L. 66/2014 cd. "spending review", è stata operata la riduzione del canone di locazione del 15% e che la Casa Religiosa della Compagnia di Gesù, detta Centro Sociale del Sacro Cuore di Gesù proprietaria dei locali suddetti, ha dato il proprio consenso ad operare tale riduzione del 15% sul canone di locazione per "immobili ad uso istituzionale" a decorrere dal 1° luglio 2014;

Consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Delle Entrate che pone il valore delle locazioni da un valore minimo di € 2,9 fino ad un massimo di € 4,3 €/mq x mese, con una media pari ad € 3,60 che, ridotto del 15% come sopra evidenziato, ha una indecenza pari ad € 3,06 al mq

Valutato l'importo del canone annuo corrisposto di € 8.339,42 per la locazione dei locali avuti in comodato d'uso, che risulta pari ad una mensilità di € 694,95 e che su una superficie di mq 215,5 ha una incidenza di € 3,20 al mq.

SI ritiene che il canone di locazione di € 8.339,42, già ridotto del 15% in applicazione del D.L. 66/2014 di cui sopra, possa essere mantenuto per procedere con la stipula del nuovo contratto di comodato con la Compagnia di Gesù, non essendo intervenute modifiche significative al valore precedentemente applicato per la locazione dello stesso immobile.

Il Tecnico
(geom. R. Ingalliera)

Il Dirigente
(Dott. Ing. M. Scarpulla)

COMUNE DI RAGUSA
Comune di Ragusa
Protocollo N.0070290/2017 del 20/06/2017