

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO n. 17 del 7/5/2023  
Nominato per la gestione dell'Ente con Decreto Assessoriale n. 82 DEL 18/10/2021  
Proroga con decreto Assessoriale nn 95/gab del 2022

**Oggetto:** Concessione affitto del terreno sito in Castoreale – c.da Pizzo Santa Domenica- Fg.21  
part. 284 e 285.

L'anno duemilaventitre, addì 7 del mese di 5 alle ore 12,30 nei locali di Via Regina Margherita N. 22, è presente in modalità video chiamata il Commissario Straordinario D.ssa Maria Rita Puleo con la partecipazione in sede del Segretario, D.ssa La Malfa Lorenza.

### IL COMMISSARIO REGIONALE

**VISTA** la proposta di deliberazione n. 17 del 11/4/23, il cui testo è trascritto nel documento allegato che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

**VISTO** il parere espresso dal Segretario dell'Ente;

**FATTO** proprio il contenuto formale e sostanziale del provvedimento proposto;

### DELIBERA

Di far propria la proposta di delibera nel testo risultante dal documento qui allegato per farne parte integrante e sostanziale

E' APPROVATA

E dichiarata immediatamente esecutiva.



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE n. 14 del 11/6/2023

OGGETTO: Concessione affitto del terreno sito in Castoreale – c.da Pizzo Santa Domenica-  
Fig.21 part. 284 e 285.

VISTI gli atti d'ufficio dai quali si evince che il fondo in contrada Pizzo Santa Domenica nel Comune di Castoreale è sempre stato condotto in affitto dal Sig. Munafò Antonino e per esso dagli eredi;

VISTA la nota prot. 36 del 16/01/2023, a firma della Sig.ra Munafò Maria erede del sig. Munafò Antonino con la quale chiede la continuazione, a nuovo canone, della locazione del fondo succitato in nome e per conto degli eredi;

VISTO il parere espresso da tecnico di fiducia di questa IPAB il quale compulsato sul probabile valore di affitto del succitato fondo ha suggerito un canone annuo di euro 250,00 nella considerazione che sui luoghi non vi è più la produttività di origine e anche il fabbricato ivi esistente risulta in rovina;

ACCERTATO che la sig.ra Munafò Maria n. q. di erede ha sempre onorato i pagamenti del fitto al canone originario;

CONSIDERATO che il fondo in questione si trova in zona montana e che per questo Ente risulta antieconomico non concederlo in affitto;

RITENUTO poter concedere la conduzione del fondo alla Sig.ra Munafò Maria per un periodo di anni 4 al canone annuale di euro 250,00 non trattandosi di contratto agrario;

ATTESO che gli immobili di proprietà dell'IPAB, non utilizzati per finalità istituzionali, devono **per espressa disposizione statutaria (art. 27) essere resi produttivi al fine di ricavare i giusti proventi** necessari ad assicurare i servizi prestati alla platea dei beneficiari;

RITENUTO opportuno poter procedere all'adozione del provvedimento di rinnovo del contratto per anni 4;

VISTO l'art. 35 dello Statuto dell'IPAB "Attività gestionale";

VISTI:

-la Legge 17/7/1890 n. 6972 e s.m.i., il R.D. 23/5/1924 n. 827, la legge 431/98; la legge 19/06/2009 n. 69, il D.L.vo 14/3/2013 n. 33;

PROPONE

- 1) per le motivazioni di cui in premessa, qui da intendersi richiamate e trascritte, concedere l'affitto del fondo – sito in Castoreale, c.da Pizzo Santa Domenica - Fig.21 part. 284 e 285, alla sig. Munafò Maria erede del precedente conduttore, per un periodo di anni 4 non ricorrendo la fattispecie del contratto agrario;
- 2) dare atto che il locatario non ha nulla da pretendere a nessun titolo da parte dell'IPAB, proprietaria del fondo, nel caso in cui si rendesse necessario il rilascio del fondo prima del termine pattuito;
- 3) approvare lo schema del contratto di affitto, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale.
- 4) Incaricare il Segretario dell'Ente, a porre in essere gli atti consequenziali compresa la stipula del contratto di locazione;

IL PROPONENTE



**OGGETTO:** : Concessione affitto del terreno sito in Castoreale – c.da Pizzo Santa Domenica-  
Fg.21 part. 284 e 285.

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art.53 della L.8/6/1990 N. 142 recepito dall'art.1 della L.R. 11/12/1991  
n. 48, così come sostituito dall'art.12 della L.R. 23/12/2000 n°30, dell'art.147 bis del  
TUEL in ordine alla regolarità tecnica si  
esprime parere FAVOREVOLE e si attesta la regolarità e la correttezza dell'azione  
amministrativa.

Barcellona P.G. 11/4/2023

IL SEGRETARIO  
D.ssa Lorenza La Malfa



-----

**VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA**

Ai sensi dell'art.53 della L. 8/6/1990 N. 142 recepito dall'art.1 della L.R. 11/12/1991  
n° 48, così come sostituito dall'art.12 della L.R. 23/12/2000 n° 30, dell'art. 147 bis del  
TUEL in ordine alla regolarità contabile  
si esprime parere FAVOREVOLE per presa d'atto

Barcellona P.G. 11/4/2023

IL SEGRETARIO  
D.ssa La Malfa Lorenza



**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'anno duemilaventitre il giorno del mese di , con il presente contratto, stipulato ai sensi della legge n. 606/1966 e 431/98 ss.mm.ii., sono comparsi:

Da una parte, per la concedente **I.P.A.B. Bonomo Munafò Nicolaci Perdichizzi Picardi**, che nel corso del presente atto sarà denominata, per brevità, con il solo termine I.P.A.B., con sede in Barcellona P.G. via Regina Margherita n. 22, C.F. 90004640836, in persona del Segretario pro tempore \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica a Barcellona Pozzo di Gotto in via Regina Margherita 22, il quale partecipa al presente atto giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione N. 3/2016;

Dall'altra, il sig. \_\_\_\_\_ nato a Barcellona P.G. il \_\_\_\_\_ residente a in Via \_\_\_\_\_, che nel corso del presente atto sarà denominato, per brevità, anche con il solo termine affittuario;

**Premesso**

Che l'I.P.A.B. è proprietaria del fondo rustico sito in Castoreale – c.da Pizzo S. Domenica – fg. 21 part. 284 e 285.

Che con Deliberazione del Commissario Straordinario n. .... del ....., questa I.P.A.B. ha deliberato di concedere l'affitto del fondo rustico sopra meglio generalizzato, al sig. ...., e precisamente:

il fondo individuato nel catasto terreni del Comune di Castoreale Fg. 21 part. 284 e 285

Che con la predetta Deliberazione Commissariale è stato approvato lo schema di contratto da stipulare con l'affittuario;

Ciò premesso, le parti, come sopra costituite,

**CONVENGONO E STIPULANO**

Quanto segue:

**Art. 1** - La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

**Art. 2** - L' I.P.A.B. concede in locazione all'affittuario sig. \_\_\_\_\_, che accetta, il fondo rustico innanzi individuato sito in Castoreale fg 21 part. 284 e 285 di proprietà dell'I.P.A.B. con sede in Barcellona P.G.;

Il fondo oggetto del presente contratto è ben noto alle parti e l'affittuario dichiara di essere a piena conoscenza;

Il fondo predetto, viene concesso dall'IPAB ed accettato dall'affittuario con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti sul fondo.

**Art. 3** - La durata dell'affitto è stabilita in **anni quattro**, con inizio dalla data del ... e scadenza naturale fissata improrogabilmente al \_\_\_\_\_, data in cui l'affittuario sig. \_\_\_\_\_ si impegna a rilasciare all'IPAB il fondo oggetto dell'affitto libero e sgombro da ogni cosa senza necessità di avviso o disdetta, cui espressamente con la sottoscrizione rinuncia.

**Art. 4** - Alla scadenza stabilita il contratto non è rinnovabile automaticamente ma potrà essere rinnovato, a richiesta dell'affittuario, previa rivalutazione del canone di locazione.

L'IPAB, per casi di necessità proprie e/o per l'utilizzo delle aree a scopi istituzionali, può recedere dal contratto con preavviso di sei mesi; è ammesso il recesso per l'affittuario con preavviso di mesi sei in ogni momento senza alcun diritto su migliorie o altro;

**Art. 5** - Il canone annuo di affitto è stabilito nella somma di € 250,000 (diconsi Euro duecentocinquanta/00) da corrispondersi in \_\_\_\_\_ n. rate anticipate pari ad euro ciascuna entro il giorno \_\_\_\_\_.

Il canone del primo \_\_\_\_\_ verrà corrisposto al momento della sottoscrizione del contratto.

Il pagamento del canone di locazione dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario intestato a

IPAB Bonomo-Munafò-Nicolaci-Perdichizzi-Picardi secondo le coordinate bancarie che l'I.P.A.B. fornirà all'affittuario al momento della sottoscrizione del presente contratto. Eventuali variazioni delle coordinate che dovessero intervenire nel corso del rapporto dovranno essere tempestivamente comunicate all'affittuario.

Le parti danno atto che si procederà all'adeguamento automatico del canone locativo al valore determinato dall'Ufficio tecnico competente nel caso in cui il suddetto valore sia superiore a quello già precedentemente determinato, mentre resterà quello pattuito se l'Ufficio tecnico dovesse attribuire un valore inferiore a quello determinato in perizia;

Il canone di locazione verrà annualmente rivalutato nella misura del 75% dell'indice ISTAT senza obbligo di richiesta di adeguamento da parte dell'IPAB.

**Art. 6** - In caso di mancato **pagamento** del canone di affitto, come sopra determinato, alle scadenze convenute, decorso il termine di legge dalla diffida, da inoltrarsi a mezzo raccomandata a.r. ovvero alternativamente a mezzo PEC (posta elettronica certificata), il contratto sarà ritenuto risolto di diritto per colpa dell'affittuario, ai sensi dell'art. 1456 c.c., per clausola risolutiva espressa.

**Art. 7** - E' assolutamente vietata l'esecuzione di qualsiasi opera di miglioramento e/o addizione da parte dell'affittuario, se non preventivamente autorizzata dall'IPAB. I miglioramenti e/o addizioni **dovranno** essere autorizzati dalla concedente, previa apposita deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'IPAB che valuterà a suo insindacabile giudizio ogni elemento utile ai fini della tutela dell'interesse pubblico. Tutte le spese conseguenti alle migliorie richieste ed eseguite dall'affittuario, previa eventuale autorizzazione dell'I.P.A.B., resteranno a carico dello stesso affittuario che non potrà richiedere compensazione e/o rimborso.

**Art. 8** - E' fatto divieto all'affittuario di subaffittare anche parzialmente il terreno oggetto del presente contratto.

**Art. 9** - L'affittuario è tenuto ad informare l'I.P.A.B. prontamente e per iscritto nel caso in cui si verificassero sconfinamenti da parte di proprietari e/o affittuari limitrofi o nel caso in cui il fondo subisse danneggiamenti da parte di terzi o per cause naturali. Eventuali azioni possessorie promosse da terzi contro il l'IPAB non daranno motivo agli affittuari di richiedere danni e/o compensi.

**Art. 10** - L'IPAB resta esonerata da ogni responsabilità e non dovrà corrispondere alcun indennizzo, ivi compresi i canoni già percepiti, per il caso in cui la delibera dalla quale trae origine il presente contratto dovesse, per qualsivoglia motivo, essere annullata dall'Organo che esercita il controllo sugli atti delle IPAB.

**Art. 11** - Le parti specificamente convengono che l'affittuario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria.

**Art. 12** - L'affittuario esonera espressamente il proprietario da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti, a chiunque arrecati, che potessero pervenire anche da fatto doloso o colposo di terzi.

**Art. 13** - Il proprietario si riserva di diritto di visitare o di far visitare da tecnici di propria fiducia il fondo concesso in locazione, al fine di controllare l'esatta osservanza degli impegni assunti dall'affittuario col presente contratto nonché delle norme di legge e regolamentari.

**Art. 14** - Eventuali modifiche delle clausole del presente contratto potranno essere liberamente trattate tra le parti, fatta salva l'espressa approvazione delle modifiche pattuite da parte del Consiglio di Amministrazione dell'IPAB.

**Art. 15** - Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del presente contratto e competente il Foro di Barcellona P.G.

**Art. 16** - Le spese di registrazione del presente contratto sono a totale carico dell'affittuario, sono, altresì, a totale carico dell'affittuario gli oneri fiscali annualmente sostenuti e pagati entro i termini di legge. L'affittuario si obbliga di depositare agli atti dell'Ipab la copia delle quietanze dei pagamenti effettuati.

Il presente contratto, redatto in tre originali, viene letto, confermato in ogni suo punto dalle part

LA CONCEDENTE

IL LOCATARIO

Il locatario dichiara, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e ss. del c.c., di approvare espressamente tutto quanto contenuto negli articoli **3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13-14-15- 16** del presente contratto.

IL LOCATARIO



Del chè si è redatto il presente verbale, che previa lettura e conferma viene sottoscritto.

IL SEGRETARIO  
D.ssa Lorenza La Malfa



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
D.ssa Maria Rita Puleo

