

IPAB BONOMO-MUNAFO'-NICOLACI-PERDICHIZZI PICARDI  
VIA R.MARGHERITA N.22 - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO n. 27 del 21-06-23

Nominato per la gestione dell'Ente con Decreto Assessoriale n. 82 Gab del 18/10/2021  
Riconfermato nell'incarico con Decreto n 95/gab del 2022 e successiva riconferma del 2023

OGGETTO: Concessione locazione immobile sito in Via Nicola Fabrizi n. 2 - Barcellona P.G. Fg.53 part.1043 . Approvazione schema di contratto.

L'anno duemilaventitre, addì 21 del mese giugno alle ore 16<sup>52</sup> nei locali di Via Regina Margherita N. 22, è presente il Commissario Straordinario D.ssa Maria Rita Puleo

Partecipa il Segretario, D.ssa Salvatrice Genovesi.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

**VISTA** la proposta di deliberazione n° 27 del 19/06/2023, 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**

Approvare e fare propria la proposta di deliberazione avente ad oggetto: **Concessione locazione immobile sito in Via Nicola Fabrizi n. 2 - Barcellona P.G. Fg.53 part.1043. Approvazione schema di contratto**, nel testo risultante dal documento qui allegato per farne parte integrante e sostanziale.

Dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva ed urgente.



IPAB BONOMO-MUNAFO'-NICOLACI-PERDICHIZZI PICARDI  
VIA R.MARGHERITA N.22 - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

PROPOSTA DI DELIBERA N.27 DEL 19/06/2023

OGGETTO: Concessione locazione immobile sito in Via Nicola Fabrizi n. 2 - Barcellona P.G. Fg.53 part.1043 ai sensi legge 393/78 - Approvazione schema di contratto.

PREMESSO

CHE questo Ente è proprietario, dell'immobile sito in Barcellona P. G. Via Nicola Fabrizi n 2, individuato catastalmente al foglio 53 particella 1043 destinazione D/8 con annesso parcheggio;

CHE l'Avv. di fiducia di questo Ente ha espresso in una sua relazione del 18/1/2023 parere favorevole all'atto transattivo al fine di uscire dalla situazione di stallo determinata dal controverso rapporto locativo stipulato a suo tempo con le precedenti aziende;

CHE in data 18/03/2023 é stato sottoscritto un atto transattivo tra l'IPAB e la Supermercati Standa srl con il quale, tra l'altro, procedono a regolare un nuovo rapporto contrattuale secondo patti e condizioni contenute nell'atto che si allega per farne parte integrante e sostanziale;

VISTA la destinazione commerciale del bene in questione;

ATTESO che gli immobili di proprietà dell'IPAB, non utilizzati per finalità istituzionali, devono, per espressa disposizione statutaria (art. 27 dello Statuto dell'Ente), essere resi produttivi al fine di ricavare i giusti proventi necessari ad assicurare i servizi prestati alla platea dei beneficiari, si ritiene opportuno e conforme a legge, per non creare danni all'Ente, procedere alla locazione dell'immobile alla Supermercati Standa s.r.l. P.I. 03430430839 al canone mensile di euro 2.500,00 (dicansi euro duemilacinquecento/00) come concordato nel succitato atto transattivo;

VISTO lo schema del contratto di affitto da stipulare con la Supermercati Standa s.r.l. con sede in Barcellona P.G. Via Matteo Bellinvia n 45, Barcellona P.G. in persona del suo legale rappresentante e Amministratore Unico sig. Bambaci Rocco;

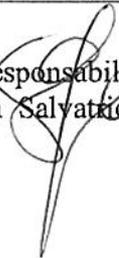
VISTI:

-la Legge 17/7/1890 n. 6972 e s.m.i., il R.D. 23/5/1924 n. 827, la legge 392/78; il D.L.vo 14/3/2013 n. 33;

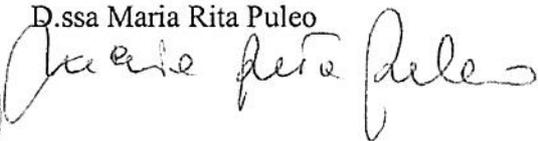
SI PROPONE

- 1) Concedere in locazione, per anni sei, l'immobile sito in Barcellona P.G. Via Nicola Fabrizi n. 2 - in catasto individuato al fg. 53 part.1043, cat. D/8 con annesso parcheggio - alla Supermercati Standa s.r.l., P.I. 03430430839, con sede in Barcellona P.G. Via Matteo Bellinvia n 45, in persona del suo legale rappresentante socio unico sig. Bambaci Rocco;
- 2) Stabilire un canone di affitto mensile di euro 2.500,00, come da atto transattivo di cui sopra;
- 3) Approvare lo schema di contratto, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- 4) Dichiarare la presente di immediata esecuzione.

Il Responsabile del procedimento  
D.ssa Salvatrice Genovesi



Il Commissario  
D.ssa Maria Rita Puleo



IPAB BONOMO-MUNAFO'-NICOLACI-PERDICHIZZI PICARDI  
VIA R.MARGHERITA N.22 - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

---

**Oggetto:** Pubblico incanto per affitto terreno in Barcellona P.G. contrada Argentieri fg. di mappa 41 particelle 107, 123, 124, 125 fabbr., 126 fabbr., 127, 128, 129 fabbr., 130 . Approvazione bando di gara e schema di contratto.

**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. 21/06/2023



IL SEGRETARIO  
D.ssa Salvatrice Genovesi

**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

Barcellona P.G. 21/06/2023



IL FUNZIONARIO CONTABILE

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

IL SEGRETARIO  
D.ssa Genovesi Salvatrice



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
D.ssa Puleo Maria Rita



**CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE**

L'anno 2023 il giorno        del mese di giugno, con il presente contratto, stipulato ai sensi della legge n. 392/1978 e ss.mm.ii., sono comparsi:

Da una parte, per la parte locatrice **I.P.A.B. Bonomo Munafò Nicolaci Perdichizzi Picardi**, con sede in Barcellona P.G. Via Regina Margherita n. 22, C.F. 90004640836, in persona del suo commissario Straordinario, legale rappresentante pro tempore, Dott.ssa Maria Rita Puleo, che nel corso del presente atto sarà denominata, per brevità, con il solo termine "IPAB";

Dall'altra, la **Supermercati Standa s.r.l.**, con sede in Barcellona P.G. Via Matteo Bellinvia n.45, Partita IVA 03430430839, in persona del suo legale rapp.te pro tempore sig. Bambaci Rocco, nato a Barcellona P.G. il 28.6.1962 (c.f.: BMBRCC62H28A638Y), che nel corso del presente atto sarà denominata, per brevità, anche con il solo termine "conduttrice";

**PREMESSO**

Che l'I.P.A.B. è proprietaria dell'immobile al piano terra con destinazione commerciale ed annessa corte adibita anche a parcheggio esterno, sito in Barcellona Pozzo di Gotto, Via Nicola Fabrizi n 2, il tutto catastalmente distinto al Foglio 53, particella 1043, rendita catastale 8.491,00;

Che con delibera del Commissario Straordinario n. .... del ..... 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 affitto alla Supermercati Standa s.r.l. che, in persona del suo legale rapp.te pro tempore, accetta, l'immobile innanzi individuato sito in Barcellona Pozzo di Gotto, Via Nicola Fabrizi n 2, fg. 53, particella 1043, rendita catastale euro 8.491,00.

L'immobile predetto, viene concesso dall'IPAB ed accettato dall'affittuaria con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti ed ha accesso dalla Via pubblica denominata Via Marconi.

**Art. 3** – La durata della locazione è stabilita, ai sensi della legge n.392/1978, in **anni sei con inizio dalla data del 01/06/2023 e scadenza naturale fissata improrogabilmente al 31/05/2029**. La locazione si intende tacitamente rinnovata, qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto con lettera raccomandata AR o a mezzo pec.

**Art. 4** – Le parti si danno atto che l'immobile è conforme ai titoli abilitativi rilasciati e quindi in regola sotto il profilo edilizio-urbanistico.

**Art. 5** – La conduttrice, si impegna, a propria cura e spese, di munirsi di tutte le certificazioni inerente la conformità degli impianti e della certificazione energetica.

**Art. 6** - Il canone di affitto è stabilito concordemente dalle parti nella somma di **€ 2.500,00 mensili** (diconsi euro duemilacinquecento/00), da corrispondersi entro i primi cinque giorni di ogni mese con bonifico da ordinarsi entro i primi cinque giorni di ogni mese.

Il primo canone di locazione verrà corrisposto a partire dal 1° luglio 2023.

Il pagamento del canone di locazione dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario secondo le coordinate bancarie che l'I.P.A.B. fornisce all'affittuaria al momento della sottoscrizione del presente contratto. Eventuali variazioni delle coordinate che dovessero intervenire nel corso del rapporto dovranno essere tempestivamente comunicate all'affittuario almeno quindici giorni prima della data di ordine di bonifico.

Il canone di affitto verrà annualmente rivalutato nella misura del 75% dell'indice ISTAT

**IPAB BONOMO-MUNAFO'-NICOLACI-PERDICHIZZI PICARDI**  
**VIA R.MARGHERITA N.22 - BARCELLONA POZZO DI GOTTO**

---

senza obbligo di richiesta di adeguamento da parte dell'IPAB.

**Art. 7** - 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. 8** - L'immobile ha destinazione commerciale e qualsiasi attività difforme da quella prevista nel presente contratto comporterà di diritto la risoluzione del contratto. E' assolutamente vietata l'esecuzione di qualsiasi opera di miglioramento e/o addizione da parte dell'affittuario, se non preventivamente autorizzata dall'IPAB, tranne che trattasi di opere urgenti non differibili per lo svolgimento dell'attività previa comunicazione anche mezzo pec all'Ipab.

I miglioramenti e/o addizioni dovranno essere autorizzati dalla parte locatrice, previa apposita deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'IPAB o del rappresentante legale dell'Ente che valuterà, a suo insindacabile giudizio, la tipologia degli interventi proposti. Tutte le spese conseguenti alle migliorie richieste ed eseguite dall'affittuario, previa autorizzazione dell'I.P.A.B., resteranno a carico dello stesso affittuario che non potrà richiedere compensazione e/o rimborso;

**Art. 9** - E' fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge 392/78;

**Art. 10** - La conduttrice dichiara che i locali, oggetto del presente contratto sono di completo gradimento e idonei all'uso convenuto. La conduttrice si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Parte conduttrice dichiara, altresì, che per l'immobile oggetto di contratto è stata stipulata polizza assicurativa n. 441427485 con la Compagnia HDI Assicurazioni S.p.A., con scadenza fino all'8.2.2024, e che si obbliga a rinnovare e mantenere per tutta la durata dell'affitto, eventualmente anche con altra compagnia assicuratrice.

**Art. 11** - La conduttrice è autorizzata a richiedere ed usufruire di tutti i contributi ed agevolazioni regionali, nazionali e comunitari previa autorizzazione dell'Organo di Governo dell'IPAB.

**Art. 12** - La conduttrice si obbliga ad utilizzare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

**Art. 13** - La conduttrice assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore. La conduttrice è la diretta responsabile non solo dei danni ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati.

**Art. 14** - A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente atto la conduttrice versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di euro 7.500,00 (euro settemilacinquecento) pari a tre mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e non produttiva di interessi. Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

**Art. 15** - Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai punti 6, 7, 8 comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

**Art. 16** - Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del presente contratto, è competente il Foro di Barcellona P.G.

**Art. 17** - Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico delle parti per metà ciascuno; sono a totale carico della conduttrice gli eventuali oneri fiscali connessi alla

locazione annualmente sostenuti e pagati entro i termini di legge. La conduttrice si obbliga a depositare agli atti dell'Ipab la copia delle quietanze dei pagamenti effettuati. Sono altresì a carico della conduttrice le spese relative a TARI e TASI, nonché quelle per le utenze.

**Art.18** – Per tutto quanto non previsto nel presente contratto si applicano le norme del codice civile e della Legge n. 392/78.

Il presente contratto, redatto in tre originali, viene letto, confermato e sottoscritto in ogni sua parte dalle parti.

Le parti dichiarano, 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 – 10-12- 13-14 15-16 e 17** del presente contratto.

LA PARTE LOCATRICE

LA PARTE LOCATARIA