

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

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO n. 15 del 03.06.2026

Nominato per la gestione dell'Ente con Decreto Assessoriale n. 74/gab del 12/09/2024

Proroga con decreto Assessoriale n. 6/gab del 31.01.2025

Rinnovo incarico con Decreto Assessoriale n. 58/gab del 30.06.2025

Proroga con D.A. n. 6/gab del 28.01.2026 e n. 24/gab del 28.04.2026

OGGETTO: Concessione locazione terreni siti in Terme Vigliatore c.da Marchesana, individuati al fg. 5, particelle 217 (4176 mq.), 218 (4919 mq.), 343 (6205 mq.) per un totale complessivo di mq. 15.300,00. Approvazione schema di contratto.

L'anno duemilaventisei, addì tre del mese di giugno alle ore 15,30 nei locali di Via Regina Margherita N. 22, è presente il Commissario Straordinario Carmelo Adorno.
Partecipa il Segretario, D.ssa Salvatrice Genovesi.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTA la proposta di deliberazione n° 15 del 29.05.2026, il cui testo è trascritto nel documento allegato che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

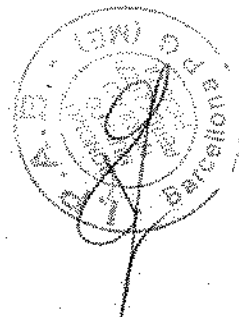
VISTO il parere espresso dal Segretario dell'Ente;

FATTO proprio il contenuto formale e sostanziale del provvedimento proposto;

DELIBERA

Approvare e fare propria la proposta di deliberazione avente ad oggetto: "Concessione locazione terreni siti in Terme Vigliatore c.da Marchesana, individuati al fg. 5, particelle 217 (2057 mq.), 218 (3521 mq.), 343 (4445 mq.) per un totale complessivo di mq. 10.023,00. Approvazione schema di contratto", nel testo risultante dal documento qui allegato per farne parte integrante e sostanziale.

Dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva



PROPOSTA DI DELIBERA n. 15 del 03.06.2026

OGGETTO: Concessione locazione terreni siti in Terme Vigliatore c.da Marchesana, individuati al fg. 5, particelle 217 (4176 mq.), 218 (4919 mq.), 343 (6205 mq.) per un totale complessivo di mq. 15.300,00. Approvazione schema di contratto.

PREMESSO:

- che l'I.P.A.B. è proprietaria dei terreni siti in Terme Vigliatore (ME), c.da Marchesana, individuati al fg. 5, particelle 217 (4176 mq.), 218 (4919 mq.), 343 (6205 mq.) per un totale complessivo di mq. 15.300,00.
- che porzione dei terreni di cui sopra individuati al fg. 5, particelle 217 (2119 mq), 218 (1398 mq), 343 (1760 mq), per un totale complessivo di mq. 5.277 erano stati concessi in locazione al sig. ~~Tamo Antonino~~;
- che porzione dei terreni di cui sopra individuati al fg. 5, particelle 217 (2057 mq), 218 (3521 mq), 343 (4445 mq), per un totale complessivo di mq. 10.023,00 sono stati concessi in locazione al sig. ~~Tamo Gaetano~~ con contratto di affitto del 17.07.2023 registrato in data 28.07.2023;
- che in data 14.08.2025 il sig. Alesci Sebastiano ha trasmesso a mezzo PEC:
 - atto di Cessione di azienda da parte del sig. Tamo Gaetano registrato il 30.01.2025 prot. N. 3.723 - Rep. n. 3.041 – Raccolta n. 2.245
 - atto di Cessione di azienda da parte del sig. Tamo Antonino registrato il 30.01.2025 prot. N. 3.721 - Rep. n. 3.040 – Raccolta n. 2.244

richiedendo il subentro nei contratti di affitto tra questa IPAB e i predetti conduttori dei fondi;

- che con nota prot. n. 303 del 13.08.2025, per la definizione della richiesta avanzata, è stato comunicato l'obbligo del pagamento di tutte le rate di canone e di tutte le rate previste dal precedente atto di transazione scadute e non versate;
- che con successiva nota prot. n. 307 del 20.08.2025 la ditta ha manifestato confermando la propria disponibilità al saldo della posizione debitoria con pagamenti rateali;
- che, successivamente, il sig. Alesci Sebastiano ha avanzato una proposta di transazione;
- che le parti hanno avviato trattative per un bonario componimento e, nel corso di diverse interlocuzioni, hanno evidenziato i rispettivi diritti e legittimi interessi;

CONSIDERATO

- che il sig. Alesci Sebastiano e l'Istituto Pubblico di Assistenza e Beneficenza "Bonomo-Munafò-Nicolaci-Perdichizzi-Picardi", in persona del leg. rapp.te p.t., intendono definire ogni controversia tra di loro insorta o insorgenda;
- che in data 27.05.2026 è stato sottoscritto un atto transattivo tra l'I.P.A.B. ed il Sig. Alesci Sebastiano con il quale vengono definiti i pagamenti che il Sig. Alesci Sebastiano deve a favore dell'I.P.A.B. "Bonomo Munafò-Nicolaci-Perdichizzi-Picardi" e, fra 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;
- che, per tutta la durata del contratto di affitto, anche nel caso di eventuali proroghe e rinnovazioni, il sig. Alesci Sebastiano, ~~(ME)~~ il ~~(ME)~~, C.F. ~~(ME)~~ si obbliga ad adempiere puntualmente e senza condizioni con il proprio patrimonio, per le obbligazioni assunte con il contratto di affitto sia per il pagamento del canone

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

di locazione annuale che per la corresponsione delle somme di cui al punto 2) e 3) dell'atto di transazione, nonché per gli oneri accessori, interessi o penalità nel caso di ritardato pagamento ed indennità di occupazione ed eventuale risarcimento dei danni procurati all'immobile sia nel caso di risoluzione o rescissione del contratto di affitto sia nel caso di riconsegna dell'immobile o qualsiasi ipotesi di scioglimento del contratto.

VISTA la destinazione agricola 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,
- che si ritiene opportuno e conforme a legge, per non creare danni all'Ente, procedere alla locazione dell'immobile al sig. Alesci Sebastiano, nato a ~~XXXXXXXXXX~~ (C.F. ~~XXXXXXXXXX~~), al canone annuale di euro € 15.300,00, da corrispondere mensilmente come previsto nell'atto transattivo sottoscritto in data 27.05.2026;

VISTO lo schema del contratto di affitto da stipulare con il sig. Alesci Sebastiano, s.m.g.


VISTI:

- «la Legge 17/7/1890 n. 6972 e s.m.i.,
- il R.D. 23/5/1924 n. 827, la legge 203/1982;
- il D.L.vo 14/3/2013 n. 33;

SI PROPONE

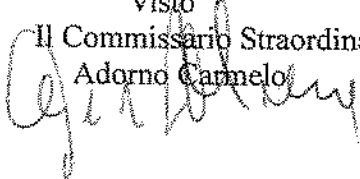
1. Concedere in locazione, per anni quindici al Sig. Alesci Sebastiano, nato a ~~XXXXXXXXXX~~ (C.F. ~~XXXXXXXXXX~~), i terreni siti in Ferme Vigliatore c.da Marchesana, individuati al fg. 5 particelle 217 (4176 mq.), 218 (4919 mq.), 343 (6205 mq.) per un totale complessivo di mq. 15.300,00;
2. Stabilire un canone di affitto annuo di euro € ~~XXXXXXXXXX~~, da corrispondere mensilmente, come concordato nel succitato atto transattivo;
3. Approvare lo schema di contratto, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
4. Dichiarare la presente di immediata esecuzione

IL SEGRETARIO
D.ssa Genovesi Salvatrice



Visto

Il Commissario Straordinario
Adorno Carmelo



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

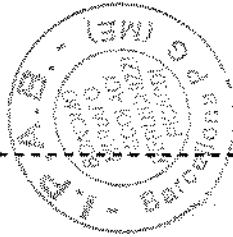
DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO n. 15 del 03.06.2026

OGGETTO: Concessione locazione terreni siti in Terme Vigliatore c.da Marchesana, individuati al fg. 5, particelle 217 (4176 mq.), 218 (4919 mq.), 343 (6205 mq.) per un totale complessivo di mq. 15.300,00. Approvazione 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. 03.06.2026

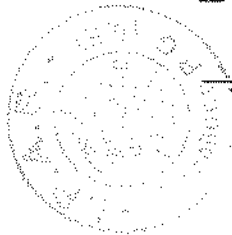


IL SEGRETARIO
D.ssa Salvatrice Genovesi

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 e si attesta la copertura finanziaria

Barcellona P.G.03.06.2026



IL FUNZIONARIO CONTABILE

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

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO n. 15 del 03.06.2026

OGGETTO: Concessione locazione terreni siti in Terme Vigliatore c.da Marchesana, individuati al fg. 5, particelle 217 (4176 mq.), 218 (4919 mq), 343 (6205 mq.) per un totale complessivo di mq. 15.300,00. Approvazione schema di contratto.

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

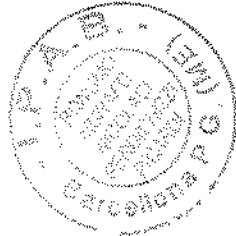
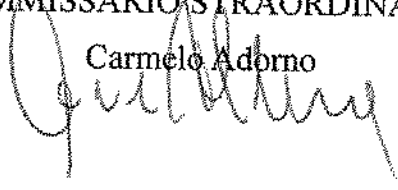
IL SEGRETARIO

D.ssa Salvatrice Genovesi



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Carmelo Adorno



CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

L'anno duemilaventisei, il giorno __ del mese di _____, in Barcellona Pozzo di Gotto (ME), presso la sede dell'IPAB "*Bonomo Munafò Nicolaci Perdichizzi Picardi*" in Via Regina Margherita n. 22, per la stipula del presente contratto ai sensi della Legge n. 203/1982 e ss.mm.ii., sono comparsi:

- da una parte l'**I.P.A.B. "*Bonomo Munafò Nicolaci Perdichizzi Picardi*"**, con sede in Barcellona P.G. (ME), Via Regina Margherita n. 22, C.F. 90004640836, in persona del Commissario *pro tempore*, di seguito denominato IPAB;

- dall'altra il sig. _____, C.F.: _____, nato a _____ (ME) il _____, titolare dell'azienda vivaistica omonima corrente in _____ (ME), Via _____ snc, P.Iva: _____, di seguito denominato affittuario.

Premesso:

- **che** l'IPAB è proprietaria dei fondi agricoli siti in Terme Vigliatore (ME), c/da Marchesana, individuati catastalmente al fg. 5, particelle 217, 218, 343 e 344 concessi in affitto a diversi conduttori, per un totale di 20.731 mq;

- **che** parte dei suddetti fondi, censiti al catasto del Comune di Terme Vigliatore (ME) al foglio 5 particelle 217 (2119 mq), 218 (1398 mq), 343 (1760 mq), per un totale complessivo di mq. 5.277, veniva concessa in locazione, giusto contratto di affitto di fondo agricolo del 02/06/1992 registrato a Barcellona P.G. il 09/06/1992 al numero 419, tacitamente rinnovato, al sig. --- _____, CF: _____, nato a _____ (ME) il _____, residente in Terme Vigliatore (ME), Via _____, titolare dell'azienda vivaistica omonima corrente in Terme Vigliatore (ME), c.da Marchesana, per un canone annuo complessivo pari oggi alla somma di euro 2.307,52;

– **che** la restante parte dei suddetti fondi agricoli, censiti al catasto del Comune di Terme Vigliatore (ME) al fg. 5, particelle 217 (2057 mq), 218 (3521 mq), 343 (4445 mq), per un totale complessivo di mq. 10.023,00, veniva concessa in locazione, giusto contratto di affitto di fondo agricolo del 17/07/2023 registrato a Barcellona P.G. il 28/07/2023 al numero 2357 serie 3T, al sig. -----, C.F.: -----, nato a ----- - (ME) il 27/11/1952, titolare dell'azienda vivaistica omonima corrente in -----), Via -----, P.Iva ----- per un canone annuo complessivo pari oggi alla somma di euro 10.023,00;

– **che** giusto rogito in notar _----- del -----, registrato a Messina il 30/01/2025 al n. 1.450 serie 1T, di cui l'IPAB dichiara di essere a conoscenza, il sig. -----, come sopra meglio generalizzato, cedeva al sig. -----, come sopra meglio generalizzato, il ramo della propria azienda insistente sui fondi di proprietà IPAB oggetto del contratto di affitto di cui sopra;

– **che** giusto rogito in notar ----- del -----, registrato a Messina il 30/01/2025 al n. 1.451 serie 1T, di cui l'IPAB dichiara di essere a conoscenza, il sig. -----, come sopra meglio generalizzato, cedeva al sig. -----, come sopra meglio generalizzato, il ramo della propria azienda insistente sui fondi di proprietà IPAB oggetto del contratto di affitto di cui sopra;

– **che**, in virtù dei sopra indicati contratti di cessione, il sig. Alesci Sebastiano ad oggi è subentrato ad ogni effetto di Legge, in applicazione della disciplina di cui all'art. 2558 c.c., in tutti i diritti, obblighi e facoltà derivanti da tutti i contratti inerenti detti rami di azienda, in essi ricompresi i contratti di affitto di fondo agricolo stipulato con l'IPAB come sopra meglio individuati;

alla luce di quanto sopra le parti, al fine di razionalizzare i reciproci diritti e doveri nascenti dai superiori contratti,

convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

La premessa che precede deve intendersi fare parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2

Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 203/1982, l'**IPAB "Bonomo Munafò Nicolaci Perdichizzi Picardi"**, con sede in Barcellona P.G. (ME), Via Regina Margherita n. 22, C.F. 90004640836, in persona del Commissario *pro tempore*, concede in affitto al sig. -----, C.F.: -----, nato a ----- (ME) il -----, titolare dell'azienda vivaistica omonima corrente in ----- (ME), Via ----- snc, P.Iva: -----, quale coltivatore diretto, i fondi già precedentemente concessi in affitto ai sig.ri ----- e ----- giusti contratti sopra richiamati, censiti al catasto del Comune di Terme Vigliatore (ME) al fg. 05, particelle 217 (4176 mq.), 218 (4919 mq), 343 (6205 mq.) per un totale complessivo di mq. 15.300,00, come meglio individuati nella allegata planimetria (all. A), nella condizione di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da pesi, oneri, servitù e altri diritti di terzi.

Al fondo in questione (lato Messina) si accede dalla via Rotella alla quale a sua volta si accede dalla via pubblica Lungomare Marchesana.

Sul fondo esistono delle serre individuate come: serra A di 1.930,00 mq (particelle 217 e 218), serra B di 2.110,00 mq (particelle 218 e 343) e serra C di 400,00 mq (particelle 218 e 343). Inoltre all'interno della particella 343 insiste un manufatto in metallo di circa 265,00 mq oltre mq 72,00 di tettoia.

Art. 3

L'importo complessivo del canone annuo di affitto dei fondi concessi in affitto all'affittuario sig. ----- è pari ad euro 15.300,00 (diconsi euro quindicimilatrecentoeuro/00), da versarsi mensilmente.

Il suddetto canone è soggetto ad aggiornamento annuale automatico, sulla base del 75% della variazione dell'indice ISTAT relativo ai contratti agrari.

L'aggiornamento diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna.

L'affittuario dalla stipula del presente contratto resta vincolato per il pieno adempimento degli obblighi assunti verso l'Ente concedente.

Le parti convengono che l'affittuario sig. ----- si impegna puntualmente e senza condizioni con il proprio patrimonio, per le obbligazioni assunte con il presente contratto di affitto sia per il pagamento del canone di locazione annuale che per la corresponsione delle somme di cui al punto 2) e 3) dell'Atto Transattivo sottoscritto dalle parti che qui si intende espressamente richiamato, nonché per gli oneri accessori, interessi e penalità nel caso di ritardato pagamento ed indennità ed eventuale risarcimento dei danni procurati all'immobile, sia nel caso di risoluzione del contratto di affitto sia nel caso di riconsegna dell'immobile.

Art. 4

La durata dell'affitto è stabilita, ai sensi della legge n.203/1982, in anni quindici, con inizio dalla data del 01/06/2026 e scadenza naturale fissata improrogabilmente al quindicesimo anno in coincidenza dell'inizio dell'annata agraria (11 Novembre 2041), data in cui l'affittuario sig. ----- si impegna a rilasciare all'IPAB il fondo oggetto dell'affitto nell'ordinario stato in cui oggi viene concesso, nonché libero e sgombro da persone, animali e cose senza bisogno di avviso o disdetta, cui espressamente con la sottoscrizione rinuncia.

Art. 5

Nell'ipotesi di ritardato rilascio è convenuta a carico dell'affittuario una penale di € 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, salva ed impregiudicata ogni azione del concedente per ottenere la disponibilità del fondo, oltre al risarcimento del maggior danno.

Art. 6

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, indennizzando l'affittuario per frutti pendenti dell'annata agraria in corso, se esistenti; è ammesso il recesso per l'affittuario con preavviso di mesi sei in ogni momento senza alcun diritto su frutti pendenti, migliorie o altro.

Art. 7

Il pagamento del canone non può essere ritardato per nessun motivo. Il mancato pagamento del canone alle scadenze convenute costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 cod. civ., senza necessità di avviso o messa in mora.

In caso di ritardo nel pagamento del canone entro i termini indicati nel precedente art. 6, saranno dovuti dall'affittuario gli interessi moratori ai sensi del D.L.vo 231/2002 secondo il tasso ufficiale vigente nel tempo, fermo restando il diritto dell'IPAB di esercitare l'azione giudiziaria di sfratto e/o di rilascio.

Art. 8

L'IPAB concede in affitto il fondo di cui in premessa alla condizione espressa che l'affittuario lo utilizzi secondo la propria destinazione e natura e con l'osservanza delle norme urbanistiche vigenti.

L'IPAB acconsente alla realizzazione di opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni (serre, impianti di irrigazione, recinzioni, cancelli, ecc.) da parte dell'affittuario, in applicazione della disciplina di cui all'art. 17, co. 2, Legge 203/1982, alla condizione espressa che le medesime siano realizzate senza alterare la destinazione agricola del fondo e in piena osservanza delle norme urbanistiche vigenti.

Ogni e qualsiasi miglioria o addizione resteranno ad esclusivo beneficio del locatore, il quale resta esonerato dal corrispondere indennità di legge o dall'effettuare rimborso delle spese sostenute dall'affittuario.

Art. 9

Le parti specificatamente convengono che l'affittuario dovrà provvedere a tenere il fondo in buono stato di manutenzione a propria cura e spesa, riservandosi l'IPAB la facoltà di accedere al fondo, previo congruo avviso, allo scopo di verificare lo stato dei luoghi.

Art. 10

In caso di mancato rilascio del fondo, eventualmente dopo la raccolta dei frutti pendenti, la ditta affittuaria si obbliga a pagare, oltre al canone contrattuale aggiornato, a favore dell'Ente concedente una penale di € 50,00 per ogni giorno di ritardo nel rilascio, salvo il danno ulteriore.

Ogni clausola non osservata del presente contratto è da ritenere essenziale e, conseguentemente, motivo di risoluzione del contratto.

Art. 11

Eventuali successive modifiche delle clausole del presente contratto potranno essere liberamente contrattate tra le parti e stipulate per iscritto, fatta salva l'espressa approvazione delle modifiche pattuite dall'Organo di Governo dell'IPAB.

Art. 12

L'affittuario è tenuto ad informare prontamente e per iscritto l'Ente nel caso si verificassero sconfinamenti da parte dei proprietari limitrofi o nel caso in cui il fondo subisse danneggiamenti da parte di terzi o per cause naturali.

Non potrà autonomamente addivenire a regolamenti di confine o a proporre azioni legali nei confronti di terzi eventualmente reclamanti diritti sul terreno in questione. Eventuali azioni possessorie promosse da terzi contro questo Ente non daranno motivo all'affittuario di richiedere danni o compensi. In tali ipotesi, l'affittuario potrà dichiarare il recesso senza incorrere in danni e senza possibilità di ottenere risarcimenti di sorta

Art. 13

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del presente contratto, sarà

esclusivamente competente il Foro di Barcellona P.G. (ME).

Art. 14

Le parti, di comune accordo e prima di adire la competente Autorità giudiziaria, si obbligano a sottoporre ogni eventuale controversia insorgente in dipendenza del contratto di concessione ad un tentativo di conciliazione bonario presso la sede dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura di Messina, ai sensi della L. 3 Maggio 1982 n. 203 e s.m.i.

Art. 15

Il presente contratto è soggetto a registrazione fiscale nel termine perentorio di gg. 20 da oggi, tutti gli oneri nascenti dalla registrazione di cui sopra sono a carico dell'affittuario che si impegna a trasmettere all'IPAB copia dell'attestazione di versamento e del contratto registrato.

Art. 16

Il presente contratto costituisce manifestazione integrale della volontà delle parti, che hanno altresì preso piena conoscenza di tutte le relative clausole, avendone negoziato il contenuto, che dichiarano quindi di approvare specificatamente e singolarmente nonché nel loro insieme, ai sensi e per gli effetti degli artt.1341 e ss. del c.c.

Il presente contratto, che si compone di n. 4 pagine, redatto in due originali, viene letto e confermato in ogni suo punto dalle parti e sottoscritto come segue:

Sig. ----- _____

I.P.A.B. “*Bonomo Munafò Nicolaci Perdichizzi Picardi*”

in persona del Commissario legale rapp.nte *pro tempore*
