

DETERMINAZIONE N. 32 del 25/03/2019

Oggetto: Fondo sito in Via Battifoglia individuato catastalmente al Fg. 11 part. 55 e fg. 9 particella 216. Regolarizzazione affitto Terreno al Sig. Biondo Michelangelo erede del conduttore Biondo Salvatore

IL SEGRETARIO

RILEVATO che i fondi siti in Barcellona P.G. Via Battifoglia individuati catastalmente al Fg. 11 part. 55 e fg. 9 particella 216 sono di proprietà di questa IPAB e condotti in affitto dal Sig. Biondo Salvatore e dopo la sua morte dagli eredi;

PRESO ATTO che dall'esame degli atti dell'Ente risulta che dal 2013 i due fondi sono condotti dal Sig. Biondo Michelangelo erede del Sig. Biondo Salvatore e che il canone pattuito ai tempi non è stato mai aggiornato;

: Fg. 11 particella 55 mq. 1370 canone annuo di affitto € 479,50; Fg. 9 part. 216 mq. 1080 canone annuo di affitto € 378,00;

VISTA in proposito la perizia di stima redatta dal Geometra Vito Trovato in data 20/11/2018 dalla quale si evince che i fondi oggetto di affitto ricadono in zona E.1 (zona agricola produttiva) del PRG e attribuisce i seguenti valori ai fini dell'affitto: Fg. 11 particella 55 mq. 1370 canone annuo di affitto € 479,50; Fg. 9 part. 216 mq. 1080 canone annuo di affitto € 378,00;

PRESO ATTO che il parere di congruità è stato chiesto al Comune di Barcellona P.G. in data 5 dicembre 2018 con nota prot. 743 e sollecitato in data 8/02/2019 con nota prot. 70;

CONSIDERATO che alla data odierna il Comune di Barcellona P.G. non ha reso il richiesto parere di congruità tecnica e che, tuttavia, appare opportuno procedere ugualmente alla stipula del contratto, ritenuto che nulla osta alla stipula di un nuovo contratto di affitto per la valorizzazione del bene di che trattasi sulla base delle risultanze della perizia acquisita agli atti e sulla base delle clausole contenute nel modello di contratto da sottoscrivere;

RILEVATO, altresì, che tale soluzione è stata prospettata, in via generale e per casi simili con nota n. 1576/2002, dall'Assessorato Regionale Enti Locali, purchè sia previsto espressamente sia in delibera che nello schema di contratto l'adeguamento automatico del canone locativo al valore determinato dall'Ufficio Tecnico competente, "con immediato conguaglio nel caso in cui il suddetto valore sia superiore a quello già precedentemente determinato";

VISTO l'art. 20 della legge 241/1990;

VISTA la nota prot. 110 del 4 marzo 2019 con la quale è stato comunicato al Sig. Biondo Michelangelo di aver proceduto a far redigere a un tecnico di fiducia dell'Ente apposita perizia di stima per definire il canone di affitto ai valori attuali e si è chiesto di far conoscere se era sua intenzione continuare la conduzione del fondo al nuovo canone annuale di euro 857,50 per le due particelle di cui in oggetto;

VISTA la nota prot. 180 del 18/03/2019 con la quale il Sig. Biondo ha comunicato di voler continuare la conduzione dei due fondi accettando il canone annuale di euro 857,50;

VISTA la insussistenza di morosità da parte del Sig. Biondo Michelangelo;

RITENUTO nell'interesse dell'IPAB poter procedere alla stipula di un nuovo contratto di affitto con il Signor Biondo Michelangelo, attuale conduttore del terreno individuato nel Comune di Barcellona P.G. al Fg. 11 part. 55 e fg. 9 particella 216, applicando il canone annuo di affitto di euro 857,50 come da perizia di stima;

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;

VISTO l'art. 27 dello Statuto dell'Ente;

Vista la legge 203/1982 e s. m. ed int.

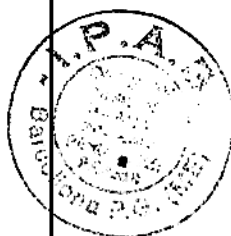
VISTO il D.L.vo 267/2000 e succ. mod. ed integr.

DETERMINA

- 1) Per le motivazioni di cui in premessa e qui da intendersi richiamate e trascritte, di concedere in affitto al Signor Biondo Michelangelo residente in Barcellona P.G. i due fondi rustici siti in Barcellona P.G. individuati catastalmente al Fg. 11 part. 55 e fg. 9 particella 216, applicando il canone annuo di affitto di euro 857,50 come da perizia di stima;
- 2) Stabilire la durata del contratto in anni quindici, con inizio dalla stipula dello stesso e con termine alla data fissata improrogabilmente alla scadenza dei 15 anni in corrispondenza della fine dell'annata agraria;
- 3) Dare atto che eventuali variazioni nella destinazione del fondo, previamente autorizzate dal Consiglio di Amministrazione di questa IPAB, che andranno ad influire in aumento sulla rendita catastale comporteranno il conseguenziale aumento del canone di affitto;
- 4) Di approvare lo schema del contratto di affitto, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- 5) Trasmettere copia della presente all'Organo di Governo.

IL SEGRETARIO

D.ssa Lorenza La Malfa



CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

L'anno duemiladiannove il giorno del mese di , in Barcellona Pozzo di Gotto, nella sede dell'IPAB 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, 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 in rappresentanza dell'Amministrazione

Dall'altra, il signor:

, nato a il , residente a in via n. , di professione (C.F.), che nel corso del presente atto sarà denominato, per brevità, anche con il solo termine affittuario;

Premesso

che l'IPAB è proprietaria dei piccoli fondi rustici siti in Barcellona P.G., contrada Battifoglia, individuati catastalmente al Fg. 11 particella 55 mq. 1370 e al Fg. 9 part. 216 mq. 1080;

in ditta antiquata Asilo Infantile Germani Perdichizzi Fu Teodoro, condotto dal Sig. Biondo Michelangelo nato a il , residente a in Via

Che l'affittuario ha manifestato la volontà di continuare a condurre in affitto i due fondi al nuovo canone e di stipulare il contratto di affitto

Vista la determina del Segretario n del con la quale è stato determinato di accogliere la richiesta del Sig. Biondo Michelangelo;

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

CIO' PREMESSO LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO

Art. 1 La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto. L'importo del canone annuo di affitto del fondo concesso in affitto al Sig è di € 857,50 (diconsi euro ottocentocinquantesette/50)

Nel corso del presente contratto per Ente deve intendersi l'I.P.A.B. "Bonomo-Munafò-Nicolaci-Perdichizzi-Picardi" o semplicemente "IPAB" per l'affittuario il Sig. Biondo Michelangelo che assume nei confronti dell'Ente responsabilità diretta .

Art. 2 - L' I.P.A.B. concede in affitto all'affittuario sig. Biondo Michelangelo, nato a il , che accetta, i due fondi siti nel Comune di Barcellona P.G. di proprietà dell'IPAB individuato al Fg. 11 particella 55 mq. 1370 al quale si accede dalla Via Battifoglia e al Fg. 9 part. 216 mq. 1080 al quale si accede dalla Via Stretto I Battifoglia; in ditta antiquata Asilo Infantile Germani Perdichizzi Fu Teodoro. L'accesso al fondo è garantito da strada pubblica, come si evince dalla perizia di stima.

I due terreni sono ben noti alle parti e meglio descritti nella relazione tecnico -estimativa redatta in data 20/11/2018 dal Geometra Trovato Vito, della quale l'affittuario dichiara di essere a piena conoscenza e di averne avuto copia.

Art. 3 - La durata della locazione è stabilita, ai sensi della legge 203/1982, in anni quindici, con inizio dalla data del e scadenza naturale fissata improrogabilmente al ____ quindi verrà a scadere in coincidenza della chiusura dell'annata agraria dell'anno (10 novembre ____) data in cui l'affittuario Sig. Biondo Michelangelo si impegna a rilasciare all'IPAB il fondo oggetto della locazione 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.

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

Art. 4 – L'Ente concede in affitto il fondo di cui sopra alla condizione espressa che l'affittuario lo utilizzi per **attività agricola** (nel PRG zona "E.1")

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

Art. 5 – Il contraente affittuario dichiara di possedere la capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, come da dichiarazione sostitutiva di notorietà rilasciata ai sensi del DPR 445/2000, già depositata agli atti dell'IPAB. Il Concedente ne prende atto, fermo restando che detta capacità deve permanere per l'intera durata del contratto; in caso contrario il contratto si intende automaticamente risolto ed il conduttore è tenuto a restituire il fondo entro 30 giorni dalla data della richiesta, salva la facoltà di raccogliere i frutti pendenti entro la scadenza dell'annata agraria in corso. L'amministrazione si riserva di verificare periodicamente la permanenza della capacità a contrarre in capo all'affittuario.

Art. 6 – Il canone annuo di affitto, come citato nella determina del Segretario, di cui in premessa, di cui l'affittuario dichiara di avere piena conoscenza, è concordemente stabilito in € 857,50 (diconsi euro ottocentocinquantesette/50) annui e sarà corrisposto in n. 2 (due) rate eguali semestrali anticipate, entro e non oltre il giorno quindici del mese successivo a quello di scadenza che, concordemente, viene fissato nei mesi di gennaio e giugno di ogni anno, mediante versamento o bonifico bancario nella tesoreria di questo Ente (al momento UNICREDIT agenzia di Barcellona P.G.) la prima rata pari ad euro verrà corrisposta entro 15 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

Il suddetto canone è soggetto ad aggiornamento annuale automatico, sulla base del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati – indice FOI – a decorrere dal primo anno di concessione. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna.

Art. 6 – L'affittuario si obbliga entro la data di stipula del contratto, a garanzia di tutte le sue obbligazioni, ad effettuare un deposito cauzionale pari a una due annualità di canone (euro 1715,00) presso la tesoreria dell'IPAB o a sua scelta polizza fideiussoria;

Art. 7 – L'affittuario dichiara di essere a conoscenza che la misura del canone oggi stabilita è soggetta a valutazione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Barcellona P.G. ed assume impegno di integrare tutte le differenze per il caso di determinazione superiore da parte del predetto ufficio.

Fermo l'obbligo di corrispondere tutte le differenze di cui sopra dalla data di inizio della locazione e fino alla data in cui interverrà l'eventuale maggiore determinazione di canone da parte degli uffici competenti. L'affittuario potrà recedere dal presente contratto, senza incorrere in penalità, nel caso in cui il canone stabilito dal predetto ufficio tecnico del Comune di Barcellona P.G. superasse del 20% quello odierno, restando inteso che fino alla concorrenza di tale aumento l'affittuario resta obbligato a proseguire il rapporto di locazione. Nessun rimborso, invece, sarà dovuto dall'Ente per il caso di determinazione del canone in misura inferiore a quella odierna.

Le differenze eventualmente dovute dall'affittuario dovranno essere pagate dallo stesso entro gg. 30 dalla data della richiesta da parte dell'Ente.

Art. 8 - Il mancato pagamento di due semestralità del canone di locazione, 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),

comporta la risoluzione del contratto per colpa dell'affittuario, ai sensi dell'art. 1456 c.c., per clausola risolutiva espressa.

L'eventuale ritardo dell'Ente nell'azione di recupero dei canoni non dà titolo all'affittuario moroso di continuare a detenere il fondo né potrà intendersi quale manifestazione dell'Ente a dare prosecuzione al rapporto contrattuale.

Art. 9 – 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. 10 – Il presente contratto non è cedibile, neppure parzialmente. Nel caso in cui l'affittuario volesse avanzare istanza ad Enti per ottenere contributi e provvidenze varie per migliorie, bonifiche e sistemazione del terreno oggetto del presente contratto, dovrà chiedere il preventivo assenso del proprietario, il quale resta nel pieno ed insindacabile diritto di non acconsentire.

Art. 11 – Le parti specificatamente convengono che l'affittuario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria dei fossi, dei canali e delle strade di accesso a sua totale cura e spesa.

Art. 12 – L'Ente si riserva, anche a mezzo di terzi incaricati, di accedere al fondo in ogni momento, previo avviso, allo scopo di controllare lo stato dei luoghi.

Art. 13 – 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 della ditta concedente una penale di € 50,00 per ogni giorno di ritardo nel rilascio, salvo il danno ulteriore. La ditta concedente potrà rivalersi sulla cauzione depositata. Ogni clausola non osservata del presente atto è da ritenere essenziale e, conseguentemente, motivo di risoluzione del contratto.

Art.14 – Eventuali modifiche delle clausole del presente contratto potranno essere liberamente contrattate tra le parti, fatta salva l'espressa approvazione delle modifiche pattuite dall'Organo di Governo 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 – Per quanto dovesse occorrere in relazione al presente contratto, le parti eleggono domicilio nelle sedi seguenti:

IPAB Bonomo-Munafò-Perdichizzi-Picardi nella Via Regina Margherita 22 di Barcellona P.G.
L'Affittuario, nella Via del Comune di Barcellona P.G.

Art. 17 – 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, così come quelli futuri della stessa natura e quelli connessi con la regolarizzazione nel bollo del presente atto, sono a totale carico dell'affittuario, il quale dovrà depositare negli uffici dell'IPAB la copia dell'attestazione di versamento, entro 20 gg. dalla data dell'effettuato pagamento.

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

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

Art. 18 - tutte le clausole del presente contratto vengono espressamente approvate, accettate e sottoscritte dall'affittuario ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e ss. del c.c.

Il presente, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come segue:

IL CONCEDENTE

AFFITTUARIO

Sig. _____

L'affittuario accetta, ai sensi dell'art. 1341 del codice civile le clausole di cui agli articoli 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17-18 - del superiore contratto.

L'AFFITTUARIO