

IPAB BONOMO-MUNAFÒ'-NICOLACI-PERDICHIZZI PICARDI
VIA R.MARGHERITA N.22/VIA IMMACOLATA N.74
BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Deliberazione N. 2 del 31-1-2018

Oggetto: *Perdichizzi Domenico – Rinnovo contratto di affitto fondo rustico contrada Salicà Terme Vigliatore*, individuato in catasto alla partita 636, Fg. di mappa 3 particella 70

L'anno duemiladiciotto, addì trentuno del mese di gennaio alle ore 15,30 nei locali di Via Regina Margherita N. 22, di seguito ad invito per avviso scritto regolarmente notificato,

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SI E' RIUNITO NELLE PERSONE DEI SIGG.

			PRESENTI	ASSENTI
ROSINA	CORRADO	PRESIDENTE	X	
CAMPO	ALESSANDRO	CONSIGLIERE	X	
COLOSI	SANTO	CONSIGLIERE	X	

Partecipa il Segretario, D.ssa Lorenza La Malfa

Il Presidente riconosciuta la legalità dell'adunanza invita il Consiglio a deliberare sull'argomento all'o.d.g.: "*Perdichizzi Domenico – Rinnovo contratto di affitto fondo rustico contrada Salicà Terme Vigliatore*"



IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VISTA la proposta di deliberazione di cui all'oggetto, il cui testo è trascritto nel documento allegato che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

VISTI il parere espresso dal Segretario dell'Ente;

FATTO proprio il contenuto formale e sostanziale del provvedimento proposto;

CON voti unanimi, espressi nelle forme di legge;



DELIBERA

La proposta nel testo risultante dal documento qui allegato per farne parte integrante e sostanziale

E' APPROVATA

E dichiarata immediatamente esecutiva ed urgente.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 3 del 19/1/2018

IL PRESIDENTE PROPONE AL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IL SEGUENTE PROVVEDIMENTO:

OGGETTO: *Perdichizzi Domenico – Rinnovo contratto di affitto fondo rustico contrada Salicà, Terme Vigliatore, individuato in catasto alla partita 636, Fg. di mappa 3 particella 70*

Premesso che questa IPAB è proprietaria di un fondo rustico sito nel Comune di Terme Vigliatore in località C.da Salicà, distinto in catasto al Fg. di mappa 3 particella 70;

Che una porzione di detto fondo (mq 3.900) è condotto in affitto dal Sig. Perdichizzi Domenico nato a Mazzarrà S. Andrea (ME) il 04/12/1965 e residente in Terme Vigliatore in via Salicà n. 106, C.F. PRD DNC 65T04 F066S, in forza di contratto stipulato il 26 Febbraio 2000 con scadenza 31/03/2002 e tacitamente rinnovatosi per ulteriori anni 15;

Che, la scadenza naturale del contratto è avvenuta in data 31/03/2017 ed il conduttore Sig. Perdichizzi Domenico, con istanza acquisita al prot. dell'Ente al n.675 del 22/12/2017 ha richiesto per continuità il rinnovo del contratto di affitto alle nuove condizioni da concordare;

Ritenuto che nulla osta alla stipula del rinnovo del contratto di affitto per continuità di quello scaduto in data 31 marzo 2017 prendendo come base per la determinazione del canone annuo di affitto la perizia di stima redatta dal tecnico di fiducia dell'Ente in occasione del rinnovo del contratto di affitto (avvenuto nel 2014) al Sig. Puliafito Nicola, conduttore della restante porzione della succitata particella 70;

Preso atto che il canone annuale viene determinato sulla scorta della perizia di stima redatta dall'Ing. Alfio Catalfamo all'uopo incaricato, fatta comunque salva eventuale maggiore determinazione risultante dal parere di congruità, richiesto con nota prot. n. 423 del 28/06/2013 al competente U.T.C. del Comune di Terme Vigliatore ove ricade il terreno che forma oggetto dell'affitto;

Considerato che ad oggi il Comune di Terme Vigliatore non ha dato riscontro alla richiesta di parere di congruità, nelle more dell'acquisizione di detto parere, appare opportuno procedere ugualmente alla stipula del contratto sulla base del canone provvisoriamente stabilito in occasione del rinnovo del contratto al Sig. Puliafito Nicola, e ciò, al fine di non frapporre alcuna remora nella valorizzazione del bene di che trattasi, posto che ogni ulteriore ritardo comporterebbe un danno economico per l'I.P.A.B.;

Che, peraltro, tale soluzione è stata prospettata in via generale e per casi simili con nota n. 1576 del 6.5.2002 dall'Assessorato Regionale Enti locali, purché 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";

Preso atto che il nuovo canone annuale potrà determinarsi sulla scorta del canone

applicato in occasione del rinnovo del contratto al Sig. Puliafito Nicola per la restante porzione della succitata particella 70 fg. 3, avvenuto nel 2014, giusto contratto stipulato in data 19/05/2014 ;

Considerato che per la porzione di mq. 4460 circa assegnata al Sig. Puliafito Nicola, previa perizia di stima, è stato applicato un canone annuale di € 1.100,00, si ritiene congruo chiedere al Sig. Perdichizzi Domenico un canone annuale di € 1.000,00 in considerazione che la porzione di terreno, oggetto di rinnovo contrattuale, è di circa mq. 3.900;

Visto lo schema del contratto predisposto dall'ufficio di questa I.P.A.B. e riconosciuto meritevole di approvazione;

Considerato che, prima della stipula del contratto, dovrà essere formalmente accertato e documentato

- a) che l'affittuario è in regola con i pagamenti pregressi per la conduzione del fondo di che trattasi e che, comunque, non ha altre esposizioni debitorie nei confronti di questo Ente;
- b) che non versa in alcune delle cause ostantive previste dalla norma vigente per potere contrattare con la Pubblica Amministrazione;

Ritenuto di fissare la durata del contratto di affitto in anni 15 (quindici) decorrenti dal 01/04/2017 precisando, comunque, che lo stesso non è soggetto ad automatico rinnovo;

Vista la legge 17 luglio 1890 n.1972;

Vista la legge 3 maggio 1982 n. 203 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 27 dello Statuto dell'Ente

SI PROPONE

1) concedere il rinnovo del contratto di affitto al sig. Perdichizzi Domenico nato a Mazzarrà S. Andrea (ME) il 04/12/1965 e residente in Terme Vigliatore in via Salicà n. 106, C.F. PRD DNC 65T04 F066S, che accetta, per la conduzione del fondo rustico sito in c.da Salicà del Comune di Terme Vigliatore distinto in catasto al Fg. di mappa 3 particella 70 meglio descritto nella relazione tecnico-estimativa redatta nel 2013 dal Tecnico incaricato, che rimane agli atti di questa I.P.A.B. e di cui l'affittuario prende piena ed integrale conoscenza;

2) stabilire la durata del contratto in n. 15 anni con inizio dal 01/04/2017 e con termine alla data fissata improrogabilmente allo scadere dei 15 anni coincidenti con l'inizio della annata agraria ;

3) stabilire, altresì, che alla scadenza stabilita il contratto non è automaticamente rinnovabile e che eventuale rinnovo dovrà formare oggetto di espresso accordo delle parti;

4) determinare la misura del canone annuo nell'importo di € 1.000,00 da pagare in semestralità anticipate, e precisamente entro il mese di aprile e la seconda entro il mese di ottobre.

5) dare atto che altra porzione di mq. 4460 circa è condotta in affitto dal Sig. Pulifito Nicola e che la rimanente porzione di mq. 780 circa della suddetta particella 70 è impegnata da una stradella a fondo battuto, che si diparte dalla via pubblica Salicà e sulla quale le due parti (i conduttori delle due porzioni della particella 70) hanno diritto di transitare con i mezzi consentiti dalle dimensioni della stessa;

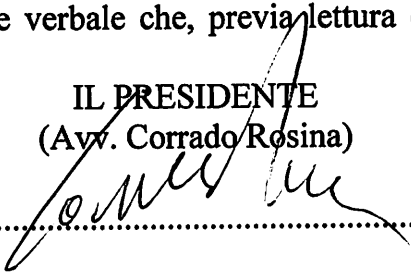
5) dare atto che tutte le spese contrattuali e di registrazione sono a totale carico dell'affittuario.

IL PRESIDENTE
(Avv. Corrado Rosina)

Si esprime: **PARERE FAVOREVOLE**
IL SEGRETARIO
(Dott.ssa Lorenza La Malfa)

Del che si è redatto il seguente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come appresso:

IL PRESIDENTE
(Avv. Corrado Rosina)

.....


I CONSIGLIERI

Avv. Alessandro Campo

.....


Mons. Sac. Santo Colosi

.....


IL SEGRETARIO
(Dott.ssa Lorenza La Malfa)

.....


CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

L'anno duemiladiciotto il giorno del mese di , con il presente contratto, stipulato ai sensi della legge n. 203/1982 e ss.mm.ii., sono comparsi:

- 1) 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 Presidente pro tempore del Consiglio di Amministrazione, Avv. Corrado Rosina, residente a Barcellona Pozzo di Gotto in via degli Studi n. 84, il quale partecipa al presente atto giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione N. del
- 2) Dall'altra, il sig. Perdichizzi Domenico nato a Mazzarrà S. Andrea (ME) il 04/12/1965 e residente in Terme Vigliatore in via Salicà n. 106, C.F. PRD DNC 65T04 F066S, che nel corso del presente atto sarà denominato, per brevità, anche con il solo termine affittuario;

Premesso

- a) Che l'I.P.A.B. è proprietaria del fondo rustico sito in Terme Vigliatore alla località C.da Salicà, della estensione di mq.8.830 circa, distinto in catasto alla partita 636 Foglio 3 particella 70, di proprietà di questa I.P.A.B. ai sensi del Decreto Presidente Regione Sicilia n.81/1991, in atto concesso in affitto al Sig. Perdichizzi Domenico (porzione di circa mq. 3900) e al Sig. Puliafito Nicola (porzione di mq. 4460 circa)
- b) Che con delibera del Consiglio di Amministrazione n. del , questa IPAB ha deciso di concedere il rinnovo del contratto di affitto per fini agricoli, ai sensi della legge 203 del 1982 e ss. mm ed int., al sig. Perdichizzi Domenico, sopra meglio generalizzato, la porzione di terreno già condotta in affitto dallo stesso in forza di precedente contratto scaduto in data 31/03/2017

c) Che con la predetta deliberazione consiliare 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 all'affittuario sig. Perdichizzi Domenico, che accetta, la **porzione** del fondo rustico innanzi individuato sito in Località C.da Salicà, della estensione di mq. 3900, circa ricadente nel foglio di mappa n. 3 part. 70 del Comune di Terme Vigliatore ed in catasto alla partita n. 636, in ditta antiquata Bonomo Felicia fu Santo vedova Nicolaci, al tempo di proprietà dell'Opera Pia Casa della Fanciulla Nicolaci-Bonomo ed oggi di proprietà dell'I.P.A.B. Bonomo-Munafò-Nicolaci-Perdichizzi-Picardi, con sede in Barcellona P.G.

La porzione di fondo rustico oggetto di presente contratto è ben nota alle parti e meglio descritta nella relazione tecnico-estimativa redatta in data 30/05/2013 dall'Ing. Catalfamo Alfio, della quale l'affittuario dichiara di essere a piena conoscenza e di averne avuto copia.

Il fondo predetto, viene concesso dall'IPAB ed accettato dall'affittuario con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti sul fondo ed ha accesso dalla via Salicà. Si danno atto le parti che altra porzione di mq. 4460 circa della particella 70 è condotta in locazione dal Sig. Puliafito Nicola e che la rimanente porzione di mq. 780 circa della suddetta particella 70 è impegnata da una stradella a fondo battuto, che si diparte dalla Via pubblica Salicà, e da piccole aree per stoccaggio temporaneo di materie prime e prodotti.

Si danno, altresì, atto le parti che su detta stradella a fondo battuto hanno diritto di transitare, con i mezzi consentiti dalla dimensione della stessa e per ragioni esclusivamente connesse con le rispettive locazioni, sia l'odierno Sig. Perdichizzi Domenico sia il predetto sig.

Puliafito Nicola, i quali hanno anche diritto di servirsi delle predette piccole aree esistenti ai margini della stradella medesima.

L'intera particella 70, della quale, come si ripete, quella oggetto del presente contratto è parte, risulta in catasto della superficie complessiva di mq. 8380 circa.

Art. 3 – La durata della locazione è stabilita, ai sensi della legge n.203/1982, in **anni quindici, con inizio dalla data del 01/04/2017 e scadenza naturale fissata improrogabilmente al 31/03/2032**, (inizio annata agraria 10 novembre 2032 entro tale data l'affittuario sig.Perdichizzi Domenico 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.

Art. 4 - 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. 5 - Alla scadenza stabilita il contratto non è rinnovabile automaticamente, ma potrà essere rinnovato, a richiesta dell'affittuario, previa rivalutazione del canone di locazione.

Art. 6 - 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 canone annuo di affitto è stabilito provvisoriamente dalle parti nella somma di € 1.000,000 (diconsi Euro mille/00)** da corrispondersi in due rate semestrali anticipate da pagare in parti uguali entro i mesi di aprile e ottobre.

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'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. Si conviene per patto espresso che **il canone definitivo**, con validità a far data dalla decorrenza del presente contratto, si intenderà automaticamente adeguato al valore superiore che sarà eventualmente stabilito in sede di espressione del parere di congruità del competente Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore, cui è stata avanzata in data 28/06/2013 con nota prot. 423 apposita richiesta, secondo le direttive impartite dalla Regione Siciliana.

Resta inteso tra le parti che, qualora il predetto Ufficio Tecnico del Comune di Terme Vigliatore, invece, dovesse quantificare il canone annuo in misura inferiore a quello oggi provvisoriamente stabilito, **il canone di € 1000,00** resterà come minimo di locazione.

Il canone di affitto verrà annualmente rivalutato nella misura del 100% dell'indice ISTAT senza obbligo di richiesta di adeguamento da parte dell'IPAB.

Art. 7 - In caso di mancato **pagamento** 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), il contratto sarà ritenuto risolto di diritto per colpa dell'affittuario, ai sensi dell'art. 1456 c.c., per clausola risolutiva espressa.

Art. 8 – La destinazione del fondo è quella agricola con divieto di usi diversi, anche simulati. In particolare, è fatto divieto di sistemazioni agrarie che comportino escavazioni o asporto di materiale inerte e divieto di spargimento di liquami oltre i limiti consentiti dalle vigenti norme in materia. Saranno consentite solo colture annuali e che non comportino asporto di terreno di qualsiasi genere. La mancata osservanza di dette condizioni comporterà l'immediata 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, anche se con ricorso alle procedure di cui agli artt. 16 e 19 della Legge 203/1982. I miglioramenti e/o addizioni **dovranno** essere autorizzate dalla concedente, previa apposita deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'IPAB che valuterà a suo insindacabile giudizio la tipologia degli interventi proposti, gli eventuali oneri per l'Ente e 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. 9 – E' fatto divieto all'affittuario di subaffittare anche parzialmente il terreno oggetto del presente contratto.

Art. 10 – E' fatto divieto, altresì, all'affittuario di introdurre colture geneticamente modificate senza la preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario.

Art. 11 – L'affittuario è autorizzato a richiedere ed usufruire di tutti i contributi ed agevolazioni regionali, nazionali e comunitari, previa autorizzazione dell'IPAB e subordinatamente alla effettiva regolarità dei canoni e delle imposte dovute,

Art. 12 – 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 locatore non daranno motivo agli affittuari di richiedere danni e/o compensi.

Art. 13 – L'IPAB resta esonerato 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. 14 – Le parti specificamente 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. 15 – l'affittuario si obbliga di costituire entro 4 mesi dalla stipula del contratto apposita polizza fideiussoria pari al canone di due annualità a garanzia di tutte le sue obbligazioni avente validità di anni tre con obbligo di rinnovarla alla scadenza di ogni triennio. **E' in facoltà dell'affittuario optare, in sostituzione della polizza fideiussoria, per un deposito pari ad euro 1.000,00 (pari ad una annualità del canone di locazione) presso la tesoreria dell'Ente.**

Art. 16 – 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. 17 – L'affittuario dichiara di aver continuato a condurre il fondo oggetto del presente contratto dalla data di scadenza del precedente contratto (31/03/2017) e di averlo mantenuto, come realmente è, in buono stato, adatto all'uso convenuto.

Art. 18 – Il proprietario si riserva di diritto di visitare o di far visitare da tecnici di propria fiducia il fondo concesso in affitto, al fine di controllare l'esatta osservanza degli impegni assunti dall'affittuario col presente contratto nonché delle norme di legge e regolamentari.

Art. 19 – Eventuali modifiche delle clausole del presente contratto potranno essere liberamente contrattate tra le parti, fatta salva l'espressa approvazione delle modifiche pattuite da parte del Consiglio di Amministrazione dell'IPAB.

Art. 20 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. 21 – Le spese di registrazione del presente contratto sono a totale carico dell'affittuario. L'imposta di registro annuale sarà a totale carico dell'affittuario. Il presente contratto, redatto in tre originali, viene letto, confermato in ogni suo punto dalle parti.

LA CONCEDENTE

L'AFFITTUARIO

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 - 8 - 9 - 13- 15- 21** del **presente contratto.**

LA CONCEDENTE

L'AFFITTUARIO