



REGIONE SICILIANA

N° 13

Del 13 MAG 2015

OGGETTO: RICOGNIZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TAORMINA SITI NEL COMUNE DI CATANIA. ADOZIONE PROVVEDIMENTI.

Ufficio Ragioneria

Bilancio 2015

Tit..... Funz..... Serv..... Interv.....
Cap.....

OGGETTO DELLO STANZIAMENTO

Somma Stanziata	Euro
Somma Aggiunta	Euro
Somma Dedotta	Euro
Somma Definitiva	Euro
Pagamenti fatti	Euro
Impegni prec.	Euro
Spesa delib.	Euro
Rimanenza disponibile	Euro

Il RAGIONIERE



MUNICIPIO DI TAORMINA
PROVINCIA MESSINA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

L'anno duemilaquindici il giorno 13 del mese di MAGGIO alle ore 13,20, nella sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Municipale sotto la presidenza del Signor:

Dott. Eligio Giardina, Sindaco
e con l'intervento degli Assessori, Sigg.:

- | Pres. | Ass. | |
|-------|-------------------------------------|---|
| 1. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Ivan Gioia |
| 2. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Gaetano Carella |
| 3. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> Antonio Lo Monaco |

Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune, **Dott. Michelangelo Lo Monaco**

Il Presidente riconosce la validità della adunanza, dichiara aperta la seduta.

Preliminarmente il Presidente fa dare lettura della proposta di deliberazione predisposta

dal settore Funzione 5° LL.PP.-Patrimonio

Responsabile: Arch. Lucia Calandrucchio

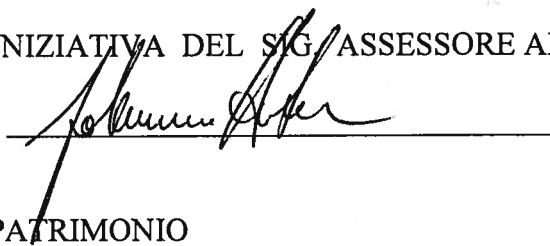
Su iniziativa che risulta essere del seguente tenore e sulla quale sono stati espressi i pareri previsti dalla L.R. n. 30/2000



COMUNE DI TAORMINA
(PROVINCIA DI MESSINA)

AREA MANUTENTIVA PROGETTUALE OPERE PUBBLICHE
PATRIMONIO

PROPOSTA DI DELIBERA PREDISPOSTA SU INIZIATIVA DEL SIG. ASSESSORE AL
PATRIMONIO SIG. ING. ANTONIO LO MONACO



IL RESPONSABILE AL PATRIMONIO

PREMESSO:

CHE con testamento olografo del 10 ottobre 1973 e codicillo del 03/06/1980, depositati presso il Notaio Dott. Giuseppe Bonanno di Taormina con verbale n.41 del 7 giugno 1983, passati agli atti tra vivi con verbale dello stesso Notaio in data 11/08/1984 rep. n. 2566, registrato in Taormina al n.792 e trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 24/08/1984, il Cav. Carlo Zuccaro, nato a Taormina il 24/08/1897 ed ivi deceduto in data 02/08/1984, lasciava al Comune di Taormina, *"....., che poteva venderle infra due anni dalla morte della nipote Teresa Maria Zuccaro, nominata usufruttuaria, le otto botteghe di sua proprietà siti in Catania..."*;

CHE con codicillo del 03/06/1980, lo stesso Cav. Carlo Zuccaro, disponeva: *"....., che il Comune di Taormina, invece di vendere le botteghe di Catania e di cui la nipote Teresa Maria Zuccaro continuava a godere dell'usufrutto, doveva dividere, alla morte dell'usufruttuaria, il reddito in parti uguali fra i migliori studenti delle scuole di Taormina, maschi e femmine delle scuole elementari, medie, tecniche e suore..."*;

CHE a seguito delle opportune ricerche operate dall'ufficio patrimonio, è stato accertato che con atto di compravendita ai rogiti del notaio C. Fazio del 22/12/1978, registrato a Catania il 10/01/1979 al n.790 e trascritto il 18/01/1979 ai nn.2146/1821, il Cav. Carlo Zuccaro, ha venduto al Sacerdote Mons. Santo Bellia, nato a Camporotondo Etneo il 11/04/1926 e residente in Catania, Via Caronda 102, n. 2 botteghe e, che pertanto, la consistenza degli immobili è passata da n. 8 a n. 6 unità;

CHE a seguito del decesso della Sig. Teresa Maria Zuccaro, in data 16/06/2010 a Bucchianico, Chieti, il Comune, quale proprietario dei beni cennati, avrebbe dovuto procedere alla denuncia di successione testamentaria e relative volture catastali, nonché al ricongiungimento e riunione di usufrutto inerenti l'eredità del *de cuius* Cav. Carlo Zuccaro a favore del Comune di Taormina, degli immobili ubicati nel Comune di Catania;

CHE con determina sindacale n.180 del 18/11/2013, è stato dato incarico professionale al Geom. Scinardo Basilio Davide, per l'espletamento della pratica di successione testamentaria e relative volture catastali, nonché ricongiungimento e riunione di usufrutto inerenti l'eredità del *de cuius*

Cav. Carlo Zuccaro a favore del Comune di Taormina degli immobili ubicati nel Comune di Catania;

CHE con nota n. 2938 del 27/02/2014, il professionista, ha trasmesso copia di successione e volture catastali a seguito di avvenuto espletamento dell'incarico affidatogli;

CHE il Comune di Taormina, quale erede testamentario del *de cuius* Cav. Carlo Zuccaro per la nuda proprietà, è divenuto proprietario degli immobili di seguito elencati alla data del 16.06.2010 a seguito della morte della Sig.ra Teresa Maria Zuccaro;

CHE a seguito di quanto sopra, l'ufficio Patrimonio, sulla scorta della documentazione acquisita, di quella presente agli atti d'ufficio, con la collaborazione dell'Avv. Davide La Rosa, all'uopo incaricato dall'Amministrazione, ha proceduto alla definitiva individuazione degli immobili ed accertato in loco, lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, per come di seguito riportato:

1. IMMOBILE a p.t. Via Plebiscito n.889/D foglio 69 part. 15622 sub.3 sup. mq. 35,00
Negozio adibito a rivendita e restauro di mobili ed oggetti d'antiquariato
OCCUPATA SENZA TITOLO DAL SIG. FURNARI ROSARIO
2. IMMOBILE a p.t. Via Plebiscito n. 889/E foglio 69 part. 15622 sub 4 sup. mq. 32,00
Negozio adibito a "rivendita e restauro di mobili ed oggetti d'antiquariato"
OCCUPATA SENZA TITOLO DAL SIG. FURNARI ROSARIO
3. IMMOBILE a p.t. Via Duca degli Abruzzi 67/C foglio 18 part. 93 sub 5 sup. mq. 60,00
Negozio adibito a "rivendita di biancheria intima"
OCCUPATA SENZA TITOLO DAL SIG. PORTALE SALVATORE
4. IMMOBILE a p.t. Via Duca degli Abruzzi 67/D foglio 18 part. 180 sub 3 sup. mq. 60,00
Negozio adibito a "pizzeria da asporto"
OCCUPATA SENZA TITOLO DAL SIG. BARBAGALLO FILIPPO
5. IMMOBILE a p.t. Via Duca degli Abruzzi n. 21/A foglio 18 part. 180 sub 7 sup. mq. 40,00
Negozio adibito a "rivendita di articoli musicali"
OCCUPATA SENZA TITOLO DALLA SIG. TRAPANI MARIA
6. IMMOBILE a p.t. Via Duca degli Abruzzi 13/A foglio 18 part. 180 sub 3 sup. mq. 45,00
Negozio adibito ad "agenzia immobiliare"
OCCUPATA DAL SIG. SCAFILI VITO
CONTRATTO VIGENTE - MOROSITA'

CHE a seguito dell'avvenuta individuazione degli immobili e degli attuali detentori con o senza titolo, questo Ente ha provveduto a:

**IMMOBILI INDICATI AI PUNTI 1 E 2 IN DITTA FURNARI ROSARIO
DETENUTI SENZA TITOLO**

- Con riferimento al predetto immobile, è stato riscontrato che il Sig. Furnari Rosario, detiene gli immobili comunali siti in Catania, Via Plebiscito nn. 889/D e 889/E, senza un regolare contratto e che nonostante le formali contestazioni e diffide dell'Ente, prot. n.435 del

15/01/2014, prot.n.5979 del 23/04/2014, prot.6278 del 30/04/2014, prot.9165 del 24/06/2014, prot.13174 del 10/09/2014, finalizzati a contestare l'illegittimità della situazione ed a concordare la stipula di un contratto di locazione, lo stesso, non ha inteso addivenire a quanto richiesto continuando ad occupare abusivamente gli immobili.

L'Amministrazione Comunale, giusta determina sindacale n.159 del 18/09/2014, ha avviato i procedimenti di rilascio mediante atto di citazione presso il Tribunale di Catania;

Con nota e-mail in data 17/03/2015, diretta all'Avv. Davide La Rosa, il legale Avv. Agata Indelicato, nell'interesse del Sig. Furnari Rosario, ha comunicato che il suo assistito, "....., è pronto a riconoscere il proprietario dell'immobile e ad immetterlo nel possesso del bene; tuttavia, in ordine alla richiesta di indennità non avendo alcuna capacità economica non potrà farvi fronte...".

Alla luce di quanto contenuto in seno alla sopraccitata missiva, l'Avv. Davide La Rosa, faceva pervenire comunicazione in data 15/04/2015 prot. 6441, con la quale esprimeva parere favorevole ".....tenuto conto della comprensibile lunga durata del procedimento avviato, con prima udienza fissata per il 22/07/2015 e del consequenziale necessario procedimento per ottenere il rilascio dell'immobile, si ritiene che l'immediata disponibilità dei locali, potrebbe permettere, di procedere alla formazione del bando pubblico per locare in breve tempo, gli immobili di cui in oggetto".

IMMOBILE INDICATO AL PUNTO 3 IN DITTA PORTALE SALVATORE DETENUTO SENZA TITOLO

- Con riferimento al predetto immobile, è stato riscontrato che il Sig. Portale Salvatore, detiene gli immobili comunali siti in Catania, Via Duca Degli Abruzzi n.67/C, senza un regolare contratto e che nonostante le formali contestazioni e diffide dell'Ente, prot. n.436 del 15.1.2014 e prot. n. 9169 del 24.06. 2014, lo stesso, non ha inteso addivenire a quanto richiesto;

L'Amministrazione Comunale, giusta determina sindacale n.59 del 18/09/2014, ha attivato procedimento di rilascio mediante atto di citazione pendente presso il Tribunale di Catania, con udienza fissata per il 13.04.2015 (R.G. 17205/2014);

Con nota e-mail diretta al legale dell'Ente in data 23.02.2015, e da questi comunicata con missiva del 25.02.2015 prot. 3049, l' Avv. Sebastiano Scapellato, nell'interesse del Sig. Portale Salvatore, faceva pervenire proposta di transazione finalizzata a condurre in locazione il predetto bene immobile, corrispondendo la somma forfettaria di euro 2.000,00 per la breve occupazione *sine titulo* ed un canone di locazione di euro 400,00 mensili;

A seguito della suddetta proposta, l'Avv. Davide La Rosa faceva pervenire comunicazione del 10.03.2015 prot. 4015, con la quale esprimeva parere favorevole alla transazione.

IMMOBILE INDICATO AL PUNTO 4 IN DITTA BARBAGALLO FILIPPO DETENUTO SENZA TITOLO

- Con riferimento al predetto immobile, è stato riscontrato che il Sig.Barbagallo Filippo, detiene gli immobili comunali siti in Catania, Via Duca Degli Abruzzi 67/D, senza un regolare contratto e che nonostante le formali contestazioni e diffide dell'Ente, prot. n. 437 del 15.01.2014 e prot. 5973 del 23.4.2014, lo stesso non ha inteso addivenire a quanto richiesto;

L'Amministrazione Comunale, giusta determina sindacale n. 59 del 18/09/2014, ha attivato procedimento di rilascio mediante atto di citazione pendente presso il Tribunale di Catania, con udienza fissata per il 13.04.2015, (R.G. 17207/2014);

Con nota e-mail diretta al legale dell'Ente in data 23.02.2015, e da questi comunicata con nota del 25.02.2015 prot. 3049, l'Avv. Sebastiano Scapellato, nell'interesse del Sig. Barbagallo Filippo, faceva pervenire proposta di transazione finalizzata a condurre in locazione il predetto bene immobile, rappresentando "*.....di aver sostenuto delle spese per il breve periodo di utilizzo del bene al fine di rendere agibile la bottega all'uso e destinazione attuale con la corrisponsione di un canone di euro 400,00 mensili*".

A seguito della suddetta proposta, l'Avv. La Rosa faceva pervenire comunicazione del 10.03.2015 prot. 4015 con la quale esprimeva parere favorevole a detta transazione.

IMMOBILE INDICATO AL PUNTO 5 IN DITTA TRAPANI MARIA, DETENUTO SENZA TITOLO

- Con riferimento al predetto immobile, è stato riscontrato che la Sig. Trapani Maria, detiene l'immobile comunale sito in Catania, Via Duca Degli Abruzzi n.21/A, senza un regolare contratto e che nonostante le formali contestazioni e diffide dell'Ente prot. n.3345 del 06/03/2014, n. 5971-5975 del 23/04/2014, n.9162 del 24/06/2014, finalizzati a contestare l'illegittimità della situazione ed a concordare la stipula di un contratto di locazione, la stessa non ha inteso addivenire a quanto richiesto e continuando ad occupare abusivamente gli immobili.

L'Amministrazione Comunale, giusta determina sindacale n. 10 del 10/01/2015, ha attivato la procedura di rilascio dell'immobile per occupazione *sine titulo* mediante atto di citazione presso il Tribunale di Catania, *procedimento in itinere*;

IMMOBILE INDICATO AL PUNTO 6 IN DITTA SCAFILI VITO DETENUTO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE IN DATA 01/08/2003. MOROSITA'

- Con riferimento al predetto immobile, è stato riscontrato che con contratto stipulato in data 01.08.2003, la Sig.ra Teresa Maria Zuccaro, quale usufruttuaria del *de cuius*, Cav. Carlo Zuccaro, ha concesso in locazione, per *uso diverso*, al Sig. Scafili Vito, nato a Catania il 18/06/1981 ed ivi residente in Via Vescovo Maurizio, 8, l'immobile sito in Catania, Via Duca degli Abruzzi 13/A, il quale avrebbe dovuto corrispondere al Comune di Taormina, a partire dal 16/06/2010, data di decesso della Sig.ra Teresa Maria Zuccaro, un canone di locazione pari ad euro 250,00 mensili;

CHE il Sig. Scafili Vito, non ha provveduto al pagamento e lo stesso è moroso nei confronti del Comune di Taormina alla data del 30/04/2015 della complessiva somma di euro 14.500,00;

CHE il Comune di Taormina ha iniziato la procedura di sfratto per morosità con l'invio di note di contestazioni e messa in mora in data 06.03.2014 prot. n.3342 e prot. n.9168 del 24/06/2014;

CHE a seguito delle comunicazioni di cui sopra, il Sig. Scafili Vito, ha manifestato la propria volontà di continuare il rapporto locativo, mostrandosi disponibile a sanare la propria situazione di morosità in base a diverse proposte transattive non accolte da questo Ente poiché antieconomiche;

CHE in data 25.02.2015, l'Avv. Giovanni Idonea, nell'interesse del Sig. Scafili Vito, ha proposto una soluzione transattiva ritenuta conveniente, anche alla luce delle considerazioni rese dal procuratore dell'Ente con comunicazioni del 11/03/2015, prot. n.4014 e prot. n. 3719 del 06/03/2015, "*.....la convenienza economica per l'Ente in caso di accoglimento della proposta ivi avanzata, in quanto si avrebbe la certezza di recuperare la somma di euro 14.000,00 (alla data del 28/02/2015), e che nell' ipotesi di sfratto per morosità sarebbe difficile, oltre che dispendiosa, e comunque subordinata alla solvibilità del*

conduttore e che la stipula del predetto atto determinerebbe la ricognizione del debito pregresso nei confronti dell'Ente pubblico a rischio di prescrizione a causa del lungo tempo intercorso dalla morte del dante causa del Comune".

RITENUTO CHE:

- Relativamente all'immobile concesso in locazione in data 01/08/2003 dal dante causa del Comune al Sig. Scafili Vito, il Comune di Taormina, avrebbe un beneficio nel recuperare le somme dovute dallo stesso, che nell'ipotesi di sfratto per morosità sarebbe difficile, in quanto subordinato anche alla solvibilità del conduttore e la sottoscrizione della transazione e la stipula di un contratto di locazione a far data dal 01/08/2015 per un canone mensile di euro 350,00, determinerebbe la ricognizione del debito pregresso nei confronti dell'Ente pubblico a rischio di prescrizione, nonché un beneficio economico;
- Relativamente agli immobili occupati *sine titulo* dai Sigg.ri Barbagallo Filippo e Portale Salvatore, la stipula di un contratto di locazione per un canone mensile di euro 400,00, determinerebbe un beneficio economico immediato dell'Ente a fronte dell'oggettiva difficoltà ed onerosità nel recupero delle somme eventualmente dovute per l'occupazione *sine titulo*, oltre ad essere subordinata alla solvibilità dell'occupante nonché alla prova della data di effettiva occupazione;
- Relativamente agli immobili occupati *sine titulo* dal Sig. Furnari Rosario, l'accettazione immediata del possesso, sebbene con rinuncia all'azione giudiziaria attivata e a qualsiasi diritto di indennità per occupazione *sine titulo*, determinerebbe la restituzione all'Ente dei locali, la messa al bando pubblico per la concessione in locazione degli stessi, nonché la rinuncia ad un giudizio che porterebbe gli stessi risultati ma in tempi lunghi con l'oggettiva difficoltà ed onerosità nel recupero delle somme eventualmente dovute per l'occupazione *sine titulo*, oltre ad essere subordinata alla solvibilità dell'occupante nonché alla prova della data di effettiva occupazione;

DATO ATTO, che giuridicamente la transazione è un contratto regolato dagli artt.1965 e 1976 del Codice Civile, con il quale le parti, facendosi reciproche concessioni pongono fine ad una lite già incominciata o prevengono una lite che può sorgere tra loro;

PRECISATO, che al fine di adempiere alla volontà testamentaria del *de cuius*, Cav. Carlo Zuccaro, il quale disponeva nel codicillo del 30/06/1980 che: "*....., invece di vendere le botteghe di Catania e di cui la nipote Teresa Maria Zuccaro continuava a godere dell'usufrutto, doveva dividere, alla morte dell'usufruttuaria, il reddito in parti uguali fra i migliori studenti delle scuole di Taormina, maschi e femmine delle scuole elementari, medie, tecniche e suore*", è **necessario, che le somme riscosse vengano destinate a BORSE DI STUDIO, da destinare fra i migliori studenti delle scuole di Taormina, maschi e femmine delle scuole elementari, medie, tecniche e suore, mediante apposita previsione nel bilancio del Comune di Taormina a partire dall'anno 2015;**

PRESO ATTO degli schemi di transazione e dei contratti di locazione all'uopo predisposti dal legale del Comune;

VISTO lo statuto comunale;

VISTO il testamento del *de cuius* Cav. Carlo Zuccaro;

VISTO l'Ordinamento Amministrativo Enti Locali vigente in Sicilia;

PROPONE

La narrativa fa parte integrante e si intende come trascritta e riportata;

PRENDERE ATTO e fare propria la ricognizione fatta dall'ufficio Patrimonio del Comune con la quale è stato proceduto alla definitiva individuazione e constatato lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili di proprietà di questo Comune, siti in Catania, Via Duca Degli Abruzzi ai numeri civici 13/A, 21/A, 67C e 67/D ed in Via Plebiscito ai numeri civici 889/D e 889/E, quale erede testamentario del Cav. Carlo Zuccaro;

DI APPROVARE gli allegati schemi di transazione e contratti di locazione tra il Comune di Taormina e le ditte Scafili Vito, Barbagallo Filippo e Portale Salvatore, i cui testi si intendono qui integralmente trascritti e riportati, formandone parte integrante e sostanziale;

DARE ATTO, che al fine di adempiere alla volontà testamentaria del *de cuius*, Cav. Carlo Zuccaro, le somme riscosse vengano destinate a BORSE DI STUDIO da destinare fra i migliori studenti delle scuole di Taormina, maschi e femmine delle scuole elementari, medie, tecniche e suore", mediante apposita previsione nel bilancio del Comune di Taormina a partire dall'anno 2015;

Di demandare al Responsabile dell'Area LL.PP. Patrimonio, la sottoscrizione degli atti di transazione e contratti di locazione approvati con la presente deliberazione, nonché a compiere quant'altro utile e necessario per il perfezionamento della pratica.

IL RESP. AL PATRIMONIO
(Rag. Cettina Bucalo)





COMUNE DI TAORMINA

(PROVINCIA DI MESSINA)

AREA MANUTENTIVA PROGETTUALE OPERE PUBBLICHE PATRIMONIO

CONTRATTO DI LOCAZIONE E TRANSAZIONE

REP. N. _____

L'anno duemilaquindici, il giorno _____ del mese di _____, nella Residenza Municipale, con la presente scrittura privata, avente per le parti, forza di legge a norma dell'art.1372 del Codice Civile, tra:

Comune di Taormina, C.F. 00299100834, rappresentato dall'Arch.Lucia Calandruccio, nata a Taormina il 22/02/1958, Responsabile dell'area LL.PP. Patrimonio, che interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente che rappresenta

e

BARBAGALLO Filippo, nato a Catania il 15/11/1969 ed ivi residente in Via P.Nicola, 106/b, C.F. BRB FPP 69S15C351A, si conviene e stipula quanto appresso:

PREMESSO:

CHE il Comune di Taormina è proprietario di un immobile sito nel Comune di Catania, Via Duca degli Abruzzi n.67/D, distinto in catasto al foglio 18 particella 93 sub.6 , composto da un vano principale di mq.44,00 circa, del retro bottega di mq. 20,00 compreso il servizio, che intende cedere a terzi in locazione;

CHE da accertamenti effettuati dall'Ente, gli stessi sono occupati senza alcun titolo dal Sig. Barbagallo Filippo ed attualmente adibito ad attività commerciale;

CHE è pendente presso il Tribunale di Catania, con udienza fissata per il 13.04.2015, (R.G. 17205/2014), procedimento giudiziario finalizzato ad ottenere il rilascio dell'immobile;

CHE è volontà delle parti di addivenire ad una soluzione bonaria della questione mediante la sottoscrizione di un contratto di locazione alle condizioni ed ai patti già individuati e con le modalità *infra* pattuite.

Tutto ciò premesso le odierne parti, liberamente, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 OGGETTO

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente accordo e di ciò le parti si danno reciprocamente atto.

Per l'effetto, la Sig.ra Arch. Lucia Calandruccio nella qualità di Responsabile dell'Area LL.PP. e Patrimonio del Comune di Taormina, dichiara di concedere in locazione, come in effetti concede, al Sig. Barbagallo Filippo, che a tal titolo accetta, l'immobile sito in Catania, Via Duca degli Abruzzi 67/D, meglio descritto in premessa, da destinare esclusivamente per lo svolgimento di attività commerciale.

ART. 2 CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto in cui si trova, ben noto alla parte conduttrice, che riconosce di essere di suo gradimento.

Alla scadenza del rapporto locativo, parte conduttrice nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, ragione e/o causale per le eventuali migliorie, addizioni, ristrutturazioni, nuove realizzazioni e quant'altro apportato ai locali concessi in affitto, le quali resteranno definitivamente acquisite all'immobile di parte locatrice. Resta, in ogni caso, inteso tra le parti, che qualunque modifica che parte conduttrice volesse apportare all'immobile oggetto di locazione, deve essere autorizzato per atto scritto e controfirmato dalla parte locatrice.

ART. 3 DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a far data dal 15.05.2015 e fino al 14.04.2021 e si rinnoverà tacitamente, per ulteriori sei anni, esclusivamente nelle seguenti circostanze:

- a) in mancanza di disdetta da parte conduttrice da effettuarsi con raccomandata A\R. almeno dodici mesi prima la scadenza del contratto;
- b) in mancanza di motivate ragioni di pubblico interesse da comunicare a parte conduttrice dodici mesi prima la scadenza.

Salvo quanto previsto alle lettere a) e b), alla scadenza del contratto parte conduttrice dovrà rilasciare l'immobile libero e sgombero di cose e persone e nessun diritto di prelazione potrà vantare per la stipula di un nuovo contratto locativo.

ART. 4 CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene pattuito in euro 400,00 mensili e sarà aggiornato annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, sarà corrisposto mediante:

- bonifico bancario intestato a Banca di Credito Cooperativo di Pachino, Agenzia di Taormina - Tesoreria Comunale CODICE IBAN: IT72U 08713 82591 00000 00801 09;
- versamento su c.c.p. 11218989 intestato a Comune di Taormina, Servizio Tesoreria.

Il suddetto pagamento dovrà, in ogni caso, avvenire entro e non oltre i primi dieci giorni di ciascun mese.

ART.5
OCCUPAZIONE SENZA TITOLO - TRANSAZIONE

La parte conduttrice riconosce, con la sottoscrizione del presente contratto, che ha occupato *sine titulo* l'immobile di proprietà comunale sin dal 16/02/2012, giusta scrittura privata in data 16/02/2012 di acquisto dell'attività di pizzeria, non corrispondendo alcuna somma al Comune di Taormina.

Per l'effetto, transattivamente e forfettariamente, le parti riconoscono che per il breve periodo di utilizzo del bene devono intendersi integralmente compensate dalle spese sostenute dal Sig. Barbagallo Filippo per rendere agibile la bottega all'uso e destinazione attuale e che lo stesso nulla potrà pretendere alla scadenza del rapporto contrattuale per quanto speso.

Le parti pattuiscono espressamente che la sottoscrizione della presente scrittura determinerà la rinuncia agli atti di causa per il giudizio pendente presso il Tribunale di Catania e meglio descritta in premessa, con compensazione delle spese e competenze legali.

ART. 6
FIDEIUSSIONE

La parte conduttrice dovrà prestare idonea fideiussione bancaria o assicurativa ai sensi dell' art. 113 secondo comma del D.Lgs 163/06.

ART. 7
MOROSITÀ

La parte conduttrice non potrà per nessuna causa o ragione ritardare il pagamento del canone di locazione, come sopra convenuto e, qualora intendesse far valere eccezioni, potrà farlo separatamente, senza potersi rivalere sul canone locativo che dovrà essere, in ogni caso, corrisposto. Il mancato pagamento di almeno due canoni di locazione costituirà motivo di risoluzione del contratto. Ove il canone sia pagato con un ritardo superiore a trenta giorni dal termine convenuto, la parte locatrice ha diritto agli interessi di mora, nella misura dell'interesse legale, dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo pagamento.

In ogni caso il mancato pagamento di una rata di canone determinerà la risoluzione del contratto soltanto dopo che siano decorsi sessanta giorni dal ricevimento di espressa richiesta di adempimento inviata al domicilio contrattualmente eletto, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

ART. 8
ELEZIONI DOMICILIO

La parte conduttrice dichiara di eleggere il proprio domicilio, ai sensi e per gli effetti di legge e degli accordi del contratto di locazione sottoscritto, presso l'indirizzo indicato nel contratto locativo, salvo la facoltà di modificarlo, previa comunicazione con racc. A/R.

ART. 9
SPESE CONTRATTUALI TRIBUTI

Sono a carico delle parti nella misura del 50% l'imposta di bollo e le spese di registrazione del contratto.

Saranno, invece, a totale carico di parte conduttrice, a far data dalla stipula del contratto di locazione, i canoni di luce, acqua e il tributo per la rimozione dei rifiuti solidi urbani, in quanto afferenti al godimento di fatto dell'immobile stesso, comprese le spese relative alla stipula di nuovi contratti di utenza. Parte conduttrice si obbliga alla scadenza di ogni anno solare, ad esibire a parte locatrice la copia delle bollette attestanti il regolare pagamento dei canoni e tributi di cui sopra.

ART. 10
DESTINAZIONE, AUTORIZZAZIONI, DIVIETO SUBLOCAZIONE

La locazione è consentita solo per lo svolgimento di attività commerciale. La parte conduttrice provvederà a proprie cura e spese a richiedere le autorizzazioni e concessioni necessarie allo svolgimento della propria attività aziendale, mentre parte locatrice si impegna a sottoscrivere eventuali richieste ed a fornire ogni altra collaborazione eventualmente richiesta alla proprietà per il rilascio delle medesime.

E' vietata qualsiasi forma di sublocazione o di cessione a terzi del presente contratto, a meno che non ricorrano le condizioni di cui all'art. 36 della legge 392/78, pena la risoluzione del contratto ai sensi del disposto di cui all'art. 1453 c.c.

ART. 11
CLAUSOLA RISOLUTIVA

Qualunque pattuizione o modifica a deroga di quanto sopra convenuto non potrà che essere approvata per atto scritto e sottoscritto da entrambi i contraenti.

I superiori patti e le richiamate condizioni sono e si ritengono essenziali tra le parti, formando un unico ed inscindibile contesto, cosicchè l'inosservanza anche di uno solo di essi determinerà le parti a chiedere le sanzioni di cui all'art. 1453 cc.

ART. 12
RICHIAMO NORMATIVA VIGENTE

Per quanto, non espressamente previsto nella presente scrittura si applicherà la normativa vigente in materia di locazione.

ART. 13
TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati personali della parte conduttrice saranno trattati dalla parte locatrice solo per le seguenti finalità:

- esecuzione degli obblighi derivanti dal presente contratto e relativi adempimenti;
- adempimenti di obblighi previsti dalla legge, regolamenti o dalla normativa comunitaria.

In relazione alle finalità sopra indicate i dati verranno trattati mediante strumenti manuali, informatici o telematici anche combinati tra loro per un periodo di tempo non superiore a quello strettamente necessario e comunque, nel rispetto delle garanzie di riservatezza e delle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 cod. civ. si approvano specificamente le clausole contenute negli artt. 5, 7, 10, 11 della presente scrittura.

LA PARTE LOCATRICE
COMUNE DI TAORMINA
(Arch. Lucia Calandruccio)

LA PARTE CONDUTTRICE
(Barbagallo Filippo)



COMUNE DI TAORMINA

(PROVINCIA DI MESSINA)

AREA MANUTENTIVA PROGETTUALE OPERE PUBBLICHE PATRIMONIO

ATTO DI TRANSAZIONE

REP. N. _____

L'anno duemilaquindici, il giorno _____ del mese di _____, nella Residenza Municipale, con la presente scrittura privata, avente per le parti, forza di legge a norma dell'art.1372 del Codice Civile, tra:

Comune di Taormina, C.F. 00299100834, rappresentato dall'Arch.Lucia Calandruccio, nata a Taormina il 22/02/1958, Responsabile dell'area LL.PP. Patrimonio, che interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente che rappresenta

e

SCAFILI Vito, nato a Catania il 18/06/1981 ed ivi residente in Via Vescovo Maurizio, C.F. SCF VTI 81H18C351L, si conviene e stipula quanto appresso:

PREMESSO:

CHE con contratto stipulato in data 01.08.2003, la Sig.ra Teresa Zuccaro ha concesso in locazione *per uso diverso*, l'immobile sito in Catania, Via Duca degli Abruzzi 13/A, contraddistinto in catasto al foglio 18 particella 180, sub.3, sup. mq.45,00;

CHE il Comune di Taormina è divenuto proprietario dell'immobile di cui in premessa in data 16.06.2010 a seguito della morte della nuda proprietaria Teresa Zuccaro;

CHE il Sig. Scafili Vito, dalla predetta data, avrebbe dovuto corrispondere al Comune di Taormina il canone di locazione pari ad euro 250,00 mensili, in accordo a quanto previsto all'art. 3 del menzionato contratto;

CHE il Sig. Scafili Vito non ha provveduto al pagamento e, per l'effetto, lo stesso è moroso nei confronti del Comune di Taormina alla data del 30/04/2015 della complessiva somma di euro 14.500,00;

CHE il Comune di Taormina ha, per l'effetto, iniziato la procedura di sfratto per morosità con l'invio di lettera di contestazione e messa in mora in data 06/03/2014, prot. n.3342 prot.n. 9168 del 24/06/2014;

CHE a seguito della comunicazione di cui sopra, il Sig. Scafili Vito, ha manifestato la propria volontà di continuare il rapporto locativo, mostrandosi disponibile a sanare la propria situazione di morosità in base a diverse proposte transattive non accolte da questo Ente poiché antieconomiche; CHE in data 25.02.2015, l'Avv. Giovanni Idonea, nell'interesse del Sig. Scafili Vito, ha proposto una soluzione transattiva ritenuta conveniente anche sulla scorta delle valutazioni giuridiche e considerazioni rese dal procuratore dell'Ente con comunicazione del 11/03/2015, prot. n.1014; CHE è volontà delle parti giungere ad una definizione bonaria delle questioni sopra descritte, ritenuto, che il Comune di Taormina avrebbe un beneficio nel recupero dei canoni di locazione scaduti e non corrisposti; Quanto sopra premesso, da considerarsi parte integrante della presente transazione, si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 MOROSITA'

il Sig. Scafili Vito riconosce di essere debitore del Comune di Taormina della complessiva somma di euro 14.500,00 (quattordicimilacinquecento) relativamente ai canoni di locazione scaduti e non corrisposti a far data dal 01.07.2010 e fino al 30.04.2015; Detta somma viene corrisposta in 94 rate mensili, di cui n. 93 di euro 150,00 e n.1 di euro 550,00 e ciò a far data dal 01.05.2015, unitamente al canone di locazione.

ART. 2 CANONE DI LOCAZIONE

Il Sig. Scafili Vito si obbliga, altresì, a stipulare nuovo contratto di locazione a far data dal 01.08.2015, con il canone locativo da determinarsi in euro 350,00 mensili con aumento ISTAT a decorrere dal secondo anno.

Il canone di locazione dovrà essere, in ogni caso, corrisposto mediante:

- bonifico bancario intestato a Banca di Credito Cooperativo di Pachino, Agenzia di Taormina - Tesoreria Comunale CODICE IBAN: IT72U 08713 82591 00000 00801 09;
- versamento su c.c.p. 11218989 intestato a Comune di Taormina, Servizio Tesoreria.

Il suddetto pagamento dovrà, in ogni caso, avvenire entro e non oltre i primi dieci giorni di ciascun mese.

ART. 3 TRANSAZIONE

A fronte dell'osservanza da parte del Sig. Scafili Vito degli obblighi di cui al punto 1), 2), il Comune di Taormina si impegna a rinunciare all'attivazione dello sfratto per morosità nonché a stipulare un nuovo contratto di locazione a far data dal 01.08.2015;

ART. 4 PENALE

La mancata osservanza a quanto pattuito nella presente transazione determinerà, per la parte inadempiente, oltre alle spese di registrazione una penale pari ad euro 20.000,00.

Letto, confermato e sottoscritto

LA PARTE LOCATRICE
COMUNE DI TAORMINA
(Arch. Lucia Calandrucchio)

LA PARTE CONDUTTRICE
(Scafili Vito)



COMUNE DI TAORMINA

(PROVINCIA DI MESSINA)

AREA MANUTENTIVA PROGETTUALE OPERE PUBBLICHE PATRIMONIO

CONTRATTO DI LOCAZIONE E TRANSAZIONE

REP. N. _____

L'anno duemilaquindici, il giorno _____ del mese di _____, nella Residenza Municipale, con la presente scrittura privata, avente per le parti, forza di legge a norma dell'art.1372 del Codice Civile, tra:

Comune di Taormina, C.F. 00299100834, rappresentato dall'Arch.Lucia Calandruccio, nata a Taormina il 22/02/1958, Responsabile dell'area LL.PP. Patrimonio, che interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente che rappresenta

e

PORTALE Salvatore, nato a Catania il _____ ed ivi residente in Via _____, C.F. _____
si conviene e stipula quanto appresso:

PREMESSO:

CHE il Comune di Taormina è proprietario di un immobile sito nel Comune di Catania, Via Duca degli Abruzzi n.67/c, distinto in catasto al foglio 18 particella 93 sub.5, composto da un vano principale di mq.44,00 circa, del retro bottega di mq. 15,00 compreso il servizio, che intende cedere a terzi in locazione;

CHE da accertamenti effettuati dall'Ente, gli stessi sono occupati senza alcun titolo dal Sig. Portale Salvatore ed attualmente adibito ad attività commerciale;

CHE è pendente presso il Tribunale di Catania, con udienza fissata per il 13.4.2015, (R.G. 17205/2014), procedimento giudiziario finalizzato ad ottenere il rilascio dell'immobile;

CHE è, tuttavia, volontà del Sig. Portale Salvatore condurre in locazione il predetto bene immobile, corrispondendo la somma forfettaria di euro 2.000,00 per l'occupazione *sine titolo* a far data dalla formale contestazione dell'Ente del 15.01.2014 prot. 436 nonché del 24.06.2014 prot. 9169;

Tutto ciò premesso, le parti, liberamente convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 OGGETTO

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente accordo e di ciò le parti si danno reciprocamente atto.

Per l'effetto, la Sig.ra Arch.Lucia Calandruccio nella qualità di Responsabile dell'Area LL.PP. e Patrimonio del Comune di Taormina, dichiara di concedere in locazione, come in effetti concede, al Sig. Portale Salvatore che a tal titolo accetta, l'immobile sito in Catania, meglio descritto in premessa, da destinare esclusivamente per lo svolgimento di attività commerciale.

ART. 2 CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto in cui si trova, ben noto alla parte conduttrice, che riconosce di essere di suo gradimento.

Alla scadenza del rapporto locativo, parte conduttrice nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, ragione e/o causale per le eventuali migliorie, addizioni, ristrutturazioni, nuove realizzazioni e quant'altro apportato ai locali concessi in affitto, le quali resteranno definitivamente acquisite all'immobile di parte locatrice. Resta, in ogni caso, inteso tra le parti, che qualunque modifica che parte conduttrice volesse apportare all'immobile oggetto di locazione, deve essere autorizzato per atto scritto e controfirmato dalla parte locatrice.

ART. 3 DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a far data dal 15/05/2015 e fino al 14/04/2021, e si rinnoverà tacitamente, per ulteriori sei anni, esclusivamente nelle seguenti circostanze:

- a) in mancanza di disdetta da parte conduttrice da effettuarsi con raccomandata A/R. almeno dodici mesi prima la scadenza del contratto;
- b) in mancanza di motivate ragioni di pubblico interesse da comunicare a parte conduttrice dodici mesi prima la scadenza.

Salvo quanto previsto alle lettere a) e b), alla scadenza del contratto parte conduttrice dovrà rilasciare l'immobile libero e sgombero di cose e persone e nessun diritto di prelazione potrà vantare per la stipula di un nuovo contratto locativo.

ART. 4 CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene pattuito in euro 400,00 mensili e sarà aggiornato annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno nella misura del 75% delle variazioni accertate dall' ISTAT, sarà corrisposto mediante:

- bonifico bancario intestato a Banca di Credito Cooperativo di Pachino, Agenzia di Taormina - Tesoreria Comunale CODICE IBAN: IT72U 08713 82591 00000 00801 09;
- versamento su c.c.p. 11218989 intestato a Comune di Taormina, Servizio Tesoreria.

Il suddetto pagamento dovrà, in ogni caso, avvenire entro e non oltre i primi dieci giorni di ciascun mese.

ART.5 OCCUPAZIONE SENZA TITOLO - TRANSAZIONE

La parte conduttrice riconosce, con la sottoscrizione del presente contratto, che dalla data del 15.01.2014, ha occupato *sine titulo* l'immobile di proprietà comunale non corrispondendo alcuna somma.

Per l'effetto, transattivamente e forfettariamente, la parte conduttrice si obbliga a corrispondere al Comune di Taormina, la somma di euro 2.000,00. La suddetta somma dovrà essere corrisposta in 20 rate mensili di euro 100,00 cadauna, da corrispondere a far data del 15.05.2015 unitamente al canone locativo.

Le parti pattuiscono espressamente che, la sottoscrizione della presente scrittura determinerà la rinuncia agli atti di causa per il giudizio pendente presso il Tribunale di Catania e meglio descritta in premessa, con compensazione delle spese e competenze legali.

ART. 6 FIDEIUSSIONE

La parte conduttrice dovrà prestare idonea fideiussione bancaria o assicurativa ai sensi dell' art. 113 secondo comma del D.Lgs 163/06.

ART.7 MOROSITÀ

La parte conduttrice non potrà per nessuna causa o ragione ritardare il pagamento del canone di locazione, come sopra convenuto e, qualora intendesse far valere eccezioni, potrà farlo separatamente, senza potersi rivalere sul canone locativo che dovrà essere, in ogni caso, corrisposto. Il mancato pagamento di almeno due canoni di locazione costituirà motivo di risoluzione del contratto. Ove il canone sia pagato con un ritardo superiore a trenta giorni dal termine convenuto, la parte locatrice ha diritto agli interessi di mora, nella misura dell'interesse legale, dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo pagamento.

In ogni caso il mancato pagamento di una rata di canone determinerà la risoluzione del contratto soltanto dopo che siano decorsi sessanta giorni dal ricevimento di espressa richiesta di adempimento inviata al domicilio contrattualmente eletto, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

ART.8 ELEZIONI DOMICILIO

La parte conduttrice dichiara di eleggere il proprio domicilio, ai sensi e per gli effetti di legge e degli accordi del contratto di locazione sottoscritto, presso l'indirizzo indicato nel contratto locativo, salvo la facoltà di modificarlo, previa comunicazione con racc. A/R.

ART. 9 SPESE CONTRATTUALI TRIBUTI

Sono a carico delle parti nella misura del 50% l'imposta di bollo e le spese di registrazione del contratto.

Saranno, invece, a totale carico di parte conduttrice, a far data dalla stipula del contratto di locazione, i canoni di luce, acqua e il tributo per la rimozione dei rifiuti solidi urbani, in quanto afferenti al godimento di fatto dell'immobile stesso, comprese le spese relative alla stipula di nuovi contratti di utenza. Parte conduttrice si obbliga alla scadenza di ogni anno solare, ad esibire a parte locatrice la copia delle bollette attestanti il regolare pagamento dei canoni e tributi di cui sopra.

ART. 10 DESTINAZIONE, AUTORIZZAZIONI, DIVIETO SUBLOCAZIONE

La locazione è consentita solo per lo svolgimento di attività commerciale. La parte conduttrice provvederà a proprie cura e spese a richiedere le autorizzazioni e concessioni necessarie allo

svolgimento della propria attività aziendale, mentre parte locatrice si impegna a sottoscrivere eventuali richieste ed a fornire ogni altra collaborazione eventualmente richiesta alla proprietà per il rilascio delle medesime.

E' vietata qualsiasi forma di sublocazione o di cessione a terzi del presente contratto, a meno che non ricorrano le condizioni di cui all'art. 36 della legge 392/78, pena la risoluzione del contratto ai sensi del disposto di cui all'art. 1453 c.c.

ART. 11 CLAUSOLA RISOLUTIVA

Qualunque pattuizione o modifica a deroga di quanto sopra convenuto non potrà che essere approvata per atto scritto e sottoscritto da entrambi i contraenti.

I superiori patti e le richiamate condizioni sono e si ritengono essenziali tra le parti, formando un unico ed inscindibile contesto, cosicchè l'inosservanza anche di uno solo di essi determinerà le parti a chiedere le sanzioni di cui all'art. 1453 cc.

ART. 12 RICHIAMO NORMATIVA VIGENTE

Per quanto, non espressamente previsto nella presente scrittura si applicherà la normativa vigente in materia di locazione.

ART. 13 TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati personali della parte conduttrice saranno trattati dalla parte locatrice solo per le seguenti finalità:

- esecuzione degli obblighi derivanti dal presente contratto e relativi adempimenti;
- adempimenti di obblighi previsti dalla legge, regolamenti o dalla normativa comunitaria.

In relazione alle finalità sopra indicate i dati verranno trattati mediante strumenti manuali, informatici o telematici anche combinati tra loro per un periodo di tempo non superiore a quello strettamente necessario e comunque, nel rispetto delle garanzie di riservatezza e delle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 cod. civ. si approvano specificamente le clausole contenute negli artt. 5, 6 e 10 della presente scrittura.

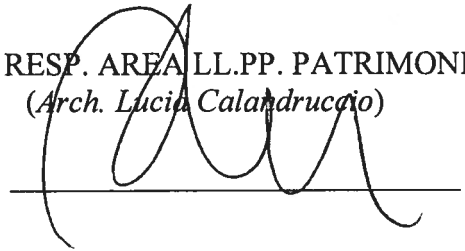
LA PARTE LOCATRICE
COMUNE DI TAORMINA
(Arch. Lucia Calandrucchio)

LA PARTE CONDUTTRICE
(Portale Salvatore)

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R.30/00, in merito alla proposta di deliberazione di G.M. avente per oggetto: RICOGNIZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TAORMINA SITI NEL COMUNE DI CATANIA. ADOZIONE PROVVEDIMENTI.

Li, 05.05.2015

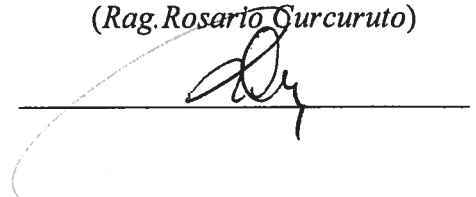
IL RESP. AREA LL.PP. PATRIMONIO
(Arch. Lucia Calandruccio)



Si esprime parere favorevole di regolarità contabile

Li, 07.05.2015

IL RESP. SERVIZIO FINANZIARIO
(Rag. Rosario Gurcuruto)



LA GIUNTA MUNICIPALE

VISTA la su estesa proposta di deliberazione;
VISTI i pareri espressi dai Responsabili di Area;
RITENENDOLA meritevole di approvazione così come predisposta;
con votazione unanime e palese;

DELIBERA

di approvare la su estesa proposta di deliberazione che qui si intende integralmente riportata.

con separata e unanime votazione

DICHIARA

IL PRESENTE ATTO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO


IL SINDACO
DOTT. ELIGIO GIARDINA

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. MICHELANGELO LO MONACO

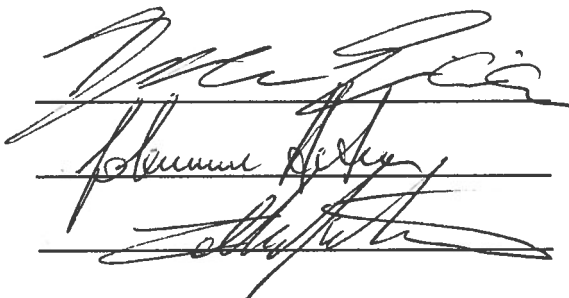


GLI ASSESSORI

SIG. IVAN GIOIA

SIG. ANTONIO LO MONACO

SIG. GAETANO CARELLA



DEL CHE SI È REDATTO IL PRESENTE VERBALE CHE PREVIA LETTURA E CONFERMA VIENE SOTTOSCRITTO COME SEGUE:

IL SINDACO
DOTT. ELIGIO GIARDINA

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. MICHELANGELO LO MONACO



ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale del Comune
Vista la L.R. 3/12/1991 n. 44 e la L.R. 5/7/1997 n. 23;

DICHIARA

Che il presente provvedimento è divenuto esecutivo ricorrendo la condizione prevista al punto _____ che segue:

1. Trascorsi 10 gg. dalla pubblicazione (art. 12,1° comma L.R. n.44/91).
2. Dichiaro immediatamente esecutivo (art. 12, 2° comma L.R.n. 44/91).

Il Segretario Generale