



# CITTÀ DI MESSINA

---

DETERMINAZIONE n° 8335 del 13/10/2023

Proposta N. 60720 del 13/10/2023

DIPARTIMENTO SERVIZI TRIBUTARI

SERVIZIO - PATRIMONIO

**Oggetto: CONCESSIONE IN SUBLOCAZIONE ED APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI SCRITTURA PRIVATA RELATIVO ALL'IMMOBILE SITO IN MESSINA - VIALE REGINA MARGHERITA °N 27 DI PROPRIETÀ DELL'OPERA SAN GIOVANNI BOSCO IN SICILIA -ISTITUTO SALESIANO SAN LUIGI- PER ESSERE ADIBITO AD AULE SCOLASTICHE**

TESTO

**PREMESSO :**

che, al Comune incombe l'obbligo, sancito dall'Art. 91 della legge n° 383 del 03.03.1934 e successive modifiche ed integrazioni, di fornire idonei locali alle scuole materne, elementari e medie statali;

- che con nota prot. 170881 del 28/07/2020 il Dipartimento Servizi alla Persona e alle Imprese ha manifestato la difficoltà ad organizzare l'attività scolastica 2020/2021 data l'emergenza COVID, nel rispetto delle norme di distanziamento e di carattere igienico sanitario;

- che, con la suddetta nota, è stato dato incarico al Dirigente dei Servizi Tecnici di avviare un procedimento ad evidenza pubblica necessario a reperire immobili da adibire a sede idonee a svolgere attività scolastica nella zona sud, centro e nord della città al fine di garantire l'avvio dell'anno scolastico 2020/2021 in sicurezza;

- che il Comune di Messina ha avviato una indagine di mercato, - prot. 8798/2020 - al fine di individuare strutture idonee a svolgere attività scolastiche nella zona sud, centro e nord della città ;
- che il suddetto bando è stato pubblicato all'Albo Pretorio oltre che sul sito internet del Comune di Messina;
- che nei termini stabiliti dal bando e alla successiva proroga l'Opera San Giovanni Bosco in Sicilia con sede legale in Catania ha offerto in locazione, l'immobile denominato Istituto Salesiano San Luigi sito in Messina Viale Regina Margherita n° 27 foglio 109 particella 241 sub 9 per una superficie utile pari a mq. 2.241,41 per essere adibito ad aule scolastiche;
- che con nota protocollo n° 3627 del 07/01/2021, l'Opera San Giovanni Bosco -Istituto Salesiano San Luigi- di concerto con l'Istituto Comprensivo Mazzini ha modificato l'offerta iniziale mettendo a disposizione dell'Amministrazione Comunale una parte dell'Immobile sita al piano terra + un cortile adibito a parcheggio + un cortile destinato ad attività ludiche per una superficie complessiva pari a mq. 1.147,50
- che, in ragione di dette procedura, in data 27 gennaio 2021 era stato sottoscritto tra le odierne parti un contratto di locazione relativo l'immobile denominato Istituto Salesiano San Luigi sito in Messina Viale Regina Margherita n° 27 foglio 109 particella 241 sub 9;
- che il contratto è scaduto in uno alla fine dell'anno scolastico 2022/2023;
- che, con comunicazione prot. n. 0141611/2023 del 18 maggio 2023 il Vicesindaco, in considerazione dei numerosi interventi manutentivi e di adeguamento/miglioramento sismico che stanno interessando parecchi edifici scolastici di proprietà comunale, fonte di indubbia difficoltà nell'organizzare l'attività scolastica, ha richiesto di proseguire l'indagine di mercato volta a reperire degli immobili aventi i requisiti essenziali per essere adibiti a scuole di ogni ordine e grado, privilegiando i contratti pluriennali;
- che la Patrimonio Messina S.p.A., in data 19 giugno 2023, ha pubblicato un avviso volto a individuare immobili da locare e destinare a scuole di ogni ordine e grado, per permettere interventi di manutenzione ordinaria ed efficientamento energetico agli attuali edifici scolastici;
- che le offerte pervenute sono state valutate dalla Società Patrimonio SPA
- che l'Istituto San Luigi ha offerto in locazione l'intero stabile
- che con Determinazione Dirigenziale n° 6751 dell' 08/08/2023, che si allega al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale, è stato assunto in locazione l'immobile de quo ed è stato approvato lo schema di scrittura privata;
- che la scrittura privata è stata sottoscritta dalle parti in data 11 agosto 2023 con decorrenza dalla data di consegna degli immobili e registrata al n° 10;

- che la consegna dell'immobile è avvenuta in data 09/10/2023;
- che, con l'articolo 2 della predetta scrittura privata, è stata espressamente prevista la facoltà di sublocazione anche di porzioni di immobile;
- che la Città Metropolitana di Messina, ha richiesto al Comune di Messina la disponibilità di aule per consentire lo spostamento temporaneo delle classi del liceo Archimede;
- che l'immobile, già destinato a scuola media per quattro aule del piano terra (totale superficie coperta 320 mq), è stato compartimentato dalla proprietà al fine di poter ospitare sia nell'altra "ala" del piano terra, sia negli ulteriori piani, aule per scuola superiore;
- che l'attuale scuola media utilizza ed ha necessità di utilizzare anche le aree esterne e la palestra;
- che, a fronte della compartimentazione dell'immobile operata dalla proprietà, il Comune ha dato la disponibilità a concedere in sublocazione alla Città Metropolitana di Messina, l'intero piano seminterrato, parte del piano terra (385,10 mq), l'intero piano primo, parte del piano secondo e 2/3 indivisi della palestra – il tutto per una superficie coperta di 1.768,45 mq -, oltre all'uso condiviso delle parti scoperte – superficie 5.359,14 - alle condizioni della scrittura privata e così di seguito specificato in maniera analitica :
  - porzione del sub 9, composto da un piano seminterrato di mq 543,83, una porzione del piano terra di 385,10 mq, un primo piano di 720,36 mq, porzione del secondo piano (stanze, uffici, archivi, depositi) da usare per servizi igienici di 119,16 mq;
  - 2/3 indivisi della porzione del sub 12 dove è situata una palestra (sita nel plesso centrale) più corridoio e due bagni di 222,32 mq;
  - ½ indiviso delle seguenti aree esterne: un cortile in posizione rialzata prospiciente la via delle mura di 999,92 mq., un cortile centrale collegato a entrambi i plessi di 1.705,14 mq., uno spazio adibito a parcheggio ed entrata (di uso non esclusivo) di 2.654,08 mq;
- quanto alla "zona" palestra, insistente nella porzione del sub 12, composta da un grande vano, più corridoio e due bagni per un totale di 222,32 mq, le parti precisano che, stante le diverse necessità di utilizzo – la compartimentazione prevede 4 classi per la scuola media e oltre 16 per la scuola superiore -, la sublocazione e la parametrizzazione del canone avviene per una quota indivisa di 2/3, così da consentirne il comune uso; quanto alle aree esterne con una superficie mq. 5.359,14, le parti precisano che la sublocazione e la parametrizzazione del canone avviene per una quota indivisa di 1/2, così da consentirne il comune uso.
- che il canone di fitto complessivo di € 215.000,00 verrà ripartito come segue :
  - quanto ad 165.156,96 per la parte di immobile sub locata all'Amministrazione Provinciale, che sarà rimborsato all' Amministrazione Comunale in rate trimestrali anticipate da versare a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato al Comune di Messina

- quanto ad € 49.843,04 per le classi dell'I.C. Mazzini

**VISTA** la legge n° 392/78 e successive modifiche ed integrazioni

**VISTO** lo schema di scrittura privata che si allega al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale relativo alla sub locazione dell'immobile sito in sito in Messina Viale Regina Margherita n° 27 di proprietà dell' Opera San Giovanni Bosco -Istituto Salesiano San Luigi- per essere adibito ad aule scolastiche,

**VISTA** la scrittura privata n° 10/2023

**Visto** il D. Lgs. n. 267/2000;

### D E T E R M I N A

*per i motivi espressi in narrativa, qui integralmente richiamati:*

**APPROVARE** lo schema di scrittura privata relativo alla sub locazione dell'immobile sito in Messina Viale Regina Margherita n° 27 di proprietà dell' Opera San Giovanni Bosco - Istituto Salesiano San Luigi- per essere adibito ad aule scolastiche;

**DARE ATTO** che il canone di fitto sarà rimborsato a trimestralità anticipate dalla data di consegna dell'immobile e secondo le modalità previste nella succitata scrittura privata.

**DARE atto** che la scrittura privata di sub locazione avrà la stessa durata e la stessa decorrenza di quella originaria sottoscritta dalle parti in data 11/08/2023 ed allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale con decorrenza dalla data di consegna avvenuta il 09 di ottobre 2023;

**DARE ATTO** , nel rispetto della tutela alla riservatezza dei cittadini, secondo quanto disposto dal D.Lgs.n. 196/03 in materia di protezione dei dati personali che, ai fini della pubblicità legale, l'atto è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento a dati sensibili;

**DARE ATTO** che il presente provvedimento è stato istruito tenendo conto delle prescrizioni di cui alla Legge n° 190/12 in materia di prevenzione della corruzione e dell'illegalità nella P.A.

**DARE ATTO** che il presente provvedimento sarà pubblicato all'albo Pretorio on- line e sul sito Internet Istituzionale dell'Ente nella sezione Amministrazione trasparente alla voce Provvedimenti Dirigenti Amministrativi ai sensi dell'art. 29 del D.lgs 33/2013.

**DARE ATTO** che è fatto obbligo per l'affidatario il rispetto del codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Messina, approvato con deliberazione di giunta n° 882/2016 e pubblicato sul web istituzionale alla sezione Amministrazione Trasparente – disposizioni generali – atti generali – dando atto che la violazione degli obblighi in esso contenuti determinerà la risoluzione o decadenza del rapporto.

**DARE ATTO** che è stata accertata l'insussistenza di conflitto di interessi in attuazione dell'art. 6 bis della Legge n.241/1990 e ss.mm.ii. e dell'art.6, comma 2 e 7 del D.P.R. n.62/2013 in capo al Responsabile del Procedimento;

**DARE ATTO** che lo scrivente Dirigente con la sottoscrizione del presente atto attesta la regolarità amministrativa del medesimo.

L'Unità Organizzativa responsabile dell'istruttoria è il Servizio Patrimonio del Dipartimento Servizi Tributarî  
Il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Renata Bertuccini  
l' Operatore è la signora Maria Pensabene  
Recapiti: Tel. 090/7724583 email: [dipartimentopatrimonio@comune.messina.it](mailto:dipartimentopatrimonio@comune.messina.it)  
pec: [\\_protocollo@pec.comune.messina.it](mailto:_protocollo@pec.comune.messina.it)  
Per eventuali informazioni è possibile rivolgersi al suddetto Ufficio il lunedì, il mercoledì e il venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,30  
Avverso il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 7/19 e ss.mm.ii, è ammesso ricorso entro 60 gg. – a partire dal giorno successivo al termine della pubblicazione all'Albo Pretorio – presso il TAR o entro 120 gg. presso il Presidente della Regione Sicilia

**IL DIRIGENTE**

EMILIANO

CONFORTO /

ArubaPEC S.p.A.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli articoli 20 e 21 del DLgs 7 marzo 2005 n. 82 Codice dell'Amministrazione Digitale e ss.mm.ii., il quale sostituisce il documento e la firma autografa