



Comune di Taormina

Registro Delibere N. 119 del 28/04/2023

ORIGINALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: PROROGA CONTRATTI DI LOCAZIONE IN SCADENZA E
NEGOZIAZIONE CANONE DI IMMOBILI COMUNALI DESTINATI AD ATTIVITA'
COMMERCIALE. DETERMINAZIONI.**

L'anno **duemilaventitré** addì **ventotto** del mese di **aprile** alle ore **13:45** e seguenti, nella casa comunale, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco **Mario Bolognari** la giunta comunale.

Partecipa all'adunanza e provvede alla redazione del presente verbale il Segretario Comunale Giuseppe Bartorilla.

Nominativo	Titolo	Presente/Assente
MARIO BOLOGNARI	Sindaco	Si
FRANCESCA GULLOTTA	Assessore	No
SERGIO SPADONI	Assessore	Si
GRAZIELLA LONGO	Assessore	Si
SALVATORE FIUMARA	Assessore	Si
NICOLA SALERNO	Assessore	Si

PRESENTI: 5

ASSENTI: 1

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare la proposta sull'argomento in oggetto specificato.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che, ai sensi dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n.142, recepito dalla L.R. n. 48/91, sulla proposta di deliberazione in oggetto hanno espresso :

il responsabile del servizio interessato , per la regolarità
tecnica, parere **FAVOREVOLE**

il responsabile di ragioneria, per la regolarità contabile,
parere **FAVOREVOLE**

Con voto unanime preso ed espresso nei modi e forme di legge;

DELIBERA

di approvare integralmente, la proposta di cui all'oggetto;

Con separata e unanime votazione, **all'unanimità**

DELIBERA

di dichiarare il presente atto "**immediatamente esecutivo**" ai sensi della L.R. n. 44/91 e il presente verbale, dopo la lettura, si sottoscrive per conferma.

PROPOSTA DI DELIBERA DI G.M. PREDISPOSTA SU INIZIATIVA DEL SIG. ASSESSORE AL PATRIMONIO: SERGIO SPADONI

OGGETTO: PROROGA CONTRATTI DI LOCAZIONE IN SCADENZA E NEGOZIAZIONE CANONE DI IMMOBILI COMUNALI DESTINATI AD ATTIVITÀ COMMERCIALE. DETERMINAZIONI.

PREMESSO:

- che il Comune di Taormina è proprietario degli immobili di seguito indicati concessi in locazione per attività commerciale a ditte diverse, la cui scadenza contrattuale è prevista per il 30/04/2023:
 - Ditta Marilù di Giammona Maria, Corso Umberto, 221 - contratto di locazione del 13/05/2011 registrato in Taormina il 26/05/2011 al n. 721 serie 3;
 - Ditta I.A.V. di Prestipino Roberto & c. s.a.s., Corso Umberto, 65 - contratto di locazione del 29/04/2011 registrato in Taormina il 03/06/2011 al n. 785 serie 3;
 - Ditta Conti Group s.l.r.s., Corso Umberto, 63 - contratto di locazione del 01/05/2011 registrato in Taormina il 03/05/2011 al n. 606 serie 3;
 - Ditta La Torinese di Lo Re Giuseppina, Corso Umberto, 59 - contratto di locazione del 01/05/2011 registrato in Taormina il 03/05/2011 al n. 608 serie 3;
 - Ditta Saponi di Sicilia Soc. Cooperativa, Leg. Rappr. Scalisi Lucia Carmela, Corso Umberto, 57 - contratto di locazione del 03/05/2011 registrato in Taormina il 20/05/2011 al n. 702 serie 3;
 - Ditta Simezia di Pappalardo Elio, Via S. Pancrazio, n. 1 - contratto di locazione del 13/05/2011 registrato in Taormina il 26/05/2011 al n. 722 serie 3;
- che con note prot. n. 11673, n.11640, n. 11780, n. 11646, n. 11677 del 11/04/2023, le ditte Giammona Maria, Prestipino Roberto, Scalisi Lucia Carmela, Lo Re Giuseppina e Conti Group, hanno richiesto una proroga contrattuale di anni due con scadenza il 30/04/2025;
- che le menzionate richieste sono motivate “...dalla crisi dovuta alla pandemia da Covid 19 e alle conseguenti restrizioni che hanno interessato il settore turistico causando una considerevole riduzione del fatturato negli anni 2020 e 2021... ”;
- che l’Amministrazione anche quando opera, in ambito contrattuale, su un piano squisitamente privatistico, non può del tutto eludere – per sua stessa natura istituzionale – la funzione sociale di cui è portatrice, orientata alla promozione del benessere pubblico e, quale sua immediata declinazione, la tutela dell’equità e della giustizia sostanziale dei rapporti di cui è parte;
- che ad oggi, a causa della passata situazione emergenziale, necessita una revisione dei rapporti concessori e locativi in essere per evitare la risoluzione o la chiusura delle attività;
- che in merito alla negoziazione dei contratti di locazione commerciale a seguito dell’emergenza COVID 19, secondo giurisprudenza di merito e in base ai principi del Codice Civile di buona fede e di correttezza tra le parti in ogni fase del rapporto contrattuale, compresa quella esecutiva, si ritiene che la passata situazione pandemica autorizzi, e anzi rende doveroso tra le parti, rivedere la durata contrattuale concordando lo slittamento dell’iniziale termine finale contrattuale dall’inizio del periodo in cui si sia in concreto dimostrata l’impossibilità di destinare l’immobile per cui è stato locato fino al momento in cui detto periodo sia cessato;

- che pertanto si appalesa la necessità di fissare un nuovo termine di fine rapporto contrattuale e la proroga della locazione commerciale in scadenza alla data del 30/04/2025 con l'adeguamento del relativo canone, previo accertamento che i conduttori risultino in regola con i pagamenti dei canoni di locazione, dei tributi comunali, non abbiano contenziosi in atto, o che abbiano concordato un piano di rientro e che questo risulti rispettato, relativamente ai crediti di competenza dell'OSL, o che si impegnino all'atto della sottoscrizione del contratto a versare i canoni dovuti per le annualità 2021 e 2022 in rate mensili a decorrere dal 01.05.2023 al 30.04.2025, pena la decadenza automatica dal beneficio della rateizzazione ed il conseguenziale recupero coattivo delle somme dovute in un'unica soluzione;

- che l'adeguamento del canone appare necessario e sufficientemente motivato tenuto conto del recente andamento del mercato e dalle numerose presenze turistiche che hanno consentito a tutte le attività commerciali una ripresa di maggiori introiti e per i quali si prevede un incremento;

- che il Comune con note pec. prot. n.11442/21 n.11225/21, n. 11439/21, n. 11154/21, n. 11722/21, n. 11715/21, n. 20858/22, n.20855/22, n.20850/22, n. 20857/22, n.20851/22, ha comunicato ai conduttori la scadenza e la disdetta dei contratti per finita locazione nei termini previsti dalla legge;

CONSIDERATO:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 22/07/2021, è stato dichiarato lo stato di dissesto finanziario del Comune di Taormina;

- che secondo giurisprudenza di merito (Trib. Roma ordinanza n. 2983/2020) ed in base ai principi del Codice Civile di buona fede e di correttezza tra le parti in ogni fase del rapporto contrattuale, compresa quella esecutiva, si è dell'avviso che la situazione pandemica, richiamata dai locatari, renda doveroso per le parti di rivedere la durata contrattuale, concordando consensualmente lo slittamento dell'iniziale termine finale contrattuale. Ciò a maggior ragione se il conduttore è in regola con i pagamenti e non è stata convenuta alcuna riduzione per il periodo di chiusura forzata;

- che in merito alla forma del contratto e secondo costante orientamento della Cassazione, tutti i contratti stipulati dalla P.A., anche quando questa agisca *jure privatorum*, richiedono la forma scritta *ab substantiam*; i contraenti sono tenuti a trattare in buona fede e a condurre a termine la trattativa pervenendo al risultato: l'accordo per la prosecuzione del rapporto, ovvero per il suo scioglimento ove risulti ad entrambi più conveniente;

- che le motivazioni addotte dai richiedenti sono meritevoli di accoglimento;

RITENUTO:

- che l'Amministrazione del Comune di Taormina intende procedere, per i motivi espressi in narrativa, alla ricognizione dei rapporti locativi in scadenza alla data del 30/04/2023 relativamente ai contratti sopra indicati;

- di dare mandato al Responsabile dell'Area Urbanistica LL.PP. Patrimonio, affinché venga dato avvio alle conseguenti attività tecniche e amministrative relative alla negoziazione dei contratti di affitto ad uso commerciale in scadenza alla data del 30/04/2023, adeguando i canoni di locazioni ai valori di mercato e concedendo una proroga contrattuale di anni due fino alla data del 30/04/2025;

VISTI:

- i contratti di locazioni in scadenza 30/04/2023;

- lo Statuto Comunale;
- l'Ordinamento Amministrativo Enti Locali vigente in Sicilia;

PROPONE CHE LA GIUNTA COMUNALE DELIBERI

- 1) La premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
- 2) Di procedere alla negoziazione dei contratti di affitto ad uso commerciale in scadenza alla data 30/04/2023 di cui in premessa, adeguando i canoni di locazioni ai valori di mercato e concedendo una proroga contrattuale di anni due fino alla data del 30/04/2025, previo accertamento che i conduttori risultino in regola con i pagamenti dei canoni di locazione, dei tributi comunali, non abbiano contenziosi in atto, o che abbiano concordato un piano di rientro e che questo risulti rispettato, relativamente ai crediti di competenza dell'OSL, o che si impegnino all'atto della sottoscrizione del contratto a versare i canoni dovuti per le annualità 2021 e 2022 in rate mensili a decorrere dal 01.05.2023 al 30.04.2025, pena la decadenza automatica dal beneficio della rateizzazione ed il conseguenziale recupero coattivo delle somme dovute in un'unica soluzione;
- 3) Di stabilire, che *il* corrispettivo della locazione, è costituito da un canone individuato sulla base dei valori di mercato, tenuto conto dello stato di fatto in cui si trovano gli immobili, la destinazione d'uso, la consistenza e l'ubicazione;
- 4) Di autorizzare e dare mandato ai Responsabile dell'Ufficio Tecnico e del Servizio Finanziario all'attuazione delle disposizioni contenute nel presente provvedimento compresa la stipula dei contratti, nel rispetto delle condizioni di cui al punto 1, nonché la verifica dei versamenti dei canoni dovuti;
- 5) Dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 12 co. 2 della L.R. n. 44/91.

L'ASSESSORE AL PATRIMONIO
(Sergio Spadoni)

PARERE EX ART.53 DELLA LEGGE 142/90

RECEPITO DALLA L.R. 48/91 E MODIFICATA DALLA L.R. 23/12/2000 N. 30

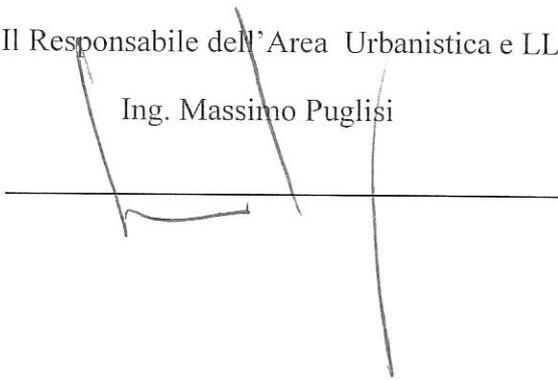
OGGETTO: PROROGA CONTRATTI DI LOCAZIONE IN SCADENZA E NEGOZIAZIONE CANONE DI IMMOBILI COMUNALI DESTINATI AD ATTIVITÀ COMMERCIALE. DETERMINAZIONI.

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica

Taormina 27-4-2023

Il Responsabile dell'Area Urbanistica e LL.PP.

Ing. Massimo Puglisi



Comportando la presente:

- impegno;
- diminuzione di entrata;
- non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;
- altro _____;

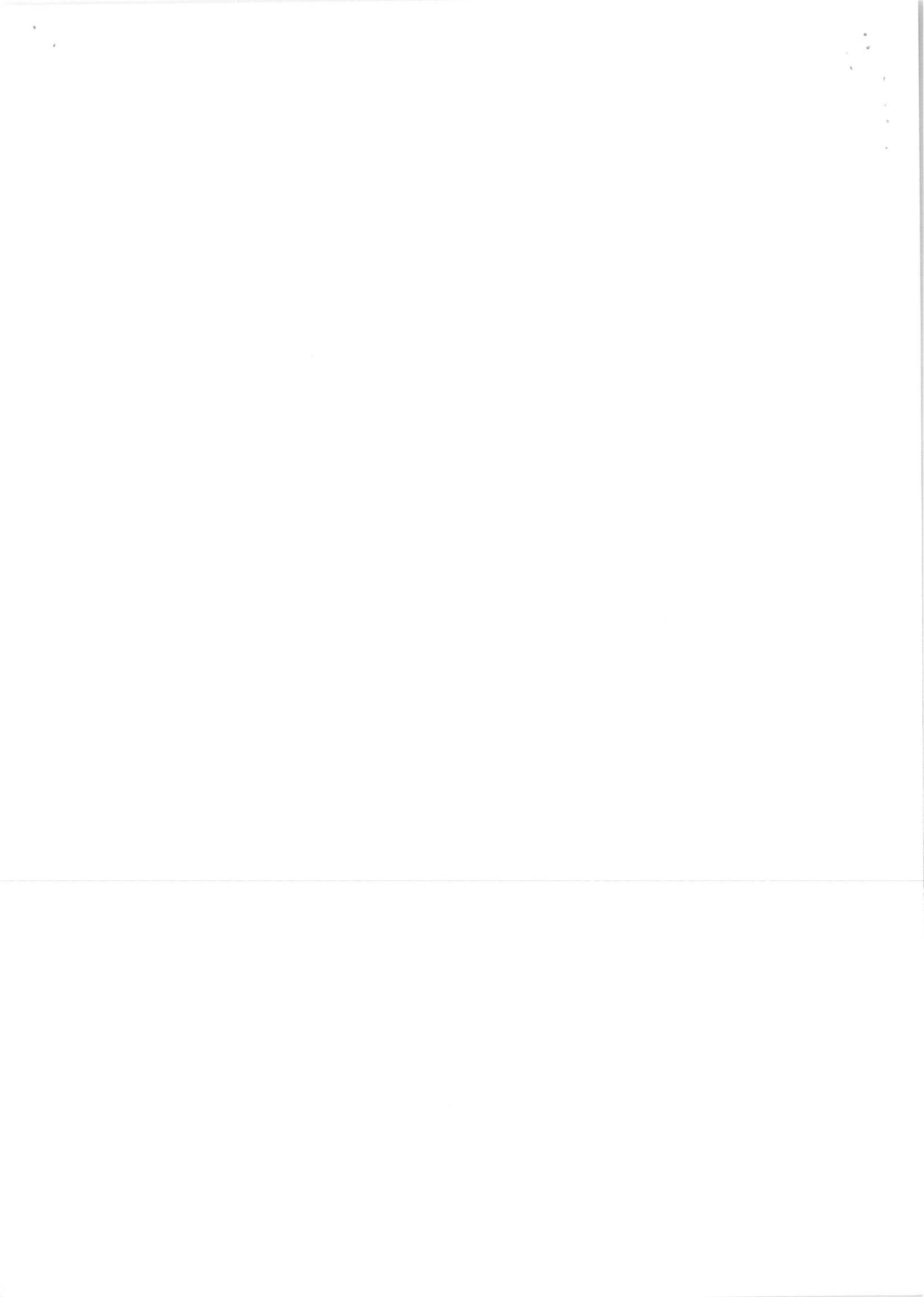
Si esprime parere favorevole di regolarità contabile

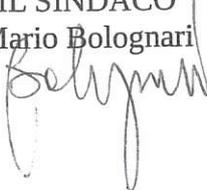
Taormina 27-4-2023

Il Responsabile dell'Area Finanziaria

Dot. Angela La Torre



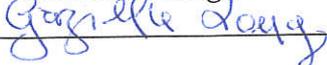


IL SINDACO
Mario Bolognari


GLI ASSESSORI

Francesca Gullotta

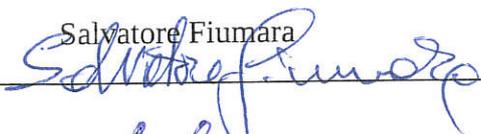
Graziella Longo



Sergio Spadoni



Salvatore Fiumara



Nicola Salerno



IL SEGRETARIO COMUNALE
Giuseppe Bartorilla



Il presente atto é stato pubblicato all'Albo comunale dal _____ al _____
con il n. _____ del Registro pubblicazioni.

Il Messo Comunale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione, ai sensi della L.R. 02/12/1991 n°44:

è stata affissa all'albo pretorio il _____ per 15 giorni consecutivi (art. 11 comma 1).

Il Segretario Comunale
Giuseppe Bartorilla

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO _____

[] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art 12, comma 1 della L.R. ,n. 44/91)

[x] essendo stata dichiarata immediatamente esecutiva (Art.12, comma 2 della L.R. ,n. 44/91)

Dalla Residenza municipale, il 28/04/2013

Il Segretario Comunale
Giuseppe Bartorilla

