

Casa della Fanciulla – Casa di Riposo
Largo Collegio n. 12 – 90033 Chiusa Sclafani
(PA)
Tel. / Fax 091 8354042

DELIBERAZIONE
DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

n. 37 del 03/07/2020

Oggetto

Approvazione contratto di locazione in Corso Alberto Amedeo n. 112 e 112/A Palermo

L'anno **2020** il giorno **03** del mese di **Luglio** alle ore **17:00**, presso la sede dell'Ente il Commissario Straordinario Dr. Giovanni Riggio, nominato con D.A. Famiglia n.37/GAB – Servizio 7 - IPAB del 28/02/2018 prorogato con D.A. 122/GAB del 07/11/2017 – Servizio 7 - IPAB e D.A. 58/GAB del 09/07/2019 – Servizio 7 – IPAB, dell'Assessore Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro, con i poteri del Consiglio di Amministrazione stesso, assistito dal Segretario rag. Giulio Manto, ha adottato la seguente deliberazione.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Dott. Giovanni RIGGIO

Assistito dal Segretario Contabile
Rag. Giulio Manto

VISTO :

- la L. n.6972 del 17/07/1890 – c.d. “Legge Crispi” contenente norme sulle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza (IIPPAB), che trova ancora parziale applicazione in materia nel territorio della Regione Siciliana;
- il R.D. n.99 del 05/02/1891 – Approvazione dei regolamenti per l'esecuzione della legge sulle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza;
- la L.R. 65/63 – contributi straordinari in favore delle IPAB;
- il D.P.R. n.636 del 30/08/1975 – norme di attuazione dello statuto in materia di pubblica beneficenza ed opere pie;
- la L.R. 71/82 – contributo alle spese del personale delle IIPPAB;
- la L.R. n.22 del 09/05/1986 – riordino dei servizi socio assistenziali;
- il D.P.R.S. 28/03/1987 – regolamento tipo di attuazione dei servizi socio assistenziali;
- la L. n.127 del 17/05/1997 – misure urgenti per lo snellimento degli atti amministrativi di decisione e di controllo;
- la L.R. n.19 del 20/06/1997 - criteri per le nomine e designazioni di competenza regionale;
- la legge 08/11/2000 n.328 art.10 che detta i principi per l'inserimento delle ex IPAB nella rete dei servizi sul territorio favorendo la trasformazione in Aziende di Servizi alla Persona;
- il D.lgs 4 maggio 2001 n.207 di riordino del sistema della Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza (IIPPAB), a norma dell'art.10 della legge 08/11/2000 n.328 ;
- la L.R. n.22 del 16/12/2008 art. 14 - commissari straordinari delle IIPPAB;
- il D.P.Reg. 4 novembre 2002 col quale sono state dettate "Linee guida per l'attuazione del piano sociosanitario della Regione siciliana", in cui si dà atto che la piena attuazione della legge n.328/2000, nel quadro di una più ampia ridefinizione del sistema dei servizi sociosanitari della Regione, necessita di interventi legislativi che riguarderanno, tra l'altro, una "legge di riordino delle IPAB" (v. punto 4.1). non ancor intervenuti;
- il D. Lgs. 18 Aprile 2016 n. 50;
la delibera commissariale n. 2 dell'08/03/2019 con la quale si è provveduto ad approvare il regolamento per l'affidamento di contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria

- la Legge 14 giugno 2019, n. 55 di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, recante disposizioni urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l'accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* 17/06/2019, n. 140;
- le linee guida dell'ANAC;

CONSIDERATO :

- che in Sicilia, in ragione delle prerogative riconosciute dallo Statuto Regionale (che come è noto ha rango di Norma Costituzionale e che riconosce potestà legislativa esclusiva della Regione Siciliana in materia di Opere Pie) ed in assenza di un intervento legislativo di riordino delle IPAB, non intervenuto a tutt'oggi, trovano ancora applicazione le disposizioni previgenti di cui alla Legge n.6972/1890 che statuiscono la natura pubblicistica delle II.PP.AB. e le sintetiche previsioni di cui alla l.r. 22/86, nonché, ove compatibili le norme che regolano le attività degli EE.LL. e più in generale degli enti pubblici;
- che con l'adozione del D.A. Famiglia n.37/GAB – Servizio 7 - IPAB del 28/02/2018 prorogato con D.A. 122/GAB del 07/11/2017 – Servizio 7 - IPAB e D.A. 58/GAA del 09/07/2019 – Servizio 7 – IPAB, l'Assessore regionale della Famiglia, già Assessore regionale degli Enti Locali, ha formalmente ravvisato e disposto la nomina di un Commissario Straordinario presso l'IPAB Casa della Fanciulla di Chiusa Sclafani, per l'ordinaria e la straordinaria amministrazione, nelle more dell'insediamento del nuovo Consiglio di Amministrazione;
- che questa IPAB è proprietaria di una unità immobiliare sita in Palermo, nel Corso Alberto Amedeo n. 112 e n. 112/A, piano terra e interrato individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio n. 51, particella n. 708, sub. 21, categoria C/1, partita 84345, mq 72;
- Che a seguito della risoluzione del contratto con il Sig. Seidita Fedele, definito con convalida di sfratto e successivo precetto di soggio ed immissione in possesso è stata avanzata proposta di locazione da parte della Sig.ra Cataldo Alessia nata a Palermo il 10/01/1991, residente in Palermo in Fondo Tumminello n. 13 identificata mediante Carta d'Identità n. AV4477276, rilasciata dal Comune di Palermo in data 13/03/2015, codice fiscale CTLLSS91E50G273B;
- Valutate le informazioni positive assunte nei confronti della richiedente la locazione;
- Vista la relazione fatta pervenire dall'avv. Giuseppe Geraci;
- Visto il contratto di locazione dell'immobile per uso commerciale predisposto dall'avv. Giuseppe Geraci;

- - Visti ed esaminati gli articoli e le clausole in esso contenute e ritenuto che il contratto di locazione, così come predisposto, soddisfa pienamente le aspettative dell'Amministrazione e garantisce gli interessi dell'Ente;

CONSIDERATO

- che le premesse si intendono parte integrante e sostanziale del seguente deliberato;

DELIBERA

Art. 1

- Di approvare la proposta di locazione della Sig.ra Cataldo Alessia nata a Palermo il 10/01/1991, residente in Palermo in Fondo Tumminello n. 13 identificata mediante Carta d'Identità n. AV4477276, rilasciata dal Comune di Palermo in data 13/03/2015, codice fiscale CTLLSS91E50G273B dell'unità immobiliare di proprietà IPAB sita in Palermo in Corso Alberto Amedeo n. 112 e 112/A , piano terra e interrato individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio n. 51, particella n. 708, sub. 21, categoria C/1, partita 84345, mq 72;

Art. 2

- Di approvare lo schema di contratto che qui i allega e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo.

Art. 3

Di dare atto che il Commissario Straordinario è autorizzato alla sottoscrizione del contratto di locazione di cui allo schema approvato all'art. 2 ed alla definizione di ogni adempimento connesso e complementare.

Art. 4

Il Segretario IPAB è onerato di provvedere alla predisposizione di ogni documento ed alla messa in campo di ogni iniziativa necessari al buon fine della locazione in parola, nonché di ogni adempimento connesso e consequenziale.

Art.5

Autorizzare l'Economa dell'Ente, Sig.na Giaccone Vincenza, ad eseguire i relativi versamenti per la registrazione del contratto di locazione e provvedere ad anticipare le somme per l'apposizione delle marche da bollo sui contratti stessi così come quantificate dall'Agenzia delle Entrate di Corleone.

Art. 6

Dare atto che sarà richiesto il rimborso del 50% dell'imposta di registro e delle ulteriori somme a carico del conduttore, così come previsto dal relativo contratto di locazione.

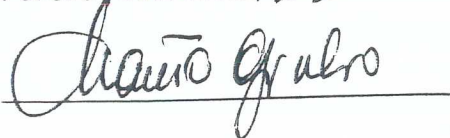
Art. 7

Dare atto che la somma rimborsata dal conduttore sarà incassata al Titolo 1, Capitolo 7, Articolo 1 del Bilancio di Previsione esercizio 2020 , alla voce: "Introiti diversi".

Dichiarare il presente atto deliberativo immediatamente esecutivo.

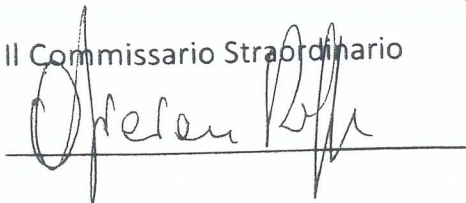
Il Segretario Contabile dell'IPAB

Parere favorevole/~~contrario~~





Il Commissario Straordinario



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

- L'IPAB Casa della Fanciulla con sede in Chiusa Sclafani (PA), Largo Collegio n. 12 c.f/p.iva 84000130827 in persona del suo Commissario pro tempore Dott. Giovanni Riggio, di seguito denominata

locatore

e

- la signora Cataldo Alessia nata a Palermo il 10.05.1991, residente a Palermo in Fondo Tinnirello n. 13 identificato mediante Carta di Identità n AV4477276 rilasciata in data 13.3.2015 dal Comune di Palermo, c.f. n. CTLLSS91E50G273B di seguito denominata

conduttrice

Con la presente scrittura privata in tre copie originali convengono quanto segue:

1. OGGETTO

Il presente contratto ad ha oggetto la locazione dell'unità immobiliare sita in Palermo, C.so Alberto Amedeo n. 112 e n. 112/A del piano terra e del piano interrato.

L'unità immobiliare di cui sopra risulta esser individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. N. 51, part. 708 sub. 21, cat. C/1 cl 8 partita 84345, mq 72 come da Visura catastale allegata che costituisce parte integrante del presente contratto e viene distinta quale documento A

2. DURATA

La locazione ha la durata di anni 6 con decorrenza dal 1° luglio 2020 e termine 30 giugno 2026.

La locazione s' intenderà tacitamente rinnovata alle medesime condizioni di sei anni qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata A/R. Alla prima scadenza, il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 legge 392/78, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata A/R, almeno 12 mesi prima della scadenza.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente al locatore, o a persona da quest'ultimo espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza naturale, successivamente alla disdetta del locatore o del conduttore o alla

risoluzione per inadempimento, il conduttore dovrà pagare una penale giornaliera pari 1/6 del canone mensile che sarà in quel momento dovuto, salvo comunque il risarcimento del maggior danno.

3 .CANONE

L'importo del canone annuo è di € 3.600,00 (tremilaseicento euro) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 300,00 (trecento euro), non oltre il 5 di ogni mese, a mezzo di bonifico bancario presso UNICREDIT SPA agenzia di Chiusa Sclafani, all'IBAN IT06P0102043280000300002139.

Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del locatore, a decorrere dal secondo anno, in base agli indici Istat, nella misura massima prevista dalla legge che sarà vigente al momento dell'applicazione.

A partire dal 1 luglio 2023 il canone mensile dovuto sarà di euro 500,00 mensili (cinquecento euro), aggiornato annualmente in relazione alla variazione Istat intervenuta nell'anno precedente.

In ogni caso, laddove venisse a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni normative, verrà applicata, comunque, quella più favorevole al locatore.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza di quanto dichiarato nella circolare emessa dalla Regione Sicilia che richiama a sua volta le circolari n. 1 Prot. 2968 del 28 marzo 1998 e Prot 4730 del 09.04.1999 e avente ad oggetto l'acquisizione del parere di congruità.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto copia della predetta circolare.

4. INADEMPIMENTO

Il mancato o ritardato pagamento di una mensilità o degli oneri accessori costituirà automaticamente motivo di risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 c.c..

Si esclude espressamente l'operatività dell'art. 55 della legge 392 del 1978.

Il conduttore non potrà ritardare il pagamento anche di un solo canone mensile e degli oneri accessori e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

Le presenti clausole sono essenziali e la loro violazione produrrà la risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c.-

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni e degli oneri accessori.

In caso di inadempimento nel pagamento dei canoni da parte del conduttore il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al tasso ufficiale di sconto della Banca d'Italia maggiorato di tre punti e comunque sempre e non oltre il tasso soglia fissato dalla legge 108 del 1996.

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 legge 392/78 che egli si impegna a corrispondere direttamente all'amministratore secondo le rate da quest'ultimo ripartite e che non potranno superare il consuntivo dell'anno precedente, salvo conguaglio a fine gestione condominiale.

5. USO

I locali si concedono esclusivamente per uso rivendita di tabacchi, bar ed altri esercizi simili, attività che parte conduttrice espressamente dichiara comportare contatti diretti per la vendita con il pubblico. Resta a carico del conduttore l'adempimento di tutti gli obblighi amministrativi necessari al legittimo esercizio di tale attività.

6. STATO DELL'IMMOBILE

Parte conduttrice dichiara che i locali oggetto del presente contratto sono stati trovati in ottimo stato, di suo completo gradimento e idonei all'uso convenuto e si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato.

Il conduttore esonera il locatore dagli obblighi previsti dagli artt. 1575 n. 2, 1576 c.c.. In ogni caso il locatore non è tenuto ad apportare all'immobile le modifiche necessarie per renderla idonea allo scopo cui intende destinarlo il conduttore, anche se l'esecuzione delle opere di modificazione o trasformazione sia imposta da disposizioni di legge o dall'autorità e sopravvenute alla consegna; né il locatore è tenuto a rimborsare al conduttore le spese sostenute per la realizzazione di tali opere.

La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per mancato uso contrattuale. Parte conduttrice dichiara inoltre di essere a conoscenza che essi fanno parte di un fabbricato in condominio, di conoscere e di obbligarsi ad osservare le norme contenute nel relativo regolamento, di cui riceve copia contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

Le parti stabiliscono che in caso di mancato rilascio dei locali per risoluzione anticipata del contratto, per mancato rinnovo o a seguito di sfratto e comunque in qualunque caso in cui non vi sia più un titolo di legge, il conduttore verserà al locatore un'indennità di occupazione pari al valore del canone pattuito aumentato del 50%, oltre al risarcimento danni che ne dovesse conseguire.

7. RIPARAZIONI E MIGLIORIE

Parte conduttrice si obbliga, anche in deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c. ad eseguire a sua cura e spese, espressamente manlevando e/o esonerando parte locatrice da qualsiasi costo, spesa e responsabilità, eventuali lavori di ristrutturazione, ad eccezione di quelli inerenti le parti comuni dell'edificio. Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nei locali lavori di modifica, sia pure di miglioramento, senza propria autorizzazione scritta e senza le necessarie autorizzazioni da parte delle autorità amministrative e del condominio.

Tali opere e lavori dovranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore. Qualora per l'urgenza non fosse possibile ottenere le suddette autorizzazioni il locatore sarà obbligato a darne comunicazione entro 24H dall'inizio dell'attività di intervento.

Qualora il locatore presti il consenso per l'esecuzione dei suddetti lavori, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo.

Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore, salvo l'obbligo di ripristino in caso di richiesta. Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non può compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

8. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

E' fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale.

9. ONERI ACCESSORI

Saranno ad esclusivo carico del conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile

Le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse (luce, acqua, gas, telefono e quant'altro), nonché la tassa del passo carraio e smaltimento rifiuti.

Sono altresì a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria. La parte conduttrice esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di latrati inquilini dello stabile o di terzi.

Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

10. ISPEZIONE

Il conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia. Il Locatore potrà ispezionare o far ispezionare i locali con congruo preavviso.

11. RESPONSABILITA'

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nei locali suddetti, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il locatore.

Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini.

A tal fine il conduttore si impegna, entro 15 giorni dall'inizio dell'attività, a stipulare una polizza assicurativa con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile. La violazione di tale obbligo, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

12. GARANZIE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore concede al locatore una fideiussione bancaria di primario istituto creditizio, a prima richiesta e senza eccezioni per l'importo di € 2.400,00 corrispondente a tre mensilità del canone pattuito oltre spese di recupero.

In ogni caso, a richiesta del locatore la fideiussione potrà essere aumentata proporzionalmente al variare del canone di locazione. Le parti rilevano che all'atto della sottoscrizione del contratto non è stata ancora concessa dalla Banca la fideiussione di cui sopra; pertanto, parte conduttrice si impegna a consegnare la stessa entro un mese presso il domicilio del locatore, in Chiusa Sclafani (PA), Largo Collegio n. 12 presso la sede dell'ente.

In mancanza il presente contratto diverrà inefficace, ritenendosi la previsione contrattuale essenziale.

13. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 4 (puntuale pagamento dei canoni), 5 (uso), 7 (divieto di eseguite lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8 (divieto di cessione e sublocazione), 11 (responsabilità), 12 (garanzie) comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

14. SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di bollo del presente contratto, sue rinnovazioni, copie, denunce fiscali, sono a carico del conduttore per l'intera durata contrattuale. Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in misura uguale. La registrazione sarà effettuata a cura del locatore. Il conduttore restituirà la metà della tassa di registro, dei bolli e di eventuali altre voci previste dal presente contratto entro 15 giorni dalla presentazione da parte dell'Istituto proprietario della relativa richiesta e dell'allegata ricevuta rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Corleone (Pa).

15. AUTORIZZAZIONE DATI AI SENSI DELLA LEGGE 196/03

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) si informa il conduttore che il trattamento dei dati personali forniti o comunque acquisiti dall'Istituto locatore è finalizzato unicamente all'espletamento del procedimento e delle attività connesse alla redazione di atti preliminari e per la stipula del presente contratto di locazione e quant'altro a tale oggetto ed alle reciproche obbligazioni derivanti dal rapporto può fare riferimento. Il trattamento dei dati avverrà anche con l'utilizzo di procedure informatizzate nei modi e nei limiti necessari per perseguire le predette finalità comprensive anche della comunicazione istituzionale. Il conferimento dei dati richiesti è obbligatorio per la redazione degli atti preliminari e per la stipula del contratto di locazione e, nel caso di mancata presentazione nel termine di 15 gg. concessi dall'Amministrazione, il procedimento non ha seguito.

Al conduttore sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003, in particolare il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione di legge nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi rivolgendo le richieste all'IPAB. In base a detta informativa il conduttore conferisce il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

16. CLAUSOLA APE

Il conduttore da atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'unità immobiliare ed eventuali lavori di ristrutturazione, che ne dovessero modificare la classe energetica di appartenenza, posti in esser successivamente all'immissione in possesso. Qualora tale certificato non venga aggiornato la società conduttrice dichiara sin d'ora di rimborsare alla proprietà la sanzione pecuniaria amministrativa del decreto legge convertito co modificazioni dalla l. 21.02.2014 n. 9 eventualmente pagata.

17. RINVIO AD ALTRE LEGGI

Per quanto non previsto si rinvia alla legge 431/98 dal codice civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene l'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza sia i regolamenti d'igiene e di Polizia Urbana.

Letto, approvato e sottoscritto

Palermo, 30 giugno 2020

Il LOCATORE _____

Il CONDUTTORE _____

Ai seni e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti previa lettura delle clausole del presente contratto, dichiarano di approvare espressamente la n. 2, 3, 4, 5,6, 7, 8, 9 , 11, 12 e 13

Palermo, 30 giugno 2020

Il LOCATORE _____

Il CONDUTTORE _____

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO

Antonio Ofrelino

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Antonio Ruffa



Data - 3 LUG. 2020

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'albo di questo Comune il giorno 23-07-2020 e contro di essa non venne prodotta opposizione o reclamo.

Data 14/08/2020

IL SEGRETARIO COMUNALE

Antonio Ruffa

COMUNE DI CHIARA SCLAFANI

Provincia di Palermo

Il Sottoscritto funzionario incaricato, ATTESTA che copia del presente atto è stato pubblicato all'albo Pretorio on line dal giorno 23-07-2020 al giorno 02-08-2020

Chiara Sclafani, il _____

Il funzionario Responsabile

Il Funzionario Responsabile

Porcaro Liboria