

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

DELIBERAZIONE
DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

n. 64 del 30/11/2021

Oggetto:

Approvazione contratto locazione Via Candia n. 65 - Roma.

L'anno **2021** il giorno **30** del mese di **novembre** alle ore **15:00**, a Palermo, Il Commissario Straordinario prof. Gianfranco Badami, nominato con D.A. Famiglia n.49/GAB – Servizio 7 - IPAB del 09/07/2021 dell'Assessore Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro, con i poteri del Consiglio di Amministrazione stesso, assistito dal Segretario Arch. Maurizio Parisi, ha adottato la seguente deliberazione.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Prof. Gianfranco Badami

Assistito dal Segretario

Arch. Maurizio Parisi

PREMESSO CHE:

- che l'IPAB Casa della Fanciulla di Chiusa Sclafani è una Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza proprietaria di numerosi immobili, a fini abitativi e commerciali, dei quali una parte a Roma;

CONSIDERATO/A:

- 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;
- la proposta di locazione, non commerciale, per l'unità immobiliare sita in Roma Via Candia n. 65 interno 31, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 403, particella n. 88, sub. 42, categoria A/2, cl. 2, partita, potenziale conduttore Buldingcase nella persona del sig. Antonello Alivernini, corrispettivo annuo € 12.000,00 – decorrenza 01/12/2021;

VALUTATA:

- la proposta, la gestione commissariale, in ragione della solvibilità del potenziale conduttore e della data di decorrenza della locazione, ha ritenuto vantaggiosa per l'IPAB l'offerta del conduttore Buldingcase nella persona del sig. Antonello Alivernini;

VISTA:

- la proposta Buldingcase nella sua interezza;
- lo schema di contratto proposto, che è stato oggetto di alcune integrazione e modifiche;
- la normativa di settore;

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

DELIBERA

1. Di approvare la proposta di locazione dell'unità immobiliare di proprietà IPAB sita in Roma, nella in Roma Via Candia n. 65 interno 31, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio n. 403, particella n. 88, sub. 42, categoria A/2, cl. 2, avanzata dalla Buldingcase nella persona del sig. Antonello Alivernini
2. approvare lo schema di contratto che qui si allega e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo.
3. Di dare atto che il Commissario Straordinario è autorizzato alla sottoscrizione del contratto di locazione di cui allo schema approvato al punto 2 ed alla definizione di ogni adempimento connesso e complementare.
4. Di dichiarare il presente atto deliberativo immediatamente esecutivo
5. Di incaricare Il Segretario IPAB per la predisposizione di ogni documento ed alla messa in campo di ogni iniziativa necessaria al buon fine della locazione, nonché di ogni adempimento connesso e consequenziale.

<input checked="" type="checkbox"/>	FAVOREVOLE	<input type="checkbox"/>	CONTRARIO
-------------------------------------	------------	--------------------------	-----------

IL Segretario

Arch. Maurizio Parisi

Maurizio Parisi



Il Commissario Straordinario

Prof. Gianfranco Badami

Gianfranco Badami

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art.2, comma 1, della L. 9-12-1998, n. 431

L'IPAB CASA DELLA FANCIULEA CASA DI RIPOSO con sede in Chiusa Sclafani (PA) c.f.: 84000130827 nella persona del legale rappresentante, Commissario Straordinario prof. Gianfranco Badami nato a Palermo il 18 dicembre 1953, e ivi residente in via Saline, 113 C.F.; BDMGFR53T18G273C di seguito denominato "LOCATORE"

CONCEDE IN LOCAZIONE A

ANTONELLO ALIVERNINI nato a Roma il 23 settembre 1983 e ivi residente in via Olivo di Monte del Gallo, 18 c.f.: LVR NNL 83P23 H501B

E

NICOLA COLADANGELO nato a Roma il 16 aprile 1976 e ivi residente in via Mario Cartaro, 5 c.f.: CLD NCL 76D16 H501O di seguito denominati "CONDUTTORE"

che accettano in solido l'unità immobiliare posta in Roma in Via Candia, 65, piano 4, censito in Catasto Fabbricati al foglio 403, particella 88, subalterno 42, z. c. 3, cat A/2, classe 2, vani 4,5, s. c 83 mq, R.C. 1.034,20 €.

La parte locatrice consegna copia del certificato di prestazione energetica APE al conduttore.

AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 1 dicembre 2021 al 30 novembre 2025 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art.3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n.431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale secondo quadriennio ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.
2. In mancanza di comunicazioni il contratto sarà rinnovato tacitamente alle medesime condizioni, se ciascuna delle parti non attiva la procedura per il rinnovo a nuove condizioni.
3. Il conduttore, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di 3 mesi.
4. Al conduttore è espressamente concessa la facoltà di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare. Non potrà cedere ad altri, in tutto o in parte, il suo contratto salvo il consenso scritto del locatore o dei suoi aventi causa.
5. Il canone annuo della locazione è consensualmente determinato dalle parti in euro 12.000,00 (dodicimila/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere e far pervenire al locatore con accredito bancario in dodici rate eguali anticipate di euro 1.000,00 (mille/00) ciascuna, scadenti il quindicesimo di ogni mese. L'aggiornamento in base alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati è dello 0,75 annuo.
6. Il pagamento anche di una sola rata del canone o ~~per gli oneri accessori~~ dovuto per gli oneri accessori non potrà



essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Le parti, ai sensi degli art. 5 e 55 della Legge 392/78, pattuiscono che il mancato puntuale pagamento anche del canone comporta la messa in mora del conduttore.

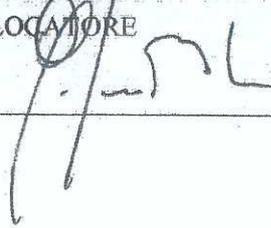
7. Il conduttore, previo avviso, dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, da parte del locatore o suoi aventi causa, nonché di incaricati, ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere gli immobili locati o cederli in locazione, il conduttore s'impegna entro sette giorni dalla richiesta ad indicare due giorni alla settimana per almeno un'ora al giorno al fine di permettere agli aspiranti acquirenti e/o conduttori di poterli visionare.
8. Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare in oggetto, di averla trovata in buono stato locativo, di aver preso visione dello stato e delle condizioni della stessa, pertanto, dichiara di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da questo momento custode della medesima unità immobiliare ed assumendosi la responsabilità verso il locatore e verso tutti i terzi dei danni causati per sua colpa.
9. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento d'uso ordinario, pena il risarcimento del danno. Esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano provenirgli da fatto anche colposo di altri condomini, proprietari ed inquilini.
10. Il conduttore non potrà apportare, alcuna modifica, innovazione, trasformazione, addizione o sostituzione ai locali locati ed alla loro destinazione, senza il preventivo consenso scritto del locatore.
11. A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore la somma di euro 2.000,00 (duemila/00) pari a 2 mensilità del canone, produttiva di interessi legali non imputabile in conto pigioni e spese condominiali, né ad oneri accessori, né ad altro titolo. Il deposito cauzionale in tal modo costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare.
12. Sono interamente a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile, mentre restano a carico del locatore le spese straordinarie di condominio.
13. La registrazione del presente contratto è a cura del locatore, le spese, per l'imposta di registro saranno al 50%, anche per le future annualità. Le spese di bollo sono a carico del conduttore.
14. A tutti gli effetti del presente contratto per qualunque comunicazione, contestazione, notifica giudiziale, compresa quella degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore elegge domicilio nell'abitazione locatagli. Ove egli non la occupi più o comunque non la detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove sono situati gli immobili locati.
15. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.
16. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e, in quanto applicabili, alle norme vigenti ed agli usi locali.



Letto, approvato e sottoscritto

Roma, 01 DICEMBRE 2021

Il commissario straordinario
IL LOCATORE





IL CONDUTTORE

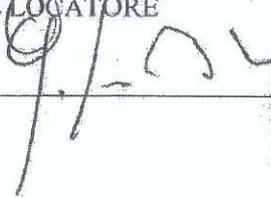




A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti, previa lettura, specificamente approvano i patti di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15

Roma,

Il commissario straordinario
IL LOCATORE





IL CONDUTTORE





Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO



COMMISSARIO STRAORDINARIO



Data 30 NOV 2021



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

----- . -----

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

Data _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

