

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

DELIBERAZIONE
DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

n. 68 del 20/12/2021

Oggetto:

Approvazione contratto di locazione Via Alessio Narbone n. 47 – Palermo.

L'anno **2021** il giorno **20** del mese di **dicembre** 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;
- 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 Palermo;
- che alcuni immobili siti a Palermo sono sfitti, e in quanto tali occorre provvedere alla loro locazione;
- la proposta di locazione fatta pervenire dalla Iside soc. Coop. Sociale, per l'unità immobiliare sita in Palermo, nella Via Alessio Narbone n. 47, piano primo, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio n. 51, particella n. 1058, sub. 5, categoria A/2, cl. 6, di vani 8.5, che comprende:
 - un canone mensile pari a € 700,00
 - lavori di manutenzione straordinaria per un totale di € 3.500,00 onnicomprensivo consistenti nell'adeguamento del servizio igienico esistente ai portatori di handicap, tinteggiatura, adeguamento vano porta con collocamento falso telaio e porta con maniglione antipanico, che Iside si impegna ad affrontare anticipando le somme, che verranno decurtate dal canone nella misura di € 200,00 per 16 mensilità ed € 300,00 per la 17^a ed ultima mensilità;
- che valutata la proposta, la gestione commissariale, in ragione della conoscenza e della solvibilità del potenziale conduttore, in quanto la Iside si occupa già di fornire i servizi assistenziali per la Comunità Alloggio Anziani istituita presso la sede istituzionale dell'Ente, ha ritenuto conveniente per l'IPAB la sopra citata proposta;
- che si è provveduto ad individuare un professionista per la redazione della necessaria ed obbligatoria Attestazione di Prestazione Energetica (APE) degli Edifici, nella persona del Geometra Lala Gioacchino nato a Contessa Entellina, Iscritto al collegio dei geometri della provincia di Palermo al n. 3251;
- che il Geometra Lala Gioacchino ha assicurato la propria disponibilità alla redazione in tempi brevi della Attestazione di Prestazione Energetica degli Edifici dell'unità immobiliare sita in Palermo, nella Via Alessio Narbone n. 47, piano primo, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio n. 51, particella n. 1058, sub. 5, categoria A/2, cl. 6, di vani 8.5, al coto di € 157.50;
- che la proposta del Geometra Lala Gioacchino è apparsa congrua rispetto ai prezzi di mercato di esecuzione dell'APE a Palermo;
- che in data 20/12/2021 il Geometra Lala Gioacchino ha trasmesso l'attestazione di prestazione energetica (APE) con codice identificativo: 20211220-082053-46076 valido fino al 20/12/2031;

VISTA

- la proposta dalla Iside Soc. Coop. Sociale nella sua interezza;
- lo schema di contratto proposto, che è stato oggetto di alcune integrazioni e modifiche;
- la proposta del Geometra Lala Gioacchino per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica degli Edifici;
- vista 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 Palermo, nella Via Alessio Narbone n. 47, piano primo, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio n. 51, particella n. 1058, sub. 5, categoria A/2, cl. 6, di vani 8.5, avanzata dalla Iside Soc. Coop. Sociale
2. Di 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 conferire incarico al Geometra Lala Gioacchino nato a Contessa Entellina, Iscritto al collegio dei geometri della provincia di Palermo al n. 3251; per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) degli Edifici, riferita all'unità immobiliare di proprietà IPAB sita in Palermo, nella Via Alessio Narbone n. 47, piano primo, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio n. 51, particella n. 1058, sub. 5, categoria A/2, cl. 6, di vani 8.5, per la somma totale di € 157,50.
5. Di dare atto che con successivo provvedimento, ricevuta la relativa fattura pro forma, da parte del Geometra Lala Gioacchino per la redazione dell'APE, si provvederà al relativo impegno sul Bilancio di Previsione dell'IPAB.
6. Dichiarare il presente atto deliberativo immediatamente esecutivo
7. Di incaricare Il Segretario IPAB 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.

<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

Tra

L'IPAB - Casa della Fanciulla con sede legale a Chiusa Sclafani in Largo Collegio n.12
Codice Fiscale 84000130827, in persona del legale rappresentante, Commissario
Straordinario prof. Gianfranco Badami nato a Palermo il 18/12/1953 e residente in Palermo
Via Saline n. 113, C.F. BDMGFR53T18G273C, denominata "parte locatrice"

e

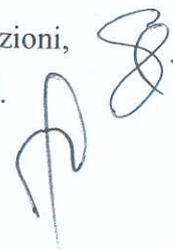
La Iside Soc. Coop Sociale con sede legale in Carini in Via Marchiano n. 2, P.Iva
04416610824, rappresentata dal Legale Rappresentante Scorsone Giorgio nato a Caccamo il
24.08.1965 ed ivi residente in Contrada San Vito s.n., in prosieguo denominata "parte
conduttrice"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'edificio sito in
PALERMO (PA), Via A. Narbone n. 47. L'unità immobiliare di cui sopra risulta essere
individuata in catasto al foglio 51, particella 1058, subalterno 7, categoria A2, classe 6,
composto da 8,5 vani, rendita catastale € 548,74.

1. La locazione viene stipulata per la durata di anni 6 da 20 DIC. 2021 al 19 DIC. 2027 e si
intenderà rinnovato per altri 6 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al
conduttore disdetta da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi prima
della scadenza; resta inteso che il conduttore avrà diritto da esercitarsi entro un anno da
oggi.
2. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 8.400,00, che il conduttore si obbliga a
corrispondere al locatore in rate mensili anticipate di € 700,00 ciascuna, entro il 5 di
ogni mese tramite bonifico bancario. Il canone pattuito resterà stabile per tutta la durata
del contratto.
3. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà
essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il
titolo, pena la recessione del contratto;
4. L'immobile dovrà essere destinato ad attività attinenti l'oggetto sociale del conduttore
ed in particolare Comunità per accoglienza ed assistenza di cittadini stranieri richiedenti
protezione internazionale con divieto di sub locazione anche parziale o la cessione in
comodato dell'immobile. E'consentito il cambiamento della destinazione dell'uso
convenuto.

5. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, nonché ai suoi incaricati ove gli interessati ne abbiano – motivando la ragione.
6. Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare, di averla trovata in buono stato e adatta al proprio uso.
7. Il conduttore potrà apportare modifiche, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, con il consenso del locatore, impegnandosi.
8. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità sia nei confronti dei terzi, sia nei confronti di chiunque, per tutti i danni eventualmente privati nell'esercizio di tale attività, compresa la gestione della stessa anche i danni che possano derivare dai dipendenti (art. 41 bis c.p.).
9. Qualora fosse necessario intervenire sull'immobile per il suo adeguamento tutte le spese relative saranno per patto espresso a carico del locatore. Il Conduttore si impegna ad anticipare tali spese in conto affitto. Le spese di bollo e di registro per il presente contratto sono a carico di entrambe le parti del 50 % ciascuno, le spese di bollo per le ricevute conseguenti ad esclusione a carico del conduttore.
Le pratiche relative alla registrazione del contratto dovranno essere espletate dalla parte conduttrice, che si impegna a consegnare alla parte locatrice la ricevuta.
10. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, nonché le quote ed oneri condominiali.
11. L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.
12. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a loro locati e ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile.
13. Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
14. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti.
15. Il presente atto, ai sensi dell'art. 17 del D. Lgs. 460 del 04/12/1997 e dell'art. 82 del D.Lgs. n. 117 del 03.07.2017 è esente da imposta di bollo, in quanto tale esenzione è estesa a tutti gli atti, documenti, istanze, contratti nonché copie, certificazioni, dichiarazioni e attestazioni poste in essere dalle ONLUS e delle Cooperative sociali.

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized, cursive 'M' or similar character. The second signature is a more complex, circular scribble.

16. In ottemperanza a quanto previsto dall'art.1, comma 7, del D.L. 23/12/2013 n. 145 e dalla normativa vigente in materia di prestazione energetica degli immobili, il Locatore si impegna a fornire al conduttore la documentazione, dell'attestato A.P.E. n. 20211220-08053-46076, rilasciato il 20 DIC. 2021 dal Tecnico Geometra LALO GIOACCHINO iscritto nell'elenco dei Certificatori della Regione Sicilia con il n. 3251 inerente alla prestazione energetica dell'immobile oggetto della presente locazione (classe energetica globale).

Letto, approvato e sottoscritto.

Chiusa Sclafani, li 20 DIC. 2021



Il commissario straordinario
IL Locatore

IL Conduttore
Via Marchese...
Cod. Fisc. n. 04416610824

Le parti si danno reciprocamente atto, di considerare essenzialmente al contratto ogni suo patto e condizioni e che diversamente il contratto non sarebbe stato concluso.

A norma degli art. 1341, 1432 cod. civile le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riferimento agli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 del contratto lo sottoscrivono ed accettano espressamente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Chiusa Sclafani, li 20 DIC. 2021

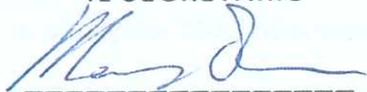


Il commissario straordinario
IL Locatore

IL Conduttore
Via Marchese...
Cod. Fisc. n. 04416610824

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO





Data 20 DIC. 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

