
Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

CASA FAMIGLIA REGINA ELENA - FAMIGLIA AMATO

Ente di Diritto Pubblico R.D. 18.07.1930 e D. Luogotenenziale 17.02.1916 n. 256
Fusi con Decreto Presidente Regione n. 100 del 31.03.1983 – Corte Conti 31.05.1983 - registro 1 F 212
Gazzetta Ufficiale Regione Siciliana n. 44 del 15.10.1983
Codice Fiscale: 80003630839

Viale Annunziata n. 8 – MESSINA

www.casafamigliareginaelenafa.it

tel. 090357123 – email: ipabcasafamiglia@gmail.com PEC: amministrazione@pec.casafamigliareginaelenafa.it

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. 23 del Registro Data 29/12/2022	OGGETTO: Sottoscrizione accordo transattivo e contratto di affitto locali – Associazione Pandora.
---------------------------------------	--

L'anno duemilaventidue, il giorno 29 del mese di Dicembre in Messina, nei locali dell'I.P.A.B. "Casa Famiglia Regina Elena - Famiglia Amato", il Commissario Straordinario Dott. Cesare Maddalena, nominato con D.A. n. 122/GAB del 26/11/2019 – Assessorato della Famiglia delle Politiche Sociali e del Lavoro, assistito dal Segretario Generale, ha proceduto ad adottare la presente deliberazione:

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Vista 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 di Opere Pie, nel territorio della Regione Siciliana;

Visto il R.D. n. 99 del 05/02/1891 – Approvazione dei regolamenti per l'esecuzione della legge sulle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza;

Vista la L.R. 65/63 – contributi straordinari in favore delle IPAB;

Visto il D.P.R. n. 636 del 30/08/1975 – norme di attuazione dello statuto in materia di pubblica beneficenza ed opere pie;

Vista la L.R. 71/82 – contributo alle spese del personale delle IIPPAB;

Vista la L.R. n. 22 del 09/05/1986 – riordino dei servizi socio assistenziali;

Visto il D.P.R.S. 28/03/1987 – regolamento tipo di attuazione dei servizi socio assistenziali;

Vista la L. n. 127 del 17/05/1997 – misure urgenti per lo snellimento degli atti amministrativi di decisione e di controllo;

Vista la L.R. n. 19 del 20/06/1997 - criteri per le nomine e designazioni di competenza regionale;

Vista La legge 08/11/2000 n. 328 art. 10 che detta i principi per l'inserimento delle ex IIPPAB nella rete dei servizi sul territorio favorendo la trasformazione in Aziende di Servizi alla Persona;

Visto il D.lgs. 04/05/2001 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;

Visto il D.lgs. 30 marzo 2001, n. 165, come successivamente modificato ed integrato;

Vista la L.R. n. 19 del 22/12/2005, art. 21, comma 14, pubblicata sulla GURS n. 56 del 23/12/2005 inerente il sistema dei controlli degli atti deliberativi adottati dalle II.PP.AB della Sicilia;

Vista la L.R. n. 22 del 16/12/2008 art. 14 - commissari straordinari delle II.PP.AB;

Considerato che l'Ente ha necessità di procedere ad un razionale utilizzo del patrimonio, al fine di massimizzare per quanto possibile le entrate derivanti dal fitto dello stesso;

Riscontrato che l'Associazione Pandora ha avuto in uso un locale dell'Ente per un importo sottostimato rispetto alla superficie occupata e ai servizi utilizzati, per il quale è stata avviata una procedura extragiudiziale che ha determinato l'atto transattivo allegato alla presente deliberazione, dal quale è scaturito il connesso contratto di locazione di altro cespite non utilizzato da tempo;

Accertata la regolarità, sotto il profilo amministrativo e contabile del presente atto;

Visti i pareri resi ai sensi dell'art.1- comma 1 – lett. i) della L.R. 48/1991, che si allegano alla presente per farne parte integrante;

Vista la normativa vigente in materia di IL.PP.A.B;

Visto l'Ordinamento Amministrativo degli EE.LL. nella Regione Siciliana;

Riconosciuta la legittimità del presente provvedimento;

TUTTO CIO' premesso

DELIBERA

per le motivazioni meglio specificate in premessa, e che qui di seguito si intendono integralmente riportate, l'adozione dell'atto *de quo* con le seguenti statuizioni:

- 1) Procedere alla sottoscrizione accordo transattivo e del connesso contratto di affitto di locali con l'Associazione Pandora che si allegano alla presente deliberazione e ne fanno parte integrante;
- 2) Disporre la pubblicazione del presente provvedimento sul sito istituzionale dell'Ente in adempimento di quanto previsto dall'art. 18 della L.R. n. 22 del 16.12.2008 e dal D.Lgs. 33/2013;
- 3) Dichiarare la presente immediatamente eseguibile, stante l'urgenza, a norma dell'art. 134 comma 4 del TUEL enti locali D. Lgs. N. 267/2000;

Letto, approvato e sottoscritto.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
f.to Dott. Cesare Maddalena
firma omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/93

Per la regolarità Amministrativa, Tecnica e Contabile si esprime parere favorevole.

Messina, 29/12/2022

IL SEGRETARIO-DIRETTORE f.f
f.to Dott. Giovanni Rovito
firma omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/93

Certificato di Pubblicazione

Il sottoscritto Segretario dell'Ente certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata ed affissa all'albo Pretorio del IPAB ovvero sul sito web istituzionale dall'Ente.

Messina, 29/12/2022

IL SEGRETARIO-DIRETTORE f.f
f.to Dott. Giovanni Rovito
firma omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/93

ATTO DI TRANSAZIONE

L'anno 2022, il giorno ventidue, del mese di dicembre, con il presente atto di transazione redatto in duplice originale, da valere ove occorra a tutti gli effetti di legge, tra:

- **l'I.P.A.B. (Istituto pubblico di assistenza e beneficenza) "Casa Famiglia Regina Elena – Famiglia Amato" di Messina, con sede in Messina (ME) in Viale Annunziata 8 - P.Iva/C.F.: 80003630839**, in persona del commissario nonché rapp.te legale *pro tempore* Cesare Maddalena, rapp.to e difeso dall' Avv. Carmelo Sebeto, da una parte (di seguito denominato anche IPAB);

E

- **la Società Ordinaria Onlus "Pandora" con sede in Messina (ME) al Viale Annunziata n. 8**, in persona del suo rapp.te legale *pro tempore* Valeria Di Mento, rapp.ta e difesa dagli Avv.ti Umberto Venuti e Claudio Collurà, dall'altra parte (di seguito denominata anche Pandora);

PREMESSO CHE

- l'IPAB Casa Famiglia, con contratto stipulato in data 01.05.2016 ha concesso in locazione alla Onlus Pandora parte dell'immobile di proprietà di detto istituto sito in Messina al Viale Annunziata n. 8 denominato Centro Polifunzionale ed identificato al Foglio 102 part. agriff. 237-2908 sub 4 così come risulta presso il catasto urbano del Comune di Messina per la durata di anni sei con decorrenza dal 01.03.2018 con tacito rinnovo alla scadenza;
- il canone di affitto veniva pattuito in euro 600,00 mensili oltre lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi negli immobili in oggetto;
- inoltre all'art. 5 di tale contratto, oltre al pagamento del canone di locazione, il conduttore si obbligava di provvedere al pagamento delle utenze, ovvero della fornitura di energia elettrica, di acqua, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria;
- tra le parti è sorto un contenzioso sul pagamento delle utenze e sui lavori di manutenzione da effettuarsi ai sensi del contratto e l'IPAB inviava al conduttore atto di diffida con il quale lo intimava al pagamento della somma di euro 17.979,32 equiparati ai consumi di acqua ed energia elettrica per il periodo dal 2016 al luglio del 2022, nonché ad effettuare i lavori di manutenzione della struttura data in locazione ai fini dell'adeguamento alle norme di sicurezza nonché all'adeguamento degli impianti idrici ed elettrici, oramai obsoleti ed anch'essi non a norma di legge;
- la Onlus Pandora contestava tale richiesta, sia in merito alla quantificazione del dovuto che sui lavori da eseguire, stante anche la genericità e equivocità delle disposizioni contrattuali ed in dettaglio rilevava di aver provveduto ad effettuare alcuni lavori, quindi

riteneva che altri lavori fossero a carico dell'IPAB che non vi aveva ancora provveduto e contestava i criteri di ripartizione dei consumi a proprio carico.

CONSIDERATO CHE

- l'IPAB ha necessità di destinare la struttura ad altri usi, oltre che di provvedere ad effettuare lavori straordinari di manutenzione sull'immobile concesso in locazione a Pandora, lavori oramai improcrastinabili;
- e' necessario, inoltre, al fine di poter meglio definire i rispettivi obblighi contrattuali, determinare modalità chiare di ripartizione delle spese;
- le parti, nella consapevolezza reciproca delle lungaggini processuali, anche in considerazione di eventuali impugnazioni nei diversi gradi di giudizio, nonché dell'alea che ne caratterizza gli esiti, con l'assistenza dei rispettivi difensori, hanno svolto diversi incontri in occasione dei quali sono state analizzate tutte le possibilità per una risoluzione bonaria della questione;
- l'IPAB è proprietario dell'immobile sito in Messina alla Viale Annunziata n. 8 e censito al catasto Urbano del Comune di Messina al Foglio 102 part. 1648 sub 3, libero e non locato ad alcuno, che ha interesse di mettere in profitto, quindi ottenere un canone mensile di locazione;
- Pandora ha interesse a condurre detto immobile;
- le parti, sulle premesse sopra descritte, hanno raggiunto un accordo transattivo della controversia e pertanto, quanto sopra premesso e ritenuto, da fare parte integrante del presente atto di transazione, a tale fine

CONCORDANO E STIPULANO QUANTO SEGUE

- 1) le parti, in persona dei rispettivi legali rappresentanti *pro tempore*, a mero titolo transattivo della controversia dichiarano di voler risolvere di comune accordo il contratto di locazione in essere dell'immobile di proprietà di detto istituto sito in Messina al Viale Annunziata n. 8 denominato Centro Polifunzionale ed identificato al Foglio 102 part. aggriff. 237-2908 sub 4;
- 2) le parti dichiarano che nulla hanno da pretendere l'un l'altro in merito a tale contratto di locazione, sia riguardo ad obbligazioni pecuniarie che obblighi di fare, e pertanto entrambe dichiarano di rinunciare ad ogni dare ed avere;
- 3) le parti si impegnano a stipulare un nuovo contratto di locazione dell'immobile sito in Messina alla Viale Annunziata n. 8 con accesso dalla Corte comune e censito al catasto Urbano del Comune di Messina al Foglio 102 part. 1648~~3~~ sub 3 di proprietà dell'IPAB, come da planimetria allegata (escluso il portico in quanto di esclusivo utilizzo da parte delle

Comunità dell'IPAB) per un canone di locazione di euro 600,00 mensili, per anni sei con decorrenza dal 01.01.2023 e si impegnano, reciprocamente, ad apporre dei sistemi di rilevazione dei consumi presso il suddetto immobile al fine di poter quantificare, esattamente, gli importi delle utenze a carico del conduttore;

4) la Onlus Pandora in data odierna consegna le chiavi dell'immobile del Centro Polifunzionale, oggetto del precedente contratto di locazione e ne trasferisce pertanto il possesso;

5) il presente accordo transattivo non ha funzione novativa ed è vincolante e va a beneficio di ciascuna delle parti, dei loro rispettivi successori e aventi causa, che saranno vincolati alle condizioni contenute nell'accordo stesso, si compone di 3 pagine, viene letto confermato e sottoscritto dalle parti in persona dei rispettivi rapp.ti legali nonché dai procuratori legali che espressamente rinunciano al beneficio della solidarietà.

L.C.S.

I.P.A.B. "Casa Famiglia Regina Elena – Famiglia Amato"

Il Commissario Straordinario (Dott. Cesare Maddalena)

Avv. Carmelo Sebeto

Società Ordinaria Onlus "Pandora"

il legale rapp.te p.t. - (Sig.ra Valeria Di Mento)

Avv. Umberto Venuti

Avv. Claudio Collurà

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemilaventidue, il giorno ventinove del mese di dicembre, nella sede della "Opera Pia Casa famiglia Regina Elena Famiglia Amato", sita in Messina (ME), Viale Annunziata n. 8

TRA

- **I.P.A.B. (ISTITUTO PUBBLICO DI ASSISTENZA E BENEFICENZA) "CASA FAMIGLIA REGINA ELENA FAMIGLIA AMATO DI MESSINA"**, con sede in Messina (ME), Viale Annunziata n. 8 (C.F. e P.Iva: 80003630839), in persona del Commissario, nonché rappresentante legale *pro tempore*, Dott. CESARE MADDALENA, da una parte (di seguito denominato anche Locatore o IPAB)

LOCATORE

E

- **SOCIETÀ ORDINARIA ONLUS "PANDORA"** con sede in Messina (ME), Viale Annunziata n. 8, in persona del suo rappresentante legale *pro tempore*, dott.ssa VALERIA DI MENTO, dall'altra parte (di seguito denominata anche Conduttrice o Pandora)

CONDUTTRICE

PREMESSO CHE

- l'IPAB è proprietario dell'immobile sito in Messina (ME), Viale Annunziata n. 8 con accesso dalla Corte comune e censito al catasto Urbano del Comune di Messina al Foglio 102 part. 1648 sub 3 (planimetria allegata);

- è intenzione di I.P.A.B. (Istituto pubblico di assistenza e beneficenza) "Casa Famiglia Regina Elena Famiglia Amato" di Messina, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, concedere in locazione l'immobile di cui sopra alla Onlus Pandora, che intende accettare.

Premesso quanto sopra, con il presente atto, da valere ad ogni effetto di Legge, si conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

L'IPAB concede in locazione alla Società Ordinaria Onlus Pandora, che accetta, l'immobile di cui in premessa, sito in Messina (ME), Viale Annunziata n. 8, con accesso dalla Corte comune e censito al catasto Urbano del Comune di Messina al Foglio 102 part. 1648.

ARTICOLO 2

La locazione, con decorrenza dal 01.01.2023, avrà durata di anni sei (6) rinnovabili come per legge, salvo disdetta da comunicarsi almeno sei (6) mesi prima con raccomandata e/o PEC. Alla prima scadenza, il locatore potrà avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, solo in presenza

dei casi tassativi indicati dalla legge.

ARTICOLO 3

L'immobile dovrà essere destinato quale sede delle attività di Pandora, che dichiara di avere visitato i locali oggetto della locazione e che ha riconosciuto idonei all'uso per cui sono destinati, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di prenderli in consegna, ad ogni effetto, con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode degli stessi.

ARTICOLO 4

La Condottrice, salvo quanto sopra previsto all'articolo 3, non potrà apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Ogni aggiunta che non possa essere rimossa resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

ARTICOLO 5

Tutte le manutenzioni ordinarie ai sensi dell'art. 1609 c.c. sono a carico della Condottrice che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del Locatore di sostituirsi alla Condottrice, in caso di inadempimento di quest'ultima, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro venti (20) giorni dalla richiesta.

ARTICOLO 6

La Condottrice si obbliga ad osservare e far osservare le regole condominiali e di buon vicinato, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

Si precisa che l'ingresso all'immobile oggetto di locazione è posto al Viale Annunziata n. 8 e che l'accesso è pedonale ed avviene tramite un cortile comune, il cui utilizzo è dettato dalle regole condominiali e che pertanto in tale viale di ingresso e nel cortile non è permesso l'accesso alle autovetture.

Parte conduttrice esonera, inoltre, espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori degli immobili da fatti od omissioni di altri comproprietari o inquilini dello stabile o di terzi.

Si impegna, altresì, a riconsegnare, alla scadenza, i locali nello stesso stato in cui li ha ricevuti (salvo il deperimento d'uso), liberi da persone e cose, puliti in ogni sua parte, pena il risarcimento danno.

ARTICOLO 7

Il canone annuo per gli immobili concessi in locazione, sulla base della stima effettuata da tecnico di fiducia ed in conformità alle attuali quotazioni immobiliari di mercato, è convenuto complessivamente in euro 600,00 (*seicento/00*) mensili, **da versarsi anticipatamente entro non oltre il giorno cinque (5) di ogni mese.**

ARTICOLO 8

Sono a totale carico della Conduttrice le spese, in quanto esistenti, relative all'immobile locato e concernenti il servizio di pulizia, il funzionamento e la manutenzione ordinaria, la fornitura di energia elettrica, acqua, riscaldamento e condizionamento d'aria.

Le parti, altresì, convengono che la Conduttrice installi momentaneamente e sino all'allaccio diretto delle utenze (acqua, gas e luce), un contatore di energia digitale monofase da 230V della marca Ipertronic METER1A-DI modello DDS5558, che consenta di misurare gli effettivi consumi per la fornitura di energia elettrica ed al quale fare riferimento per l'attribuzione alla Conduttrice del costo derivante dall'utenza.

Le parti inoltre convengono che a richiesta del Locatore, parte conduttrice dovrà autorizzare e provvedere alla voltura, ovvero ad una intestazione propria delle forniture di energia elettrica, di gas e di acqua, i cui costi necessari, di attivazione e passaggio dell'intestazione, compresa l'istallazione del nuovo contatore di energia verranno interamente sostenuti dall'IPAB, salvo che la stessa conduttrice rinunci a qualcuna delle utenze suddette.

ARTICOLO 9

La Conduttrice deve consentire l'accesso alle unità immobiliari al Locatore, al suo amministratore, nonché ai loro incaricati, ove gli stessi ne abbiano motivata ragione, salvo congruo preavviso.

ARTICOLO 10

La registrazione del presente contratto di locazione sarà a cura del Locatore.

I bolli e le spese di registrazione sono divisi fra Conduttrice e Locatore come per legge.

Tutte le clausole del presente contratto rivestono carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c. e senza necessità di costituzione in mora.

Le parti danno atto che le condizioni del presente contratto sono state fra loro liberamente concordate. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

ARTICOLO 11

Ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 e s. m.i., le parti dichiarano di prestare il loro consenso al trattamento ed alla comunicazione a terzi dei dati personali in relazione a tutti gli adempimenti connessi o, comunque, relativi al presente contratto.

A tutti gli effetti del presente contratto, le parti eleggono rispettivamente domicilio:

- il Locatore presso la sua sede in Messina, viale Annunziata, n. 8
- la Conduttrice presso l'immobile oggetto del presente contratto, sito a Messina (ME), Viale

Annunziata n. 8.

Siffatta elezione di domicilio è attributiva di giurisdizione e darà diritto di notifica di tutti gli atti, anche per lettera raccomandata, inerenti alla esecuzione o risoluzione del presente contratto.

ARTICOLO 12

Qualunque controversia dovesse insorgere fra le parti e, comunque, relativa al presente contratto è regolata dalla legge sostanziale italiana, comprese quelle inerenti alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione e sarà di competenza esclusiva del Foro di Messina, in base alle regole del codice di procedura civile.

ARTICOLO 13

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti si richiamano alle disposizioni di legge vigenti in materia e alle norme del codice civile.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il locatore

I.P.A.B. "Casa Famiglia Regina Elena Famiglia Amato" di Messina

Il Commissario Straordinario – Dott. Cesare Maddalena

La Condutrice

Società Ordinaria Onlus "Pandora"

Il Presidente pro-tempore (Sig.ra Valeria Di Mento)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina

Dichiarazione protocollo n. ME0000674 del 07/01/2022

Comune di **Messina**
Viale Annunziata

civ. 8

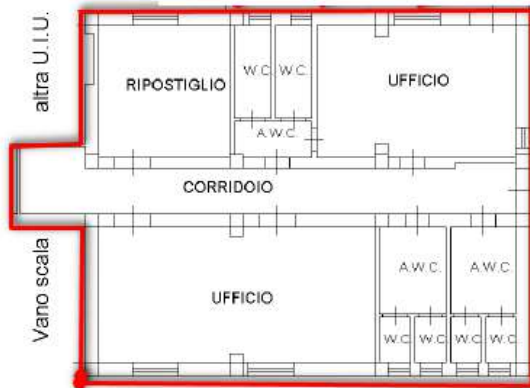
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: **102**
Particella: **1648**
Subalterno: **3**

Compilata da:
La Versa Gaetano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. **Messina**

N. **2275**

Planimetria
Schema n. **1** Scala **1:200**

PIANTA PIANO TERRA h. 3,75



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/12/2022 - Comune di MESSINA(F158) - < Foglio 102 - Particella 237 - Subalterno 6 > - Uiu graffiti
VIALE ANNUNZIATA n. 8 Piano I

Ultima planimetria in atti