
Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficienza
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. 30 del Registro Data 30/12/2025	OGGETTO: Adeguamento Istat contratti di locazione immobili di Viale Annunziata n. 10 Messina - anno 2026
---------------------------------------	--

L'anno duemilaventicinque giorno trenta 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. n. 27/GAB del 24/03/2020 e successivi provvedimenti dell' Assessorato della Famiglia delle Politiche Sociali e del Lavoro, assistito dal Segretario-Direttore Dott. Giovanni Rovito, ha proceduto ad adottare la presente deliberazione:

Visto lo Statuto della Regione Siciliana;

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, recante l'approvazione dei regolamenti per l'esecuzione della legge sulle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza;

Vista la L.R. n. 65/1963 relativa ai contributi straordinari in favore delle IPAB;

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

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

Visto il D.lgs. 04/05/2001 n. 207 di riordino del sistema delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza (IIPPAB), a norma dell'art. 10 della legge 08/11/2000 n. 328;

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.A.B. della Sicilia;

Vista la L.R. n. 22 del 16/12/2008, art. 14, relativa ai Commissari Straordinari delle II.PP.A.B. ;

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

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e l'Ordinamento degli EE.LL. nella Regione Siciliana;

Vista la Legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modificazioni, recante "Disciplina delle locazioni di immobili urbani", con particolare riferimento all'art. 32 in materia di adeguamento del canone di locazione;

Richiamato il verbale della riunione dell'assemblea degli inquilini tenutasi in data 11 settembre 2025, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, con il quale sono stati informati i conduttori degli immobili siti in Viale Annunziata n. 10, Messina, del prossimo adeguamento ISTAT ai contratti di locazione in essere;

Ritenuto, necessario, equo e conforme alla volontà espressa in sede assembleare, richiedere l'adeguamento ISTAT a far data dal 01/01/2026, con il conteggio degli arretrati limitato e decorrente dall'anno 2025;

Riconosciuta la legittimità, la regolarità e l'inderogabilità del presente provvedimento;

Visti i pareri favorevoli espressi in ordine alla regolarità amministrativa e contabile dal ai sensi della normativa vigente;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,

DELIBERA

1. **Di prendere atto** del verbale di assemblea condominiale dell'11.09.2025 del Condominio di Viale Annunziata n. 10 – Messina, che si allega al presente atto;
2. **Di dare** mandato al Segretario-Direttore di avviare e porre in essere tutte le procedure necessarie per l'adeguamento ISTAT di tutti i contratti di locazione attivi relativi agli immobili di proprietà dell'Ente siti in Viale Annunziata al n. civico 10, Messina, applicando l'aggiornamento a partire dal 1° gennaio 2026 e calcolando gli arretrati con

decorrenza esclusiva dall'anno 2025, in accoglimento dell'istanza condivisa dei conduttori.

3. **Di dare** atto che la presente deliberazione, ai fini della pubblicità legale degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, verrà pubblicata all'Albo Pretorio on-line dell'Ente nonché nella sezione "Amministrazione Trasparente", in ottemperanza a quanto stabilito dal D.Lgs. n. 33/2013 e dall'art. 18 della L.R. n. 22 del 16.12.2008.
4. **Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di avviare i conteggi entro l'inizio dell'anno termale, a norma dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 (TUEL).

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

Messina, 30/12/2025

IL SEGRETARIO DIRETTORE

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.

Messina, 30/12/2025

IL SEGRETARIO DIRETTORE

f.to Dott. Giovanni Rovito

firma omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/93

CONDOMINIO CASA FAMIGLIA - VIALE ANNUNZIATA N. 10 - MESSINA

VERBALE DI RIUNIONE

Ordine del Giorno:

- 1) Rimozione piante nei balconi;
- 2) Collegamenti interni antenna centralizzata;
- 3) Infissi, portoni d'ingresso e impianto citofonico;
- 4) Adeguamento ISTAT
- 5) Varie ed eventuali.

Il giorno 11 Settembre 2025 alle ore 16:00, su convocazione dell'Amministratore del Condominio, si è riunita l'assemblea degli inquilini presso la sede istituzionale dell'IPAB "Casa Famiglia Regina Elena" di Messina.

Presenti (inquilini/conduuttori): Sofia Rosalba, Attanasio Luigi, Siracusano Carla, Caruso-Pirrone, Arceri Giuseppe, Macauda Salvatore, Bottari-Donato, Orecchio Cinzia, Festa Marina, Nocita Francesca e Nocita Alessandra, Capillo-Vadalà.

Assenti: Micalizzi Lucia, Formisano Salvatore, Signorino e Panzera. **Si da atto** che è assente per imprevisti motivi personali l'Amministratrice pro-tempore del Condominio, Dott.ssa Carmen Grasso.

Presidenza/Verbalizzazione: Assume la presidenza dell'assemblea il Commissario Straordinario, Dott. Cesare Maddalena. Svolge le funzioni di segretario verbalizzante il Funzionario dell'Ente, Dott.ssa Patrizia Musolino.

Presa costanza della regolarità della convocazione e del quorum, il Presidente dichiara aperta la seduta e procede alla trattazione dei punti all'ordine del giorno.

1) In merito al primo punto all'ordine del giorno (Rimozione piante nei balconi): il Commissario comunica che a breve la ditta incaricata per i lavori di ristrutturazione dell'immobile condominiale interverrà sul ripristino dei balconi. Viene formulata formale richiesta ai conduuttori di provvedere allo sgombero totale dei balconi dalla presenza di vasi e piante, al fine di consentire l'esecuzione delle opere di ripristino ed evitare il reiterarsi di infiltrazioni meteoriche. Si fa presente che per la movimentazione dei carichi i residenti potranno interfacciarsi con l'impresa esecutrice. I condomini presenti, preso atto della comunicazione, dichiarano all'unanimità l'impegno alla rimozione di tutti i manufatti di rispettiva pertinenza.

2) In merito al secondo punto all'ordine del giorno (Collegamenti interni antenna centralizzata): il Commissario comunica che l'intervento sul lastrico solare prevede anche l'installazione di un'antenna centralizzata satellitare per scala, in sostituzione di tutte le singole antenne attualmente presenti sulla terrazza, le quali risultano gravemente compromesse dalle consuete raffiche di vento, al fine di garantire la sicurezza dello stabile e la pubblica e privata incolumità. La ripartizione dei costi avverrà su base mista: una quota parte sarà calcolata in base ai punti TV interni ad appartamento e posta a carico dei conduuttori, mentre la restante quota differenziale rimarrà a carico dell'Ente proprietario.

- **Interventi:** La sig.ra Siracusano dichiara a verbale il proprio disinteresse all'allacciamento,

richiedendo l'esclusione della propria unità immobiliare. I restanti conduttori richiedono di contenere la spesa e offrono disponibilità all'accesso per i tecnici.

- **Determinazioni:** Il Commissario conferma che l'onere a carico dell'utenza sarà ridotto ai minimi termini operativi, gravando la restante quota sull'Ente. Sarà cura dell'Amministratrice notificare formalmente a ciascun conduttore il piano di riparto definitivo. I condomini, valutata la bontà dell'intervento finalizzato alla sicurezza dello stabile, esprimono il proprio ringraziamento all'Amministrazione.

3) In merito al terzo punto all'ordine del giorno (Infissi, portoni d'ingresso e impianto citofonico): Il Commissario informa l'assemblea che si procederà alla sostituzione integrale degli infissi esterni, dei portoni d'accesso condominiali e al rifacimento dell'impianto citofonico dello stabile. Viene evidenziato che, nonostante siano stati rilevati difetti di manutenzione ordinaria imputabili all'utenza, la spesa per gli interventi strutturali sopra citati sarà assunta a totale carico economico dell'Ente. L'assemblea prende atto della pianificazione dei suddetti interventi. I condomini ringraziano l'Amministrazione sottolineando come una simile e meritoria attenzione al decoro e all'incolumità dei residenti non sia mai stata riservata dalle precedenti amministrazioni nei passati decenni, che li hanno lasciati agli spifferi e al freddo nel periodo invernale.

4) In merito al quarto punto all'ordine del giorno (Adeguamento ISTAT): Si rende noto ai conduttori l'imminente addebito degli adeguamenti ISTAT relativi ai contratti di locazione in essere, non aggiornati da diversi periodi contrattuali.

- **Interventi:** I presenti avanzano proposta di applicazione del conteggio degli arretrati a decorrere esclusivamente dalla data del 1° gennaio 2025.

- **Determinazioni:** Il Commissario accoglie l'istanza dei conduttori, disponendo che la richiesta degli arretrati avverrà unicamente sulle basi contrattuali ultime, con decorrenza fissata a partire da gennaio 2025.

6) In merito al quinto punto all'ordine del giorno (Varie ed eventuali):

- **Segnalazioni:** Le sig.re Nocita segnalano problematiche igienico-sanitarie correlate al deposito non conforme di rifiuti nei pianerottoli e alle conseguenti emissioni odorogene.

- **Determinazioni:** Il Commissario comunica la prossima trasmissione, a cura dell'Amministratrice, del nuovo Regolamento di Condominio, al quale tutti i residenti dovranno uniformarsi. Si rinvia alla Dott.ssa Grasso per la gestione delle segnalazioni e per le informazioni tecniche inerenti i cantieri. Null'altro essendovi su cui discutere, alle ore 18:30 si dichiara chiusa l'assemblea, previa lettura e sottoscrizione del presente verbale. Si dispone la trasmissione di copia conforme all'Amministratrice del Condominio per gli adempimenti di competenza gestionale.

Il Commissario Straordinario
Dr. Cesare Maddalena



Il Funzionario dell'Ente verbalizzante
Dott.ssa Patrizia Muscolino

