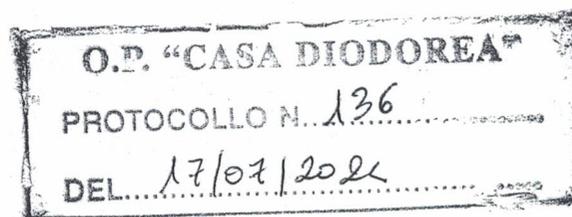


opera pia casa diodorea

Da: avvelangelapatelmo <avvelangelapatelmo@pec.it>
Inviato: mercoledì 17 luglio 2024 15:52
A: amministrazione@pec.casadiodorea.it
Oggetto: PARERE PRO VERITATE- SCHEMA DI CONTRATTO E PROPOSTA DI PARCELLA
Allegati: PARERE IPAB AGIRA OPERA PIA CASA DIODOREA_signed.pdf; SCHEMA
CONTRATTO DI LOCAZIONE IPAB.docx; PRO FORMA PARCELLA IPAB AGIRA.docx

Egr. Dott. Faraci,
n. q. di commissario straordinario dell'IPAB Opera Pia Casa Diodorea, in adempimento
al gradito incarico conferito con delibera del 2/7/2024, si allega quanto in oggetto.
In attesa di riscontro, si porgono cordiali saluti

Avv. Angela Patelmo



Studio Legale
Avv. Angela Patelmo
Patrocinio in Cassazione

94100 ENNA - Piazza S. Sofia n.5 Tel. e fax:0935/504730 - cell. 338/8140002

Egr. Sig.
FARACI Filippo,
n. q. di Commissario Straordinario di
"Opera Pia Casa Diodorea"
Via Orfanotrofio n. 6
94010 AGIRA (EN)

Oggetto: parere legale

Egr. Dott. Faraci,

in riferimento al gradito incarico conferito con delibera del 2/7/2024 relativo al supporto ed all'assistenza legale nella stipula di contratti e convenzioni nell'interesse dell'Opera Pia Casa Diodorea di Agira", esplicitantesi anche attraverso pareri legali, con al presente esaminata la questione sottoposta all'esame della scrivente in relazione all'eventuale stipula di contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile sito in Agira alla Via Ospedale nn. 12/14 piano primo, di proprietà dell'Opera Pia Casa Diodorea, di cui lei è Commissario Straordinario, si evidenzia quanto segue:

INQUADRAMENTO GIURIDICO DELLA OPERA PIA CASA DIODOREA

per poter rispondere alla sua richiesta è necessario innanzitutto procedere all'inquadramento giuridico dell'Ente di cui lei è Commissario; trattasi di IPAB che in seguito alle disposizioni dettate dal DPCM n. 45 del 23/2/1990 come recepite dalla normativa regionale in Sicilia non è stata trasformata in persona giuridica di diritto privato senza scopo di lucro e non rispetta i requisiti, previsti dal comma IV dell'art. 1 del citato decreto ai fini del riconoscimento della natura privatistica, pertanto la stessa è da ritenersi ente pubblico di ambito territoriale locale atteso che ai sensi dell'art.7 dello Statuto il CdA è composto da 5 membri, di cui 3 nominati dal Sindaco del Comune di Agira, 1 nominato dall'Assessore Regionale degli Enti Locali ed 1 nominato dal Prefetto di Enna.

Ne consegue che la nomina di Commissario Straordinario dell'IPAB Opera Pia Casa Diodorea, da parte dell'Assessorato Regionale della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro, con delibera n. 137/gab. Del 22/11/2023, deve essere equiparata, per le funzioni svolte, a quella dell'organo che va a sostituire, tenuto conto che l'art. 1, comma 2, lett. l),

parla di “incarichi di Presidente...e assimilabili” e di conseguenza a quella di Amministratore di Ente pubblico.

DISCIPLINA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DA APPLICARE

Da tali necessarie premesse posto che l'Opera Pia Casa Diodorea appare qualificabile quale organismo di diritto pubblico, la locazione ad uso non abitativo di immobili della stessa, in quanto comportante un'entrata per la pubblica amministrazione derivante dalla corresponsione del canone di locazione del complesso immobiliare, è riconducibile nell'ambito dei “contratti attivi” della pubblica amministrazione, i quali sono assoggettati alla normativa speciale per essi prevista e ai principi generali di cui alla normativa sulla contabilità di Stato e del Codice dei contratti pubblici.

In altri termini, per quanto qui di interesse è sufficiente - ma al contempo necessario - che la locazione dell'immobile avvenga attraverso lo svolgimento di una procedura di valutazione mediante i criteri dell'evidenza pubblica idonea a rispettare i principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità richiamati dalle citate disposizioni normative (Consiglio di Stato, comm. spec., parere del 10 maggio 2018, n. 1241).

Nel caso in esame invero a parere della scrivente non si può procedere alla locazione del bene mediante affidamento diretto senza violare i richiamati principi di pubblicità e di trasparenza dell'azione amministrativa oltre che quelli di par condicio e di concorrenza imposti dall'art. 4 del d.lgs. 50/2016 (cfr ex multis le Delibere dell'Autorità in Materie di Contratti di Appalto nn. 576 e 591 del 28 luglio 2021) ciò in quanto l'IPAB da Lei rappresentata è un organismo di diritto pubblico e dunque amministrazione aggiudicatrice, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1, comma primo e 3, comma primo lett. a) del d.lgs. 50/2016. Ne consegue che, dal punto di vista soggettivo, l'Opera Pia Casa Diodorea è tenuta ad applicare le disposizioni del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, infine la locazione ad uso diverso da quella abitativa, in quanto comportante un'entrata per la pubblica amministrazione derivante dalla corresponsione del canone di locazione di una parte del complesso immobiliare dell'IPAB, è riconducibile nell'ambito dei “contratti attivi” della pubblica amministrazione, i quali sono assoggettati alla disciplina dell'art. 4 del d.lgs. 50/2016.

Pertanto si ritiene necessario avviare quantomeno una gara informale sempre nelle forme della procedura di evidenza pubblica per la locazione del descritto immobile da svolgersi nel

rispetto delle regole di trasparenza e concorrenza con predisposizione di apposito schema di contratto da allegare al bando.

CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Infine per quanto attiene al canone di locazione mensile da stabilire nel predisponendo schema contrattuale la scrivente evidenzia come la determinazione dello stesso da parte dell'UTC del Comune di Agira non possa considerarsi vincolante atteso che detto canone è stato determinato nell'anno 2022 con riferimento ad uso scolastico della struttura e senza tenere conto delle opere di adeguamento che dovranno essere realizzate al fine di rendere l'immobile locabile per uso residenziale, certamente più appetibile e più conforme alle esigenze economiche dell'Ipab da Lei rappresentata. Pertanto, considerato che il piano primo da concedere in locazione ha una superficie lorda di 532,76 mq, al fine di perseguire gli scopi dell'IPAB e principalmente offrire la possibilità di alloggio a fasce deboli da tutelare, si deve provvedere ad un frazionamento dell'intero immobile, in modo tale da mantenere a destinazione uffici il piano terra ed a variare a residenziale il piano primo. La valutazione del più probabile canone di locazione mensile deve desumersi dalle rilevazioni dell'OMI dell'Agenzia delle entrate. Per la zona in cui insiste il fabbricato è previsto un range di canone mensile al mq tra € 1,70 e € 2,20. Relativamente alle condizioni di conservazione e di manutenzione si dovrebbe assumere a valore di locazione più aderente alla realtà quello medio tra il max ed il min rilevato, ovvero € 1,95/mq per cui per l'intero piano da mettere a locazione applicando il superiore valore il canone mensile che ne deriva è di € 1,95 x 532,76 mq = € 1.038,88

Si precisa inoltre che in caso di offerte inferiori rispetto a quelle poste a base della gara ad evidenza pubblica la congruità del canone deve essere valutata ai fini della validità della locazione dall'Agenzia del Demanio locale come espressamente previsto dalla l. 23 dicembre 2009 n. 191, Infatti in assenza del nulla osta in questione i contratti di locazione, siano essi di locazione attiva o passiva, stipulati tra pubbliche amministrazioni e soggetti privati sono affetti dal vizio insanabile della nullità

Rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento, si porgono cordiali saluti

Avv.



ANGELA
PATELMO
17.07.2024
13:41:41
GMT+00:00

opera pia casa diodorea

Da: avangelapatelmo <avangelapatelmo@pec.it>
Inviato: mercoledì 17 luglio 2024 15:52
A: amministrazione@pec.casadiodorea.it
Oggetto: PARERE PRO VERITATE- SCHEMA DI CONTRATTO E PROPOSTA DI PARCELLA
Allegati: PARERE IPAB AGIRA OPERA PIA CASA DIODOREA_signed.pdf; SCHEMA
CONTRATTO DI LOCAZIONE IPAB.docx; PRO FORMA PARCELLA IPAB AGIRA.docx

Egr. Dott. Faraci,
n. q. di commissario straordinario dell'IPAB Opera Pia Casa Diodorea, in adempimento
al gradito incarico conferoto con delibera del 2/7/2024, si allega quanto in oggetto.
In attesa di riscontro, si porgono cordiali saluti

Avv. Angela Patelmo



**CONTRATTO DI LOCAZIONE
AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO**

Con la presente scrittura privata da valere a ogni effetto di legge tra le parti:

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza "OPERA PIA CASA DIODOREA",
con sede legale in Agira alla Via Orfanotrofia n. 6, c.f. _____ in persona del commissario
straordinario e Sig. Filippo Faraci, nato a _____ il _____ c.f. _____, Commissario
Straordinario dell'IPAB Opera Pia Casa Diodorea, giusta delibera dell'Assessorato Regionale
della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro, n. 137/gab. e del 22/11/2023, in proseguo
denominata anche "*Locatore*",

e

in proseguo denominato anche "*Conduttore*", _____

PREMESSO

- **che** a seguito di Deliberazione del Commissario Straordinario dell'Opera Pia Casa
Diodorea n. _____ del _____ con Avviso Pubblico del _____, pubblicato all'Albo
On line nel sito internet istituzionale dell'Ipab Opera Pia Casa Diodorea, è stata indetta una
procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione, ad uso diverso da quello di
abitazione, dell'unità immobiliare ubicata in Agira, Via Ospedale n.,12/14, piano primo
distinto in catasto al foglio 23 particella 646, - **che** in data _____ a conclusione del
procedimento ad evidenza pubblica, ai sensi del R.D. n. 827/1924, ha avuto luogo l'apertura
delle buste con le singole offerte, ai sensi dell'art. _____ del bando di gara;

- **che** con Determinazione prot. n. _____ del _____ è stata stabilita l'aggiudicazione dell'immobile
in favore della società _____ al canone annuale di locazione pari a €;

- **che** con il Commissario Straordinario ha delega alla firma di tutti gli atti amministrativi
dell'Ipab;

Tutto ciò premesso, parte integrante e sostanziale del presente contratto,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1- CONSENSO ED OGGETTO.

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza " Ipab Opera Pia Casa Diodorea" concede
in locazione alla società _____ che, senza riserva ed eccezione alcuna, accetta

l'immobile sito in Agira, Via Ospedale n.,12/14, piano primo distinto in catasto al foglio 23
particella 646, classe _____ superficie commerciale MQ. _____, R.C. Euro

Ad esatta identificazione di quanto concesso in locazione le parti fanno espresso riferimento
alla planimetria catastale che le parti dichiarano di conoscere e che si allega al presente
contratto per costituirne parte essenziale ed integrante.

La locazione è regolata dalle pattuizioni che seguono.

ART.2- DURATA DELLA LOCAZIONE - RINNOVO - DISDETTA - RECESSO.

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a partire dal _____ e pertanto cesserà il _____. Il contratto
si intenderà rinnovato tacitamente per uguale periodo, nell'ipotesi in cui il Locatore non
comunichi al Conduttore il diniego del rinnovo del contratto motivato ai sensi dell'art. 29 L.
392/78, da recapitarsi a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di
ritorno, contenente la specificazione del motivo invocato entro dodici mesi prima della
scadenza del contratto. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, il contratto si intenderà
rinnovato tacitamente per uguale ulteriore periodo, nell'ipotesi in cui il Locatore non
comunichi al Conduttore formale disdetta del contratto, da recapitarsi a mezzo PEC ovvero
a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno entro dodici mesi prima della scadenza.
Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art 27, 7° comma L.
392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi a mezzo PEC ovvero mediante lettera
raccomandata con ricevuta di ritorno. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati
personalmente al Locatore o a persona da quest'ultimo indicata per iscritto.

ART.3 - CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE.

Il canone annuo è concordato tra le parti in € _____ che il Conduttore si obbliga
a corrispondere in dodici rate mensili anticipate di € _____ ciascuna con valuta
entro il giorno cinque del mese di ogni mese riferimento, mediante accredito diretto sul c/c
bancario intestato all'IPAB, salvo diversa disposizione.

Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e degli oneri
accessori e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle
rate scadute. Il mancato pagamento, in tutto o in parte del corrispettivo alle scadenze mensili
pattuite, costituirà automaticamente il Conduttore in mora. Le parti espressamente

convengono che, il ritardo nel versamento del canone, a qualsiasi titolo, farà maturare gli interessi al tasso legale a favore dell'IPAB senza necessità di alcuna diffida: a tale fine farà fede la data di valuta indicata sul C/C dell'IPAB. Il conteggio del dovuto a titolo di interessi verrà effettuato annualmente o comunque alla data eventuale di cessazione del contratto

ART.4 - AGGIORNAMENTO ISTAT.

Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, senza necessità di richiesta alcuna nella misura massima prevista dalla legge in vigore al momento della maturazione dell'aumento.

ART.5 - DESTINAZIONE D'USO. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

L'unità immobiliare viene concessa in locazione affinché il Conduttore la adibisca ad uso residenziale. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente autorizzata dal Locatore: la violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART.6- DIVIETO DI SUBLOCAZIONE.

Il Conduttore non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato, parte di questo, né cedere il contratto

ART. 7 – ONERI ACCESSORI.

Sono a carico del Conduttore, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e le spese di gestione delle stesse, ivi compreso telefono, luce, acqua e gas, nonché gli oneri condominiali e di quelli relativi alla tassa di smaltimento dei rifiuti.

ART.8 - STATO DEI LUOGHI. MANUTENZIONI, ADATTAMENTI, INNOVAZIONI, TRASFORMAZIONI, RISTRUTTURAZIONI.

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare oggetto del presente contratto, di aver preso atto di averla trovata adatta all'uso convenuto e di prenderla in consegna ad ogni effetto con ritiro delle chiavi contestuale alla sottoscrizione del presente atto, costituendosi della medesima custode. Il Conduttore si obbliga a:

a. farsi carico interamente degli eventuali lavori di manutenzione ordinaria e di allestimento finalizzati a rendere l'immobile idoneo all'uso residenziale, senza alcun diritto di

restituzione o rimborso da parte del Conduttore. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese del Conduttore dell'immobile, previa valutazione progettuale e formale approvazione delle opere previste da parte del locatore;

b. farsi carico di eventuali lavori di manutenzione straordinaria dei locali e per l'adeguamento e la messa a norma degli ambienti locati e degli impianti tecnologici necessari per l'avvio dell'attività, senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte dell'IPAB. Gli stessi potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'IPAB;

c. provvedere a propria cura e spese di sgombero dalle eventuali suppellettili presenti all'interno dei locali e, più in generale, di concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative o di pubblica sicurezza, a qualsiasi titolo occorrenti per l'uso dell'unità immobiliare;

d. trasmettere al locatore, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dei lavori di cui sopra, le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento;

e. mantenere l'immobile, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione. Ogni aggiunta o modifica, che alteri il carattere e la destinazione d'uso dei locali e ogni altra innovazione, che comporti modifiche strutturali, non potrà essere operata dal Conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Restano a carico del Conduttore le riparazioni di cui agli art. 1576 e 1609 del Codice Civile ed ogni altra manutenzione ai beni immobili e mobili e agli impianti e infissi. Restano a carico del Locatore tutte le manutenzioni di natura straordinaria quali quelle riguardanti il tetto, i muri maestri, gli intonaci esterni e le fondazioni e comunque quelle non necessarie al proseguimento dell'attività svolta nei locali concessi in locazione.

ART.9 - DEPOSITO CAUZIONALE E POLIZZA FIDEIUSSORIA. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il Conduttore versa al Locatore, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza, una somma di € _____, pari a tre mensilità del canone di locazione, non imputabile in conto canoni e non produttiva

di interessi legali. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. A specifica ed ulteriore garanzia delle obbligazioni di pagamento del canone, delle imposte di registrazione del contratto e delle eventuali indennità di occupazione dell'immobile successive alla scadenza contrattuale, il Conduttore dovrà costituire garanzia fideiussoria incondizionata ed escutibile a prima richiesta, per un massimale non inferiore ad euro _____ di durata annuale da rinnovarsi annualmente per l'intera durata del contratto di locazione. La violazione dell'obbligo di cui al presente articolo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1

ART.10 - ESONERO DA RESPONSABILITÀ.

In ogni caso il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare allo stesso e/o a terzi dal fatto od omissione propria o di terzi occupanti le unità immobiliari. Il Conduttore è diretto responsabile non solo di danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, possano essere arrecati a condomini e vicini. Il Locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà

ART.11 – DILIGENZA DEL CONDUTTORE.

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia.

ART.12 – ACCESSI. Il Conduttore dovrà consentire al Locatore od ai suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata.

ART. 13– ASSICURAZIONE. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

Il Conduttore si obbliga a stipulare una apposita polizza assicurativa con primaria compagnia a copertura del c.d. "*rischio locativo*" e quindi dei danni materiali ai locali condotti in locazione rapportata al valore dei medesimi nonché a copertura di ogni danno derivante dalla conduzione dell'immobile sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile. La violazione dell'obbligo di cui al presente articolo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 14 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Le parti danno atto che ai fini della sottoscrizione del presente contratto è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica le cui spese saranno a carico delle parti in misura del 50% ciascuna

ART.15 - SPESE CONTRATTUALI ONERE E SPESE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO.

Le spese inerenti alla registrazione ed alla bollatura del presente contratto come quelle relative ai rinnovi annuali sono a carico in giusta metà delle parti. Le spese relative alla bollatura delle eventuali quietanze di pagamento dei canoni sono ad esclusivo carico del Conduttore. Il Locatore si assume l'onere di provvedere alla registrazione del contratto e al pagamento delle imposte annuali il cui importo verrà rimborsato dal Conduttore in seguito a richiesta del Locatore

ART.16 - MODIFICHE DEL CONTRATTO.

Qualunque modifica al presente contratto come ogni sua integrazione non può aver luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto.

ART.17 – DATI PERSONALI.

Le Parti dichiarano di essersi reciprocamente comunicate, oralmente e prima della sottoscrizione del presente Contratto, le informazioni di cui all'articolo 13 del GDPR n. 2016/679/UE circa il trattamento dei dati personali conferiti per la sottoscrizione e l'esecuzione del Contratto stesso e di essere a conoscenza dei diritti che spettano loro in virtù degli artt. 15 - 22 della citata normativa. Le Parti dichiarano che i dati personali forniti con il presente atto sono esatti e corrispondono al vero, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione ovvero per errori derivanti da un'inesatta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici e cartacei. L'esecuzione delle attività contrattuali implica un trattamento di dati personali che Opera Pia Casa Diodorea si obbliga ad effettuare nel rispetto della normativa in materia vigente.

ART.18 - RINVIO E FORO COMPETENTE.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla Legge 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per ogni controversia,

nessuna esclusa, che dovesse insorgere in applicazione del presente contratto è competente il Foro di Enna.

Letto confermato e sottoscritto

Agira,

Il Locatore

Il Conduttore

* * *

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342, comma 2 del codice civile e ad ogni altro effetto di legge, le parti specificamente approvano i patti di cui:

ART.3 - CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE; ART.5 - DESTINAZIONE D'USO. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA; ART.6- DIVIETO DI SUBLOCAZIONE; ART. 7 -ONERI ACCESSORI; ART.8 - STATO DEI LUOGHI. MANUTENZIONI, ADATTAMENTI, INNOVAZIONI, TRASFORMAZIONI, RISTRUTTURAZIONI; ART.9 - DEPOSITO CAUZIONALE E POLIZZA FIDEIUSSORIA. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA; ART. 13 - ASSICURAZIONE. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

Letto confermato e sottoscritto.

Agira,

Il locatore

Il Conduttore