

IPAB Casa del Fanciullo

Via Sardegna nr. 4 – 90044 Carini (PA)

Codice fiscale 97000120820 – P.IVA 06419110827

DELIBERA COMMISSARIALE N. 10 DEL 28 SETTEMBRE 2022

OGGETTO: accordo per l'integrazione, ai sensi dell'art. 12, degli artt. 4 comma 9 e 7 comma 1 del contratto di locazione dell'edificio B di via Sardegna n. 4- Carini.

L'anno 2022 il giorno 28 del mese di Settembre in Carini, presso la sede dell'IPAB sita in via Sardegna n. 4 il Commissario Straordinario, dott. Luigi Castellucci, con l'assistenza del Segretario dell'Ente, dott.ssa Annalisa Zarrillo ha adottato la seguente deliberazione

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

PREMESSO CHE:

- ❖ Il Dipartimento della Famiglia e delle Politiche Sociali dell'Assessorato Regionale della Famiglia, delle PP.SS. e del Lavoro, con D.D.G. n. 2201 del 07.11.2018, in attuazione di quanto previsto dall'art. 1, paragrafo 1.2 del comma 3 dell'Avviso relativo all'Azione 9.3.2. ("Aiuti per sostenere gli investimenti nelle strutture di servizi socio-educativi per la prima infanzia"), approvato con D.D.G. n. 50 dell'11.01.2018 (PO FESR 2014/2020, asse 9, Obiettivo Tematico 9, priorità dell'investimento 9.a., Obiettivo specifico 9.3) aveva aperto una seconda finestra per l'invio delle istanze per una richiesta di finanziamento a valere sui fondi stanziati sul PO FESR 2014/2020 AZIONI: 9.3.2.
- ❖ L'avviso era rivolto a Organizzazioni del Terzo Settore No Profit in favore di minori
- ❖ L'Obiettivo era quello di agevolare la realizzazione, da parte di soggetti del Terzo Settore No Profit, di progetti di investimento relativi all'adeguamento, rifunionalizzazione e ristrutturazione di edifici per la erogazione di servizi socio-educativi per la prima infanzia, nell'ottica di garantire un'offerta qualificata e differenziata e un sistema di servizi integrato con le amministrazioni locali.
- ❖ La Allegro Mondo soc. coop. u.r.l., al fine di presentare al succitato dipartimento regionale, una richiesta di finanziamento a valere sui fondi stanziati sul PO FESR 2014/2020 AZIONE 9.3.2., avrebbe dovuto (ai sensi del punto 4.4. lett. f) del D.D.G. n. 50 dell'11.01.2018) allegare all'istanza un titolo di disponibilità, debitamente registrato, dell'unità immobiliare su cui avrebbe inteso implementare il servizio per la prima infanzia
- ❖ La Allegro Mondo soc. coop a r.l., non disponendo di immobili idonei allo svolgimento di servizi per la prima infanzia, stipulava, in data 19 febbraio 2019 con l'IPAB Casa del Fanciullo un contratto di locazione di immobile ad uso "attività asilo nido".
- ❖ Il contratto di locazione aveva ad oggetto l'edificio denominato B (di proprietà dell'IPAB Casa del Fanciullo) sito in Carini Via Sardegna n. 4, censito al NCEU di Carini al fg 26 part. 2574 sub 7 ctg B/1, il quale presentava le caratteristiche strutturali e di destinazione funzionale per l'implementazione di servizi per la prima infanzia.
- ❖ L'art. 4 comma 2 del citato contratto di locazione stabiliva che il contratto sarebbe decorso "dalla data di consegna dei locali effettuata dall'IPAB Casa del Fanciullo alla Allegro Mondo soc. coop. a r.l."

Tel. 091/8669522 – 091/8662182 Fax 091/8662183
e-mail ipabcasadelfanciullo@alice.it
PEC ipabcasadelfanciullo@pec.ipabcasadelfanciullo.org



IPAB Casa del Fanciullo

Via Sardegna nr. 4 – 90044 Carini (PA)

Codice Fiscale 97000120820 – P.IVA 06419110827

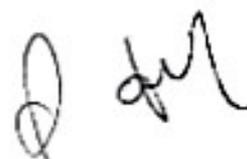
- ❖ I locali sono stati consegnati dall'Ente al conduttore nel mese di giugno 2020, al fine di consentire l'inizio dei lavori di manutenzione e rifunzionalizzazione ammessi a finanziamento dall'Assessorato Regionale alla Famiglia.
- ❖ L'art. 7 comma 1 disponeva che: *"Il canone annuo di locazione è convenuto in euro 24.000,00 oltre IVA se dovuta che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 2.000,00 oltre IVA"*
- ❖ L'ammontare del canone di cui all'art. 7 comma 1 era stato determinato sulla base di un valore di euro 5,00 (cinque) al metro quadro
- ❖ L'art. 7 comma 1 va letto in combinato disposto con il comma 9 dell'art. 4 il quale stabiliva che *"il conduttore viene fin da ora autorizzato ad eseguire le opere di cui al capitolato, allegato sotto la lettera A) e a portare in compensazione sul canone il relativo importo per le opere riguardanti il ripristino della struttura e l'area esterna di pertinenza, nella misura del 10%"*
- ❖ Il comma 10 dell'art. 4 stabilisce che *"Non sono soggetti a compensazione i lavori eseguiti da Allegro Mondo sulla struttura che siano funzionali all'attività di Asilo Nido"*
- ❖ Alla luce del combinato disposto di cui al comma 9 dell'art. 4 e al comma 10 dell'art. 4 possono essere portate in compensazione sul canone di locazione le spese che presentino, contestualmente, i seguenti requisiti:
 - 1- Devono essere incluse nel capitolato (allegato A al contratto di locazione)
 - 2- Devono riguardare la struttura, con esclusione di quelle funzionali all'attività dell'asilo Nido
 - 3- Possono essere portate in compensazione in misura del 10%
- ❖ Il capitolato allegato sotto la lettera A) del contratto di locazione, espone un computometrico estimativo dei lavori per complessivi euro 122.353,72 oltre IVA di euro 26.917,73
- ❖ Ai fini della determinazione delle opere da portare in compensazione sul canone non vanno incluse le opere relative alla sistemazione dell'area esterna di pertinenza (pari ad euro 7.574,39) atteso che le stesse sono state realizzate dall'Ente con oneri a carico del proprio bilancio.
- ❖ Nella previsione di cui all'art. 4 comma 9, rientrano le seguenti opere, di cui va correttamente posto a carico dell'Ente il 10 % dell'importo

Riferimento capitolato	Voce	Importo totale	Importo a carico Ente
8- 15.4.2.	Fornitura e collocazione punto di scarico	813,70 880,80	81,37 88,08
9- 15.4.1	Fornitura e collocazione punto acqua per impianto idrico	3.279,30	327,93
10- 14.1.1.	Derivazione per punto luce semplice	123,30	12,33

Tel. 091/8669522 – 091/8662182 Fax 091/8662183

e-mail ipabcasadelfanciullo@alice.it

PEC ipabcasadelfanciullo@pec.ipabcasadelfanciullo.org



IPAB Casa del Fanciullo

Via Sardegna nr. 4 – 90044 Carini (PA)

Codice Fiscale 97000120820 – P.IVA 06419110827

11- 14.1.3	Punto di comando luce semplice	130,50	13,05
12- 14.1.8	Punto di collegamento di apparecchiatura elettrica	136,20	13,62
14- 5.1.6.	Pavimento in piastrelle	4.037,53	403,75
15- 5.2.1	Rivestimento di pareti con piastrelle	9.179,51	917,95
	TOTALE		1.858,08
	IVA		185,81
	TOTALE:		2.043,89

- ❖ Alla luce della previsione di cui all'art. 4 comma 9 possono essere portati in compensazione sul canone di affitto euro 2.043,89
- ❖ Nel giugno 2022 l'Allegro Mondo chiedeva che fosse fatto rientrare nel meccanismo della compensazione sul canone di locazione il 100% della spesa sostenuta dalla succitata cooperativa per la realizzazione di una serie lavori finalizzati al miglioramento e alla maggiore funzionalità della struttura, ma non inclusi nel finanziamento regionale

NUMERO ORDINE E TARIFFA	DESIGNAZIONE LAVORI	IMPORTO
1- 10	Impianto elettrico	euro 19.811,50
11-12 15.4.2.2.	Impianto idrico e di scarico esterno	euro 6.380,16
13 Riprese	Interventi di ripristino di strutture e soffitti deteriorati, realizzazione di controsoffitti in cartongesso	Euro 5.700,00
14 15.2.2.5. m	Fornitura e posa in opera di serbatoi prefabbricati	Euro 950,00
15 COP	Fornitura e collocazione recinzione per caldaia, autoclave e riserva idrica	Euro 2.380,00
16 caldaia	Fornitura e collocazione di caldaia, boiler e autoclave	Euro 3.800,00
17- 24.3.3.1. c	Fornitura e collocazione 12 unità esterne ed interne di condizionamento	Euro 10.750,00
18- infissi	Verifica e sistemazione di tutte le serrande esterne	Euro 300,00

Tel. 091/8669522 – 091/8662182 Fax 091/8662183
e-mail ipabecasadelfanciullo@alice.it
PEC ipabecasadelfanciullo@pec.ipabecasadelfanciullo.org



IPAB Casa del Fanciullo

Via Sardegna nr. 4 – 90044 Carini (PA)

Codice Fiscale 97000120820 – P.IVA 06419110827

19 rasante	Fornitura e posa in opere di rasante dato a due mani e coloritura di tutti i prospetti esterni	Euro 18.300,00
		Euro 68.371,60

RILEVATO CHE:

- ❖ La richiesta dell'Allegro Mondo possa ritenersi meritevole di accoglimento, sulla base dei seguenti elementi:
 - a) le opere realizzate hanno apportato un apprezzabile miglioramento e una maggiore funzionalità della struttura, aumentandone il valore.
 - b) L'iniziativa promossa dalla Allegro Mondo scarl è stata realizzata con finanziamenti pubblici erogati con l'obiettivo di agevolare la realizzazione, da parte di soggetti del Terzo Settore No Profit, di progetti di investimento relativi all'adeguamento, rifunionalizzazione e ristrutturazione di edifici per la erogazione di servizi socio-educativi per la prima infanzia, nell'ottica di garantire un'offerta qualificata e differenziata e un sistema di servizi integrato con le amministrazioni locali
 - c) La Allegro Mondo scarl ha avviato l'iter per ottenere l'iscrizione all'Albo Regionale di cui alla L.R. n. 22/1986 (la quale prevede la definizione degli standards strutturali ed organizzativi dei servizi socio – assistenziali) e, una volta ottenuta l'iscrizione all'Albo Regionale, avvierà specifiche intese per la stipula di convenzioni con il Comune di Carini.
 - d) Per quanto precede, l'immobile denominato edificio B verrà messo a disposizione della Comunità per la implementazione di un servizio (asilo per la prima infanzia) da tempo carente nel Territorio.
 - e) È intendimento dell'IPAB Casa del Fanciullo e della Allegro Mondo scarl definire un protocollo di intesa finalizzato alla implementazione e realizzazione, all'interno dell'asilo nido, di un progetto sperimentale di interventi ad indirizzo neuropsicomotorio da attivare presso l'edificio B, di cui i due Soggetti seguiranno, rispettivamente, la fase clinica e quella pedagogica.
- ❖ L'accoglimento della richiesta di compensazione formulata dalla Allegro Mondo scarl deve essere legata ad, un seppur moderato, incremento del canone di locazione, per le seguenti motivazioni:
 - a) La comunicazione in ordine richiesta di compensazione di ulteriori lavori (unitamente alla specifica della tipologia e dell'ammontare relativi) è stata formulata all'Ente nel giugno 2022, quindi in una fase successiva rispetto a quella di stipula del contratto (febbraio 2019)
 - b) Se l'Ente fosse stato messo preventivamente a conoscenza della circostanza che si sarebbe dovuto fare carico (sia pure nella forma della compensazione sul canone di locazione) di lavori di importo corrispondente ad oltre 68.000,00 euro (sessantotto mila euro), piuttosto che di poco superiori a 2.000,00 (duemila euro), avrebbe richiesto un canone di locazione superiore rispetto a quello stabilito all'art. 7 comma 1.
- ❖ Sussistono giustificati motivi per consentire un incremento del canone di locazione progressivo nel tempo, piuttosto che immediato. In particolare:

Tel. 091/8669522 – 091/8662182 Fax 091/8662183
e-mail ipabcasadelfanciullo@alice.it
PEC ipabcasadelfanciullo@pec.ipabcasadelfanciullo.org



IPAB Casa del Fanciullo

Via Sardegna nr. 4 – 90044 Carini (PA)

Codice Fiscale 97000120820 – P.IVA 06419110827

- a) A causa dell'emergenza COVID, i lavori sull'ed. B e, il conseguenziale avvio delle attività, hanno subito un rallentamento
- b) Le attività dell'asilo nido sono state avviate dal mese di settembre 2022.
- c) In una prima fase, l'asilo nido opererà ad un regime parziale, in considerazione del numero degli iscritti.
- d) Il pieno regime potrà essere raggiunto in seguito all'iscrizione della struttura all'albo regionale di cui alla L.R. n. 22/86 (attualmente in itinere) e alla conseguenziale stipula di convenzione con il Comune di Carini.
- e) Si reputa opportuno evitare di porre a carico dell'Allegro Mondo scari oneri economici che potrebbe avere difficoltà a sostenere, in una prima fase di avvio delle attività.
- f) Consentendo un aumento progressivo nel tempo, l'IPAB intende supportare l'avvio di un servizio di stretta utilità per il Territorio, con particolare riguardo ai piccoli assistiti e alle loro famiglie

DARE ATTO CHE, ai fini un equo contemperamento degli interessi delle due parti, i contraenti hanno raggiunto un accordo sui seguenti punti:

- 1- Accogliere la richiesta formulata dall'Allegro Mondo scari in ordine alla possibilità di portare in compensazione sul canone di locazione, la somma sostenuta per la realizzazione di lavori sulla struttura per il miglioramento e la maggiore funzionalità della struttura, non inseriti nell'istanza di finanziamento
- 2- Potranno essere portate in compensazione le spese di cui la Cooperativa fornisca dimostrazione con la trasmissione delle copie delle fatture e degli estremi di pagamento
- 3- Aumentare il canone di locazione finale in misura pari al 30% dell'importo inizialmente pattuito.
- 4- Stabilire che l'aumento del canone decorrerà a partire dall'01.01.2023 e che avverrà in misura progressiva per come specificato:
 - Anno 2023: aumento del 10% calcolato sull'importo originario (5,50 al mq)
 - Anno 2024: aumento del 15% calcolato sull'importo originario (5,75 al mq)
 - Anno 2025: aumento del 20% calcolato sull'importo originario (6,00 al mq)
 - Anno 2026: aumento del 30% calcolato sull'importo originario (6,50 al mq)

ATTESO CHE:

- ❖ la misura finale del canone di locazione, fissata in euro 6,50 al mq, possa ritenersi soddisfacente per gli interessi di entrambe le parti, anche in una prospettiva temporale più ampia;
- ❖ nell'ipotesi di stipula di un eventuale nuovo contratto di locazione (dopo la scadenza di quello in atto), la misura del canone di locazione potrà restare fissata in euro 6,50 al mq

RILEVATO CHE:

- ❖ l'accordo raggiunto tra le due parti si traduce in una modifica del contratto di locazione vigente.

Tel. 091/8669522 – 091/8662182 Fax 091/8662183
e-mail ipabcasadelfanciullo@alice.it
PEC ipabcasadelfanciullo@pec.ipabcasadelfanciullo.org



IPAB Casa del Fanciullo

Via Sardegna nr. 4 – 90044 Carini (PA)

Codice Fiscale 97000120820 – P.IVA 06419110827

- ❖ Ai sensi dell'art. 12: "Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto"

RITENUTO, per quanto precede, di dovere provvedere alla modifica del contratto di locazione dell'edificio B nei seguenti termini:

- ❖ Art. 7 comma 1: *"Il canone annuo di locazione viene convenuto nelle seguenti misure:*
 - a) Fino al 31.12.2022: in euro 24.000,00 oltre IVA se dovuta che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 2.000,00 oltre IVA"*
 - b) Dall'01.01.2023 al 31.12.2023: in euro 26.400,00 oltre IVA se dovuta che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 2.200,00 oltre IVA"*
 - c) Dall'01.01.2024 al 31.12.2024: in euro 27.600,00 oltre IVA se dovuta che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 2.300,00 oltre IVA"*
 - d) Dall'01.01.2025 al 31.12.2025: in euro 28.800,00 oltre IVA se dovuta che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 2.400,00 oltre IVA"*
 - e) 01.01.2026 al 30.06.2026 in euro 15.600,00 oltre IVA se dovuta che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 2.600,00 oltre IVA"*
- ❖ art. 4 comma 9 *"le spese relative ai lavori di cui all'Allegato sotto la lettera A BIS possono essere portate in compensazione sul canone, nella misura in cui la Allegro Mondo scari ne provi l'effettivo ammontare mediante trasmissione all'Ente delle fatture e dell'attestazione di avvenuto pagamento.*

DATO ATTO CHE la presente delibera è immediatamente esecutiva, non trattandosi di materie sottoposte al controllo preventivo di legittimità ai sensi della L.R. n. 19/2005 art. 21

Tutto ciò premesso e considerato,

DELIBERA quanto segue:

INTEGRARE il contratto di locazione con la Allegro Mondo SCARI per come di seguito specificato:

- 1- Integrare l'art. art. 4 comma 9 con la seguente dicitura: *"le spese relative ai lavori di cui all'Allegato sotto la lettere A BIS (espressamente sottoscritto dalle parti) possono essere portate in compensazione sul canone, nella misura in cui la Allegro Mondo scari ne provi l'effettivo ammontare mediante trasmissione all'Ente delle fatture e dell'attestazione di avvenuto pagamento.*

Nessuna richiesta di compensazione potrà essere avanzata per spese relative a lavori non inclusi nell'Allegato A BIS

- 2- Sostituire l'art. 7 comma 1 con il seguente articolato: *"Il canone annuo di locazione viene convenuto nelle seguenti misure:*
 - a) Fino al 31.12.2022: in euro 24.000,00 oltre IVA se dovuta che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 2.000,00 oltre IVA"*

Tel. 091/8669522 – 091/8662182 Fax 091/8662183

e-mail ipabcasadel fanciullo@alice.it

PEC ipabcasadel fanciullo@pec.ipabcasadel fanciullo.org



IPAB Casa del Fanciullo

Via Sardegna nr. 4 – 90044 Carini (PA)

Codice Fiscale 97000120820 – P.IVA 06419110827

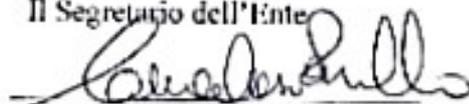
- b) Dall'01.01.2023 al 31.12.2023: in euro 26.400,00 oltre IVA se dovuta che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 2.200,00 oltre IVA"*
- c) Dall'01.01.2024 al 31.12.2024: in euro 27.600,00 oltre IVA se dovuta che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 2.300,00 oltre IVA"*
- d) Dall'01.01.2025 al 31.12.2025: in euro 28.800,00 oltre IVA se dovuta che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 2.400,00 oltre IVA"*
- e) 01.01.2026 al 30.06.2026 in euro 15.600,00 oltre IVA se dovuta che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 2.600,00 oltre IVA"*

DARE ATTO CHE le modifiche di cui agli articoli citati sono soggette a registrazione e che le spese di registrazione del presente atto devono intendersi al 50% tra le parti

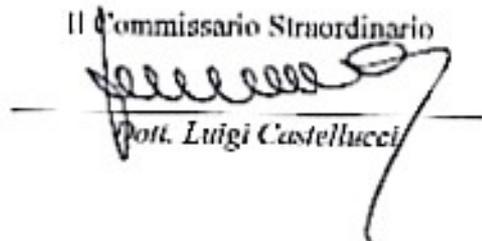
DARE ATTO CHE, nell'ipotesi di stipula di un eventuale nuovo contratto di locazione (dopo la scadenza di quello in atto), la misura del canone di locazione resterà fissata in euro 6,50 al mq

DARE ATTO CHE la presente delibera è immediatamente esecutiva, non trattandosi di materie sottoposte al controllo preventivo di legittimità ai sensi della L.R. n. 19/2005 art. 21

Il Segretario dell'Ente


Dott.ssa Annalisa Zarrillo

Il Commissario Straordinario


Dott. Luigi Castellucci

Tel. 091/8669522 – 091/8662182 Fax 091/8662183

e-mail ipabcasadelfanciullo@alice.it

PEC ipabcasadelfanciullo@pec.ipabcasadelfanciullo.org