

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

UNITÀ OPERATIVA: U.O.S.I.D.PATRIMONIO E CONTRATTI

OGGETTO: Rinnovo a nuove condizioni contratti di locazione a canone concordato Immobili del Patrimonio Immobiliare Disponibile siti in Via Posillipo

Il Direttore della UOSID propone quanto di seguito riportato

Premesso che:

- Ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs 502/92 il Presidente della Regione Campania con Decreti 3490 del 27/3/2000 e 358 del 28/6/2004 ha disposto il trasferimento dei beni immobili riconosciuti di proprietà di questa AORN, regolarmente iscritti presso la competente conservatoria, con successiva attivazione della relativa procedura di consegna da parte del Comune di Napoli;
- La maggior parte degli immobili non risulta utilizzabile per fini istituzionali, come gli immobili in oggetto, iscritti in bilancio nell'ambito del patrimonio disponibile;
- Con precedenti atti deliberativi, n. 362/2017 e n. 404/2020, l'AORN ha preso atto della sottoscrizione di contratti di locazione abitativa a canone concordato per alcuni appartamenti ubicati in via Posillipo 264, in applicazione dell'art. 2 comma 3 e art. 5 commi 1, 2 e 3 dell'Accordo Territoriale siglato tra il Comune di Napoli e le rappresentanze Sindacali degli inquilini e proprietari;
- La normativa di riferimento prevede che i contratti siano di norma rinnovati dopo la prima scadenza contrattuale, fatti salvi i casi eccezionali in cui il locatore intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire finalità pubbliche/sociali ed offra al conduttore altro immobile idoneo dandone preavviso al conduttore di almeno sei mesi, mentre alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o di rinunciare al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione almeno sei mesi prima della scadenza, così come previsto dal comma 3 dell'art 2 della L 431/1998.

Rilevato che:

- La UOSID proponente con nota prot. 6741 del 22/3/2024 ha condiviso con la Direzione Strategica lo schema riepilogativo delle imminenti scadenze contrattuali per gli immobili locati di via Posillipo 264, evidenziando tra questi, i seguenti 7 contratti in seconda scadenza al 31/12/2024, con indicazione dei relativi repertori e importi:

Repertorio Aziendale Contratto	Dati Catastali	Decorrenza	Importo Canone
Contratto REP. 384 DEL 29/05/2017	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 19 Cat. A/4 Scala A IV piano	01/01/2017	11.362,50 annui 946,90 mensili
Contratto REP. 378 DEL 27/04/2017	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 13 Cat. A/4 Scala A II piano	01/01/2017	6.942,60 annui 578,55 mensili
Contratto REP. 389 DEL 05/07/2017*	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 20 Cat. A/4 Scala A V piano	01/01/2017	3.578,00 annui 298,17 mensili
Contratto REP. 388 DEL 03/07/2017	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 11 Cat. A/2 Scala A I piano	01/01/2017	9.938,88 annui 828,24 mensili
Contratto REP. 376 DEL 27/04/2017	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 21 Cat. A/4 Scala A III piano	01/01/2017	7.929,18 annui 660,77 mensili
	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 24 Cat. A/4 Scala A IV piano		
	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 7 Cat. C/6		
Contratto REP. 383 DEL 29/05/2017	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 30 Cat. A/4 Scala B I piano	01/01/2017	6.211,80 annui 517,65 mensili
Contratto REP. 382 DEL 29/05/2017	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 12 Cat. A/4 Scala A II piano	01/01/2017	10.625,56 annui 885,46 mensili

- Nella suddetta nota veniva prospettata la possibilità di disdetta o di rinnovo in aderenza all'Accordo Territoriale firmato in data 07/11/2017 e depositato in data 24/01/2018 presso il Comune di Napoli, attualmente vigente e pubblicato sul sito del Comune il 10/03/2023, per definire nuovi valori dei canoni, tenendo conto che lo stesso prevede la possibilità di aggiornare i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione delle tariffe ivi previste del 75% della variazione ISTAT;
- La direzione ha optato per l'invio di una richiesta di disdetta ad ognuno dei conduttori, che è stata regolarmente inoltrata e ricevuta nei tempi previsti, tuttavia, come da note ricevute in riscontro, gli inquilini hanno comunicato all'A.O.R.N. la loro intenzione di non lasciare gli immobili, in quanto anziani e con situazioni familiari di forte disagio economico, sociale e di salute, (alcuni di loro affetti da disabilità).
- Inoltre, assistiti dal sindacato degli inquilini UNIAT Campania, tutti hanno fatto pervenire la nota prot. 25562 del 04/12/2024, in allegato, con la quale hanno proposto all'AORN:
 - di mantenere gli attuali canoni di affitto senza operare la rivalutazione degli stessi;
 - di prendere atto di alcune spese manutentive riguardanti l'immobile e le parti in comune, effettuate a carico dei conduttori;
 - di stipulare nuovi contratti a cedolare secca della durata di anni 4+4
 - in alternativa alla presa d'atto delle spese che gli inquilini dichiarano di aver sostenuto, di accettare un aumento del canone con l'applicazione del 50% dell'aliquota ISTAT maturata.
- In relazione ai motivi di opportunità analizzati, nell'esclusivo interesse pubblico al fine di perseguire una gestione equa ed economica, ed in virtù delle motivazioni addotte dagli inquilini, la UOSID proponente, con nota prot 26470 del 13/12/2024, ha proposto alla Direzione Strategica di poter accettare la stipula di nuovi contratti, però, alle seguenti condizioni:
 - a) Nuovi contratti a canone concordato della durata contrattuale di 3 anni +2 anziché 4 anni +4, anche alla luce delle novità introdotte dal D.L. n.34/2019 il quale all'art. 19 bis;
 - b) Prevedere la rivalutazione espressa del canone del 75% dell'indice ISTAT, così come previsto dalla normativa di riferimento per i contratti a canone concordato;
 - c) Non prendere in considerazione le richieste relative alle presunte spese manutentive da loro sostenute, senza alcuna autorizzazione dell'AORN e relativa documentazione a corredo;
- Dall'istruttoria è emerso altresì che per un inquilino intestatario del contratto di locazione al Rep. 376/2017 residua ancora una situazione debitoria pendente che è tuttora in fase di definizione in collaborazione con la UOC Affari Legali, e pertanto non si è dato seguito al rinnovo contrattuale.

Preso atto che:

- La Direzione Strategica, come da decretazione a margine della suddetta nota, trasmessa con mail del 9/1/2025, ha condiviso le proposte formulate dalla proponente UOSID, che ha proceduto a condurre una trattativa con il sindacato UNIAT in rappresentanza degli inquilini, all'esito della quale la proponente ha proposto lo Schema Contrattuale approvato dal sindacato UNIAT come da mail del 15/01/2025, con una rivalutazione dei vecchi canoni mensili al 75% dell'ISTAT, calcolata dal giugno 2019 al giugno 2024, (così come previsto dalla normativa vigente e dall'art. 6 del nuovo Accordo Territoriale ad oggi vigente, stipulato il 7/11/2017 e depositato presso il Comune di Napoli il 24/01/2018 ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L. 431/1998), della durata di 3 anni eventualmente prorogabile di ulteriori 2 con decorrenza dal 01/01/2025 al 31/12/2028, e con canoni mensili aggiornati secondo le regole suddette, di cui si riporta schema sintetico:

Repertorio Aziendale Vecchi Contratti	Canone Mensile Vecchi Contratti scaduti il 31/12/2024	Canone Mensile Aggiornato Rinnovo Contratti decorrenza Gennaio 2025	Aumento netto
Contratto REP. 384 DEL 29/05/2017	946,90 €	1.066,33 €	119,43 €
Contratto REP. 378 DEL 27/04/2017	578,55 €	651,52 €	72,97 €
Contratto REP. 389 DEL 05/07/2017*	298,17 €	335,78 €	37,61 €
Contratto REP. 388 DEL 03/07/2017**	828,24 €	933,40 €	105,16 €
Contratto REP. 383 DEL 29/05/2017	517,65 €	583,38 €	65,73 €
Contratto REP. 382 DEL 29/05/2017	885,46 €	997,89 €	112,43 €

Atteso che:

- In riferimento all'intercorso contratto Rep. 389/2017*, in data 04/03/2025 è avvenuto il decesso del conduttore, unico soggetto intestatario del contratto senza alcun familiare convivente, il contratto è risultato intrasmissibile e non rinnovabile, pertanto il 30/04/2025, come da verbale in atti, è stato effettuato un sopralluogo da parte dei referenti della scrivente UOSID e della UOC Tecnico Patrimoniale, con la riconsegna delle chiavi dell'immobile da parte della sorella non convivente;
- Relativamente al contratto Rep. 388/2017** sono state intraprese trattative al fine di regolarizzare il possesso del locale commerciale di cui al Foglio 30 Sez. CHI, part.63 sub 28 Cat. C/1 piano terra con attribuzione del corretto e attualizzato valore monetario di € 118,33, ad incremento quindi del valore del nuovo contratto;
- I beneficiari del contratto sono coloro che già dimorano negli appartamenti da lungo tempo ed in taluni casi da oltre trent'anni, i quali unitamente alla stipula del contratto hanno rilasciato una dichiarazione attestante lo stato di famiglia con i familiari conviventi, controllata e verificata dalla UOSID proponente con acquisizione di certificazione presso l'Anagrafe del Comune di Napoli, che costituisce parte integrante e sostanziale dei nuovi contratti.

Dato Atto che:

- All'esito di una puntuale e complessa attività istruttoria e dell'accordo raggiunto con il rappresentante sindacale degli inquilini di Via Posillipo n. 264 nonché con una delegazioni di essi, la UOSID proponente ha provveduto alla stipula, successiva repertoriazione e registrazione presso l'Agenzia delle Entrate dei relativi 5 contratti come indicato alla tabella seguente:

Numero Repertorio	Riferimenti catastali	Codice registrazione AdE	Decorrenza e scadenza	Importo canone mensile
Contratto REP. 679 DEL 27/03/2025	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 19 Cat. A/4 Scala A IV piano	Cod. TER25T007129000RI	Dal 01/01/2025 al 31/12/2027	1.066,33
Contratto REP. 678 DEL 27/03/2025	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 13 Cat. A/4 Scala A II piano	Cod. TER25T007125000NE	Dal 01/01/2025 al 31/12/2027	651,52
Contratto REP. 675 DEL 27/03/2025	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 11 Cat. A/2 Scala A I piano e Foglio 30 Sez. CHI, part.63 sub 28 Cat. C/1 piano terra	Cod. TER25T007095000CC	Dal 01/01/2025 al 31/12/2027	1.051,74
Contratto REP. 676 DEL 27/03/2025	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 30 Cat. A/4 Scala B I piano	Cod. TER25T007928000YG	Dal 01/01/2025 al 31/12/2027	583,38
Contratto REP. 677 DEL 27/03/2025	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 12 Cat. A/4 Scala A II piano	Cod. TER25T007123000LC	Dal 01/01/2025 al 31/12/2027	997,89

Ritenuto che:

- Quanto effettuato nell'esclusivo interesse pubblico sia stata la soluzione più opportuna e conveniente per l'Azienda al fine di consentire una gestione equa ed economica;
- Con le predette rinegoziazioni, al fine di ottimizzare i ricavi e proventi diversi derivanti dalla gestione del patrimonio aziendale, si è provveduto all'adeguamento dei relativi canoni ad importi congrui al valore degli immobili ed al loro stato manutentivo.

Visto:

- L'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- L'Accordo Territoriale ad oggi vigente, stipulato a Napoli il 7/11/2017 e depositato presso il Comune di Napoli il 24/01/2018.

PROPONE

1. **Di prendere atto** dell'avvenuta stipula e successivi adempimenti per i cinque contratti di locazione per le unità abitative site in Via Posillipo n.264, nell'esclusivo interesse dell'AORN, con la sottoscrizione dei seguenti contratti debitamente repertoriati e registrati ai fini fiscali:

Numero Repertorio	Riferimenti catastali	Codice registrazione AdE	Decorrenza e scadenza	Importo canone mensile
Contratto REP. 679 DEL 27/03/2025	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 19 Cat. A/4 Scala A IV piano	Cod. TER25T007129000RI	Dal 01/01/2025 al 31/12/2027	1.066,33
Contratto REP. 678 DEL 27/03/2025	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 13 Cat. A/4 Scala A II piano	Cod. TER25T007125000NE	Dal 01/01/2025 al 31/12/2027	651,52
Contratto REP. 675 DEL 27/03/2025	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 11 Cat. A/2 Scala A I piano e Foglio 30 Sez. CHI, part.63 sub 28 Cat. C/1 piano terra	Cod. TER25T007095000CC	Dal 01/01/2025 al 31/12/2027	1.051,74
Contratto REP. 676 DEL 27/03/2025	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 30 Cat. A/4 Scala B I piano	Cod. TER25T007928000YG	Dal 01/01/2025 al 31/12/2027	583,38
Contratto REP. 677 DEL 27/03/2025	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 12 Cat. A/4 Scala A II piano	Cod. TER25T007123000LC	Dal 01/01/2025 al 31/12/2027	997,89

2. **Di dare mandato** alla UOC GEF di:
 - a) contabilizzare i relativi canoni mensili, come Proventi e Ricavi diversi dei Bilanci di relativa competenza 2025;
 - b) rendicontare trimestralmente alla UOSID proponente l'importo degli incassi dei relativi canoni, unitamente a tutti gli altri canoni per i contratti di locazione vigenti, ai fini della pubblicazione nell'apposita sezione dell'amministrazione trasparente ai sensi dell'art 30 del Dlgs 33/2013;
3. **Di trasmettere** copia del presente provvedimento al Collegio Sindacale, al Direttore UOC Affari Legali ed alla UOC Gestione Economico Finanziaria per il seguito di competenza, nonché per conoscenza all'organizzazione sindacale di riferimento UNIAT la quale provvederà a trasmetterli ai relativi conduttori.

Il Responsabile UOSID Patrimonio e Contratti

dr.ssa Antonella Giuliani

(firmato digitalmente)

Acquisito il parere favorevole del Direttore Amministrativo che sottoscrive per conferma

Il Direttore Amministrativo

Dott.ssa Daniela Mignone

(firmato digitalmente)

Acquisito il parere favorevole del Direttore Sanitario che sottoscrive per conferma

Il Direttore Sanitario
Dott.ssa Maria Vittoria Montemurro
(firmato digitalmente)

IL DIRETTORE GENERALE

In virtù dei poteri conferitigli con D.P.G.R.C. N. 4 DEL 22/01/2024

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dalla Unità Operativa proponente o che predispone l'istruttoria, nonché dell'espressa dichiarazione di regolarità resa dal responsabile di tale Unità Operativa con la firma apposta in calce.

Per tutto quanto in premessa espresso e che qui si intende integralmente richiamato:

Acquisiti i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario

DELIBERA

1. **Di prendere atto** dell'avvenuta stipula e successivi adempimenti per i cinque contratti di locazione per le unità abitative site in Via Posillipo n.264, nell'esclusivo interesse dell'AORN, con la sottoscrizione dei seguenti contratti debitamente repertoriati e registrati ai fini fiscali:

Numero Repertorio	Riferimenti catastali	Codice registrazione AdE	Decorrenza e scadenza	Importo canone mensile
Contratto REP. 679 DEL 27/03/2025	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 19 Cat. A/4 Scala A IV piano	Cod. TER25T007129000RI	Dal 01/01/2025 al 31/12/2027	1.066,33
Contratto REP. 678 DEL 27/03/2025	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 13 Cat. A/4 Scala A II piano	Cod. TER25T007125000NE	Dal 01/01/2025 al 31/12/2027	651,52
Contratto REP. 675 DEL 27/03/2025	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 11 Cat. A/2 Scala A I piano e Foglio 30 Sez. CHI, part.63 sub 28 Cat. C/1 piano terra	Cod. TER25T007095000CC	Dal 01/01/2025 al 31/12/2027	1.051,74
Contratto REP. 676 DEL 27/03/2025	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 30 Cat. A/4 Scala B I piano	Cod. TER25T007928000YG	Dal 01/01/2025 al 31/12/2027	583,38
Contratto REP. 677 DEL 27/03/2025	Foglio 30 Sez. CHI, part. 63, sub 12 Cat. A/4 Scala A II piano	Cod. TER25T007123000LC	Dal 01/01/2025 al 31/12/2027	997,89

2. **Di dare mandato alla UOC GEF di:**
 - a) contabilizzare i relativi canoni mensili, come Proventi e Ricavi diversi dei Bilanci di relativa competenza 2025;
 - b) rendicontare trimestralmente alla UOSID proponente l'importo degli incassi dei relativi canoni, unitamente a tutti gli altri canoni per i contratti di locazione vigenti, ai fini della pubblicazione nell'apposita sezione dell'amministrazione trasparente ai sensi dell'art 30 del Dlgs 33/2013;
3. **Di trasmettere** copia del presente provvedimento al Collegio Sindacale, al Direttore UOC Affari Legali ed alla UOC Gestione Economico Finanziaria per il seguito di competenza, nonché per conoscenza all'organizzazione sindacale di riferimento UNIAT la quale provvederà a trasmetterli ai relativi conduttori.

Il Direttore Generale
Dr. Rodolfo Conenna
(firmato digitalmente)