

COMUNE DI
BARENGO



PROVINCIA DI NOVARA

DELIBERAZIONE N. **10**

Trasmessa a

Il

Prot. n.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATE NEL FABBRICATO DENOMINATO "EX LATTERIA" – PROVVEDIMENTI PER LOCAZIONE APPARTAMENTO A PIANO PRIMO

L'anno **duemilaquindici** addì **sette** del mese di **febbraio** alle ore 11.00 , convocata nei modi prescritti, la Giunta Comunale si è riunita nella Sala delle adunanze nelle persone dei Signori:

Maggeni Fabio
Zanari Eleonora
Rabozzi Francesco

Sindaco
Assessore
Assessore
TOTALI

PRESENTI	ASSENTI
X	
X	
X	
3	--

Partecipa il Segretario Comunale FAVINO Dott. Giuseppe, il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Il Signor Maggeni Fabio nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, invita i convenuti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

G.C. N° 10 DEL 07.02.2015

OGGETTO: LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATE NEL FABBRICATO DENOMINATO "EX LATTERIA" – PROVVEDIMENTI PER LOCAZIONE APPARTAMENTO A PIANO PRIMO

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATE

- la deliberazione G.C. n. 46 del 22.08.2012 con la quale veniva approvato il progetto esecutivo dei lavori di ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso fabbricato denominato "ex latteria" e le finalità di tale approvazione, quali sostanzialmente:
 - o evitare l'ulteriore degrado dell'edificio mediante il recupero edilizio e la rifunzionalizzazione dello stesso;
 - o perseguire, in conseguenza di tale recupero e rifunzionalizzazione, la finalità di poter rivitalizzare l'abitato, ormai a rischio desertificazione, mediante la creazione del bar a piano terra in quanto ad oggi l'intero abitato è sprovvisto di tale offerta, mancanza questa che oltre a disincentivare anche le piccole forme aggregative per la cittadinanza di fatto rende complicata anche l'organizzazione di eventi presso la Piazza Travaglini in quanto la stessa non è supportata da un minimo servizio ricettivo, quale l'attività di bar;

- la precedente deliberazione n. 57 del 11/10/2014 con la quale era stato deliberato.

"...omississ

1. *Di prendere atto delle risultanze delle procedure di gara mediante asta pubblica, finalizzate alla concessione in locazione delle unità immobiliari ubicate presso il fabbricato denominato "Ex latteria", di recente ristrutturazione, ampiamente diffuse e pubblicizzate come documentato in premessa, le quali hanno determinato la seguente situazione, puntualmente verbalizzata nelle sedute di gara tenutesi lo scorso 10.09.2014:*
 - *piano primo, n. 1 appartamento residenziale composto da soggiorno, cucina, n. 2 camere, oltre a disimpegno e servizi: verbale di gara deserta;*
 - *piano primo, locale ufficio con annesso locale disimpegno e servizi: verbale di gara deserta;*
 - *piano terra, unità ad uso bar con annessi locali e servizi: verbale di aggiudicazione provvisoria al Sig. Battafarano Rocco, offerta canone/annuo € 10.100,00;*
2. *Di dare mandato al responsabile del servizio tecnico, stante l'esito di gara deserta relativo all'appartamento ed al locale ufficio a piano primo, di procedere mediante una nuova emissione dei rispettivi bandi i quali prevedano:*
 - *il medesimo importo a base d'asta per quanto concerne l'affitto di appartamento ad uso residenziale;*
 - *un importo ribassato del 10% per quanto riguarda la base d'asta per l'affitto dei locali ad uso ufficio e servizi;*

...omississ";

PRESO ATTO della comunicazione pervenuta in data 22-11-2014 registrata al prot. n. 3591, con la quale il Sig. Riccardo Insolita manifesta la propria disponibilità a locare l'appartamento a piano primo proponendo un canone mensile di locazione di € 250,00;

RITENUTA la succitata proposta meritevole di approvazione in quanto consente un'immediata utilizzazione dell'immobile di proprietà comunale sfitto da anni e che non ha ottenuto proposte di locazione nonostante l'asta pubblica espletata;

PRECISATO

- che l'unità immobiliare in questione è sita al 1^o piano dell'immobile denominato "Ex

Latteria" è individuata al fg. 16 mapp. 17 sub. 7, è composto da n. 5 vani catastali per una superficie di circa mq. 85, è classificato in Cat. A3 classe I e classe energetica C;

- che per quanto concerne la manutenzione dell'ascensore e la pulizia delle scale il riparto delle spese verrà effettuato sulla base del piano millesimale che si allega in copia alla presente deliberazione;

VISTA l'allegata bozza di contratto per la concessione in locazione dell'immobile in questione;

DATO ATTO che

- Il contratto avrà la durata di anni quattro con decorrenza dal 01.04.2015 e prevede il pagamento di un canone mensile di € 250,00
- tutte le utenze elettriche, telefoniche, di fornitura di acqua e di gas metano per riscaldamento dovranno essere intestate direttamente al locatario, il quale dovrà farsi carico di ogni onere per l'allacciamento secondo quanto verrà richiesto dalle società erogatrici del servizio;

VERIFICATA la legittimità del presente atto ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs. 267/2000;

ACQUISITO il parere in merito alla regolarità tecnica e contabile della proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49 del d. Lgs. 267/2000;

AD unanimità di voti resi nelle forme di legge

D E L I B E R A

1. Di approvare la domanda di locazione dell'appartamento residenziale composto da soggiorno, cucina, n. 2 camere, oltre a disimpegno e servizi sito a piano primo dell'immobile di proprietà comunale denominato ex latteria censito al fg. 16 mapp. 17 sub. 7 cat. A3 classe I presentata dal Sig. Riccardo Insolita in data 22.11.2014 prot. 3591 al canone di locazione di 3.000,00.€/anno;
2. Di approvare l'allegata bozza di contratto che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
1. Di dare atto che le spese per la manutenzione dell'ascensore e la pulizia delle scale saranno ripartite in base al piano millesimale allegato in copia alla presente deliberazione;
2. Di dare atto che il contratto di locazione dell'immobile di cui al punto 1) avrà la durata di anni quattro a decorrere dal 01/04/2015 e per un canone mensile di € 250,00 da versarsi in rate mensili anticipate come specificatamente previsto in contratto;
3. Di dare atto che le utenze elettriche, telefoniche, metano ed acqua dovranno essere intestate direttamente al locatario il quale dovrà farsi carico di ogni onere per l'allacciamento secondo quanto verrà richiesto dalle società erogatrici del servizio;
4. Di trasmettere la presente deliberazione al Revisore dei Conti ai sensi dell'art. 239 del D. Lgs. 267/2000 per gli adempimenti di competenza.
5. Di dare mandato al responsabile del servizio tecnico affinché provveda alla sottoscrizione del relativo contratto di locazione in rappresentanza del Comune di Barengo.

Di dichiarare, con successiva unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000, al fine di procedere tempestivamente alla sottoscrizione del contratto e alla sua successiva registrazione.

COMUNE DI BARENGO

Provincia di Novara

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno **duemilaquindici** addì del mese di in Barengo,
nella residenza Municipale posta in Via Vittorio Emanuele n° 39, il Comune
di Barengo (C.F. 80000370033), con la presente privata scrittura da valere ad
ogni effetto legale,

TRA

Il Comune di Barengo (NO) con sede in Via Vittorio Emanuele n. 39 - Cod.
Fiscale 80000370033, in persona del Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Geom. MARCO CHIERA in quanto infra autorizzato con delibera di Giunta
Comunale n° 25 del 06-04-2009

parte locatrice

E

INSOLIA Riccardo nato a Messina in data 07.02.1983 codice fiscale
NSLR83B07F158T residente in Momo Via Magistrini n. 1

parte conduttrice

PREMESSO

. che con deliberazione di G.C. n° 10 del 07.02.2015 l'Amministrazione
Comunale approvava la bozza del presente atto ed autorizzava il Responsabile
dell'Ufficio Tecnico alla sottoscrizione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

La parte locatrice, alle condizioni di cui in appresso, accetta in locazione
l'immobile sito in Via S. Maria n. 4, censito al fg. 16 mapp. 17 sub. 7 cat.
A03 classe I costituito da n° 5 vani catastali.

Articolo 1. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 01-04-2015 al 31-03-2019 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui l'Ente non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 Luglio 1978, n. 392, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni.

Articolo 2. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata all'Ente con preavviso di sei mesi.

Articolo 3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso abitativo; è vietato al conduttore mutare tale uso.

Articolo 4. Il conduttore non potrà sublocare, dare in comodato o cedere a qualsiasi titolo in tutto o in parte, l'unità immobiliare oggetto del presente atto, pena la risoluzione di diritto del contratto. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o subaffitto, che eventualmente avvenissero avranno esclusivamente valore di tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

Articolo 5. Il conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per uso abitativo.

Articolo 6. Il canone annuo di locazione è fissato in Euro 3.000,00 (diconsi

tremila/00) da pagarsi in rate mensili anticipate entro il dieci di ogni mese mediante bonifico bancario o versamento su c/c postale intestato al Comune di Barengo. Il canone sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'Istat.

Articolo 7. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 8. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, di personale incaricato dall'Ente quando questo voglia assicurarsi della buona conservazione dei locali e delle osservazioni di ogni obbligo contrattuale. A decorrere dal giorno di una eventuale disdetta del contratto, il conduttore dovrà consentire la visita del locale da parte delle persone munite di permesso dell'Ente.

Articolo 9. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui trovarsi al momento della stipula del presente atto salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Articolo 10. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto dell'Ente.

Articolo 11. Il conduttore si impegna ad intestarsi direttamente ogni utenza

per la fornitura del riscaldamento, della corrente elettrica e dell'acqua, allacciamenti e canoni telefonici.

Sono quindi interamente a carico del conduttore le spese relative agli allacciamenti ed alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del metano, delle linee telefoniche, del tributo sui rifiuti e ogni altro tributo/tassa, del servizio di pulizia, di tinteggiatura interna, della manutenzione ordinaria, e tutte le spese generali di funzionamento dell'unità immobiliare nonché alla manutenzione dell'ascensore e di pulizia scale relativamente alla propria quota stabilita in 270 millesimi. Il mancato pagamento delle spese di spettanza costituirà motivo di risoluzione anticipata del presente contratto.

Articolo 12. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento d'acqua, fughe di gas ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Articolo 13. Tutte le spese inerenti e conseguenti il formale atto di locazione sono poste a carico del conduttore. Le spese di registrazione del presente atto sono poste a carico del conduttore e dell'Ente in parti uguali.

Articolo 14. Il locatore comunica al conduttore che l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento ma è privo di allacciamento al gas metano i cui oneri per l'attivazione saranno a totale carico del conduttore secondo quanto indicato al precedente articolo 11. Ad attivazione avvenuta e prima dell'accensione dell'impianto di riscaldamento gli oneri per il collaudo dell'impianto di riscaldamento saranno a carico del locatore. Il locatore consegna al conduttore l'attestazione di prestazione energetica redatta da Arch. Barbaglia Eva riportante la classificazione in classe energetica C dell'immobile locato e copia del certificato di agibilità.

Articolo 15. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

Articolo 16. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere approvata, se non mediante atto scritto.

Articolo 17. Il conduttore autorizza l'Ente a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996 n. 675)

Articolo 19. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Chiera Marco

Insolia Riccardo

RIPARTO MILLESIMALE PIANO SECONDO E TERZO IMMOBILE DENOMINATO "EX LATTERIA"

DESTINAZIONE D'USO	PIANO	DATI CATASTALI	MILLESIMI
Alloggio	2°	Fg. 16 particella 17 sub. 7	270/1000
Ufficio	2°	Fg. 16 particella 17 sub. 8	180/1000
Sala Riunioni individuata con lettera "A" nella planimetria allegata	3°	Fg. 16 particella 17 parte del sub. 9	330/1000
Sala Riunioni ed annesso terrazzo ad uso esclusivo individuata con lettera "B" nella planimetria allegata	3°	Fg. 16 particella 17 parte del sub. 9	220/1000

Note:

- Il piano terra è escluso dal riparto in quanto dotato di accessi separati e completamente indipendenti;
- Al piano terzo è stata assegnata la quota complessiva di 550/1000 in funzione dell'indice di ubicazione del piano (maggior utilizzo del vano scala ed ascensore), quota a sua volta ripartita proporzionalmente fra le due sale riunioni;
- Ai fini del calcolo della superficie ragguagliata della sala riunioni individuata con lettera "B" è stato assegnato 1/3 del terrazzo annesso ad uso esclusivo.

VERIFICA di LEGITTIMITA'

(Art. 97, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.)

Il Segretario Comunale esprime parere favorevole in merito alla legittimità della deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 07.02.2015 ai sensi del 2° comma dell'art. 97 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii..

Li, 05.02.2015

Il Segretario Comunale
f.to Favino Dott. Giuseppe

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(Art. 49, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Il Responsabile del Servizio Tecnico in merito alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 07-02-2015, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 richiamati gli atti già citati nelle premesse della proposta deliberativa, inerenti l'avvenuto esperimento della gara per l'assegnazione della locazione mediante asta pubblica andata deserta, comunica che il valore di locazione proposto risulta migliorativo rispetto ai parametri per il calcolo dei canoni di locazione acquisiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare (Valore Max di locazione immobile €/mq x mese 2,3 x Superficie Lorda mq 85= € 195,50) fermo restando l'acquisizione di relativa perizia di stima.

Li, 05-02-2015

Il Responsabile del Servizio
F.to Chiera Geom. Marco

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(Art. 49, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Il Responsabile di Ragioneria in merito alla deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 07.02.2015 ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267:

preso atto del parere di legittimità e di quello espresso dal Responsabile del Servizio in merito alla regolarità tecnica esprime parere favorevole limitatamente alla scelta dell'Amministrazione di concedere in locazione l'immobile oggetto del presente atto per i risvolti economico-finanziari positivi che ne deriveranno e che diversamente comporterebbe solo oneri a carico dell'Ente. Tuttavia si segnala la necessità di quanto già espresso nel parere di regolarità tecnica in merito all'acquisizione di una perizia di congruità del canone di locazione proposto.

Li, 05.02.2015

Responsabile Ufficio Ragioneria
f.to Cavallini Rag. Cinzia

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

(Art.125 comma 1, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Si dà atto che del presente verbale viene data comunicazione - oggi 24-3-2015 giorno di pubblicazione - ai Capigruppo consiliari - come previsto dall'art. 125 comma 1 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Segretario comunale
f.to Favino Dott. Giuseppe

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

Il Presidente
f.to Maggeni Fabio

Il Segretario Comunale
f.to Favino Dott. Giuseppe

(1)

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 124)

N. 132 Reg. pubbl.

Certifico io sottoscritto Segretario comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale venne pubblicato il giorno 24-3-2015 all'Albo pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Li, 24-3-2015

Il Segretario comunale
f.to Favino Dott. Giuseppe

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(Art. 134, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Si certifica che la suesesa deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità:

☐ è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denuncia di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva il _____, ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

☒ è stata dichiarata immediatamente eseguibile il **07.02.2015** ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del d. lgs. 267/2000

Il Segretario comunale
f.to Favino Dott. Giuseppe

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Li, 24-3-2015



IL SEGRETARIO COMUNALE
Favino Dott. Giuseppe

(1) Per la copia scrivere firmato.