

COMUNE DI CARAFFA DEL BIANCO**CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA**

Tel. 0964/956001 - Fax 0964/956091

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE**OGGETTO: PRESA ATTO RELAZIONE TECNICA LOCAZIONE IMMOBILE COMUNALE IN L/TA' FACCIOI - PALESTRA ANNESSA AL PLESSO SCOLASTICO C. ALVARO- APPROVAZIONE SCHEMA CONTRATTUALE LOCAZIONE.**

L'anno **DUEMILADICIOTTO** addì **QUATTORDICI** del mese di **DICEMBRE** alle ore **16.30**, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, si è riunita la Giunta Municipale, nelle persone seguenti:

COGNOME E NOME	QUALIFICA	PRESENTE	
MARRAPODI Stefano Umberto	Sindaco – Presidente	SI	
COZZUPOLI Domenico	Assessore Vice Sindaco	SI	
MAURICI Carmelo	Assessore	NO	

Partecipa il Segretario Comunale **Dott.ssa Maria Luisa CALI'** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Vice Sindaco - Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale;

Visto il D.L.vo n° 267/2000;

Vista la circolare del Ministero dell'Interno n° 17102 in data 7 giugno 1990;

Vista la legge n. 56\2014;

Vista la circolare del Ministero dell'Interno 4\2014;

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione;

-il responsabile dell'area contabile per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE** ha espresso parere favorevole;

-il responsabile dell'area tecnica per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** ha espresso parere favorevole;

Ai sensi del D.L.vo n° 267/2000, per come riportato in calce alla presente,

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19, del 23.04.2018, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il Bilancio di Previsione per il periodo finanziario 2018/2020;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 57, del 09/05/2018, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il P.E.G. -PDO 2018;

VISTA:

la richiesta inoltrata dalla Sig.ra Renata GALEA, in qualità di Presidente del “*Centro Sportivo NEW FITNESS* – con sede a Bovalino M. (RC), acquisita al protocollo dell’Ente al n. 3154, del 21/11/2018, con la quale si chiede di valutare la possibilità di concedere in “locazione per n. 2 giorni a settimana, dalle ore 16,00 alle ore 19,00, per un periodo di mesi 6 (gennaio / giugno 2019)” i locali della “*Palestra del plesso scolastico C Alvaro*” siti in Via Faccioli utili allo svolgimento delle attività extra scolastiche finalizzate allo sviluppo delle attività della “danza”;

-l’allegata relazione tecnica all’uopo redatta dal Responsabile dell’Area Tecnica, dell’*Arch. G. Di Gori*, dalla quale, tra l’altro, si evince che:

- 1- l’immobile oggetto della richiesta è l’immobile di proprietà Comunale ed è ubicato nel centro urbano di questo Comune alla Via Faccioli, perfettamente accessibile sia dalla stessa Via urbana. meglio indicato nell’allegato stralcio planimetrico, destinato a *Palestra* ;
- 2- che il medesimo, realizzato dall’Ente nel corso della metà degli anni 80 con la destinazione specifica di “**Palestra scolastica**” è stata oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria nel corso del 2016/2017 che ha interessato sia la parte interna che esterna dell’immobile, ridando allo stesso una buona condizione di riutilizzo ai fini didattico sportivi; i locali utili sono disposti interamente su un solo livello con una superficie coperta di 260 mq, per cui allo stato attuale si presenta in ottime condizioni di conservazione;
- 3- il “valore di locazione mensile” complessivo dell’immobile di proprietà comunale è congruamente determinabile in complessivi € 76,26;

RITENUTO di dover prendere atto della suddetta relazione;

TENUTO CONTO della rilevanza della richiesta che fornisce un servizio utile alla comunità;

RITENUTO opportuno aderire alla richiesta di cui sopra cedendo in locazione i locali in parola al *Centro Sportivo NEW FITNESS* – con sede a Bovalino M. (RC), sulla base di uno schema contrattuale, che contestualmente si approva;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi dai responsabili dei servizi competenti, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs n° 267/2000 e s. m. e i.;

A VOTI UNANIMI espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. **DI APPROVARE**, per i motivi espressi in narrativa, la premessa-narrativa che precede sia nella forma che nel contenuto;
2. **DI PRENDERE ATTO** della richiesta trasmessa dal da Renata GALEA, in qualità di Presidente del “*Centro Sportivo NEW FITNESS – con sede a Bovalino M. (RC)*”, acquisita al protocollo dell’Ente al n. 3154, del 21/11/2018, meglio descritta in premessa;
3. **DI PRENDERE ATTO** della relazione tecnica all’uopo redatta dal Responsabile dell’Area Tecnica, dell’*Arch. G. Di Gori*, ivi allegata per farne parte integrante e sostanziale;
4. **DI CONCEDERE** in locazione per mesi 6 (da gennaio a giugno 2019) i locali dell’immobile comunale “*Palestra del Plesso Scolastico C Alvaro*” siti in Via Faccioli (come analiticamente descritti e individuati nella planimetria allegata allo schema di scrittura privata), al *Centro Sportivo NEW FITNESS – con sede a Bovalino M. (RC)*, da destinare ad attività extra scolastiche finalizzate allo sviluppo delle attività della “**danza**”, per le ragioni di cui in premessa, per il canone mensile di **€. 76,26**;
5. **DI APPROVARE** lo schema contrattuale relativo alla locazione in discorso, che si unisce al presente atto e che dello stesso forma parte integrante e sostanziale;
6. **DI DEMANDARE** al Responsabile del S T, **Arch. Giulio DI GORI**, di porre in essere gli atti consequenziali per dare esecuzione alla presente deliberazione;
7. **DI TRASMETTERE** copia della presente delibera al suddetto Responsabile;
8. **DI RENDERE** la presente delibera, con separata votazione, immediatamente esecutiva ai sensi dell’art. 134, comma IV, del TUEL 267/2000.

COMUNE DI CARAFFA DEL BIANCO

89030 CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO DI CALABRIA
SETTORE TECNICO

All'Amministrazione Comunale
Di Caraffa del Bianco
SEDE

OGGETTO: Richiesta locazione locali Palestra interna al Plesso Scolastico C Alvaro di Via Faccioli: Riscontro e quantificazione Canone di Locazione.

In relazione alla richiesta inoltrata dal presidente, Renata GALEA, del "Centro Sportivo NEW FITNESS – con sede a Bovalino M. (RC)", acquisita al protocollo dell'Ente al n° 3154 del 21/11/2018, che in qualità di "Presidente del Centro" chiede di valutare la possibilità di concedere in "locazione per n° 2 giorni a settimana, dalle ore 16,00 alle ore 19,00, per un periodo di mesi 6 (gennaio / giugno 2019)" i locali della "Palestra del plesso scolastico C Alvaro" siti in Via Faccioli utili allo stesso per lo svolgimento delle attività extra scolastiche finalizzate allo sviluppo delle attività della "danza", il sottoscritto relaziona quanto segue:

1. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE: l'immobile oggetto della Determinazione del "Canone di Locazione Mensile", riguarda l'immobile di proprietà Comunale sito in Via Faccioli, meglio indicato nell'allegato stralcio planimetrico, destinato a locali "Palestra annessi al plesso scolastico C Alvaro";
 2. UBICAZIONE L'immobile, come già detto, è ubicato nel centro urbano di questo Comune alla Via Faccioli, perfettamente accessibile sia dalla stessa Via urbana.
 3. DESCRIZIONE SINTETICA DELLA STRUTTURA La struttura, realizzata dall'Ente nel corso della metà degli anni 80 con la destinazione specifica di "Palestra scolastica" è stata oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria nel corso del 2016/2017 che ha interessato sia la parte interna che esterna dell'immobile, ridando allo stesso una buona condizione di riutilizzo ai fini didattico sportivi; i locali utili sono disposti interamente su un solo livello con una superficie coperta di 260 mq;
 4. STATO DI CONSERVAZIONE L'immobile allo stato attuale si presenta in ottime condizioni di conservazione, in quanto è stato come già detto sottoposto di recente ad un intervento di manutenzione straordinaria;
 5. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE AI fine di determinare il canone di locazione, che deve risultare compatibile con i criteri di una corretta ed ordinata gestione, è determinato facendo riferimento al valore patrimoniale del cespite nel suo insieme, per tanto si fa riferimento alle indicazioni proposte dall'Agenzia delle Entrate tramite la "banca dati delle quotazioni immobiliari", dalla quale si è determinata la seguente analisi: Facendo riferimento ad un immobile con destinazione "produttiva-residenziale" con uno stato di conservazione normale, ubicata nel centro urbano del Comune di Caraffa del Bianco, ne deriva che : il "valore di locazione al mq" di riferimento per le aree destinate ad attività similari con relativi servizi igienici è di € 1,10; considerato che l'utilizzo effettivo di concretizza per n° 2 giorni a settimana equivalenti a giorni 8 mensili, ne deriva che il valore di locazione mensile è pari € 286,00 per tanto il valore di locazione mensile effettivo da applicare per gli immobili similari a quello in oggetto, è pari ad € 76,26 ($286,00 : 30 \text{ gg} * 8 \text{ gg effettivi di utilizzo} = 76,26$);
- A conclusione di quanto relazionato, il "valore di locazione mensile" complessivo dell'immobile di proprietà comunale è congruamente determinabile in complessivi € 76,26;

Caraffa del Bianco, li 12.12.2018

Il R S T – Arch. Giulio DI GORI

COMUNE DI CARAFFA DEL BIANCO

Città Metropolitana di Reggio Calabria

.....

SCRITTURA PRIVATA

CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE IN L/TA' FACCIOLI – PALESTRA ANNESSA AL PLESSO SCOLASTICO C. ALVARO

L'anno duemila diciannove, del mese di, il giorno in Caraffa del Bianco e nella residenza comunale, sita in Piazza Municipio.

TRA:

L'Arch. Giulio DI GORI, nato a Melito P. S., il 22.06.1970 – c f: DGRGLI 70H22F112N, nella sua qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale in rappresentanza del Comune di Caraffa del Bianco, C.F. 81001190800, domiciliato per la carica presso la sede comunale, che dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse esclusivi del suddetto ente (locatore);

E

La Signora Renata GALEA, nato a Careri (RC), il 10/10/1973 – c f GLA RNT 73R50B766A residente a Bovalino (RC) in Via F.S. Alessio n° 8 in qualità di Presidente dell'Associazione Sportiva Dilettantistica “centro sportivo NEW FITNESS” con sede a Bovalino (RC) alla Via F S Aleso n° 8 – C F 900107030801;

PREMESSO:

Che il Concedente COMUNE di CARAFFA DEL BIANCO, giusta delibera di G.C. n., del/..../2019, ha stabilito di affittare al Concessionario, i locali oggetto della concessione siti in L/tà Faccioli – annessi al plesso scolastico C Alvaro, così catastalmente individuati: Comune di Caraffa del Bianco, Città Metropolitana di Reggio Calabria, foglio di mappa n° 1 particella n° 734, ai seguenti patti e condizioni:

La locazione è stata disposta con atto del Comune di Caraffa del Bianco che le parti dichiarano espressamente di conoscere ed accettare, e si trova depositato presso l'ufficio Segreteria.

La locazione avrà la durata di Mesi SEI - con inizio dal 01/01/2019 e potrà essere prorogata di comune accordo e con atto scritto aggiuntivo per analogo periodi, ai sensi dell'art.28 della legge 392/1978.

Il Comune autorizza la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della L. n.392/78, con preavviso di mesi DUE, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

In caso di mancata disdetta inviata dal Comune da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno DUE prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e per una sola volta.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente all'incaricato del Comune nella persona del responsabile dell'area o suo delegato.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice - oltre a quanto previsto nel presente contratto - dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/20 del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

È fatta salva la facoltà del Comune di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Il canone della concessione così come stimato dal Responsabile del S T Comunale è stabilito in € 457,56 per il periodo richiesto di SEI mesi da pagarsi in rate bimestrali anticipate di € 152,52, ciascuna presso il Tesoriere Comunale mediante versamento sul conto IBAN intestato a Banca d'Italia - Comune di Caraffa del Bianco;

Sono a carico del Comune le spese di gestione ordinaria quali ivi comprese telefono, luce, gas, TARSU e tutte le spese ordinarie e straordinarie. Sono da considerarsi escluse le spese ordinarie relative alla "pulizia giornaliera dei locali"; In ogni caso tutte le somme che il Comune avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il trentesimo giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura di legge.

Ai sensi dell'art.32 della legge 392/1978 il COMUNE e il Concessionario convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente su richiesta del COMUNE, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT.

Il Concessionario non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessorie non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento della rata scaduta. I locali si intendono per il solo uso di esercizio delle attività mediche con divieto di sub locazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34-35-37 e segg. della legge 392/1978, il Concessionario dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

Il COMUNE dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche vigenti.

Il Concessionario dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il naturale degrado conseguente all'uso fattone.

Le parti stabiliscono che il Concessionario, a sua cura e spese e previa comunicazione scritta al COMUNE potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni ex lege, migliorie che si ritengono utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente concordato che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Comune, senza che il Concessionario o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione sia conservativa, che migliorativa, non potrà essere fatta dal Concessionario, senza preventiva comunicazione scritta al COMUNE. Restano comunque a carico del Concessionario le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento, oltre alle spese di ordinaria manutenzione.

Il Concessionario si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 c. c., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di manutenzione che si rendessero necessarie. Sono altresì a carico del Concessionario le spese relative agli allacciamenti e intestazioni compresi gli eventuali

potenziamenti delle utenze. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod.civ. il Concessionario non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata. Non provvedendovi il Concessionario vi provvederà il COMUNE prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.

Il Concessionario esonera espressamente il COMUNE da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti od omissione di di terzi (compresi il personale adibito all'attività nei locali in uso) anche di natura colposa o dolosa, obbligandosi altresì a rimborsare al COMUNE i premi assicurativi pagati a fronte dei rischi connessi al patrimonio immobiliare oggetto del presente contratto.

Il Concessionario è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il COMUNE potrà in qualunque momento fare ispezionare i locali locati, stabilendo che anche successivamente alla disdetta o nel caso in cui il COMUNE intendesse vendere la cosa locata, il Concessionario dovrà sempre consentire, previo avviso scritto, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

L'inadempienza da parte del Concessionario di uno dei patti convenuti in questo contratto produrrà *ipso jure*, la sua risoluzione.

Sono a carico del Concessionario l'imposta di bollo e di registro (in caso di registrazione della presente scrittura) nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

In caso di controversie le parti eleggono domicilio legale presso la residenza comunale.

Foro unico ed esclusivo competente è quello di Locri.

Le clausole di cui alla presente scrittura sono considerate tutte essenziali, valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili, ed ogni modificazione del presente atto deve avvenire e provarsi in forma scritta.

Il Concessionario dichiara espressamente che non sussistono divieti e/o incompatibilità a contrarre con la p.a.

Letto, confermato e sottoscritto

**Per il CONCESSIONARIO
COMUNE**

**Il Presidente - Renata GALEA
GORI**

Per il

Il R S T – Arch. Giulio DI

ALLEGATO A)

ordine alla regolarità tecnica e sulla correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis t.u. 267/2000, sulla presente delibera avente all'oggetto: **“PRESA ATTO RELAZIONE TECNICA LOCAZIONE IMMOBILE COMUNALE IN L/TA' FACCIOLI – PALESTRA ANNESSA AL PLESSO SCOLASTICO C. ALVARO- APPROVAZIONE SCHEMA CONTRATTUALE LOCAZIONE.”.**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

f.to Arch. Di Gori Giulio

Il sottoscritto, rag. Vincenzo Monteleone in qualità di Responsabile del servizio Finanziario esprime parere favorevole di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00 e s. m. e i., in merito alla proposta di deliberazione: **PRESA ATTO RELAZIONE TECNICA LOCAZIONE IMMOBILE COMUNALE IN L/TA' FACCIOLI – PALESTRA ANNESSA AL PLESSO SCOLASTICO C. ALVARO- APPROVAZIONE SCHEMA CONTRATTUALE LOCAZIONE.”.**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

f.to rag. Vincenzo Monteleone

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica	Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile
IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA <i>f.to Arch. Giulio Di Gori</i>	IL RESPONSABILE DELL'AREA CONTABILE <i>f.to rag. Vincenzo Monteleone</i>

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
Avv. Stefano Umberto MARRAPODI

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Maria Luisa CALI'

Il sottoscritto Messo Comunale Dichiara che la presente deliberazione è stata affissa all' Albo Pretorio comunale dal 7-1-2019 al _____ R.P. n° _____

Li 7-1-2019 _____

IL MESSO COMUNALE
F.to Michele SCURUCHI

Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata all' Albo Pretorio comunale Il 7-1-2019 e per 15 giorni consecutivi senza reclami od opposizioni, ed è stata data comunicazione ai capigruppo consiliari in data 7-1-2019 prot. 71.

Li 7-1-2019 _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Maria Luisa CALI'

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

- ☐ La presente deliberazione è esecutiva;
- ☐ Ai sensi dell'art. 134 comma 3°, del TUEL 267/2000;
- ☐ Ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del TUEL 267/2000 (perché dichiarata immediatamente esecutiva);

Li 7-1-2019 _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr.ssa Maria Luisa CALI'

Per copia conforme all'originale

Caraffa del Bianco, li 7-1-2019



Il Funzionario Incaricato
IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr.ssa Maria Luisa CALI'