



COMUNE DI COSTA MASNAGA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 128 DEL 29/12/2017

OGGETTO: approvazione contratto di locazione di immobile comunale

L'anno duemiladiciassette il giorno ventinove del mese di Dicembre alle ore 19:00, presso la SALA GIUNTA, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello nominale risulta:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	PANZERI SABINA	SI
VICE SINDACO	POZZI CRISTIAN	SI
ASSESSORE	CAZZANIGA ANNA	SI
ASSESSORE	CORBETTA MAURIZIO	--
ASSESSORE	ROSSINI GIOVANNI PAOLO	SI

Presenti n° 4 Assenti n° 1

Partecipa il Segretario Generale COSCARELLI FRANCESCO.

Assume la presidenza PANZERI SABINA.

Il Presidente, constatato che il numero legale degli intervenuti rende legalmente valida la seduta, la dichiara aperta ed invita i presenti a trattare e deliberare sulla materia in oggetto.

Deliberazione della Giunta Comunale n. 128 del 29.12.2017

OGGETTO: Esame ed approvazione contratto di locazione di alloggio presso la Palazzina Direzione Scolastica annessa alla Scuola Primaria e Palestra Polivalente.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione n. relativa all'oggetto;

RILEVATO che sono stati espressi i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, allegati;

CON VOTAZIONE unanime, favorevole, espressa con le forme e le modalità di legge

DELIBERA

1. di approvare la proposta di deliberazione indicata in premessa nel testo che si allega al presente provvedimento;
2. di comunicare la presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari;
3. di dichiarare, con successiva, separata ed unanime votazione, espressa per alzata di mano, la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Registro proposte alla Giunta Comunale del 29.12.2017

IL SINDACO

porta all'approvazione della Giunta Comunale la proposta di deliberazione avente per oggetto: **"Esame ed approvazione contratto di locazione di alloggio presso la Palazzina Direzione Scolastica annessa alla Scuola Primaria e Palestra Polivalente"**, nel testo che segue:

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la deliberazione propria n. 133 in data 28.12.2013 con la quale si approvava la scrittura privata per il comodato d'uso modale di un alloggio presso la palazzina Direzione Didattica annessa alla Scuola Primaria e alla Palestra Polivalente Comunale al signor Bardella Giuseppe;

CONSIDERATO che il signor Bardella Giuseppe ha richiesto la prosecuzione dell'assegnazione dell'alloggio suddetto, chiedendo una modifica delle condizioni, non avendo la possibilità di eseguire i servizi elencati in allegato al contratto di comodato, impegnandosi a sottoscrivere un contratto di locazione con pagamento di canone di locazione e con la prestazione di oneri accessori a fronte di una significativa riduzione del canone;

RITENUTO che la trasformazione del contratto di comodato in contratto di locazione nei confronti dell'attuale comodatario appare particolarmente vantaggioso per l'amministrazione, in quanto consente al Comune di fruire di alcune delle prestazioni già precedentemente assegnate al comodatario, senza interruzione di servizi, nonché di ottenere un aumento delle entrate;

RILEVATO che l'avvio di una procedura di scelta dell'assegnatario dell'alloggio, sia in termini di comodato, che in termini di locazione con prestazioni accessorie, non garantirebbe l'interesse pubblico di disporre senza soluzione di continuità dei servizi posti a carico del conduttore dell'alloggio, anche in considerazione del fatto che in precedenza bandi analoghi sono andati deserti;

VISTO ed esaminato il contratto di locazione dell'immobile con prestazioni accessorie per il periodo dal 2018 al 31.12.2021, rinnovabile anche più di una volta per uguale periodo, che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale;

VISTI i prezzi medi richiesti per la locazione di immobili nella Provincia di Lecco, come risulta dall'allegato, e rilevato che per l'immobile in oggetto il prezzo corrente di mercato potrebbe essere valutato con un minimo di € 575,00 mensili (vedi allegata stima immobiliare);

RITENUTO pertanto, alla luce delle prestazioni accessorie richieste, di stabilire in € 300,00 mensili il prezzo di locazione;

VISTI gli articoli 1571 e seguenti del Codice Civile;

CON VOTI favorevoli n. __ e contrari n. __, espressi con le modalità e le forme di legge

DELIBERA

1. di affidare, per le motivazioni espresse in premessa, in locazione, come meglio descritto nel contratto allegato, l'alloggio comunale sito al primo piano della Palazzina Direzione Scolastica annessa alla Scuola Primaria e Palestra Comunale al signor Bardella Giuseppe a far data dalla stipula e sino al 31.12.2021 rinnovabile per anni 4 anche più di una volta;

2. di dare atto che il signor Giuseppe Bardella, a fronte della locazione, oltre al pagamento del canone quantificato in € 3.600,00 annuo, si impegna sin d'ora ad effettuare le seguenti attività:

- presenza quotidiana nella struttura;
- apertura e chiusura palestra in occasione di manifestazioni, sulla base del calendario degli eventi che verrà trasmesso dall'Amministrazione;
- chiusura e apertura del cancello su via Marconi;
- in caso di neve e gelo, pulizia accessi alla Scuola e Palestra via Marconi, Via Verdi, via Puccini e cortili interni, con spargimento di sale;
- disponibilità ad attività di volontariato per i servizi sociali (vedi elenco allegato);

3. di approvare il contratto d'uso dell'immobile sopra descritto a favore del signor Bardella Giuseppe, unito alla presente quale parte integrante e sostanziale;

4. di dare atto che dalla presente deliberazione non derivano oneri di spesa, ad eccezione della quota di spettanza per la registrazione del contratto, in quanto sono a carico del signor Bardella Giuseppe le spese di manutenzione ordinaria e quelle necessarie per l'utilizzo dell'immobile, comprese quelle di riscaldamento e quelle relative alle utenze (a titolo esemplificativo: acqua, energia elettrica, gas, raccolta rifiuti solidi urbani);

5. di dare atto che il Responsabile del Servizio Amministrativo è incaricato dell'esecuzione del presente atto.

Il Sindaco
Sabina Panzeri

COMUNE DI COSTA MASNAGA

PROVINCIA DI LECCO

L'anno duemiladici ____ addi' ____ del mese di _____, nella casa comunale.

Premesso che:

-con deliberazione della Giunta Comunale n. del _____ veniva approvata la locazione di n. 1 alloggio disponibile in via Marconi n. 32, presso la Palazzina Direzione Scolastica annessa alla Scuola Primaria e Palestra Polivalente al nucleo familiare del sig. Bardella Giuseppe, nonché le modalità, le finalità e la forma dei relativi contratti di locazione, ai sensi dell' art. 192 – 1° comma, della D.Lgs. n. 267/2000;

Tutto ciò premesso con la presente scrittura privata il Comune di Costa Masnaga, con sede in via 25 Aprile n. 70 (Codice Fiscale n. 82002850137 e partita I.V.A. n. 00603040130) rappresentato dal responsabile del servizio amministrativo, sig.ra Colturi Isabella,

CEDE IN LOCAZIONE ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431

Al signor Bardella Giuseppe, nato a Giussano il 16.1.1953. Codice Fiscale BRDGPP53A16E063V l'alloggio sito in via Marconi n. 32, presso la Palazzina Direzione Scolastica annessa alla Scuola Primaria e Palestra Polivalente, costituito da n. 5,5 vani utili al primo piano, oltre gli accessori, per una superficie netta di circa mq. 110, censito alla sezione urbana fg. 2 –CEN- mapp. 1819 sub. 7, oltre al box auto di mq. 15 - mapp. 1819sub 6.

I locali sono assegnati ad uso esclusivo di abitazione dell'assegnatario, e dei suoi familiari, il quale si impegna all' osservanza di tutte le condizioni appresso specificate e della normativa vigente in materia.

1 - Durata della locazione

La locazione ha la durata di anni quattro con decorrenza dalla data di stipula, alla scadenza potrà essere rinnovata di altri quattro anni.

L' alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario, entro 30 (trenta) giorni dalla consegna che si intende effettuata in data odierna.

L'assegnatario può recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione dandone avviso al Comune di Costa Masnaga, con lettera raccomandata A/R, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

In caso di recesso dell'assegnatario, questi ha l'obbligo di avvertire per iscritto, otto giorni prima, il Comune di Costa Masnaga del giorno e dell'ora di riconsegna delle chiavi e di restituzione dell'alloggio libero e vuoto di cose e persone, anche interposte.

Ove l'assegnatario si allontani dall'alloggio asportandone gli arredi, senza preventiva dichiarazione di recesso dal contratto, il Comune di Costa Masnaga è autorizzato a riprendere possesso dei locali, che si intendono definitivamente e senza eccezione alcuna abbandonati.

2 - Canone di locazione e modalità di pagamento

5) il canone di locazione è stabilito in complessivi euro 3.600,00 (tremila) annuo mediante rate mensili anticipate di Euro 300,00 (trecento/00) da pagarsi entro il giorno quindici di ciascun mese a mezzo di bonifico bancario presso la banca indicata dal locatore. Alla data di stipula del contratto dovrà essere versata la 1° rata mensile. Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai ed impiegati, verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, a richiesta del locatore; A fronte del canone calcolato con una riduzione significativa rispetto ai prezzi correnti di mercato, vengono posti a carico del conduttore i seguenti oneri accessori:

- presenza quotidiana nella struttura - apertura e chiusura palestra in occasione di manifestazioni, sulla base del calendario degli eventi che verrà trasmesso dall'Amministrazione - chiusura e apertura del cancello su via Marconi - in caso di neve e gelo, pulizia accessi alla Scuola e Palestra via Marconi, Via Verdi, via Puccini e cortili interni, con spargimento di sale - disponibilità ad attività di volontariato per i servizi sociali (vedi elenco allegato);

6) il pagamento del canone e la prestazione degli oneri accessori non potranno essere sospesi o ritardati da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone o la mancata prestazione degli oneri accessori posti a

carico del conduttore, costituisce in mora il conduttore, salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55, L. 27 luglio 1978, n.392;

3 - Obblighi del locatore

Fermo restando l'obbligo del locatore di osservare nell'uso dell'alloggio e delle parti comuni la diligenza del buon padre di famiglia, sono a carico dello stesso le riparazioni di piccola manutenzione, di cui all'art. 1576 del C.C., cioè quelle relative agli impianti d'acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti e alla pavimentazione.

L'assegnatario è tenuto a richiedere l'autorizzazione al Comune di Costa Masnaga prima di eseguire qualunque lavoro di miglioria o innovazione o modifica sia dell'alloggio che delle parti comuni del fabbricato; in nessun caso l'assegnatario avrà diritto a pretendere alcunché a titolo di rimborso, rinunciando espressamente sin d'ora al disposto dell'art. 1584 del C.C.

E' fatto divieto all'assegnatario di utilizzare per scopi personali i locali diversi da quelli previsti nel presente contratto, disponibili nella Palazzina Direzione Scolastica annessa alla Scuola Primaria e Palestra Polivalente

Ove, in assenza dell'assegnatario, si rendano necessarie riparazioni che non possono essere differite senza compromettere la situazione dell'immobile e l'incolumità dei terzi, il Comune di Costa Masnaga è autorizzato a far aprire l'alloggio e a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dall'assegnatario qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico.

L'assegnatario è tenuto al risarcimento di qualunque danno arrecato da cose e persone, sia all'alloggio, sia alle parti comuni, per causa a lui imputabile.

In caso di mancato pagamento totale o parziale del canone entro i primi quindici giorni del mese di scadenza della rata, il Comune di Costa Masnaga applicherà l'interesse di mora, in misura pari al tasso ufficiale di sconto vigente, su tutte le somme corrisposte.

Ove la morosità superi i sei mesi il Comune di Costa Masnaga, previa messa in mora, perseguirà l'assegnatario o chi per esso, per il mancato pagamento del dovuto, ai sensi dell'art. 32 del R.D. 28.4.1938, n. 1165, ovvero ai sensi delle disposizioni del Codice Civile in materia di risoluzione del contratto.

4 - Consegna dei locali e responsabilità del contraente

L' assegnatario dichiara di aver attentamente visitato i locali prima della stipulazione del presente contratto e di averli trovati di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione, salvo quanto rilevato dal verbale di consegna, redatto in data odierna.

5 - Impianto di riscaldamento

L' alloggio locato è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

E' fatto carico all' assegnatario di provvedere alla pulitura delle canne da fumo almeno una volta all'anno nonché alla regolare manutenzione ai sensi delle norme vigenti sull'autocertificazione e controllo degli impianti termici Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. E' esclusa comunque ogni responsabilità del Comune di Costa Masnaga per le conseguenze dannose che derivassero dall' uso dell'impianto stesso, in caso di slogging dell'assegnatario, l'impianto viene considerato come infisso e nessuna parte di esso potrà essere asportata, salvo che, con separato atto scritto, non sia altrimenti convenuto. E' fatto tassativo divieto all' assegnatario di installare nell' alloggio apparecchi a gas illuminante o a combustibile gassificato, quali stufe, scaldabagno, scaldacqua e simili, se non con la preventiva autorizzazione del Comune.

L'assegnatario sig. Bardella Giuseppe dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE), di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005.

6 - Elezione domicilio

Agli effetti della esecuzione del presente contratto, l' assegnatario elegge domicilio nell'alloggio assegnatogli.

Letto, confermato e sottoscritto.

L' assegnatario

Il Responsabile del Servizio Assistenza

VISTO: Il Sindaco

Sabina Panzeri

Svolgimento dei servizi sociali.

- trasporti sociali di portatore di handicap secondo calendario periodico predisposto
- verifica periodica della funzionalità dei mezzi di trasporto di proprietà comunale (compresa programmazione cambio gomme estate/inverno).
- rifornimento settimanale di carburante dei mezzi di proprietà comunale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
PANZERI SABINA

Il Segretario Generale
COSCARELLI FRANCESCO