



COMUNE DI CASTELLANA GROTTE

Provincia di Bari
III SERVIZIO

SERVIZI ALL'INDIVIDUO, ALLA FAMIGLIA, AL CITTADINO

DETERMINAZIONE N. 98 del 27/10/2011

Raccolta Ufficiale

N. 973

del 22/11/2011

OGGETTO: Contratto di locazione immobile ubicato in Castellana Grotte alla Via San Benedetto nn. 9-13 utilizzato per Centro di Riabilitazione Neurolesi e Motulesi.

IL RESPONSABILE

Premesso:

che con atto deliberativo di Giunta Comunale n. 213 in data 06.12.2005, esecutivo ai sensi di legge, veniva rinnovato il contratto di locazione dell'immobile sito in Castellana Grotte alla Via San Benedetto, n. 9 - 13, utilizzato per il *Centro di Riabilitazione Neurolesi e Motulesi* della AUSL BA/5 di proprietà dei Sig.ri Annunziata Fanelli (26.08.1948 C.F.: FNLNNZ48M66C134C), Pietro Fanelli (01.06.1954 C.F.: FNLPTR54H01C134C) e Grazia Fanelli (02.06.1948 C.F.: FNLGRZ48H42C134C), per la durata di anni 6 a far tempo dall'1.10.2005 al 30.9.2011, con canone di locazione di € 1.170,11 mensili, per un importo annuo di € 14.041,32 soggetto ad aggiornamenti ISTAT;

che in data 05.06.2006 veniva sottoscritto tra questa Amministrazione Comunale ed i proprietari dell'immobile, il contratto di locazione, repertoriato al n. 2536, registrato presso l'Ufficio del Registro di Bari;

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 182 del 27.10.2011, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge, i cui contenuti sono da intendersi qui integralmente richiamati e trascritti, si è inteso rinnovare il contratto di locazione dell'immobile adibito a *Centro per la Riabilitazione Neurolesi e Motulesi*, sito in Castellana Grotte, alla Via San Benedetto, n. 9 - 13, di proprietà dei Sigg. Fanelli, per la durata di anni 6, dal 01.10.2011 al 30.09.2017, per il canone annuo di locazione di **€ 14.832,84**, demandando al Responsabile del Servizio interessato l'adozione degli atti successivi e conseguenti, ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267/2000;

ritenuto di dover procedere alla stipula di un nuovo contratto per i successivi anni 6 dal 01.10.2011 al 30.09.2017, per l'importo così come determinato ed accettato dai legittimi proprietari, e di assumere i correlati impegni di spesa;

visto il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, recante il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

DETERMINA

1) di rinnovare, ora per allora, per i motivi espressi in narrativa, da intendersi integralmente riportati, il contratto di locazione dell'immobile adibito a *Centro per la Riabilitazione Neurolesi e*

Motulesi, sito in Castellana Grotte, alla Via San Benedetto, n. 9 - 13, di proprietà dei Sigg. Fanelli, per la durata di anni 6, dal 01.10.2011 al 30.09.2017, per il canone annuo di locazione di € 14.832,84;

2) di stabilire che, sensi dell'art. 32 della Legge 392/78 e s.m.i., il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a decorrere dal secondo anno di vigenza contrattuale, su richiesta del locatore, e le variazioni in aumento non potranno essere superiori al 75% (settantacinquepercento) di quelle accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;

3) di stabilire, altresì, che il rapporto di locazione potrà:

- essere interrotto anticipatamente qualora la AUSL BA revochi la erogazione del Servizio di riabilitazione sul territorio del Comune di Castellana Grotte;
- continuare con il subentro nella conduzione da parte della AUSL;

4) di dare atto che l'Ente, nel rispetto delle clausole contrattuali, si riserva la valutazione dell'opportunità di trasferire il Servizio in parola in locali di proprietà comunale;

5) di dare atto che resterà a carico di questa Amministrazione Comunale il canone di locazione, fino ad eventuale subentro della AUSL BA nella locazione, con esclusione delle spese riferibili alla gestione dei locali (utenze e spese varie) ed alla manutenzione ordinaria;

6) di approvare lo schema di contratto, allegato alla presente determinazione, per farne parte integrante e sostanziale;

7) di impegnare la spesa per canone di € 3.708,21, relativa al periodo 01.10.2011 – 31.12.2011, dando atto che l'onere per le annualità successive, dell'importo annuo di € 14.832,84, oltre l'aggiornamento ISTAT, graverà sul relativo intervento dei bilanci dei futuri esercizi;

8) di imputare la totale spesa di € 3.708,21 al Cap.1366,00 del Bilancio di previsione 2011, epigrafato: *"Canone di locazione ex C.P.R."*, nonché per la differenza sull'intervento dei futuri bilanci;

9) di dare atto che tutte le spese del presente contratto, nessuna esclusa, sono a totale carico dei locatori, eccetto quelle di registrazione per l'intero periodo, che restano divise a metà tra le parti locatrice e conduttrice;

10) di impegnare, altresì, la somma necessaria per la registrazione del contratto per l'intero periodo, nella misura del 50%, nel rispetto delle condizioni contrattuali, quantificata dal competente Ufficio in € 950,00, imputando la stessa al Cap.185 del Bilancio di previsione 2011, epigrafato: *"Spese per gare di appalto e contratti"*.

Il presente atto viene trasmesso alla Segreteria per la raccolta ufficiale e per la pubblicazione all'Albo Pretorio on line del sito istituzionale del Comune di Castellana Grotte consultabile all'indirizzo ip www.comune.castellanagrotte.ba.it/.

Il Redattore

Il Responsabile del III Servizio
f.to (dott.ssa Maria Grazia Abbruzzi)

Visto ai sensi dell'art. 151, c.4, del D.Lgs 18.08.2000, n. 267, in data **27/10/2011** si attesta la relativa copertura finanziaria.

Impegno pluriennale 12/2011
Imp.1516/2011

Il Responsabile del Servizio Finanziario
f.to (dott.ssa Maria Grazia Abbruzzi)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Registro albo n.1396

Copia della presente determinazione è stata pubblicata in data odierna all'albo pretorio on line del Comune di Castellana Grotte e vi rimarrà per cinque giorni consecutivi dal 23/11/2011 al 28/11/2011.

Il Responsabile della Pubblicazione

Castellana Grotte, 23 Novembre 2011

f.to sig.ra Natalia Tanzarella

COMUNE DI CASTELLANA GROTTE
(Provincia di Bari)

Repertorio n. _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici, il giorno _____, del mese di _____, in Castellana Grotte, nella Sede Municipale in via Marconi n. 9, presso l'Ufficio del Segretario Generale, avanti a me Dott. _____, Segretario Generale del Comune di Castellana Grotte, domiciliato per la carica presso la Sede del Palazzo Comunale, abilitato a ricevere gli atti in forma pubblica amministrativa per il Comune di Castellana Grotte, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c) del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, senza l'assistenza di testimoni per espressa rinuncia fatta di comune accordo dalle parti, si sono costituiti:

1) Per la parte conduttrice:

il Sig. _____ Responsabile del III Servizio del Comune di Castellana Grotte, domiciliato per la carica nel Palazzo Comunale, il quale interviene nel presente atto in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Castellana Grotte – C.F.-P.IVA del Comune: 00834380727;

2) Per la parte locataria:

Comproprietari dell'immobile oggetto del presente contratto, e precisamente:

- a) *omissis*;
- b) *omissis*;
- c) *omissis*.

È accertato da me, Segretario Generale rogante, che i predetti Signori, cittadini italiani, della cui identità personale sono certo, hanno la piena capacità di agire in nome e per conto degli interessi che rispettivamente rappresentano.

PREMESSO

Che con atto di Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutivo ai sensi di legge, è stato stabilito il rinnovo, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs n. 267/2000, della locazione dell'immobile di proprietà dei Sigg.: _____, sito alla via S. Benedetto, nn. 9-13, composto da n. 4 locali oltre gli accessori al piano terra e n. 2 locali al piano seminterrato, per la durata di anni sei, a far tempo dal _____ e sino a tutto il _____;

Tutto ciò premesso, essendosi stabilito di addivenire oggi alla stipulazione del relativo contratto, tra le parti: Comune di Castellana Grotte, in seguito denominato "conduttore", e i predetti comproprietari, in seguito denominati "locatori", si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 – La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2 – Forma oggetto del presente contratto il rinnovo della locazione dell'immobile sito in Castellana Grotte alla via S. Benedetto, nn. 9-13, composto da n. 4 locali oltre gli accessori al piano terra di mq. 187 e n. 2 locali al piano seminterrato di mq. 190, da adibire a sede del Centro di Riabilitazione Soggetti Neurolesi e Motulesi.

Art. 3 – Il contratto avrà la durata di anni _____ (_____) a decorrere dal _____ e sino a tutto il _____.

Art. 4 – Il presente contratto potrà essere risolto dal Conduttore, per effetto della semplice comunicazione al domicilio dei locatori, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, in qualsiasi momento, anche prima della prevista scadenza, qualora la AUSL BA:

- revochi la erogazione del Servizio di riabilitazione sul territorio del Comune di Castellana Grotte. In tale evenienza, il fitto cesserà alla data della soppressione del servizio;
- subentri nella conduzione. In tale circostanza il rapporto obbligatorio proseguirà senza soluzione di continuità nei confronti della AUSL BA.

ovvero qualora l'Amministrazione valuti dell'opportunità di trasferire il Servizio in locali di proprietà comunale.

Nelle suddette ipotesi i locatori non potranno avanzare pretese o indennizzi di sorta, per qualsiasi causa o ragione, nei confronti del Comune.

Art. 5 – Il canone di locazione viene stabilito in € _____ (euro _____) annue che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate trimestrali anticipate.

Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/78 e s.m.i., le parti convengono e concordano che il canone di locazione sarà aggiornato, a decorrere dal secondo anno di vigenza contrattuale, su richiesta del locatore, e le variazioni in aumento non potranno essere superiori al 75% (settantacinquepercento) di quelle accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Art. 6 – Sono posti interamente a carico della AUSL BA, gli oneri relativi al servizio di raccolta rifiuti solidi urbani, alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, spese di riscaldamento e quant'altro di pertinenza, secondo le norme previste dalle leggi vigenti o, in mancanza, dalle consuetudini locali. Saranno inoltre a carico della AUSL BA le opere di manutenzione ordinaria dello stabile, dell'impianto di riscaldamento e di tutti gli altri impianti in dotazione adibiti ad esclusivo uso dell'immobile.

Art. 7 – È fatto divieto assoluto al conduttore di sub-locare o concedere a terzi, anche parzialmente, l'immobile, salvo accordi scritti intervenuti dopo la stipula del presente atto tra il conduttore e la ASL BA, per la qualcosa la stessa AUSL si intenderà subentrante agli impegni di cui al presente contratto.

Art. 8 – Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locato, di averlo trovato idoneo all'uso che si propone, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sul godimento dello stesso, obbligandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Art. 9 – Il conduttore si impegna a mantenere i locali in normale stato locativo e ad eseguire tutti i lavori intesi a conservarli in tale stato.

Resterà, invece, a carico dei locatori la manutenzione straordinaria e tutte le importanti ed improrogabili opere che si rendessero necessarie, durante la locazione, per conservare la sua destinazione e per mantenere le condizioni igienico-sanitarie e la sua agibilità, anche in ottemperanza a prescrizioni degli organi preposti alla vigilanza in materia.

Il conduttore è tenuto ad informare tempestivamente i locatori della necessità di opere di straordinaria manutenzione, onde evitare l'aggravarsi dei danni per ritardata riparazione e, nel caso di rifiuto, può eseguirle a sue spese, salvo rimborso (art. 1577 C.C.).

Per eventuali migliorie, riparazioni o addizioni, nonché per eventuali opere di ristrutturazioni e/o adeguamento che costituiscono, comunque, miglioramenti, le parti richiamano gli artt. 1592 e 1593 c.c.

Nessuna miglioria, nuova opera o innovazione potrà essere eseguita dal conduttore senza il preventivo consenso scritto dei locatori.

Art. 10 – Al termine della locazione i locali dovranno essere riconsegnati al locatore nello stato iniziale della locazione salvo il deperimento d'uso. In caso di ritardo o di riconsegna irregolare, ovvero di deperimento non giustificato da un normale uso, il conduttore sarà responsabile dei danni.

Art. 11 – I locatori sollevano l'Ente da ogni eventuale responsabilità penale e civile verso terzi comunque connessa all'immobile oggetto di locazione. Nessun ulteriore onere o responsabilità potrà dunque derivare a carico dell'Ente, oltre al pagamento del corrispettivo contrattuale.

Art. 12 – Tutte le spese del presente contratto, nessuna esclusa, sono a totale carico dei locatori, eccetto quelle di registrazione per l'intero periodo, che restano divise a metà tra le parti locatrice e conduttrice.

Art. 13 - Per quant'altro non espressamente previsto nel presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del Codice Civile, quelle della legge n. 392 del 27.07.1978 "Disciplina della locazione di immobili urbani", nonché tutti gli usi locali compatibili con dette norme.

Art. 14 – Qualsiasi controversia in merito all'interpretazione, esecuzione, validità o efficacia del contratto in questione sono devolute alla competenza esclusiva del giudice del luogo dove il contratto è stato stipulato.

Art. 15 – A tutti gli effetti del presente contratto le parti dichiarano di eleggere domicilio presso l'Amministrazione Comunale di Castellana Grotte.

Art. 16 – Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

Art. 17 – Il Conduttore, ai sensi dell'articolo 13 del D.lgs 30.06.2003, n. 196, informa le parti locatarie che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

A richiesta io, Segretario Generale rogante, ho ricevuto e letto il presente atto a chiara ed intelligibile voce alle parti contraenti, le quali hanno dichiarato di essere l'atto conforme alla loro volontà e lo hanno, con me, come appresso sottoscritto.

Viene omessa la lettura degli atti citati nelle premesse per espressa volontà delle parti, le quali hanno dichiarato di conoscerne integralmente il contenuto.

Il presente atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, consta di numero _____ (_____) facciate intere e la presente in parte fino a qui, oltre le firme.

Il Responsabile del III Servizio

(dott. _____)

I Locatori

(_____)

(_____)

(_____)

Il Segretario Generale

(dott. _____)