



COMUNE DI CASTELLANA GROTTE

Provincia di Bari

GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 88 del 05/06/2014

OGGETTO: Contratto di locazione relativo all'immobile sito in via Grotte adibito a scuola dell'Infanzia. Determinazione.

L'anno **duemilaquattordici**, il giorno **cinque** del mese di giugno, con inizio alle ore 15:00, nella sala delle adunanze della sede comunale, la Giunta Comunale si è riunita nelle persone di:

		Presenti	Assenti
prof. Francesco TRICASE	<i>Sindaco</i>	x	
geom. Giovanni Bianco	<i>Vice Sindaco</i>	x	
dott.ssa Cinzia Valerio	<i>Assessore</i>	x	
p.i. Antonio Campanella	<i>Assessore</i>	x	
rag. Giovanni Romanazzi	<i>Assessore</i>	x	
arch. Maurizio Pace	<i>Assessore</i>	x	
		6	0

Partecipa il Segretario Generale dott. Gerardo Gallicchio

PREMESSO CHE:

- con contratto in forma pubblica amministrativa dell'1.2.1990, Rep. n. 1483, è stato stabilito di prendere in locazione dalla sig.ra Camicia Teresa l'immobile sito alla via Grotte, da destinare a Scuola Materna Comunale, per un canone annuo di £ 14.484.000, da aggiornare secondo l'indice ISTAT, per la durata di anni sei, decorrenti dal 01.02.1990;
- i Germani Franzoso, con propria nota acquisita al protocollo del Comune al n. 5811 del 12.4.1994, hanno fatto pervenire copia della denuncia di successione della sig.ra Camicia Teresa presentata all'Ufficio del Registro di Bari, da cui si evince che i sigg. Domenico Franzoso, Rosa Franzoso e Maria Pia Franzoso sono gli eredi della sig.ra Camicia Teresa;
- con deliberazione di G.C. n. 565 del 13.07.1995, esecutiva ai sensi di legge, la Scuola Materna Comunale, sita in via Grotte, è stata trasformata in Scuola Materna Statale;
- con deliberazione n. 74 del 30.01.1996, esecutiva ai sensi di legge, è stata prorogata la locazione di detto immobile per altri sei anni, e precisamente per il periodo dall'1.2.1996 al 31.1.2002;
- con deliberazione di G.C. n. 27 del 06.02.2002, esecutiva ai sensi di legge, è stata prorogata la locazione di detto immobile per altri sei anni, e precisamente per il periodo dall'1.2.2002 al 31.1.2008;
- con deliberazione di G.C. n. 10 del 29.01.2008, esecutiva ai sensi di legge, è stata prorogata la locazione di detto immobile per altri sei anni, e precisamente per il periodo dall'1.2.2008 al 31.1.2014, per un canone annuo di € 11.146,60;
- nel corso della locazione il predetto canone annuo è stato aggiornato secondo gli indici ISTAT e determinato per ultimo in € 11.570,88;

ravvisata la necessità di dover rinnovare il contratto di locazione, perché necessario al proseguo delle attività didattiche in corso, relativo all'immobile sito in via Grotte, di proprietà dei Germani Franzoso,;

dato atto che le ragioni di pubblico interesse per il rinnovo del sopracitato contratto consistono, essenzialmente, nella attuale indisponibilità di immobili, di proprietà comunale, da poter adibire a scuola dell'infanzia statale, nonché nel fatto che l'immobile di cui si tratta risulta già adeguato, in relazione alla legislazione di riferimento, per le necessità di questa amministrazione;

visto che con nota prot. n. 4676 del 13 marzo 2014 è stato chiesto all'Agenzia del Demanio il nulla osta per il rinnovo del Contratto di locazione, relativo all'immobile di proprietà dei Germani Franzoso, adibito a Scuola dell'Infanzia Statale, in riferimento alla Legge di stabilità 2014 – L.N. 147/13, che a tutt'oggi non è pervenuto alcun nulla osta. Nel caso in cui il suddetto parere venga espresso negativamente il contratto in questione potrà essere rescisso, in qualsiasi momento da parte di questo Ente, sei mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata;

considerato che il D.lgs. n. 95 del 06/07/2012, convertito nella L. n.135 del 2012 (spending review), prevede l'obbligo di riduzione del 15% degli affitti pagati dalle amministrazioni;

considerato, altresì, che, contattati per le vie brevi, i Germani Franzoso hanno dato la loro disponibilità al proseguo del contratto di locazione in questione per il periodo di anni 6 (sei), a far tempo dal 01.02.2014 al 31.01.2020, e a praticare uno sconto sul canone di locazione annuo, in ottemperanza a quanto disposto dal D.lgs. n. 95 del 06/07/2012, convertito nella L. n.135 del 2012 (spending review);

ritenuto di dover applicare sul predetto canone di locazione annuo soltanto una riduzione del 5%, non avendo avuto il contratto in questione alcun aumento dal 1990, anno in cui è stato stipulato il contratto, se non un aumento secondo l'indice ISTAT;

ritenuto, pertanto, di procedere al rinnovo del contratto di locazione relativo all'immobile sito in via Grotte, di proprietà dei Germani Franzoso per un periodo

01.02.2014/31/01/2020 per un canone annuo di € 10.992,34, dando atto che, relativamente al periodo febbraio / dicembre 2014, l'importo da corrispondere è di € 10.076,33

ritenuto di dover stabilire che il contratto in questione potrà essere rescisso, previa comunicazione da parte di questo Ente, sei mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata, al fine di adempiere alle ultime disposizioni normative in materia di sicurezza e idoneità degli immobili e degli impianti e garantire le migliori condizioni igienico-sanitari degli stessi;

ritenuto, altresì, di dover stanziare la spesa per la registrazione del contratto di locazione, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, da imputare per il 50% a carico del Comune (conduttore) e per il 50% a carico dei proprietari (locatori), dell'importo di € 1.000,00 per la parte di competenza di questa amministrazione, con imputazione della stessa al capitolo 141/1 – *codice siope 1712*, del redigendo bilancio di previsione 2014, ove sarà prevista la necessaria disponibilità;

visto lo schema di contratto predisposto dal competente ufficio;

ritenuto di dover provvedere alla sua approvazione;

visto il D. Lgs. 18.8.2000, n°267;

dato atto, altresì, che la spesa di cui al presente provvedimento rispetta il disposto dell'art. 163, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, trattandosi di spesa non suscettibile di pagamento frazionato in dodicesimi;

visto il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del II Servizio, dott.ssa Adriana Mazzarisi, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, come in atti;

visto del parere in ordine alla regolarità contabile, come attestato dal Responsabile del Servizio Finanziario, Dott.ssa Abruzzi Maria Grazia, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, come in atti;

visto l'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267;

a voti unanimi, legalmente resi e verificati, con duplice e separata votazione, di cui una riguardante l'**immediata esecutività**;

D E L I B E R A

1. **DI IMPARTIRE INDIRIZZO**, per i motivi espressi in premessa, previa acquisizione del nulla osta dall'Agenzia del Demanio e che qui si intendono integralmente riportati, il contratto di locazione, relativo all'immobile sito alla via Grotte, di proprietà dei Germani Franzoso, già destinato a Scuola dell'Infanzia Statale, per il periodo dal 01.2.2014 al 31.01.2020, **per un canone annuo di €10.992,34**,
2. **DI STABILIRE** che il contratto in questione potrà essere rescisso, previa comunicazione da parte di questo Ente, sei mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata, al fine di adempiere alle ultime disposizioni normative in materia di sicurezza e idoneità degli immobili e degli impianti e garantire le migliori condizioni igienico-sanitari degli stessi;
3. **DI APPROVARE**, conseguentemente, lo schema di contratto di locazione di immobile adibito a sede di Scuola dell'Infanzia Statale, predisposto dal competente servizio, allegato al presente atto per farne parte integrale e sostanziale;
4. **DI STANZIARE**, a tal fine, la spesa di € 10.076,33, riferito ai mesi febbraio / dicembre 2014 del corrente esercizio finanziario, con imputazione della stessa al cap. 568 del redigendo bilancio di previsione 2014, denominato: "*Canoni di locazione di immobili*", ove sarà prevista la necessaria disponibilità, dando atto che la spesa per l'intera durata

contrattuale graverà sull'analogo capitolo dei Bilanci di previsione degli esercizi finanziari di riferimento, per l'intera durata della locazione;

5. **DI STANZIARE**, altresì, la spesa di € 1.000,00 per la registrazione del contratto di locazione, con imputazione della stessa al capitolo 141/1 – *codice siope 1712* - del redigendo bilancio di previsione del corrente esercizio finanziario, che offre la necessaria disponibilità, denominato “*Spese per registrazioni contratti*”.
6. **DI DARE ATTO** che questo Ente, in qualità di conduttore si riserva di recedere anticipatamente dal presente contratto, nel caso reperisca idonei locali di proprietà comunale per ospitare la scuola;
7. **DI DARE ATTO:**
 - che spetta al responsabile del servizio interessato l'adozione degli atti successivi e conseguenti, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;
 - che la spesa di cui al presente provvedimento rientra nella casistica dell'art. 163, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, trattandosi di spesa non suscettibile di pagamento frazionato in dodicesimi;
8. **DI RENDERE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267;

Eseguita revisione finale

Il Redattore
Antonia Tauro

Controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile mediante il rilascio dei pareri
(art. 49, c. 1 e 147 bis del D.Lgs. 267/2000)

Parere di regolarità tecnica: Si esprime parere favorevole attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Castellana Grotte, 21/03/2014

Il Responsabile del II Settore
f.to Dott.ssa Adriana F.L. Mazzarisi

Parere di regolarità contabile:

Castellana Grotte, 14/05/2014

Il Responsabile del Settore
f.to Dott.ssa Maria Grazia Abbruzzi

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto.

Il Sindaco
f.to prof. Francesco Tricase

Il Segretario Generale
dott. Gerardo Gallicchio

Registro albo n: 1095

Il presente atto viene pubblicato in data odierna all'albo pretorio on line del sito istituzionale del Comune di Castellana Grotte consultabile all'indirizzo www.comune.castellanagrotte.ba.it/ e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi dal 23/06/2014 al 08/07/2014.

Castellana Grotte 23/06/2014

Il Responsabile della Pubblicazione
f.to Dr. Alessandro Giannoccaro

La presente deliberazione:

o è stata comunicata ai capigruppo consiliari nel primo giorno di pubblicazione tramite posta elettronica;

o è divenuta esecutiva il giorno 05/06/2014 in quanto:

dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4, del D.Lgs. 267/2000);

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 3, del D.Lgs. 267/2000).

Castellana Grotte, 23/06/2014

Il Responsabile del procedimento
f.to sig.ra Margherita Donghia

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI CASTELLANA GROTTE
(Provincia di Bari)
Contratto di locazione

Repertorio n.

L'anno duemilaquattordici, il giorno _____ del mese di _____, in Castellana Grotte, presso la Sede Municipale e nell'Ufficio del Segretario Generale, avanti a me Dott. _____, Segretario 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 18.8.2000, n. 267, si sono costituiti:

1. _____, nato in _____ il _____, responsabile _____, il quale interviene nel presente atto in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Castellana Grotte (P.IVA del Comune _____);
2. Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____ alla via _____ n. _____, nella sua qualità _____ di _____ (C.F.-P.IVA _____);

E' accertato da me, Segretario Generale rogante, che i sigg. _____ e _____, 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 contratto in forma pubblica amministrativa n. 1483 di Repertorio dell'1.02.1990, fiscalmente registrato a Bari il 7.03.1990 al n. 1824/A, è stato stabilito di prendere in locazione, per la durata di anni 6 (sei), decorrenti dall'1.02.1990, l'immobile di proprietà della sig.ra Camicia Teresa, sito in Castellana Grotte alla via Grotte, da adibire a Scuola Materna Comunale;

CHE con deliberazioni di G.C. n. 74 del 30.01.1996, n. 27 del 06.02.2002, n. 10 del 29.01.2008, esecutive ai sensi di legge, è stata prorogata la locazione dell'immobile di cui trattasi, di proprietà dei Germani Franzoso, e precisamente Domenico Franzoso, Rosa Franzoso e Maria Pia Franzoso, sino a tutto il 31.01.2014, agli stessi patti e condizioni di cui al contratto Repertorio n. 1483 in data 1.02.1990;

CHE, con deliberazione di G.C. n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato stabilito di rinnovare il contratto di locazione, relativo all'immobile sito in via Grotte, di proprietà dei Germani Franzoso, adibito a sede di Scuola Materna Statale, per il periodo 01.02.2014 / 31.01.2020, agli stessi patti e condizioni di cui al contratto Repertorio n. 1483 in data 01.02.1990, con un canone annuo, determinato in € 11.570,88, a seguito di aggiornamento secondo gli indici ISTAT, e sul quale viene praticato un ulteriore uno sconto del 5%, in ottemperanza a quanto disposto dal D.Lgs. n. 95 del 06/07/2012, convertito nella L. n.135 del 2012 (spending review), e, pertanto, il canone annuo da corrispondere per tutto il periodo della locazione 01.02.2014 / 31.01.2020 viene stabilito in € 10.992,34.

TUTTO CIO' PREMESSO, essendosi stabilito di addivenire oggi alla stipulazione del relativo contratto tra le parti, come sopra costituite: Comune di Castellana Grotte, in seguito denominato "conduttore" e i predetti proprietari Germani Franzoso, in seguito denominati "locatori", si conviene quanto segue:

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

Art. 2 – Forma oggetto del presente contratto la concessione in locazione al Comune di Castellana Grotte dell'immobile di proprietà dei Germani Franzoso, sito in Castellana Grotte alla via Grotte, destinato a sede di Scuola Materna Statale.

Art. 3 – La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), a decorrere dal 01.02.2014 e sino a tutto il 31.01.2020. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato se non sopravvenga disdetta e/o recesso, da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza. Questo Ente, in ogni caso, in qualità di conduttore, si riserva di recedere anticipatamente dal presente contratto, nel caso reperisca idonei locali di proprietà comunale per ospitare la scuola, senza penale.

Art. 4 – Il canone annuo di locazione viene stabilito in € 10.992,34, 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, inoltre, convengono e concordano che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, a decorrere dal secondo anno di vigenza contrattuale, su richiesta dei locatori e le variazioni in aumento non potranno essere superiori al 75% (settantacinque per cento) di quelle accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;

Art. 5 – I locali sono concessi per uso: Scuola Materna Statale, con divieto di sublocazione e cessione, anche parziale, e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34-35 e 37 e seguenti della Legge n. 392/78 e s.m.i., il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per gli scopi direttamente connessi alle finalità dell'amministrazione comunale, come sopra esplicitati;

Art. 6 – Sono interamente a carico del conduttore gli oneri relativi alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, spese di riscaldamento e quant'altro di pertinenza, secondo le norme previste dalle leggi vigenti.

Saranno, inoltre, a carico del conduttore le opere di manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e di tutti gli altri impianti in dotazione allo stabile, adibiti ad uso esclusivo del conduttore medesimo, nonché le riparazioni di piccole manutenzioni 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. Resterà, invece, a carico del locatore la manutenzione straordinaria.

Art. 7 – Le spese di registrazione del presente contratto sono da dividersi in parti uguali tra il locatore ed il conduttore, mentre le spese di rogito sono a totale carico del locatore.

Per quant'altro non espressamente previsto nel presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del codice civile, quelle della legge 9.12.1998, n. 431, nonché tutti gli usi locali compatibili con dette norme.

Art. 8 – A tutti gli effetti del presente contratto, le parti dichiarano di eleggere domicilio presso l'Amministrazione Comunale di Castellana Grotte.

Art. 9 – Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

Art. 10 – Il conduttore, ai sensi dell'art. 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 premessa per espressa volontà delle parti, le quali hanno dichiarato di averne preso cognizione.

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 conduttore

Il locatore

Il Segretario Generale