

N. REP. 602 del 25.03.2009 – DETERMINAZIONE N. 264/20 del 25.03.2009 Pag. 1/5

OGGETTO: Contratto di locazione locali siti in v. Silone, 18 e 20. Determina a contrattare.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI

premesso che con delibera della Giunta Comunale n. 58 del 18.03.2009, immediatamente eseguibile, si è stabilito di stipulare con la Meridiana Cooperativa Sociale un unico contratto di locazione, avente ad oggetto i locali di proprietà dell'Erap di Macerata, siti in via Silone 18-20, alle condizioni seguenti:

- durata di anni sei con possibilità rinnovo per analogo periodo a discrezione dell'Amministrazione mediante provvedimento espresso,
- canone annuo di € 1.764,00,
- applicazione della disciplina di cui al capo II della L. 392/1978, "Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione",

visto lo schema di contratto disciplinante il rapporto di locazione e ritenuto lo stesso meritevole di approvazione, dando atto che compete al sottoscritto Dirigente del Servizio Affari Generali intervenire alla stipula dello stesso mediante scrittura privata autenticata che verrà registrata al competente Ufficio del Registro di Macerata con spese contrattuali, ad eccezione dell'imposta di registro che è divisa tra le parti contraenti in pari misura, a carico della Coop. Meridiana che, trattandosi di Onlus, in base all'art. 27-bis della Tabella allegata al D.P.R. n. 642 del 26.10.1972 e all'art. 17 del D.Lgs n. 460 del 4.12.1997, è esente dell'imposta di bollo e, secondo quanto disposto dall'art. 9 norme speciali Tabella D L. 604/1962, ha diritto alla riduzione della metà dei diritti di segreteria,

rilevato che l'introito sarà inserito nel ruolo delle rendite patrimoniale dell'ente da predisporli a cura dell'U.O.C Demanio e Patrimonio per l'anno 2009,

richiamati gli artt. 107 e 192 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000,

D E T E R M I N A

1. Approvare la bozza di contratto di locazione dei locali di via Silone, 18 e 20 allegato da stipularsi con la Meridiana Cooperativa Sociale, alle condizioni seguenti:
 - durata di anni sei con possibilità rinnovo per analogo periodo a discrezione dell'Amministrazione mediante provvedimento espresso,
 - canone annuo di € 1.764,00,
 - applicazione della disciplina di cui al capo II della L. 392/1978, "Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione".
2. Dare, altresì, atto che l'introito sarà inserito nel ruolo delle rendite patrimoniale dell'ente da predisporli a cura dell'U.O.C Demanio e Patrimonio per l'anno 2009.
3. Stabilire che il contratto stipulato dal sottoscritto Dirigente del Servizio Affari Generali mediante scrittura privata autenticata venga registrato al competente Ufficio del Registro di Macerata con spese contrattuali, ad eccezione dell'imposta di registro che è divisa tra le parti contraenti in pari

N. REP. 602 del 25.03.2009 – DETERMINAZIONE N. 264/20 del 25.03.2009 Pag. 2/5

misura, a carico della Coop. Meridiana che, trattandosi di Onlus, in base all'art. 27-bis della Tabella allegata al D.P.R. n. 642 del 26.10.1972 e all'art. 17 del D.Lgs n. 460 del 4.12.1997, è esente dall'imposta di bollo e, secondo quanto disposto dall'art. 9 norme speciali Tabella D L. 604/1962, ha diritto alla riduzione della metà dei diritti di segreteria.

Macerata li, 25.03.2009

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI
dott.ssa Cinzia Alimenti
firma all'originale

LA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
rag. Paola Monachesi
firma all'originale

PM/
C:\Users\carlo.paniccia\Desktop\MERIDIANA - D.D. 264 del 25.03.2009.DOC

SERVIZIO FINANZIARIO, FISCALE, PATRIMONIALE

Visto di regolarità contabile attestando la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 151 co.4 del D.lgs 267/2000.
Si attesta altresì l'avvenuta registrazione dei seguenti impegni e accertamenti contabili:

Descrizione Lavoro	Importo	Capitolo	Azione	Impegno/Accert.
TOTALE				

Macerata,

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
(dott. Andrea Castellani)

N. REP. 602 del 25.03.2009 – DETERMINAZIONE N. 264/20 del 25.03.2009 Pag. 3/5

REP.

CONTRATTO DI LOCAZIONE LOCALI SITI IN VIA SILONE, 18 E 20.

Con la presente scrittura privata autenticata da valere ad ogni effetto a norma di legge, tra i Sigg.ri:

1) Comune di Macerata, codice fiscale 80001650433 con sede legale in p.zza Libertà 3, a questo atto rappresentato dalla Dott.ssa Cinzia Alimenti, Dirigente del Servizio Affari Generali, domiciliata per la carica presso la sede legale del Comune, il quale agisce in nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo, ai sensi dell'art. 107 del T.U.E.L. n. 267 del 18.08.2000, in qualità di LOCATORE;

2) Meridiana Coop. Sociale, codice fiscale e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Macerata: 01232050433, così come risulta dal certificato della CCIAA che si conserva agli atti, con sede in Macerata c.da Vallebona, 2, iscritta all'Albo Società Cooperative al n. A149871 del 07.10.2005, sezione Cooperative a Mutualità Prevalente di diritto di cui agli artt. 111-septies, 111-undecies e 223-terdecies, comma 1, disp. att. c.c., in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione sig. Giuseppe Spernanzoni nato a Macerata il 28.03.1950 e residente a Macerata via _____, codice fiscale _____ il quale interviene al presente atto in qualità di CONDUTTORE.

PREMESSO

- che con convenzione del 11.10.1995, l'Irap (ora Erap) di Macerata ha messo a disposizione del Comune di Macerata alcuni locali siti in v. Silone da gestire autonomamente con animus di proprietario con il solo vincolo della destinazione a servizi socialmente utili,

- che con contratto di comodato ID 80011 del 08.05.2006 il Comune ha assegnato alla Meridiana Coop. Sociale il locale sito in via Silone, 20,

- che con delibera della Giunta Comunale n. 58 del 18.03.2009 per i motivi nella stessa evidenziata, si è stabilito di assegnare alla suddetta Cooperativa anche il locale adiacente sito al n. 18 stipulando un unico contratto di locazione avente ad oggetto entrambi i locali di proprietà dell'Erap di Macerata siti in via Silone 18 e 20, alle condizioni tutte riportate nel presente atto,

- che con determina dirigenziale n. ____ del __.03.2009, non materialmente allegata in quanto tutte le clausole e condizioni sono integralmente riportate nel presente atto, è stata approvata la bozza di contratto.

Tutto ciò premesso e con l'intesa che quanto precede forma parte integrale ed integrante del presente atto, si stipula e si conviene quanto segue:

1) Il presente contratto, per concorde volontà delle parti, ha per effetto l'estinzione anticipata del precedente contratto di comodato ID 80011 del 08.05.2006, inerente il locale di proprietà dell'Erap sito in via Silone, 20, stipulato con la Meridiana Coop. Sociale.

2) Il Comune di Macerata, come sopra rappresentato, concede in locazione alla Meridiana Coop. Sociale che, come sopra rappresentata, accetta i locali di proprietà dell'Erap siti in via Silone 18 e 20 aventi superficie complessiva mq. 66,50.

La parte conduttrice dichiara che i locali sono in buono stato locativo e adatti all'uso convenuto. I locali vengono ceduti nello stato in cui si trovano senza obbligo da parte del locatore di lavori, migliorie o adattamenti. Il locatore consente l'adattamento dei locali per l'uso specifico, previo assenso del Servizio LL.PP., fermo restando che nessun indennizzo per migliorie derivante dagli stessi potrà essere mai addebitato al locatore, salvo la rimessa in pristino, su richiesta del locatore, alla riconsegna dei locali.

3) L'uso dei locali viene concesso in locazione ad uso non abitativo, ai sensi degli artt. 27 e 42 della legge 392/1978.

E' espressamente vietato al conduttore di mutare l'uso dell'immobile, di sublocare o cedere in tutto o in parte

N. REP. 602 del 25.03.2009 – DETERMINAZIONE N. 264/20 del 25.03.2009 Pag. 4/5

i locali anche gratuitamente senza permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o sublocazione che eventualmente avvenissero avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione di detti patti comporterà la risoluzione del contratto a semplice richiesta del locatore. ai sensi dell'art. 1456 c.c.

4) La presente locazione ha la durata di anni SEI a partire dal 01.04.2009 al 31.03.2015, rinnovabile per ulteriori SEI anni con provvedimento espresso dell'Amministrazione, salvo che non ricorrano le condizioni di cui all'art. 29 della L. 392/1978.

5) Il canone di locazione è convenuto ed accettato in € 1.764,00, annui e dovrà essere pagato all'Esattoria Comunale in 4 rate uguali scadenti il 30.4, 30.6, 30.9, 30.11.

Il canone verrà aggiornato a decorrere dal 01.01.2010 automaticamente nella misura massima consentita (75%), con riferimento alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi rispetto al mese di dicembre precedente. L'aggiornamento decorrerà poi annualmente, senza obbligo di richiesta scritta del locatore, giusta sentenza Corte di Cassazione n. 2462/91 Sez. III.

6) I pagamenti non potranno essere sospesi, nè ritardati per qualsiasi diritto, pretesa od eccezione della ditta concessionaria.

Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone costituisce il conduttore in mora in ogni caso qualunque ne sia la causa, con conseguente diritto per il locatore di richiedere la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore medesimo.

7) La ditta conduttrice dovrà mantenere il locale in buono stato locativo e piuttosto migliorarlo che deteriorarlo e mentre per i deterioramenti sarà passibile dei danni, per i miglioramenti invece non potrà pretendere compenso alcuno.

La manutenzione ordinaria sarà a carico del conduttore, così pure le spese per la fornitura di servizi vari (Enel, acqua, riscaldamento, ecc.), l'eventuale potenziamento delle utenze. E' espressamente vietato al conduttore di apportare modifiche ai locali ed agli impianti senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione. Il relativo silenzio o l'acquiescenza dell'Amministrazione non avrà alcun effetto favorevole per il conduttore. Gli eventuali miglioramenti introdotti resteranno, al termine della locazione, di proprietà dell'Amministrazione, senza che il conduttore possa pretendere indennizzi o rimborsi di sorta. L'Amministrazione comunale conserverà comunque il diritto di esigere che i locali al termine del rapporto vengano rimessi in pristino. Qualora fossero necessari interventi sui locali non a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione all'Amministrazione proprietaria. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. la parte conduttrice 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.

8) Il conduttore è costituito custode dell'immobile ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni sia diretti che indiretti che potessero pervenire da fatto od omissione dolosa o colposa di terzi, così come resta esonerato da qualsiasi responsabilità per scasso, rotture, manomissioni per tentato furto consumato e, infine, per danni da invasione od infiltrazione di acqua nei locali concessi. Naturalmente il conduttore, quale custode, assume la piena e completa responsabilità per tutti i danni che esso possa arrecare all'immobile indistintamente in durata della concessione e così pure nei riguardi di beni mobili ed immobili di terzi, nonché delle persone terze.

9) Il conduttore è, inoltre, direttamente responsabile nei confronti dell'Amministrazione e dei terzi per i danni causati a persone e cose da quanto abbia in custodia o derivanti dall'espletamento dell'attività.

10) Al termine della locazione per scadenza naturale o per qualsiasi altra causa, il conduttore dovrà restituire il locale nello stato in cui l'ha ricevuto salvo il normale deterioramento d'uso e fatte salve le innovazioni o

N. REP. 602 del 25.03.2009 – DETERMINAZIONE N. 264/20 del 25.03.2009 Pag. 5/5

modifiche preventivamente autorizzate dal Comune per le quali il conduttore sia stato espressamente dispensato dalla rimessa in pristino stato.

11) E' in facoltà del conduttore recedere anticipatamente per gravi motivi, con preavviso da formalizzarsi mediante invio di lettera raccomandata a.r. almeno SEI mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, senza che allo stesso possa essere riconosciuto alcun rimborso spese o somme a titolo di risarcimento.

12) In caso di violazione o inottemperanza di uno qualsiasi degli obblighi previsti nel presente contratto, l'Amministrazione procederà a dichiarare la risoluzione del contratto con conseguente diritto di richiedere il risarcimento del danno.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia.

13) Tutte le spese del presente contratto, stipulazione, diritti ecc. sono a carico della cooperativa conduttrice che accetta di sostenerle, ad eccezione dell'imposta di registro che è a carico delle parti contraenti in pari misura. Le parti danno atto che la Cooperativa conduttrice, trattandosi di Onlus in base all'art. 27-bis della Tabella allegata al D.P.R. n. 642 del 26.10.1972 e all'art. 17 del D.Lgs n. 460 del 4.12.1997, è esente dell'imposta di bollo e, secondo quanto disposto dall'art. 9 norme speciali Tabella D L. 604/1962, ha diritto alla riduzione della metà dei diritti di segreteria.

14) Il presente contratto impegna fin da ora sia il conduttore che il Comune di Macerata ai sensi del T.U.EE.LL. 267/2000.

Di quanto precede si è redatta la presente scrittura che, previa lettura e conferma viene approvata e sottoscritta dalle parti come appresso in data __.03.2009

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI

PER LA MERIDIANA COOP. SOCIALE

Io sottoscritto, dott. Francesco Fontanazza, Segretario Generale del Comune di Macerata, certifico che, previa rinuncia con il mio consenso all'assistenza di testimoni, valendomi delle disposizioni di legge, i sigg.ri Cinzia Alimenti, Dirigente del Servizio AA.GG. del Comune di Macerata e Giuseppe Spennanzoni, della cui identità personale mi sono accertato mediante conoscenza personale per i primi ed esibizione di documento di identità conservato agli atti dell'ufficio per il secondo hanno sottoscritto in mia presenza il su esteso atto nella sede comunale in p.zza della Libertà 3 il giorno __.03.2009

IL SEGRETARIO GENERALE