COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA

PROVINCIA DI SONDRIO

ORIGINALE **IMPEGNO N.**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. di Prot. **N. 147 Reg. Delib.**

OGGETTO: ATTO DI IMPEGNO A LOCARE L'IMMOBILE SITO IN VIA SINA ADIBITO A CASERMA DEI CARABINIERI.

L'anno duemiladieci addì ventitre del mese di novembre alle ore 16.30 nella sede Comunale.

Previa comunicazione avvenuta nei modi e nei termini di legge, si è riunita la Giunta Comunale:

RISULTANO:

		Pres.	Ass.
BONGIOLATTI PIER LUIGI	SINDACO		si
BRICALLI GIANNI	ASSESSORE	si	
SALA ORAZIO	ASSESSORE	si	
DEL DOSSO DONATO	ASSESSORE	si	
MANNI VALTER	ASSESSORE	si	

Assiste il Segretario Comunale **Dott.ssa Rina Cerri** con funzioni di assistenza giuridica in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle Leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti (art. 97 T.U. 267/2000).

Il **Sig. Bricalli Gianni** nella sua qualità di ViceSindaco assunta la presidenza, constata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica segnata in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con contratto Rep. n. 2184 del 29.08.1989 il Comune di Berbenno di Valt. ha dato in locazione al Ministero dell'Interno lo stabile sito in Via Sina n. 160 per uso Caserma dei Carabinieri e che lo stesso è scaduto in data 31.07.2004 a seguito di formale disdetta;

Preso atto che il Comune di Berbenno di Valtellina con nota del 03.04.2007 dava la propria disponibilità alla stipulazione di un nuovo contratto di locazione ad un canone annuo di €. 16.019,17 e che l'Agenzia del demanio si riservava di accettare solo a seguito di interventi di manutenzione straordinaria da effettuarsi sullo stabile;

Verificato che i lavori di manutenzione sono stati eseguiti e che pertanto l'Agenzia del Demanio con nota n. 2010/16963 del 02.08.2010 ha ritenuto congruo il canone di locazione di cui sopra;

Visto l'atto di impegno a locare trasmesso dalla Prefettura con nota n. 3527/10 del 02.11.2010 che prevede le seguenti clausule:

- destinazione dei locali ad uso caserma;
- durata della locazione pari a 6 anni a decorrere dalla data di approvazione e rinnovo per ulteriori 6 anni se nessuna delle parti comunica all'altra dodici mesi prima della scadenza il mancato rinnovo
- canone di locazione fissato in €. 16.019,17 soggetto a rivalutazione a decorrere dal secondo anno dell'inizio della locazione;

Acquisiti i pareri, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D. Lgs. 267/2000;

con voti unanimi favorevoli

DELIBERA

1) **DI APPROVARE** l'allegato atto di impegno a locare relativo all'immobile destinato a Caserma dei Carabinieri, sito in Via Sina n. 160;

2) **DI AUTORIZZARE** il Sindaco alla sottoscrizione dell'atto stesso;

3) ***DI DICHIARARE*** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D. Lgs. 267/2000.

Prefettura - Ufficio territoriale del Governo di Sondrio

ATTO DI IMPEGNO A LOCARE

Il sottoscritto(*) _____, nato a _____ il _____nella sua qualità di _____ del Comune di Berbenno di Valtellina (Codice fiscale 00109690149) con il presente atto si obbliga a dare in locazione al Ministero dell'Interno per uso Caserma dei Carabinieri lo stabile di proprietà dell'Ente predetto, posto in Berbenno di Valtellina, Via Sina, n. 160, di vani ___ (*) ed accessori ___ (*) ed a stipulare il relativo contratto alle condizioni sottosegnate.

PREMESSO

-Che con contratto Rep n.2184 del 29.8.1989 il Comune di Berbenno di Valtellina ha dato in locazione al Ministero dell'Interno lo stabile sito in Berbenno di Valtellina, Via Sina, n. 160 per uso Caserma Carabinieri di Berbenno di Valtellina;

- Che il contratto di cui in premessa è stato rinnovato tacitamente per ulteriori sei anni;
- Che il comune di Berbenno di Valtellina con nota n. 4717 del 23.7.2003 ha prodotto formale disdetta della locazione in argomento;
- Che il contratto di cui in premessa è scaduto il 31.7.2004;
- Che il comune di Berbenno di Valtellina con nota n. 1412 dell' 1.3.2007 ha manifestato la disponibilità alla stipulazione di un contratto di locazione per i locali da adibire a Caserma Carabinieri e con successiva nota n. 2113 del 3.4.2007 ha chiesto un canone di locazione annuo di € 16.019,17;
- che l'Agenzia del Demanio, con nota n. 2007/32607 del 28.11.2007 non ha ritenuto congruo il canone proposto dalla proprietà ed ha determinato quale canone annuo di locazione l'importo di € 14.510,00 ; si è quindi riservata la facoltà di accettare il canone proposto dall'amministrazione comunale al termine dei lavori di manutenzione straordinaria dello stabile indicati dall'Agenzia stessa;

- che il comune di Berbenno di Valtellina con note n. 4532 del 15.9.2009 e n. 5109 del 14.10.2009 ha comunicato di aver provveduto ad effettuare i lavori richiesti dell'Agenzia del Demanio;
- che l'Agenzia del Demanio, con nota n.2010/16963 del 2.8.2010 ha fornito la congruità del canone proposto dalla proprietà di € 16.019,17;
- dato atto che il comune di Berbenno di Valtellina, con nota n. 5889 del 14.10.2010 ha dichiarato la non disponibilità alla vendita dell'immobile in argomento;
- Che occorre, pertanto, dopo aver acquisito la documentazione amministrativa necessaria, procedere alla stipula del contratto di locazione di cui trattasi;

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1. – I locali di cui in premessa sono destinati ad uso Caserma Carabinieri di Berbenno di Valtellina.

ART. 2 – La durata del contratto rimane stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di approvazione del contratto.

Il contratto sarà rinnovato alle stesse condizioni di sei anni in sei anni qualora la parte locatrice non formuli disdetta almeno dodici mesi prima di ciascuna scadenza.

Alla prima scadenza il diniego della rinnovazione del contratto è consentito al locatore solo se sussista una delle ipotesi di cui all'art. 29 della legge n. 392/1978, che dovrà essere espressamente menzionata nella comunicazione di disdetta.

ART. 3 - L'annuo canone di pigione rimane stabilito in € 16.019,17 (Eurosedicimiladiciannove/17) pagabili a rate semestrali posticipate. Il canone sarà soggetto ad annuale rivalutazione a decorrere dal secondo anno dell'inizio della locazione, l'ammontare è pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione ISTAT (indice costo della vita impiegati operai) maturato nell'anno precedente.

L'aggiornamento sarà disposto esclusivamente su richiesta dell'ente locatore e sarà corrisposto a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello in cui sarà pervenuta l'istanza di adeguamento, giusta deliberazione della Corte dei Conti n. 1955 del 19 maggio 1988.

ART. 4 – E' facoltà del Ministero dell'Interno recedere dal contratto in qualunque momento e per qualsiasi motivo, anche in caso di costruzione o di acquisto di edificio da parte dello Stato per l'uso specifico, nonchè in caso di ristrutturazione di immobili di proprietà statale.

Al proprietario, in tal caso, verrà corrisposto un semestre di pigione a partire dalla data di preavviso. In caso di soppressione della Caserma Carabinieri, invece, competerà al medesimo il semestre di pigione in corso.

E' in facoltà del Ministero dell'Interno recedere dal contratto anche in caso di costruzione od acquisto di edificio da parte dello Stato per uso specifico, nonché in caso di ristrutturazione di immobili di proprietà statale.

ART. 5 – All'atto dell'occupazione dello stabile, è stato redatto, con l'intervento di un rappresentante dell'Ufficio del Territorio, un verbale di consistenza descrittivo dei locali e degli impianti esistenti, firmato dalle due parti contraenti.

Per quanto riguarda la manutenzione, si fa riferimento alle disposizioni contenute negli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 1590 C.C., l'Amministrazione sarà tenuta ad eseguire a proprie spese le riparazioni di cui dovesse abbisognare lo stabile al momento della cessazione dell'uso.

A tal uopo, gli eventuali danni dovranno constare del verbale di riconsegna redatto dal rappresentante dell'Ufficio del Territorio in contraddittorio con la proprietà ed il Funzionario responsabile della Prefettura UTG di Sondrio.

Resta salva la facoltà dell'Amministrazione conduttrice del ristoro dei danni medesimi mediante la corresponsione dell'equivalente pecuniario.

ART. 6– E' a carico del locatore il premio di assicurazione contro gli incendi, senza che lo stesso, in caso di sinistro, possa accampare alcun diritto dell'Amministrazione locataria.

La fornitura dell'acqua potabile è a carico del conduttore.

Spettano al locatore gli oneri per il funzionamento dei relativi impianti, come pompe ed autoclavi, nonché le spese per riparazione degli stessi.

Il locatore si obbliga, altresì a dotare i locali di impianto elettrico ed a provvedere alla sua manutenzione; faranno, invece, carico al conduttore sia i corrispettivi per i kw/h consumati che le piccole riparazioni (sostituzione di lampade, interruttori, ecc.).

Il locatore è inoltre obbligato a fornire e mantenere in efficienza i mezzi di riscaldamento dell'immobile; il costo del relativo servizio – costituito dal costo del combustibile o dell'energia – farà invece carico del conduttore, cui spetteranno anche le piccole riparazioni.

Gli stessi criteri di ripartizione delle spese valgono, in linea di massima, anche nel caso in cui l'immobile sia provvisto di impianto per il condizionamento dell'aria.

ART. 7– Il locatore concede fin d'ora il suo consenso per l'allacciamento alla rete stradale degli impianti del gas e della luce elettrica e per la rimozione al termine della locazione di tutti gli apparecchi di illuminazione, di riscaldamento e di confezione delle vivande eventualmente installati a spese dell'Amministrazione locataria.

ART. 8 – Non adempiendo il locatore agli oneri a suo carico, l'Amministrazione locataria può provvedervi d'ufficio, diffidando il locatore e trattenendo l'importo della spesa che incontrerà sui canoni futuri, salvo ogni ulteriore risarcimento dei danni.

ART. 9– Le parti espressamente convengono che, in caso di controversia, anche inerente al pagamento dei canoni di locazione, prima di poter adire l'Autorità Giudiziaria, dovrà inderogabilmente esperirsi presso la Prefettura -U.T.G di Sondrio un tentativo di conciliazione, del quale sarà redatto apposito verbale sottoscritto dalle parti stesse. Ove il tentativo di conciliazione non avesse esito positivo entro 30 giorni dall'insorgere della controversia (a tanto essendo sufficiente l'invio di lettera raccomandata a.r.), le parti saranno libere di adire l'Autorità Giudiziaria.

ART. 10 – Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti si riferiscono alle vigenti disposizioni del Codice Civile.

ART. 11 – Fermo restando le disposizioni di cui agli artt. 28 e 29 della Legge n. 392/1978 la parte proprietaria si impegna a non dare disdetta dal rapporto locativo al fine di attribuire ai locali una differente destinazione d'uso se non previa intesa con l'Amministrazione locataria ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 1014 del 16.9.1960.

ART. 12 – La parte proprietaria dichiara di essere a conoscenza del successivo procedimento che si deve seguire per arrivare alla definizione formale del rapporto e di conseguenza si impegna a non avanzare richiesta di danni nel caso in cui per qualsiasi ragione, la stipulazione del contratto non possa aver luogo.

ART. 13 – Le spese del presente contratto sono a carico del locatore ai sensi dell'art. 55 comma 6 D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 634 così confermato dall'art. 2 ter della Legge 23 dicembre 1978 n. 841 ed ai sensi della Legge 27 dicembre 1975 n. 790.

ART. 14 – Il contratto di locazione nei confronti dell'Amministrazione locataria e nel suo esclusivo interesse non è impegnativo fino a che il relativo atto definitivo non sarà approvato e reso esecutivo a norma di legge.

ART. 15 – Per ogni effetto di legge i contraenti eleggono il proprio domicilio come segue:

il proprietario: presso (*) la sede del_____.

l'Amministrazione: presso la Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Sondrio.

STIPULAZIONI SPECIALI

Si conviene la corresponsione dell'indennità annua di € 16.019,17 per il periodo dall'1.7.2010 al giorno antecedente alla data del decreto di approvazione del contratto.