

COMUNE DI GRUMO NEVANO

(Provincia di Napoli)

Copia Originale

CATEGORIA _____ CLASSE _____

2° Settore - Politiche Sociali e Demografico

Servizio Politiche Sociali

DETERMINAZIONE n. 8 del 15.01.2014

OGGETTO: Locazione dei locali terranei ubicati in Grumo Nevano al corso D. Cirillo n. 12-14 da destinare al Centro sociale polivalente per anziani a gestione comunale "Nicola Capasso".
Approvazione dello schema di contratto e adempimenti conseguenti.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

L'anno duemilaquattordici il giorno quindi del mese di gennaio alle ore 13,45;

Visti

= la Deliberazione della Giunta Comunale n. 52 del 03.10.2013 con cui è stato modificato il Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, è stato definito un nuovo assetto organizzativo dell'Ente, ed è stato istituito il 2° Settore – Politiche Sociali e Demografico;
= la Deliberazione della Giunta Comunale n. 58 del 09.10.2013 con cui è stata rettificata la suddetta delibera;
= il Decreto del Sindaco prot. n. 12972 del 04.10.2013 con cui è stato conferito al sottoscritto l'incarico di posizione organizzativa per il 2° Settore - Politiche Sociali e Demografico dal 04.10.2013 al 04.4.2014;
= il D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000 (*T.U.E.L. - Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*);
= l'articolo unico del decreto-legge 19 dicembre 2013, (*pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 27.12.2013 – Supplemento Ordinario n. 89*) che differisce al 28 febbraio 2014 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione degli enti locali per l'anno 2014;

Adotta la seguente determinazione

Premesso

= che nel 1998 il Comune è stato istituito il Centro sociale polivalente per anziani "Nicola Capasso";

= che nel corso di questi anni la normativa sui servizi sociali ha portato a un'evoluzione dell'originario servizio di aggregazione a favore delle persone anziane;

= che - da ultimo - con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 13 dell'11.7.2013 è stato deciso di proseguire questo servizio che mira alla socializzazione delle persone della terza età e che è ritenuto dagli anziani stessi molto significativo per il loro benessere;

= che per tutto il secondo semestre 2013 è stata accettata la rinnovata disponibilità dei Sigg. Landolfo, proprietari dei locali siti in Corso D. Cirillo n.12-14 che ospitano il Centro, ed è stato stabilito di corrispondere mensilmente lo stesso importo del canone di locazione previsto dal precedente contratto pari a € 772,18 nell'attesa di una nuova definizione dei rapporti contrattuali;

= che con lo stesso atto l'Amministrazione si è impegnata a definire la situazione dell'utilizzo dei locali del Centro sociale polivalente per anziani a gestione comunale nel quadro della programmazione dei servizi e degli interventi del Piano Sociale di Zona dell'Ambito N 17 per il triennio 2013-2015;

Viste

= la Deliberazione del Coordinamento Istituzionale dell'Ambito N17 n. 43 del 28.11.2013 avente ad oggetto "Ripartizione tra i Comuni d'Ambito del fondo programmato nel PSZ I annualità 2013 PSR triennio 2013/2015 per il servizio denominato 'Centro Sociale Polifunzionale per anziani'" con cui è stato stabilito che la spesa complessiva di € 100.000,00 è assegnata direttamente ai cinque Comuni e che al Comune di Grumo Nevano spetta una percentuale del 16 % del predetto importo, pari a € 16.000,00;

= la Direttiva del Sindaco del 15.01.2014 prot. n. 647 con cui l'Amministrazione ha comunicato la volontà di locare l'immobile ubicato in città al Corso D. Cirillo n. 12-14, a fronte del pagamento di un canone di € 1.000,00 mensili che l'Ufficio Tecnico del Comune ha dichiarato congruo, e che i proprietari Sigg. Landolfo hanno accettato, ed ha impartito al Responsabile del Settore Politiche Sociali le seguenti disposizioni:

- provvedere con propria Determinazione ad approvare uno schema di "contratto di locazione di un immobile urbano ad uso diverso da quello di abitazione, ai sensi della Legge 27.7.1978 n. 392 e ss.mm.ii." per la durata di 6 anni, come per il precedente contratto stipulato nel 2005, prevedendo la corresponsione di 2 mensilità anticipate oltre a quella in corso e le spese di registrazione a carico del conduttore e del locatore in parti uguali;
- provvedere ad adottare tutti gli atti consequenziali al fine di garantire il fitto dei locali che continueranno a essere la sede del Centro sociale polivalente per anziani a gestione comunale "Nicola Capasso";

= la lettera del 15.01.1.2014 prot. n. 648 con il cui il Sindaco ha comunicato ai Sigg. Landolfo che l'Amministrazione è disponibile a locare l'unità immobiliare in oggetto alle condizioni e nei termini sopra indicati;

= la lettera del 15.01.2014 prot. int. n. 09 con cui il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha comunicato al segretario Generale che l'Amministrazione Comunale, attualmente, non ha disponibilità di immobili di proprietà da adibire a Centro Sociale Polifunzionale per Anziani;

= la lettera dell'Ufficio di Piano dell'Ambito N17 del 15.01.2014 prot. n. 628 con cui, in riscontro alla richiesta prot. n. 328 del 09.01.2014, sono state comunicate le somme da iscrivere nel Bilancio 2014 per trasferimento fondi dall'Ambito e che tra esse vi è testualmente previsto il "trasferimento fondi centro anziani come da Delibera C.I. 43 del 28.11.2013 pari a € 16.666,67";

Considerato che è necessario eseguire le disposizioni impartite con la suddetta Direttiva del Sindaco;

Ritenuto opportuno redigere uno schema di contratto di locazione che, ricalcando il contratto che ha regolato i rapporti dal 2005 al 2011, includa le condizioni e i termini sopra indicati;

= provvedere ad accertare nella parte Entrata del redigendo Bilancio di previsione 2014 l'importo di € 16.666,67 assegnato dall'Ambito N 17 per l'anno 2014 e a impegnare in parte Spesa le somme occorrenti per l'anno in corso, incluse le mensilità in anticipo e i costi di registrazione;

tanto premesso,

DETERMINA

per i motivi sopra indicati:

= di approvare l'allegato schema di < Contratto di locazione di un immobile urbano ad uso diverso da quello di abitazione per i locali terranei ubicati in Grumo Nevano al corso D. Cirillo n. 12-14 da destinare al Centro sociale polivalente per anziani a gestione comunale "Nicola Capasso" >;

= di accertare nella parte Entrata del redigendo Bilancio di previsione 2014 l'importo di € 16.666,67 assegnato dall'Ambito N 17 per l'anno 2014, in un'apposita Risorsa denominata "Centro sociale anziani - da Ambito N 17" da istituire a cura del Servizio Ragioneria;

= di impegnare nella parte Spesa al Capitolo di spesa n. 1413 le somme occorrenti per l'anno in corso, incluse le mensilità in anticipo e i costi di registrazione del contratto sino a concorrenza dello stanziamento per l'anno 2013 sullo stesso Capitolo pari a € 10.000,00 salvo integrazione in sede di approvazione del Bilancio 2014 ed in considerazione della suddetta attribuzione di fondi in parte Entrata.

IL RESPONSABILE DEL 2° SETTORE

Dott. Ferdinando Tavasso

Visto di regolarità contabile
(artt. 151, 153 e 183 del D.Lgs. 267/2000 -T.U.E.L.
e artt. 17-18-19-20 del Regolamento di contabilità)

Lì 22/01/2014

Sp. 26/14

Per copia conforme

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Dott. Raffaele Campanile

IL RESPONSABILE DEL 2° SETTORE

Dott. Ferdinando Tavasso

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Comune di Grumo Nevano

(Provincia di Napoli)

Repertorio N. _____

Contratto di locazione di un immobile urbano ad uso diverso da quello di abitazione.

Locali terranei ubicati in Grumo Nevano al corso D. Cirillo n. 12-14 da destinare al Centro sociale polivalente per anziani a gestione comunale "Nicola Capasso".

L'anno 2014 il giorno _____ del mese di _____ in Grumo Nevano nella sede comunale, in via G. Amendola n. 2, innanzi a me dott.ssa Vania De Cocco - Segretario Generale del Comune, senza l'assistenza dei testimoni poiché i comparenti che hanno i requisiti di legge, d'accordo fra loro e con il mio consenso, vi hanno rinunciato,

sono presenti i Signori:

1) nome _____ cognome _____
nat_ a _____ () il _____
residente a _____ () in _____ n. _____
Codice Fiscale _____ ;

2) nome _____ cognome _____
nat_ a _____ () il _____
residente a _____ () in _____ n. _____
Codice Fiscale _____ ;

3) nome _____ cognome _____
nat_ a _____ () il _____
residente a _____ () in _____ n. _____
Codice Fiscale _____ ;

4) nome _____ cognome _____
nat_ a _____ () il _____
residente a _____ () in _____ n. _____
Codice Fiscale _____ ;

comodatari dell'unità immobiliare al piano terra del fabbricato ubicato in Grumo Nevano al corso D. Cirillo n. 12-14, riportata in **Catasto al foglio 2, p.lla 364, sub 5, 10 e 11**, così come risulta dalla scrittura privata di contratto di comodato stipulata il 28.02.2003 tra i suddetti e i proprietari dell'unità immobiliare, i germani Sigg.:

• nome _____ cognome _____
nat_ a _____ () il _____
residente a _____ () in _____ n. _____
Codice Fiscale _____ ;

nat_ a _____ () il _____
residente a _____ () in _____ n. _____
Codice Fiscale _____ ;

d'ora in poi LOCATORI;

• nome _____ cognome _____
nat_ a _____ () il _____
nella sua qualità di Responsabile del 2° Settore Politiche Sociali e Demografico del Comune di Grumo Nevano, con sede in via G. Amendola n. 2, Codice Fiscale 80025240633, in nome e per conto del quale agisce, domiciliato per la carica al predetto indirizzo;

d'ora in poi CONDUTTORE;

le parti come sopra costituite

premesse che l'Amministrazione Comunale ha stabilito di prendere in fitto i suddetti locali da destinare alla sede del Centro sociale polivalente per anziani a gestione comunale "Nicola Capasso", così come risulta dalla Direttiva del Sindaco prot. n. 647 del 15.01.2014 a seguito della quale con la Determinazione del Responsabile del 2° Settore n. _____ del _____, è stato approvato lo schema del contratto di locazione per l'immobile di corso D. Cirillo n. 12-14;

convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – I Signori _____ 1) 2) 3) e 4) _____
locatori – concedono in locazione al Comune di Grumo Nevano – **conduttore** – i locali siti in Grumo Nevano al piano terra del fabbricato ubicato al corso D. Cirillo n. 12-14, costituiti da tre vani ed accessori di mq 125 circa, riportati in Catasto al foglio 2, p.lla 364, sub 5, 10 e 11, da destinare a sede del Centro sociale polivalente per anziani a gestione comunale "Nicola Capasso".

Art. 2 – La locazione avrà la durata improrogabile di **anni 6 (sei)** a partire dal ____/____/2014 e sino al ____/____/2020, ai sensi del combinato disposto dell'art. 42 della Legge 27.7.1978 n. 392 il quale dispone che "*i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche, nonché a sede di partito o di sindacati, e quelli stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori, hanno la durata di cui al primo comma dell'art. 27*" e dell'art. 27 comma 1 della stessa legge ai sensi del quale "*la durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni*".

Art. 3 – Il conduttore ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, ai sensi dell'art. 27, penultimo comma, della Legge 27.7.1978 n. 392.

Art. 4 – Il canone di locazione viene stabilito in € 12.000,00 (dodicimila/00) annui da corrispondersi ai locatori, in **rate mensili anticipate di € 1.000,00 (mille/00)** il giorno 15 di ogni mese a mezzo di mandati di pagamento presso la Tesoreria Comunale.

Le parti, su istanza dei locatori convengono che i mandati di pagamenti siano incassati dal solo Sig. _____, anche in nome e per conto dei restanti locatari, i quali, con il presente atto ne concedono espressa delega.

Art. 5 – Le parti, in virtù dell'art. 32 della Legge 27.7.1978 n. 392, convengono che il canone dovrà essere aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Per l'anno 2014 questo articolo non trova attuazione in quanto l'art. 3, comma 1 della Legge 07.8.20123, n. 135 (che ha convertito con modificazioni il decreto-legge 06.7.2012, n. 95) stabilisce che l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT non si applica ai canoni di locazione dovuti dalle Pubbliche Amministrazioni.

Art. 6 – Il conduttore dichiara di aver visionato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati in buono stato locativo idonei all'uso per cui vengono assunti in locazione.

Il conduttore si obbliga a riconsegnarli al termine della locazione nello stato in cui li riceve.

Art. 7 – I locali si concedono per il solo uso di Centro sociale polivalente per anziani, con divieto di uso diverso nonché di sublocazione anche parziale o temporanea.

Art. 8 – I locatori dichiarano che l'immobile è in regola con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche.

Art. 9 – I locatori, ai sensi dell'art. 6 del D.L. 04.6.2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla Legge 03.8.2013, n. 90, forniscono l'attestazione di prestazione energetica dell'unità immobiliare, redatta dal _____ in data _____,

dalla quale si evince che _____.

I locatori e il conduttore danno atto che la relativa documentazione viene allegata al presente contratto, così come prescritto dalla legge.

Art. 10 – Qualunque opera innovativa che la parte conduttrice volesse effettuare nell'immobile locato dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dai locatori, ai quali, comunque, viene riconosciuto il diritto di ritenzione, al termine del rapporto locativo di tutte quelle opere di miglioria che il conduttore avesse apportato all'immobile, nonché il diritto di ripristino dello stesso nello stato esistente all'inizio della locazione.

Art. 11 – I locatori potranno ispezionare l'immobile locato di persona, o a mezzo di loro incaricato, in qualsiasi momento con preavviso alla parte conduttrice di almeno 48 ore.

Art. 12 – Le spese per l'ordinaria manutenzione dell'immobile locato, nonché quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature, agli infissi e alla pavimentazione, le utenze, - escluse le eventuali quote condominiali e spese di riparazione di cose comuni dipendenti dall'uso diretto che il conduttore ne farà - ed ogni altro onere di gestione ordinaria sono a carico del conduttore stesso.

Le spese per la straordinaria amministrazione sono a carico dei locatori.

Art. 13 – In caso di opere urgenti da effettuarsi nell'immobile locato, il conduttore dovrà consentire le stesse, con rinuncia ad ogni indennizzo o riduzione di canone, per il tempo necessario alla loro esecuzione.

Art. 14 – A titolo di cauzione fruttifera al tasso legale, il conduttore versa ai locatori per il tramite del loro delegato Sig. _____, la somma di € 2.000,00 (duemila/00).

Tale somma verrà restituita, con gli interessi maturati, al momento della riconsegna dell'immobile, salvo eventuali trattenute per danni.

Art. 15 – Al conduttore e ai frequentatori dei vani locati è fatto assoluto divieto di parcheggiare autoveicoli o altro nel cortile e comunque di impegnare a qualunque titolo le aree di pertinenza del fabbricato di cui i vani medesimi fanno parte.

Art. 16 – Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali ai sensi dell'art. 8 della Legge 27.7.1978 n. 392.

Art. 17 – Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Art. 18 – Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione (D. Lgs. 196/2003).

Art. 19 – Le clausole delle presente scrittura privata sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate dalla speciali norme in materia di locazione, in quanto applicabili.

Art. 20 – Le parti, di comune accordo, stabiliscono che per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione del presente contratto, è competente il foro di Aversa.

Le parti accettano il presente contratto ed espressamente gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20.

Letto confermato e sottoscritto.

I LOCATORI

IL CONDUTTORE

1) cognome e nome _____

cognome e nome _____

2) cognome e nome _____

3) cognome e nome _____

4) cognome e nome _____