



CITTÀ DI TREIA

(Provincia di Macerata)

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 19 del 20-02-2020

Oggetto: COSTITUZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO A TITOLO ONEROSO SU PORZIONI DI FABBRICATI E RELATIVA CORTE SITI IN TREIA FRAZ.NE CHIESANUOVA.

L'anno **duemilaventi**, il giorno **venti** del mese di **febbraio** alle ore 18:30, nella Residenza municipale, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio comunale in sessione Ordinaria ed in seduta Pubblica di Prima convocazione.

Risultano:

CONSIGLIERI		Pres./Ass.	CONSIGLIERI		Pres./Ass.
BUSCHITTARI DAVID		P	MEDEI LUDOVICA		P
MASSEI DONATO		P	SAVI ALESSIA		P
MORETTI LUANA		P	SAMPAOLO VITTORIO		A
SILEONI TOMMASO		P	MOZZONI ANDREA		A
VIRGILI SABRINA		P	CASTELLANI EDI		A
PALOMBARI MARTINA		P	GAGLIARDINI GIANLUCA		A
Assegnati n. 13		In carica n. 12	Presenti n. 8	Assenti n. 4	

Partecipa, con funzioni esecutive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (articolo 97, comma 4a, del D.Lgs. n. 267/2000) il Segretario Comunale **Dott.ssa FABIOLA CAPRARI**.

Il Vicesindaco, **Dott. DAVID BUSCHITTARI**, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica segnata all'ordine del giorno.

Vengono designati in qualità di scrutatori i Consiglieri:
PALOMBARI MARTINA
SAVI ALESSIA

Documento istruttorio del Funzionario responsabile del Settore "Contabilità – Tributi – Economato – Servizi Cimiteriali", Dott. Luca Squadroni;

PREMESSO che non possedendo il Comune di Treia, nella frazione di Chiesanuova, l'area sulla quale insiste il campo sportivo e le relative attrezzature, fin dal 1994, la Parrocchia dei SS. Vito e Patrizio ha sempre concesso al Comune stesso il terreno, prima in comodato poi in locazione;

RICHIAMATO il contratto di locazione n. 2.487 del 28/08/2013, stipulato con la "Parrocchia SS. Vito e Patrizio", con il quale il Comune inseriva nelle proprie disponibilità il locale ad uso spogliatoio al piano terra con corte esclusiva di mq. 17.004 per la durata di anni nove con decorrenza dal 1° settembre 2013 fino al 31/08/2022;

CONSIDERATO che con idonea e successiva convenzione Rep. n. 2.590 del 10/10/2015 il Comune affidava la gestione del locale ad uso spogliatoio al piano terra con corte esclusiva di mq. 17.004 alla società sportiva Chiesanuova F.C. A.S.D.;

RILEVATO che la "Parrocchia SS. Vito e Patrizio", sulla base di preliminari intendimenti informali, reciprocamente condivisi con questa Amministrazione comunale, ha avanzato una proposta concernente la costituzione di usufrutto temporaneo per locali e corte di proprietà ubicate nell'ambito del Comune di Treia – frazione Chiesanuova;

DATO ATTO che, nel corso degli anni, detto immobile ha assunto sempre maggiore vocazione ricreativa-sportiva garantendo un afflusso costante di giovani soprattutto negli orari post-scolastici;

TENUTO CONTO che questa Amministrazione comunale, nell'interesse pubblico più generale, intende continuare a valorizzare aree aventi determinate caratteristiche localizzative e dimensionali, al fine di favorire una loro maggiore fruizione da parte dei cittadini, e ritiene che tale proposta possa essere valutata positivamente come soluzione alternativa alla prosecuzione del contratto di locazione in essere;

RILEVATO che la condizione giuridica per il temporaneo contemperamento degli interessi tra il soggetto privato ed il Comune potrebbe essere, come proposto dalla stessa "Parrocchia SS. Vito e Patrizio", quella di costituire un diritto di usufrutto secondo termini e condizioni di seguito indicati:

- potrà essere assoggettato a diritto di usufrutto il locale ad uso spogliatoio al piano terra, con corte esclusiva di mq. 17.004, il tutto distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Treia al foglio 11, particella 248 sub. 6, Categoria C4, classe U, mq. 104, Superficie catastale mq. 1.819, Rendita Catastale € 155,76 nonché il locale oratorio distinto con il sub 2 foglio 11 particella 248;
- la durata del costituendo diritto di usufrutto sia di anni tredici decorrenti dal 01/09/2020; il diritto di usufrutto cesserà, pertanto, il 01/09/2033 senza necessità di ulteriori atti;
- alla scadenza fissata, gli immobili siano restituiti al proprietario liberi da persone e cose a cura e spese del Comune;
- il corrispettivo, oggetto di accordi tra le parti, sia stabilito in complessivi euro 40.000,00 per l'intera durata dell'usufrutto, fissata in anni tredici, da corrispondere come segue: euro 10.000,00 a titolo di acconto entro il 31/12/2020 ed euro 5.000,00 a cadenza annuale con decorrenza dal 01/01/2021 fino ad esaurimento del corrispettivo;
- che siano assunte, in deroga a quanto previsto dall'art. 1005 c.c., a carico del Comune le opere di manutenzione che si rendessero necessarie;

- il Comune sia dispensato dalla proprietà della redazione dell'inventario e dal prestare cauzione, derogando da quanto previsto all'art. 1002 del codice civile;
- siano assunti a carico del Comune gli oneri fiscali relativi al contratto di costituzione del diritto di usufrutto;

DATO ATTO che giuridicamente l'usufrutto è un diritto reale di godimento che secondo quanto dispone l'art. 981 del codice civile assicura ad un soggetto il diritto di utilizzare e godere di un bene che è di proprietà altrui;

DATO ATTO che il contratto di usufrutto verrà rogato da un Notaio in considerazione della particolare complessità dell'atto e delle necessarie procedure per la trascrizione dello stesso;

VISTO, pertanto, lo schema di contratto trasmesso dal Notaio e la richiesta di avere preventivamente rimesso l'importo globale delle spese inerenti l'atto pubblico in esame onde poter procedere agli adempimenti di legge, anche fiscali;

VISTO il libro III, titolo V, dell'usufrutto del codice civile;

VISTA la planimetria dell'immobile;

VISTO il Bilancio di Previsione 2020/2022 approvato con deliberazione consiliare n. 9 del 06/02/2020;

VISTO lo Statuto comunale;

VISTO l'ordinamento Amministrativo Enti Locali;

PROPONE

1. di STABILIRE contrattualmente per la costituzione del diritto di usufrutto a tempo, termini e condizioni di seguito indicati:
 - potrà essere assoggettato a diritto di usufrutto il locale ad uso spogliatoio al piano terra, con corte esclusiva di mq. 17.004, il tutto distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Treia al foglio 11, particella 248 sub. 6, Categoria C4, classe U, mq. 104, Superficie catastale mq. 1.819, Rendita Catastale € 155,76 nonché il locale oratorio distinto con il sub 2 foglio 11 particella 248;
 - la durata del costituendo diritto di usufrutto sia di anni tredici decorrenti dal 01/09/2020; il diritto di usufrutto cesserà, pertanto, il 01/09/2033 senza necessità di ulteriori atti;
 - alla scadenza fissata gli immobili siano restituiti al proprietario liberi da persone e cose a cura e spese del Comune;
 - il corrispettivo, oggetto di accordi tra le parti, sia convenuto e stabilito in complessivi euro 40.000,00 per l'intera durata dell'usufrutto, fissata in anni tredici, e sia corrisposto come segue: euro 10.000,00 a titolo di acconto entro il 31/12/2020 ed euro 5.000,00 a cadenza annuale con decorrenza dal 01/01/2021 fino ad esaurimento del corrispettivo;
 - di assumere, in deroga a quanto previsto dall'art. 1005 c.c., a carico del Comune le opere di manutenzione che si rendessero necessarie;
 - il Comune venga dispensato dalla proprietà della redazione dell'inventario e dal prestare cauzione, derogando da quanto previsto all'art. 1002 del codice civile;

- di assumere a carico del Comune gli oneri fiscali relativi al contratto di costituzione del diritto di usufrutto;
2. di DARE ATTO che giuridicamente l'usufrutto è un diritto reale di godimento che secondo quanto dispone l'art. 981 del codice civile assicura ad un soggetto il diritto di utilizzare e godere di un bene che è di proprietà altrui;
 3. di DARE ATTO che il contratto di usufrutto verrà rogato da un Notaio in considerazione della particolare complessità dell'atto e delle necessarie procedure per la trascrizione dello stesso;
 4. di PROVVEDERE all'approvazione dello schema di contratto e alla conseguente stipula dell'atto pubblico di costituzione del diritto di usufrutto;
 5. di DARE MANDATO agli uffici competenti a porre in essere quanto necessario per costituire l'usufrutto come indicato nel presente atto;
 6. di DARE ATTO che a decorrere dal 01/09/2020 ogni altro provvedimento in contrasto con il presente atto si intende risolto;
 7. di DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Funzionario Responsabile II Settore
F.to Dott. Luca Squadroni

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO e fatto proprio il documento istruttorio riportato, predisposto dal Funzionario responsabile del Settore "Contabilità – Tributi – Economato – Servizi Cimiteriali", Dott. Luca Squadroni;

RITENUTO dover procedere alla sua approvazione;

UDITI gli interventi dei consiglieri, riportati integralmente in calce al presente atto;

VISTO l'articolo 42 del TUEL di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni in ordine alla competenza del Consiglio comunale;

ACQUISITO il parere favorevole del Funzionario responsabile del Settore "Contabilità – Tributi – Economato – Servizi Cimiteriali", Dott. Luca Squadroni in ordine alla regolarità tecnica, espresso sulla proposta della presente deliberazione ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, come riportato e inserito in calce all'atto;

DATO ATTO che sulla proposta è stato acquisito il parere favorevole del Funzionario responsabile del Servizio Finanziario ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, in quanto la stessa comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, come riportato e inserito in calce all'atto;

ACQUISITO il parere favorevole del Segretario comunale in ordine alla conformità dell'azione amministrativa esplicita con la presente deliberazione all'ordinamento giuridico, ai sensi dell'articolo 97, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni;

CON VOTI favorevoli n. 8, contrari nessuno, espressi in forma palese dai n. 8 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di ESPRIMERE la volontà a che sia costituito, per le motivazioni in premessa indicate, diritto di usufrutto temporaneo ed oneroso per il locale ad uso spogliatoio al piano terra, con corte esclusiva di mq. 17.004, il tutto distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Treia al foglio 11, particella 248 sub. 6, Categoria C4, classe U, mq. 104, Superficie catastale mq. 1.819, Rendita Catastale € 155,76 nonché il locale oratorio distinto con il sub 2 foglio 11 particella 248;
3. di APPROVARE, pertanto, il documento istruttorio predisposto dal Responsabile del Settore "Contabilità – Tributi – Economato – Servizi Cimiteriali";
4. di STABILIRE contrattualmente per la costituzione del diritto di usufrutto a tempo, termini e condizioni di seguito indicati:
 - potrà essere assoggettato a diritto di usufrutto il locale ad uso spogliatoio al piano terra, con corte esclusiva di mq. 17.004, il tutto distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Treia al foglio 11, particella 248 sub. 6, Categoria C4, classe U,

- mq. 104, Superficie catastale mq. 1.819, Rendita Catastale € 155,76 nonché il locale oratorio distinto con il sub 2 foglio 11 particella 248;
- la durata del costituendo diritto di usufrutto sia di anni tredici decorrenti dal 01/09/2020; il diritto di usufrutto cesserà, pertanto, il 01/09/2033 senza necessità di ulteriori atti;
 - alla scadenza fissata gli immobili siano restituiti al proprietario liberi da persone e cose a cura e spese del Comune;
 - il corrispettivo, oggetto di accordo tra le parti, sia convenuto e stabilito in complessivi euro 40.000,00 per l'intera durata dell'usufrutto, fissata in anni tredici, e sia corrisposto come segue: euro 10.000,00 a titolo di acconto entro il 31/12/2020 ed euro 5.000,00 a cadenza annuale con decorrenza dal 01/01/2021 fino ad esaurimento del corrispettivo;
 - di assumere in deroga a quanto previsto dall'art. 1005 c.c. a carico del Comune le opere di manutenzione che si renderanno necessarie;
 - il Comune venga dispensato dalla proprietà della redazione dell'inventario e dal prestare cauzione, derogando da quanto previsto all'art. 1002 del codice civile;
 - di assumere a carico del Comune gli oneri fiscali relativi al contratto di costituzione del diritto di usufrutto;
5. di DARE ATTO che giuridicamente l'usufrutto è un diritto reale di godimento che secondo quanto dispone l'art. 981 del codice civile, assicura ad un soggetto il diritto di utilizzare e godere di un bene che è di proprietà altrui;
6. di APPROVARE, pertanto, lo schema di contratto allegato alla presente per farne integrante e sostanziale e di autorizzarne la conseguente stipula a rogito di un Notaio in considerazione della particolare complessità dell'atto e delle necessarie procedure per la trascrizione dello stesso;
7. di DARE MANDATO agli uffici competenti a porre in essere quanto necessario per costituire l'usufrutto come indicato nel presente atto;
8. di DARE ATTO che a decorrere dal 01/09/2020 ogni altro provvedimento in contrasto con il presente atto si intende risolto.

Successivamente, il Consiglio comunale, riscontrata la sussistenza dei motivi d'urgenza, con la seguente votazione espressa nelle forme di legge:

Presenti e votanti	n. 8
Favorevoli	n. 8
Contrari	n. 0
Astenuti	n. 0

DELIBERA

- di DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.-

* * * * *

La seduta consiliare si chiude alle ore 20:20.

VERBALE DELLA DISCUSSIONE

VICESINDACO:” Proseguiamo con il quarto e ultimo punto all’ordine del giorno, non so se i consiglieri di minoranza vogliono rientrare in aula. Ok, quindi, se la minoranza non rientra, proseguiamo con il quarto e ultimo punto all’ordine del giorno, che è relativo alla costituzione del diritto di usufrutto a titolo oneroso su porzione di fabbricati relativi a corte siti in Treia, frazione di Chiesanuova. Questa è una delibera predisposta dal nostro nuovo responsabile del settore finanziario, il Dott. Luca Squadroni, che ringrazio molto, ringrazio lui e la nostra Segretaria comunale per l’ampio supporto, soprattutto di questo ultimo periodo, perché qui abbiamo fatto sia i politici che gli amministratori, cioè abbiamo stretto un accordo, che è quello che fanno i politici e preparato anche gli atti in maniera corretta e tesi ad una politica del fare che dovrebbe portare anche a risolvere una delle ataviche questioni che è un po’ l’autentica "*vexata quaestio*" delle politiche sportive del Comune di Treia, che riguarda che noi abbiamo un impianto, cioè il campo sportivo di Chiesanuova che viene trattato come un campo di serie b. Cioè, quel campo, come molti di voi sapranno, non è di proprietà comunale, bensì è di proprietà privata, in particolare è della Diocesi di Macerata e, quindi, cosa succede? che nella convenzione c’è chiaramente un contratto di affitto con scadenza al 2022, ma che dovremmo rinnovare entro il mese di agosto del 2021, dell’anno prossimo e, quindi, c’è una convenzione di gestione con una società sportiva che non prevede che la manutenzione di tipo straordinario, a differenza degli altri impianti sportivi che abbiamo, sia a carico nostro, a carico del Comune, bensì prevede che sia a carico della società stessa così come la manutenzione ordinaria.

Noi, costituendo questo diritto reale di usufrutto a titolo oneroso, riusciamo sostanzialmente a gestire in maniera ottimale questa struttura sportiva; è un’operazione che segna anche un punto di arrivo e un accordo raggiunto sia con la Diocesi che con la Parrocchia Santi Vito e Patrizio di Chiesanuova.

Riteniamo che sia un’operazione molto intelligente, perché se da una parte salvaguarda quella che è l’attuale vocazione dello spazio oratorio e del giardino antistante, che è chiaramente una vocazione di tipo sociale-associativo, dall’altra c’è anche il campo sportivo che ha una vocazione più legata al carattere ricreativo sportivo che vorremmo mantenere.

Riteniamo che è un accordo anche di buon senso perché la somma che l’Amministrazione va a versare alla Parrocchia è una somma che, se andate a vedere anche il precedente contratto di affitto, è proporzionata a quello che era il vecchio canone, cioè sostanzialmente il Comune prima pagava 2.700 euro annui solo per il campo sportivo, oggi ne paga 3.000 per un’area che non comprende solo il campo sportivo ma anche il campo da tennis e il giardino antistante l’oratorio.

La durata di questo diritto di usufrutto è di 13 anni e decorrerà dal 1° settembre 2020, perché dal 1° settembre? Perché dobbiamo far decorrere la presente stagione sportiva che da noi ha durata 1 settembre - 31 agosto, quindi alla fine della stagione sportiva attuale 2019-2020... Grazie Architetto, arrivederci, buona serata. E, quindi, dopo il 31 agosto 2020, potremmo partire con questa nuova tipologia anche di convenzione di gestione dell’impianto sportivo che sarà successiva alle varie fasi, oggi è la prima, poi ci sarà la firma dal notaio e, quindi, siamo pronti ad andare avanti spediti su questa strada, anche perché riteniamo che andare ad investire una somma anche importante di bilancio su quella struttura sportiva sia quanto mai opportuno, anche perché sono diversi anni che non viene investito nell’impiantistica sportiva da parte del Comune di Treia e riteniamo che sia giunto il momento di adoperarsi in tal senso.

Quindi se non ci sono interventi, pongo in votazione la presente proposta di delibera, che è la numero 19 relativa alla costituzione del diritto di usufrutto a titolo oneroso su porzioni di fabbricati relativi a corte siti in Treia, frazione Chiesanuova e i consiglieri favorevoli sono 8, i consiglieri astenuti sono 0, i consiglieri contrari sono 0. Anche qui c’è

l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico degli enti locali. I consiglieri favorevoli sono 8, i consiglieri astenuti sono 0, i consiglieri contrari sono 0. Abbiamo fatto prestissimo, grazie e una buona serata a tutti".-

* * * * *

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Vicesindaco
F.to Dott. DAVID BUSCHITTARI

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa FABIOLA CAPRARI

PARERI DI CUI AGLI ARTT. 49, C. 1, E 147-BIS, C. 1, D.LGS. N. 267/2000

In merito alla REGOLARITA' TECNICA esprime, per quanto di competenza, parere Favorevole

Treia, 18-02-2020

Il Responsabile del Servizio
F.to Dott. LUCA SQUADRONI

In merito alla REGOLARITA' CONTABILE esprime, per quanto di competenza, parere: Favorevole

Treia, 18-02-2020

Il Responsabile di Ragioneria
F.to Dott. LUCA SQUADRONI

Controllo sulla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti (ai sensi art. 97, comma 2 D.Lgs. 267/2000)

Per quanto concerne il PARERE DI CONFORMITA' giuridico-amministrativa esprime parere: Favorevole

Treia, 18-02-2020

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa FABIOLA CAPRARI

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi: dal 19-03-2020 al 03-04-2020 (articolo 32, comma 1, della legge 18/06/2009, n. 69).

Treia, 19-03-2020

Il Responsabile della Pubblicazione
F.to Dott.ssa LILIANA PALMIERI

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Treia, 19-03-2020

Il Segretario Comunale
Dott.ssa FABIOLA CAPRARI

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno _____:

- in quanto dichiarata immediatamente eseguibile (articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000);
- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (articolo 134, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000);
- decorsi 15 giorni dalla pubblicazione ai sensi art. 9 dello statuto (regolamenti comunali).

Treia, _____

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa FABIOLA CAPRARI

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Treia, _____

Il Segretario Comunale
Dott.ssa FABIOLA CAPRARI
