



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del
03/10/2018

Delibera n.
148

L'anno **duemiladiciotto** addì **tre** del mese di **ottobre** alle ore **10:30** in Fabriano si è riunita la Giunta Comunale nel prescritto numero legale. All'appello risultano presenti:

Nominativo	Presente
SANTARELLI GABRIELE	SI
ARCIONI IOSELITO	SI
PAGNONCELLI BARBARA	NO
VENANZONI ILARIA	NO
PASCUCCI CRISTIANO	SI
BOLZONETTI FRANCESCO	SI
SCALONI FRANCESCO	SI
LUPINI SIMONA	NO

assistita dal Segretario Generale AVV. VANIA CECCARANI

ha deliberato sulla seguente proposta

N. 148

OGGETTO:

**CONCESSIONE IN LOCAZIONE IMMOBILI COMUNALI SITI IN PIAZZA DEL COMUNE
CONTRADDISTINTI CON I CIVICI 3 E 10 APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO**



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del
03/10/2018

Delibera n.
148

IL DIRIGENTE

PREMESSO:

- che il Comune di Fabriano è proprietario degli immobili siti in Piazza del Comune contraddistinti con i civici,3 e 10 così distinti:
- immobile in Piazza del Comune n.10 (ex barbieria Raggi) distinto a catasto al Foglio 136 mappale n.973 sub 6 categoria C/1 classe 12 composto da un piano terra di mq 19,50 e da un piano rialzato destinabile principalmente a magazzino con piccolo bagno di servizio di mq 19,18;
- immobile in Piazza del Comune n.3 distinto a catasto al Foglio 136 mappale n.973 sub 1 categoria C/1 classe 12 della superficie complessiva di circa mq 51,32 (piano terra e piano rialzato)

Che gli immobili di che trattasi sono ricompresi tra i beni disponibili del patrimonio dell'Ente, per i quali la normativa vigente prevede, in quanto suscettibili di utilizzo per il reperimento di risorse economiche, che vengano concessi in locazione a terzi ad un valore non inferiore a quello di mercato

Verificato che gli immobili sopra descritti sono inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni anno 2018 di cui all'allegato A Tabella 3: elenco immobili da valorizzare mediante concessione in uso (locazione/concessione/comodato) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 28.03.2018

Visto che il Dirigente del Settore, con propria dichiarazione, relativamente ai canoni mensili di locazione da porre a base d'asta, ha confermato quelli fin'ora corrisposti ritenendoli congrui e corrispondenti alle attuali condizioni dei locali e precisamente :

- immobile in Piazza del Comune n.10 (ex barbieria Raggi) distinto a catasto al Foglio 136 mappale n.973 sub 6 composto da un piano terra di mq 19,50 e da un piano rialzato di mq 19,18 destinabile principalmente a magazzino con piccolo bagno di servizio; il locale risulta in buono stato e nello stesso sono presenti beni mobili di cui il Comune può disporre come meglio crede; il locale, nel caso in cui non fosse più destinato a barbieria, dovrà essere adattato alle previsioni commerciali di chi si insedierà - **canone mensile di € 365,00 (esclusa eventuale IVA) per annuali € 4.380,00**



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del
03/10/2018

Delibera n.
148

- immobile in Piazza del Comune n.3 distinto a catasto al Foglio 136 mappale n.973 sub 1 della superficie complessiva di circa mq 51,32 (piano terra e piano rialzato abitabile con bagno) il quale risulta in buono stato e ben rifinito (piano terra controsoffittato con faretti a led, rivestito in legno mogano con vetrina annessa, scala interna a norma compresa ringhiera, saracinesca elettrica e tenda esterna) - **canone mensile € 632,00 (esclusa eventuale IVA) per annuali € 7.584,00**

Si ritiene altresì di dover precisare che il canone di locazione posto a base d'asta per ogni immobile, è relativo ai locali nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, qualsiasi miglioria, addizione, adattamento o manutenzione che si rendesse necessaria per lo svolgimento dell'attività che vi si andrà a svolgere non potrà essere riconosciuta né scomputata dai canoni e quindi potrà avvenire a cura e spese del conduttore, previo consenso scritto del locatore.

Considerato che:

- l'art.36 del vigente Regolamento comunale di gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Fabriano prevede che lo schema di contratto di locazione deve essere approvato dalla Giunta Comunale;
- ai sensi dell'articolo 192 del T.U.E.L., l'adozione delle determinazioni a contrarre e la successiva gestione dei rapporti contrattuali spetta ai Dirigenti, ivi compresa la stipula dei relativi contratti, a norma dell'art.107 del citato TUEL

Richiamato:

- il Decreto Legge 223 del 04.07.2006, convertito con modifiche nella Legge 248 del 04.08.2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n.186 dell'11.08.2006, S.O.;
- il Regolamento di gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Fabriano approvato con Deliberazione consiliare n.52 del 25.03.2010 e modificato con deliberazione n.143 del 15.09.2011;
- la Legge n. 392/1978 (Equo Canone), e la legge n.131/1986 (Disciplina dell'Imposta di Registro), 449/1997 (Legge Finanziaria 1998) e successive modificazioni ed integrazioni, nonché il Codice Procedura Civile art.1571 e successivi;
- Viste le planimetrie dei locali ;

Dato atto che le spese per le registrazioni dei contratti di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, ai sensi dell'art.8 della Legge 392/1978 e successive modifiche;

DATO ATTO CHE ai sensi dell'art.147-bis c. 1 D.Lgs. 267/2000, come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012, si attesta che sulla presente proposta deliberativa è stato effettuato il controllo di regolarità amministrativa e



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del
03/10/2018

Delibera n.
148

contabile con riferimento al rispetto delle vigenti normative ed alla compatibilità della spesa / entrata con le risorse finanziarie e con le norme di settore.

VISTI i pareri FAVOREVOLI di cui all'art.49, comma 1, del D.Lgs.267/2000 come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012, in ordine alla regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato e del responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile, come inseriti nella presente proposta di deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

PROPONE

- 1) di ritenere la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto
- 2) Di approvare l'allegato schema di contratto per la concessione in locazione degli immobili comunali siti in Piazza del Comune contraddistinti con i civici 3 e 10 e precisamente:
 - l'immobile in Piazza del Comune n.10 (ex barbieria Raggi) distinto a catasto al Foglio 136 mappale n.973 sub 6 categoria C/1 classe 12 composto da un piano terra di mq 19,50 e da un piano rialzato destinabile principalmente a magazzino con piccolo bagno di servizio di mq 19,18 per un canone mensile di € 365,00 (esclusa eventuale IVA) e quindi per un canone annuale a base d'asta pari ad € 4.380,00
 - l'immobile in Piazza del Comune n.3 distinto a catasto al Foglio 136 mappale n.973 sub 1 categoria C/1 classe 12 della superficie complessiva di circa mq 51,32 (piano terra e piano rialzato) per un canone mensile di € 632,00 (esclusa eventuale IVA) e quindi per un canone annuale a base d'asta pari ad € 7.584,00
- 3) Dare atto che i canoni di locazione posti a base d'asta sono relativi ai locali nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, qualsiasi miglioria, addizione, adattamento o manutenzione che si rendesse necessaria per lo svolgimento dell'attività che vi si andrà a svolgere non potrà essere riconosciuta né scomputata dai canoni e quindi potrà avvenire a cura e spese del conduttore, previo consenso scritto del locatore
- 4) Di demandare al Dirigente competente l'indizione della procedura di gara per l'affidamento della concessione in locazione dei locali di cui al punto 2) ai sensi dell'articolo 192 del T.U.E.L., nonché l'adozione delle determinazioni a contrarre e la successiva gestione dei rapporti contrattuali ivi compresa la stipula dei relativi contratti, a norma dell'art.107 del citato T.U.E.L.
- 5) Di dare atto che con successiva Determinazione del Responsabile del Servizio si provvederà ad accertare i nuovi canoni locativi alla corrispondente Voce di Bilancio 03201.000.0 del Bilancio corrente e successivi



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del
03/10/2018

Delibera n.
148

6) Di dare atto che le spese contrattuali di registrazione (Imposta di Registro) saranno a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, ai sensi e per gli affetti dell'art.8 della Legge 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni; per quanto riguarda le spese a carico del Comune di Fabriano, esse verranno impegnate con successive Determinazioni Dirigenziali;

7) Di dare atto che la spesa oggetto del presente provvedimento è compatibile con gli stanziamenti del Bilancio, dando atto che le spese di registrazione del contratto sono previste nelle corrispondenti voci del bilancio corrente

8) Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il dirigente del Settore Assetto e tutela del territorio;

9) Dichiarare il presente atto IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Il Dirigente

Arch. Roberto Evangelisti

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i

Rep. n.

SCHEMA DI CONTRATTO DI CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE
SITO IN PIAZZA DEL COMUNE N. _____ PER IL PERIODO DI ANNI SEI DAL
AL AD USO COMMERCIALE.

L'anno Duemiladiciotto ____ addì del mese di



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del
03/10/2018

Delibera n.
148

In Fabriano, nella sede municipale di Piazzale 26 Settembre 1997

Con la presente scrittura privata che vale ad ogni effetto di legge

TRA

- Arch. _____, nato a _____, il _____, residente a _____, in _____ – CF: _____, domiciliato per la carica presso la Residenza Comunale sita in Fabriano (AN), piazza del Comune n. 1, in qualità di Dirigente del Settore _____, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n.165, dell'articolo 107, comma 3, lettera c) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, Partita Iva 00 155 670 425, per gli effetti del presente atto: locatore.

E

il Sig. _____ nato a _____ (AN) il _____ 19..... (Millenovecento.....) ed ivi residente in via _____, Codice Fiscale _____, che non agisce in proprio ma in qualità Titolare della ditta _____ con sede a _____ (....) in via _____, Partita Iva _____, per gli effetti del presente atto: conduttore.

PREMETTONO

Che con Deliberazione n..... del (Allegato "A"), immediatamente eseguibile, la Giunta Comunale ha stabilito di concedere in locazione l'immobile comunale sito in Piazza del Comune n.____ per anni sei, individuato al Catasto Fabbricati al foglio 136 particella 973 sub. ____ categoria C/1, classe 12;

Che con successiva determinazione dirigenziale n.....del..... è stata indetta asta pubblica e approvato il relativo bando di gara per la concessione del locale suddetto, pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune in data_____

Che, in seguito all'asta pubblica tenutasi in data....., con determinazione dirigenziale n..... del.....si è proceduto ad aggiudicare definitivamente l'asta pubblica per la concessione in locazione dell'immobile in oggetto al.....

Tutto ciò premesso:

CONVENGONO QUANTO SEGUE:



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del
03/10/2018

Delibera n.
148

ART.1

- I summenzionati dichiarano di riconoscere e confermare la premessa narrativa come parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART.2 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Comune di Fabriano, come sopra rappresentato, concede in locazione alla dittadi), che, come sopra rappresentata, accetta, i locali comunali siti in Piazza del Comune n. ____ per una superficie complessiva di mq. ____ (____) piano terra e piano rialzato, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 136, particella 973, sub. ____

ART.3 - DURATA LOCATIVA

Il contratto è stipulato per la durata di anni sei con decorrenza dalla data di stipula contrattuale e pertanto dal al, rinnovabili di sei anni, ai sensi dell'art. 27 e 28 L. 392/78, con facoltà di recesso da parte del conduttore da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale con raccomandata A/R (art.27 comma 7 della Legge 27.07.1978, n.392 e successive modifiche ed integrazioni). Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978 n° 392, è consentita la rinnovazione per ugual periodo se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno dodici mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

ART.4 - CANONE

Il canone mensile di locazione è convenuto in euro ...,00 (.../00) e quindi per un totale annuale di euro00 (...../00), da versare al Comune in rate mensili anticipate entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese presso la TESORERIA COMUNALE UNICREDIT Filiale di Viale Zonghi,53 a Fabriano COORDINATE IBAN:IT 59 C0 2008 2110 3000 103520385, riportando come causale la mensilità di riferimento. Il predetto canone verrà aggiornato annualmente ai sensi dell'articolo 32 della Legge 392/1978 (Equo canone) e successive modifiche ed integrazioni. L'I.V.A. non è dovuta, non trattandosi per l'Ente di bene strumentale adibito ad attività commerciale, bensì di bene patrimoniale detenuto dal Comune quale "Pubblica Autorità Istituzionale"

ART.5 - CONDIZIONI CONTRATTUALI



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del 03/10/2018	Delibera n. 148
---------------------------------	---------------------------

Qualsiasi miglioria, addizione, adattamento o manutenzione che si rendesse necessaria per lo svolgimento dell'attività che vi si andrà a svolgere nel locale concesso in locazione potrà avvenire a cura e spese del conduttore, previo consenso scritto del locatore e non sarà riconosciuta né scomputata dai canoni di locazione

ART.6 – ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono altresì a carico del conduttore la manutenzione ordinaria e gli oneri accessori (servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, telefoniche, riscaldamento ed eventuale condizionamento dell'aria, nonché la fornitura degli altri servizi comuni e manutenzione ordinaria degli impianti, etc...) e quant'altro previsto dalla legge e dalle consuetudini.

ART.7 – MESSA IN MORA DEL CONDUTTORE

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt.5 e 55 della Legge 392/1978.

Il conduttore non potrà far valere alcuna eccezione o azione nei confronti del locatore se non dopo il pagamento delle rate scadute

ART.8 – SPESE CONTRATTUALI

Le spese contrattuali per l'imposta di Registrazione e l'imposta di Bollatura sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali, ai sensi e per gli effetti della Legge n.392 del 27.07.1978, articolo 8, e successive modifiche ed integrazioni

ART.9 – USO DEI LOCALI

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso commerciale

ART.10 – Il conduttore non potrà sublocare o concedere in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del
03/10/2018

Delibera n.
148

ART.11 - Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola- ragione.

ART.12 - Il conduttore dichiara di aver visionato i locali de quibus e di averli trovati consoni all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi li utilizza e di accettarli nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, impegnandosi a riconsegnarli alla scadenza del contratto nel medesimo stato, salvo il normale deperimento d'uso. Le parti danno atto, in relazione dello stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 c.c., che il conduttore prende i locali in consegna con la sottoscrizione del presente contratto, costituendosi da questo momento dei medesimi custode.

Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, il conduttore è obbligato a corrispondere al locatore un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto del locatore a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo degli immobili.

ART.13 - Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Resta convenuto che il conduttore, a sua cura e spese e previa comunicazione al locatore, potrà eseguire negli immobili locati, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sugli immobili e quant'altro effettuato dal conduttore o da chi per essa, saranno realizzati a cura e spese del conduttore e resteranno, alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, a vantaggio della proprietà e del locatore. Sono inoltre a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza

ART.14 – RESPONSABILITA' CIVILE

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente che indirettamente, per fatti imputabili a terzi, anche se dipendenti dal locatore medesimo e/o dall'interruzione nell'erogazione dei servizi che non siano imputabili a colpa diretta del locatore. . Per quanto sopra, viene esibita polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi per un massimale di almeno € 500.000,00 e una polizza RISCHIO LOCATIVO INCENDIO e atti vandalici per l'attività svolta nell'immobile di proprietà comunale stimato del valore di euro 103.941,00 piazza del Comune,3 e del valore di € 84.812,00 piazza del Comune,10 esonerando con la stipula delle stesse il Comune proprietario, da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi, derivante dalla conduzione dei locali medesimi. (Polizze n..... del)



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del 03/10/2018	Delibera n. 148
---------------------------------	---------------------------

ART.15 - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

ART.16 –DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma di euro,00 (...../00) pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e non produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ART.17 - Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.Lgs.196/2003).

ART.18 – Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione compresa l'A.P.E. Attestazione di Prestazione Energetica, in ordine alla prestazione energetica dei locali

ART.19 - Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della Legge 392/1978 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del

03/10/2018

Delibera n.

148

Per gli effetti dell'articolo 1341 del Codice Civile, i sottoscritti, previa lettura e specifica trattativa di ogni singola clausola, dichiarano di accettarle e di approvarle espressamente.

Letto, firmato e sottoscritto.

IL LOCATORE – PER IL COMUNE DI FABRIANO

Arch.

IL CONDUTTORE - PER

Sig.



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del
03/10/2018

Delibera n.
148

(proposta n. 218 del 26/09/2018)

LA GIUNTA COMUNALE

ESAMINATA la sopra riportata proposta di deliberazione formulata dal dirigente del settore;

VISTO l'art. 48 del T.U.E.L. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

VISTI i pareri favorevoli di cui all'art. 49 comma 1 D.Lgs. 267/2000 come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012 che si allegano alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

Con voti unanimi favorevoli resi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

di prendere atto della proposta di deliberazione, di cui all'oggetto in premessa richiamato, approvandola integralmente;

di dare atto che della presente deliberazione sarà data comunicazione ai Capigruppo, ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

Il presente verbale letto e confermato viene sottoscritto.

IL SEGRETARIO

Avv. Vania Ceccarani

IL SINDACO

Dott. Gabriele Santarelli

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i