

Deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni n. 117 di data 13.08.2015

OGGETTO: Presa d'atto rinnovo tacito per ulteriori sei anni del contratto di locazione di un immobile da adibire ad asilo nido nella p.ed. 278 in C.C. Sarnonico.

Relazione.

Con contratto di locazione Rep. Atti Pubblici n. 419/2005 registrato all'Agenzia delle Entrate di Cles in dd. 18.05.2005 n. 430 serie 1 i signori Bertagnolli Giorgio, Scanzoni Silvana e Bertagnolli Gianfranco, hanno concesso in locazione al Comune di Sarnonico la p.ed. 278 in P.T. 689 C.C. Sarnonico da adibire ad asilo nido per il periodo 01.08.2003 - 31.07.2008 al canone mensile complessivo di Euro 1.000,00, oltre a rivalutazione ISTAT, da versare in rate trimestrali anticipate.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 42, comma 1, e art. 27, comma 1, della L. 27.7.1978, n. 392 la durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti a particolari attività.

Per questa ragione con deliberazione n. 78 di data 25 agosto 2008 la Giunta comunale ha proceduto alla presa d'atto della prosecuzione del contratto per un ulteriore anno e quindi fino al 31 luglio 2009.

A norma dell'art. 28 comma 1 della L. 392/1978 il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni salvo il caso in cui sopravvenga disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno 12 mesi prima della scadenza.

Per questa ragione con deliberazione n. 115 di data 27.08.2009 la giunta comunale di Sarnonico ha proceduto alla presa d'atto della proroga per ulteriori sei anni, a decorrere dal giorno 01.08.2009 al giorno 31.07.2015 del contratto di locazione n. 419/2005 rep. in essere con i signori Bertagnolli Giorgio, Scanzoni Silvana e Bertagnolli Gianfranco, residenti in Sarnonico via Giovanni XXIII n. 1

Dato ora atto che non è intervenuta alcuna disdetta al contratto di locazione, così come disposto dall'art. 28 comma primo della citata legge 392/78, tale contratto si è tacitamente rinnovato per ulteriori anni 6 (sei).

Stante le disposizioni citate il contratto di locazione in oggetto, a far data dal 01 agosto 2015 si intende tacitamente rinnovato per ulteriori sei anni e quindi fino al 31 luglio 2021.

Visto l'art. Art. 4 bis (Disposizioni in materia di contenimento dei costi per l'acquisto e la locazione di beni immobili e per l'acquisto di arredi e autovetture) LP 27 dicembre 2010, n. 27 che al comma 4 dispone: Per gli anni 2013, 2014 e 2015 la Provincia, le comunità, i comuni e le loro forme associative possono procedere a locazioni unicamente se si tratta di rinnovi di contratti o di nuove locazioni volte ad acquisire, a condizioni più vantaggiose, la disponibilità di locali in sostituzione di altri già in uso, oppure in caso di sopravvenuta indisponibilità di locali già utilizzati per funzioni o servizi, oppure continuare ad avere la disponibilità di immobili venduti o già utilizzati per i propri compiti istituzionali o a consentire lo svolgimento in forma associata di funzioni e servizi. E' inoltre ammessa la locazione di immobili tra i soggetti di cui all'articolo 79 dello Statuto speciale.

Si precisa che si sta procedendo ad un rinnovo tacito di un contratto di locazione in essere, al fine di continuare a disporre dell'immobile ove si svolge il servizio di asilo nido. L'edificio è destinato ad asilo nido a servizio di molti comuni dell'Alta Val di Non e, ad oggi, non è stato possibile concretizzare ipotesi di diversa localizzazione.

La prosecuzione della presente locazione avviene a trattativa privata ai sensi di quanto dispone l'art. 21, comma 2, lettera h) della L. 19 luglio 1990 n. 23, trattandosi della fornitura di un servizio la cui natura rende impossibile l'espletamento di pubbliche gare. Si sottolinea, inoltre che si tratta della prosecuzione di un rapporto locatizio concernente spazi già in uso e attrezzati allo scopo da questo Comune e che questo Comune ha ancora necessità di disporre per i medesimi fini che hanno a suo tempo dato origine alla locazione.

Visto inoltre l'art. 3 della legge n. 135/2012 ed in particolare il comma 4 dal quale emerge che al fine del contenimento della spesa pubblica, con riferimento ai contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale stipulati dalle amministrazioni pubbliche, i canoni di locazione sono ridotti del 15% di quanto attualmente corrisposto. La riduzione si applica comunque ai contratti di locazione scaduti o rinnovati. La riduzione del canone di locazione si inserisce automaticamente nei contratti in corso ai sensi dell'art. 1339 CC, anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle parti, salvo il diritto di recesso del locatore.

Richiamato l'art. 8 comma 3 ter della LP n. 27/2010 introdotto dalla LP n. 14/2014 che stabilisce: "Fermo restando quanto previsto dall'articolo 4 bis, comma 4, i comuni e le comunità individuano, nell'ambito dei piani di miglioramento previsti dal comma 2, misure idonee ad assicurare i risparmi derivanti dall'applicazione, a decorrere dal 1° gennaio 2015, dell'articolo 3, comma 4, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95 (Disposizioni urgenti - 95 - per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini, nonché misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario), convertito, con modificazioni, dall'articolo 1, comma 1, della legge 7 agosto 2012, n. 135, anche prevedendo il ricorso alla riduzione dei canoni di locazione passiva aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale. Ai fini del calcolo possono essere computati anche risparmi derivanti dall'applicazione di misure di contenimento dei costi sostenuti per le locazioni, già disposte dai comuni nei piani di miglioramento e ulteriori a quelle previste dall'articolo 4 bis, comma 4."

Ritenuto pertanto di rideterminare il canone di locazione applicando la riduzione del 15% all'ultimo canone di locazione corrisposto dal comune (€ 1.215,06) e quindi per un importo pari ad euro 1.032,80 mensili.

Per quanto sopra esposto, occorre prendere atto della proroga per ulteriori sei anni, a decorrere dal giorno 1 agosto 2015, del contratto di locazione rep. Atti pubblici n. 419/2005 in essere con i signori Bertagnolli Giorgio, Scanzoni Silvana e Bertagnolli Gianfranco avente ad oggetto la p.ed. 278 e relative pertinenze in C.C. Sarnonico, senza la necessità di addivenire alla stipulazione di ulteriori atti contrattuali alle seguenti condizioni:

- ❖ durata: dal 1° agosto 2015 al 31 luglio 2021 e quindi per un periodo di anni 6 (sei) come espressamente previsto dall'articolo 28 della legge n. 392/1978.
- ❖ canone annuo: pari ad Euro 12.393,60 da corrispondersi in rate trimestrali anticipate pari ad Euro 1.032,80 mensili con rivalutazione ISTAT (salvo diverse disposizioni di legge).
- ❖ regime fiscale: l'imposta di registro risulta a carico delle parti contraenti in eguale misura.

Permangono per il resto le condizioni indicate nel contratto rep. Atti pubblici comune di Sarnonico n. 419/2005.

Tutto ciò premesso

LA GIUNTA DELL'UNIONE DEI COMUNI DELL'ALTA ANAUNIA

Viste le deliberazioni del Consiglio dell'Unione n. 1 del 16.06.2014, con la quale sono state recepite le competenze trasferite dai Comuni aderenti con decorrenza 1 luglio 2014 e la n. 4 del 24 aprile 2015 di approvazione del bilancio di previsione 2015;

Acquisiti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnico - amministrativa espressi dal Segretario comunale, e contabile, espresso dal Responsabile dell'Ufficio Finanziario, così come richiesto dall'art. 81 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D. P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L, ivi compresa l'attestazione di copertura finanziaria.

Vista la L.P. 23/90 ed in particolare gli artt. 21, comma 4 – 13 comma 2 e 15 comma 3, come da ultimo modificata dalla L.P. 9/2004.

Visto l'art. Art. 4 bis (Disposizioni in materia di contenimento dei costi per l'acquisto e la locazione di beni immobili e per l'acquisto di arredi e autovetture) LP 27 dicembre 2010, n. 27

Visto il Testo Unico delle Leggi Regionali sull'Ordinamento dei Comuni della Regione Autonoma Trentino – Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 n. 3/L

Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano

DELIBERA

1. Di prendere atto, per le motivazioni espresse in premessa, della proroga per ulteriori sei anni, a decorrere dal giorno 01.08.2015 al giorno 31.07.2021 del contratto di locazione n. 419/2005 Rep. Atti pubblici del comune di Sarnonico registrato all'Agenzia delle Entrate di Cles in dd. 18.05.2005 n. 430 serie 1 in essere con i signori Bertagnolli Giorgio, Scanzoni Silvana e Bertagnolli Gianfranco, residenti in Sarnonico via Giovanni XXIII n. 1, avente ad oggetto i seguenti spazi appartenenti alla p.ed. 278 in P.T. 689 C.C. Sarnonico da adibire ad asilo nido:
 - ❖ mq. 125 posti a primo piano;
 - ❖ mq. 125 posti al secondo piano;
 - ❖ mq. 65 posti a piano terra;
 - ❖ mq. 700 di giardinosenza necessità di addivenire alla stipulazione di ulteriori atti contrattuali;
2. di corrispondere il canone mensile in Euro 1.032,80, derivante dall'applicazione della riduzione del 15% all'ultimo canone corrisposto dal comune, oltre alla rivalutazione ISTAT (salvo diverse disposizioni di legge) da pagarsi in rate trimestrali anticipate come previsto dall'articolo 3 del contratto rep. n. 419/2005;
3. di prendere atto che permangono per il resto le condizioni di cui al contratto di locazione n. 419/2005 di rep;
4. di impegnare la spesa derivante dal canone e quantificata in complessivi Euro 74.361.60 nel seguente modo:
 - per Euro 5.164,00 al capitolo 1362 intervento codice 1 10 01 03 del bilancio 2015;
 - per Euro 12.393,60 + ISTAT al capitolo 1362 intervento codice 1100103 del bilancio 2016;
 - per Euro 12.393,60+ ISTAT al capitolo 1362 intervento codice 1100103 del bilancio 2017;
 - per Euro 12.393,60+ ISTAT al capitolo 1362 intervento codice 1100103 del bilancio 2018;
 - per Euro 12.393,60+ ISTAT al capitolo 1362 intervento codice 1100103 del bilancio 2019;
 - per Euro 12.393,60+ ISTAT al capitolo 1362 intervento codice 1100103 del bilancio 2020;
 - per Euro 7.229,60 + ISTAT al capitolo 1362 intervento codice 1100103 del bilancio 2021;
5. di impegnare le spese di registrazione per la parte a carico dell'Unione, quantificata in Euro 732,50 al capitolo 1362 codice intervento 1 10 01 03 del bilancio di previsione in corso;
6. di dare atto che, ai sensi dell'articolo 27 comma 7 della legge n. 392/1978, l'Unione può recedere in qualsiasi momento dal presente contratto di locazione qualora ricorrano giustificati motivi dandone avviso ai locatori, mediante lettera raccomandata, con preavviso di almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, provvedendo a rimborsare agli stessi l'imposta di registro pagata;
7. di comunicare la presente deliberazione ai signori Bertagnolli Giorgio, Bertagnolli Gianfranco e Scanzoni Silvana, che la restituiranno sottoscritta per accettazione;
8. di dichiarare il presente atto esecutivo a pubblicazione avvenuta, ai sensi dell'art. 79, comma 3, del D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L;
9. di dare evidenza, ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.P. 30.11.1992, n. 23 che avverso il presente provvedimento sono ammessi:
 - ❖ opposizione alla Giunta comunale, durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 79, comma 5, del Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della regione autonoma Trentino – Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L;
 - ❖ ricorso al Tribunale di Amministrativo Regionale di Trento, entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 2 lett. b) della Legge 06.12.1971 n. 1034 o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199.