

ORIGINALE



# CITTÀ DI CASTELVETRANO

Provincia di Trapani



## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 25 DEL 21 GEN. 2014

**OGGETTO: Concessione in locazione locali al Circolo della Gioventù Società Cooperativa di Castelvetro - approvazione Schema di contratto.**

L'anno duemiladodici <sup>quattordici</sup> il giorno VINNUMO del mese di Gennaio in Castelvetro e nella Sala delle adunanze, si è riunita, la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sig. AVV. MARCO CAMPAGNA nella sua qualità di VICE SINDACO e sono rispettivamente presenti e assenti i seguenti sigg.:

- ERRANTE Felice Junior
- CATANIA Francesca
- CALCARA Paolo
- LOMBARDO Francesco
- FAZZINO Vito
- CAMPAGNA Marco Salvatore
- GIACALONE Angela

- Sindaco
- Assessore
- Assessore
- Assessore
- Assessore
- Assessore
- Assessore

pres.	ass.
	X
X	
X	
	X
X	
X	
X	

Con la partecipazione del Segretario Generale dott. Livio Elia Maggio. Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione e invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

### LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto:  
- il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la responsabilità tecnica;  
- ~~il responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la responsabilità contabile e la copertura finanziaria;~~  
ai sensi degli artt. 53 e 55 della legge n. 142/90, recepita con L. R. n. 48/91, modificata con L. R. n. 30/2000 hanno espresso parere FAVOREVOLE.

Vista la nota del Circolo della Gioventù società cooperativa di Castelvetro, acquisita al protocollo generale in data 31/12/2013 al n. 58692, con la quale viene richiesta l'attribuzione in comodato gratuito e /o in affitto a canone agevolato dei locali siti nella piazza Carlo D'Aragona e Tagliavia, attualmente in uso allo stesso Circolo, di proprietà di questo comune ed inclusi nei beni patrimoniali;

Rilevato che i beni patrimoniali si distinguono in due categorie: i beni patrimoniali indisponibili (individuati dall'art. 826, commi 2 e 3, C.C.) che, in quanto destinati ad un pubblico servizio, sono sottoposti ad una disciplina pubblicistica; ed in beni patrimoniali disponibili che sono soggetti al regime giuridico proprio dei beni di diritto privato, dal momento che realizzano l'interesse pubblico solo in via strumentale ed indiretta, in virtù della destinazione data ai redditi ricavati, facendoli concorrere al finanziamento della spesa pubblica;

Visto l'art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008, convertito dalla legge 3 agosto 2008, n.133 che prescrive agli enti territoriali di procedere al riordino e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare;

Considerato che il Comune non deve perseguire, costantemente e necessariamente, un risultato economico in senso stretto nell'utilizzazione dei beni patrimoniali, ma, come ente a fini generali, deve anche curare gli interessi e promuovere lo sviluppo della comunità amministrata " *l'ente locale rappresenta la propria comunità, ne cura gli interessi, ne promuove lo sviluppo* " (Art. 3 comma 2 della Costituzione). Pertanto l'eventuale scelta di disporre di un bene pubblico ad un canone di importo diverso da quello corrispondente al suo valore di mercato deve avvenire da una attenta ponderazione comparativa tra gli interessi pubblici in gioco;

Rilevato che la suddetta Società si propone, senza fini speculativi, di assicurare, in prevalente ai propri soci, servizi di carattere culturale, artistico, sportivo, ricreativo, di impiego del tempo libero e di organizzare conferenze, convegni, seminari, mostre, proiezioni aperte a tutta la cittadinanza al fine di incentivare l'aspetto culturale della città;

Ritenuto pertanto necessario sostenere l'attività del Circolo della Gioventù società cooperativa di Castelvetro, garantendone continuità e centralità dell'ubicazione della sede;

Considerato che la Giunta ha un interesse strategico a valorizzare i locali ricadenti nel sistema della piazze e, quindi, non alienarli -pur nell'attuale situazione di difficoltà finanziaria- ma di cederli in affitto, così come già fatto per i locali esistenti al piano terra del Palazzo Municipale;

Che i locali di che trattasi, consistenti in due grandi vani con una superficie utile di mq 88,80 e confinanti con i locali del Circolo della Gioventù, non essendo forniti di servizi igienici, non sono autonomamente utilizzabili, di fatto nell'uso attuale si avvalgono dei servizi del Circolo stesso;

Che i locali in questione da diversi decenni sono stati concessi in comodato d'uso al Circolo della Gioventù società cooperativa di Castelvetro, Circolo che ha consentito al Comune di utilizzare, per manifestazioni diverse, il salone di propria proprietà;

Visto che in analogia a quanto previsto dagli Artt. 11 e 12 del D.P.R n. 296/2005, relativi alla concessione in affitto di locali dello Stato a canone agevolato, possono essere concessi, Circolo

della Gioventù società cooperativa di Castelvetro, in locazione a canone agevolato i locali siti in piazza Carlo D'Aragona e Tagliavia, attualmente in uso alla stessa Società che fra l'altro si impegna a mettere a disposizione, oltre detti locali, il proprio salone per qualsiasi manifestazione l'Amministrazione comunale vorrà organizzarvi all'interno durante il periodo di vigenza della locazione;

Che pertanto, valutati i motivi sociali e di pubblico interesse rapportati alle funzioni del Comune, il canone può essere stabilito nella misura del venti per cento di quello determinato dal competente ufficio secondo i parametri forniti dell'Agenzia del demanio sulla base dei valori in comune commercio e più precisamente :

Valore determinato € 9.976,00

20 % del valore = € 1.995,20

Esaminata la documentazione fornita dal Circolo della Gioventù di Castelvetro, ( Statuto Sociale, Regolamento interno, Bilanci);

Valutato possibile e opportuno concedere al Circolo della Gioventù di Castelvetro in locazione a canone agevolato pari ad € 1.995,20 annuo, per la durata di anni sei rinnovabili, i locali siti in piazza Carlo D'Aragona e Tagliavia, inseriti nell'immobile Palazzo Pignatelli;

Visto lo schema di contratto di locazione , predisposto dal dirigente del IV° Settore, in cui sono contenute, fra l'altro, l'accollo in capo al comodatario, di tutti gli oneri relativi a manutenzioni ordinarie, nonché quelli assicurativi, le spese per l'energia elettrica e quant'altro possa derivare dal godimento del bene, esentando da tali costi il bilancio comunale;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal dirigente del IV settore

Visto il parere di regolarità contabile espresso dal dirigente del IV settore

Visto L'OREL

Ad unanimità di Voti espressi nei modi di legge

#### Delibera

1. Dare atto che le superiori motivazioni costituiscono parte integrante del presente atto.
2. Concedere, sulla base delle valutazioni inerenti il merito dell'azione amministrativa e delle ponderazioni degli interessi effettuata in premessa, alla Società Cooperativa Circolo della Gioventù di Castelvetro, in locazione a canone agevolato per anni sei rinnovabili i locali siti in piazza Carlo D'Aragona e Tagliavia, inseriti nell'immobile Palazzo Pignatelli, secondo le condizioni stabilite nello schema di contratto di cui al punto 3).
3. Approvare lo schema di contratto di locazione a canone agevolato predisposto dal dirigente del IV Settore.
4. Autorizzare il dirigente del IV Settore a definire gli atti consequenziali e sottoscrivere con la Società Cooperativa Circolo della Gioventù di Castelvetro il contratto di in locazione a canone agevolato pari ad € 1.995,20 annuo e per anni sei rinnovabili dei locali siti in piazza Carlo D'Aragona e Tagliavia, inseriti nell'immobile Palazzo Pignatelli

Dichi  
delib  
la l .

Circolo della Gioventù  
Soc. Coop. A r.l.  
Piazza Carlo d'Aragona e Tagliavia n. 27  
Castelvetro

<b>COMUNE DI CASTELVETRANO</b>		
31 DIC 2013		
586R		
Prot. N. ....		
Cal.....	Ci.....	F.886.....

Al Signor Sindaco  
All'Ufficio Legale  
del Comune di Castelvetro

**oggetto:** revisione comodato dei locali del Comune in uso al "Circolo della Gioventù"

Il sottoscritto Prof. Vito Roma, nella qualità di presidente del C.d.A. della cooperativa a r.l. a mutuo soccorso "Circolo della Gioventù", in riferimento ai locali di Vostra proprietà e da noi avuti in comodato d'uso gratuito, ma che prevedevano a carico del Circolo una serie di servizi a Vostro favore, (vedasi convenzione dello 07/11/2007 stipulata tra noi e il Comune) e in accordo alle diverse comunicazioni scritte intercorse tra noi e il Vostro Ente,

chiedo

alla S.V., nella qualità di Sindaco della Città, la possibilità di continuare tale concessione alle condizioni precedenti ed in sub-ordine avere in affitto i locali in questione con regolare contratto pluriennale che tenga conto in maniera congrua del tipo di Sodalizio che siamo e dei servizi che abbiamo sempre offerto al Comune di Castelvetro.

Si precisa che siamo ancora disponibili ad offrire, in aggiunta all'eventuale costo di locazione, in particolare, i seguenti servizi:

- a) di garantire, per dodici volte all'anno, l'utilizzo del salone di rappresentanza per lo svolgimento di manifestazioni di carattere culturale, sociale e ricreativo direttamente organizzati dal Comune di Castelvetro;
- b) di garantire, al Comune di Castelvetro, l'utilizzo delle suppellettili e delle attrezzature, compreso i servizi igienici, residenti nel nostro Circolo, per ottimizzare lo svolgimento delle manifestazioni di cui al punto precedente;
- c) di far fronte ad ogni onere legale derivante dallo stipula del contratto di cui all'oggetto.

In attesa di Vostre comunicazioni, vogliate ricevere i più cordiali saluti e l'augurio di un proficuo nuovo anno per la Città e per l'Amministrazione comunale.

Castelvetro 29/12/2013

Il Presidente del C.d.A.  
(Vito Roma)



**CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE  
SITO IN CARLO D'ARAGONA E TAGLIAVIA**

TRA

**IL COMUNE DI CASTELVETRANO:**

- Sede legale: 91022 Castelvetro (TP), p.za Umberto I° n. 5

- Cod.Fisc. 81001210814 P.IVA: 02197280817 - rappresentato da:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Dirigente del 4° Settore -- Programmazione Finanziaria e Gestione delle Risorse- del Comune di Castelvetro, domiciliato per la sua funzione presso la sede comunale e autorizzato a stipulare il presente contratto ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000, giusta delibera di G.M. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ del., che nel prosieguo dell'atto verrà chiamato per brevità anche "Proprietario o parte locatrice".

**E**

Il Circolo della Gioventù Società Cooperativa sede legale: Castelvetro Via Piazza Carlo D'Aragona e Tagliavia, 22 rappresentata dal suo Legale Rappresentante:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, che nel prosieguo dell'atto verrà chiamata per brevità anche "locatario o parte conduttrice".

**PREMESSO CHE**

con delibera n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ la Giunta Municipale ha:

- Dato atto che sotto il profilo delle valutazioni inerenti il merito dell'azione amministrativa, e sulla base delle ponderazioni degli interessi effettuata in premessa, esistono le condizioni e i presupposti per la stipula di un contratto in locazione a canone agevolato con Il Circolo della Gioventù Società Cooperativa di Castelvetro secondo le condizioni stabilite nello schema di convenzione di cui al punto 3).
- Approvato lo schema di contratto di locazione a canone agevolato predisposto dal dirigente del IV Settore.
- Autorizzato il dirigente del IV Settore a definire gli atti consequenziali e sottoscrivere con Il Circolo della Gioventù Società Cooperativa di Castelvetro il contratto di in locazione a canone agevolato pari ad € 1.995,20 annuo e per anni sei rinnovabili dei locali siti in piazza Carlo D'Aragona e Tagliavia, inseriti nell'immobile Palazzo Pignatelli

**TUTTO CIO' PREMESSO**

tra il Comune di Castelvetro e il Circolo della Gioventù Società Cooperativa di Castelvetro, come sopra rappresentati, previa conferma della premessa narrativa, si conviene e si stipula quanto segue:

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

**ART. 1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'unità immobiliare di proprietà comunale sito in Piazza Carlo D'Aragona e Tagliavia nei limiti evidenziato nella planimetria allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale.

I locali anzidetti sono immediatamente disponibili e sono locati nello stato di fatto in cui si trovano.

L'affitto avrà luogo a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, il tutto già visto ed accettato senza riserve dalla parte conduttrice.

#### ART. 2 MODALITA' DI UTILIZZO

La parte conduttrice non potrà modificare l'uso per il quale i locali sono locati e gli stessi dovranno essere sempre tenuti nel massimo decoro. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi del successivo articolo 11. La parte conduttrice si impegna inoltre a mettere a disposizione i locali per qualsiasi manifestazione che l'Amministrazione Comunale vorrà organizzarvi all'interno.

#### ART. 3 DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipula del presente atto. E' consentito alla parte conduttrice di recedere in qualsiasi momento del contratto dandone avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

E' consentito il rinnovo della presente locazione secondo i modi e le forme di legge. La richiesta di rinnovo deve pervenire alla parte locatrice mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data di scadenza dei primi sei anni di contratto.

In caso di recesso anticipato del locatario non si darà luogo a rimborsi, indennizzi o risarcimenti di sorta.

#### ART. 4 CORRISPETTIVO DELLA LOCAZIONE

Il canone di locazione annuale viene pattuito nella seguente misura:

1° anno euro 1.995,20 (diconsi euro Milleenovecentonovantacinque/20)

A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione ISTAT - famiglie e operai - verificatisi nell'anno precedente.

Il canone deve essere pagato mensilmente dal locatario alla Tesoreria comunale in via anticipata entro l'ultimo giorno del mese solare antecedente quello di competenza. Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

Il ritardo nel pagamento del canone comporterà, salvo quanto previsto al successivo periodo per la risoluzione del contratto, il pagamento degli interessi di mora in misura pari al tasso ufficiale di sconto aumentato di tre punti.

In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà avvalersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

#### ART. 5 OPERE A CARICO DEL SOGGETTO LOCATARIO E ESECUZIONE DI INTERVENTI DI MODIFICA E MIGLIORIA

Sono a carico del soggetto locatario le spese per l'esecuzione di tutti gli interventi di modifica e/o miglioria dell'immobile oggetto di locazione. Per tutti gli impianti installati dovrà essere rilasciata, a semplice richiesta del Comune, la certificazione prescritta dalle vigenti normative.

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice allo scadere del contratto.

Al termine della locazione dei locali, nessun compenso od indennizzo spetterà alla parte locataria per migliorie e addizioni, anche autorizzate, che non siano agevolmente rimovibili e rimosse e che pertanto rimarranno acquisite in proprietà al locatore. Il recesso anticipato rispetto alla scadenza contrattuale da parte della parte conduttrice costituirà grave inadempimento ed attribuirà al proprietario il diritto al risarcimento del danno.

#### ART. 6 ONERI MANUTENTIVI E SPESE DI GESTIONE A CARICO DEL SOGGETTO LOCATARIO

Sono di competenza della parte conduttrice tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie dei locali, in deroga agli artt. 1576 e 1609 del codice civile, l'esecuzione della manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti dell'immobile oggetto di locazione e relativa pulizia, i cui oneri sono interamente a carico del locatario.

Il locatario dovrà provvedere ad intestare a proprio carico tutte le utenze e pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali. Sono a carico del locatario tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati, ove possibile, oppure in base agli effettivi consumi rilevati con appositi strumenti di misurazione (contabilizzatori) o proporzionalmente ai millesimi attribuiti.

#### ART. 7 GARANZIE ASSICURATIVE E DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia degli obblighi derivanti dal presente contratto la parte conduttrice verserà alla stipula dell'atto un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo pari ad euro 498,81 (diconsi euro quattrocentonovantotto/81), mediante versamento in contanti o mediante fidejussione bancaria o assicurativa.

La garanzia fideiussoria dovrà prevedere l'impegno della Banca o della Compagnia di Assicurazione a versare l'importo della cauzione su semplice richiesta del Committente e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile.

La validità della garanzia è stabilita fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo potrà avvenire solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa.

La cauzione, che sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze, non potrà non essere imputata in conto canoni di locazione.

#### ART. 8 RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Allo scadere del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito al proprietario in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e completamente ritinteggiati.

Nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, ai sensi dell'art. 2591 c.c..

#### ART. 9 DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE

Il locatario deve garantire l'effettivo e diretto esercizio della locazione. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di cedere il presente contratto e di sublocare in tutto o in parte la cosa locata, E' fatto inoltre espresso divieto alla parte conduttrice di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C.

#### ART. 10 DIRITTO DI CONTROLLO DELLA PARTE LOCATRICE

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. Nel caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

#### ART. 11 RISOLUZIONE CONTRATTUALE

In tutti i casi di inadempimento da parte del locatario alle obbligazioni assunte con il presente contratto e specificatamente:

- ritardi nel pagamento del corrispettivo superiori a 30 giorni dalle scadenze;
- ritardi reiterati, anche per un tempo inferiore all'ipotesi di cui al punto che precede;
- violazione degli obblighi previsti dal presente contratto di locazione;
- violazione di norme e regolamenti;
- mancato mantenimento della validità ed efficacia per tutto il periodo di vigenza della locazione della polizza assicurativa stipulata ai sensi del precedente articolo 7;

Il Comune di Castelvetro potrà invocare la risoluzione di diritto del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 e segg. C.C. con dichiarazione da comunicare per iscritto alla parte conduttrice mediante raccomandata A.R.. In tali ipotesi l'impresa conduttrice dovrà rilasciare immediatamente i locali liberi da persone e cose anche interposte, riconoscendo fin d'ora il diritto del Comune di Castelvetro di reimmettersi nella detenzione dei locali. Il Comune proprietario potrà pertanto avvalersi di tutti i mezzi consentiti dall'ordinamento, ivi compreso, se necessario, il ricorso all'autorità giudiziaria ed ordinaria per riacquistare la disponibilità dei locali, rinunciando fin d'ora la parte conduttrice ad opporre eccezioni di qualsiasi genere. La parte conduttrice potrà far valere solo successivamente alla riconsegna dei locali le proprie ragioni. In ogni caso di risoluzione il Comune di Castelvetro potrà avvalersi della cauzione di cui all'articolo 7.

La mancata osservanza del divieto della cessione in tutto o in parte a terzi degli spazi oggetto del presente contratto, determina la risoluzione automatica del contratto con il solo onere della comunicazione scritta.

#### ART. 12 SPESE DI CONTRATTO ED IMPOSTE

Le spese inerenti e consequenziali al presente contratto saranno a carico del locatario, comprese a titolo meramente indicativo quelle contrattuali, di bollo, nella misura indicata dalla vigente normativa.

#### Art. 13 ULTERIORI OBBLIGHI

La parte locataria si obbliga, durante il periodo di vigenza della locazione, a garantire per dodici volte l'anno l'utilizzo del salone di rappresentanza per lo svolgimento di manifestazioni di carattere culturale, sociale e ricreativo direttamente organizzati dalla parte locatrice.

Si obbliga, altresì, a garantire l'utilizzo delle suppellettili e delle attrezzature, compreso i servizi igienici, per ottimizzare lo svolgimento della manifestazioni stesse.

#### ART. 14 DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto dalla presente contratto si fa espresso riferimento, in quanto applicabili, a tutte le disposizioni di legge e di regolamento in vigore.



Castelvetrano , li

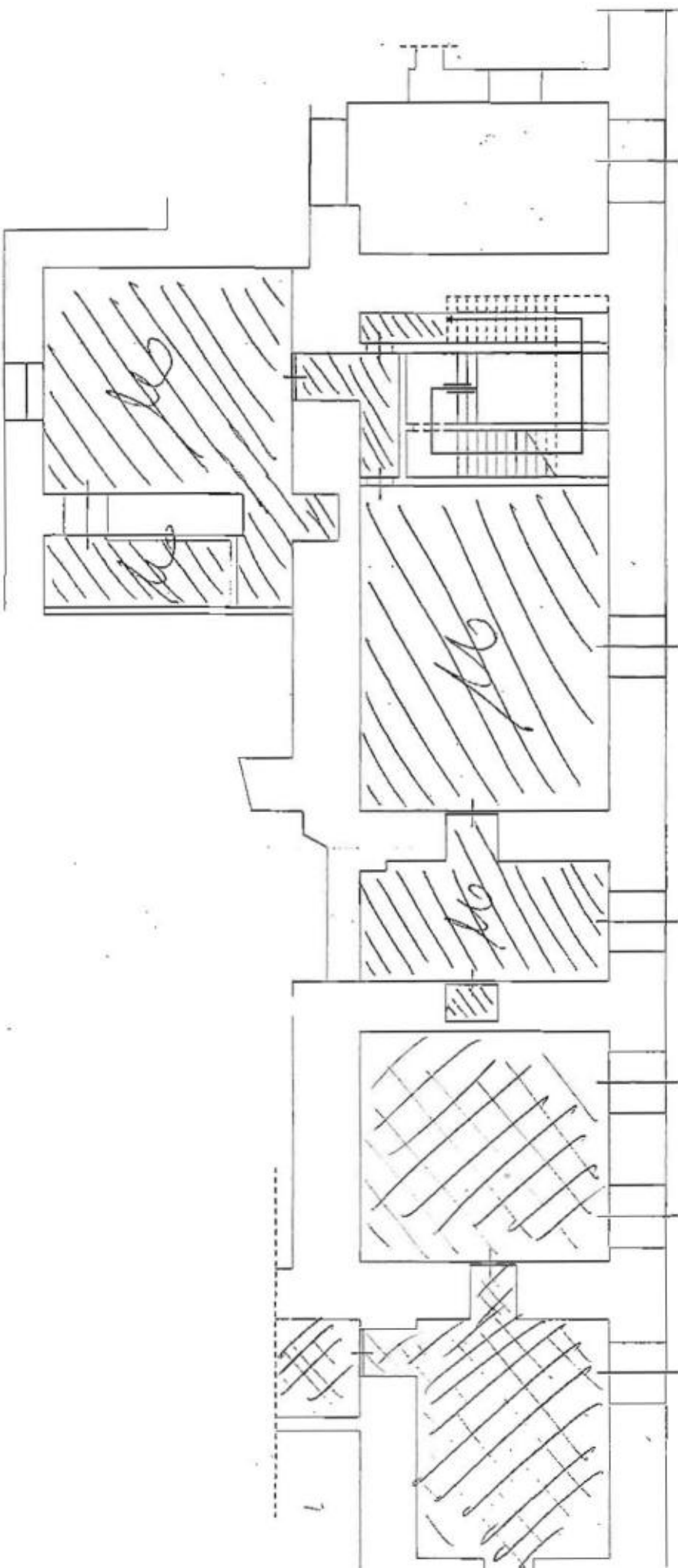
La proprietà  
Comune di Castelvetrano

---

La parte locataria

---

P. 126



PALAZZO PIGNATELLI  
PIANO TERRA

C. G.