Città di Tradate
(Provincia di Varese)

N. 242 / 2019 Registro Deliberazioni

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ADUNANZA DEL 20/12/2019

Oggetto: CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE PER L'UTILIZZO DELLO STABILE DI VIA MONTE NERO N. 38 A TRADATE

L'anno **2019** addì **20** del mese di dicembre alle ore 12:30 si è riunita la Giunta Comunale appositamente convocata.

All'appello risultano:

BASCIALLA GIUSEPPE	SINDACO	Presente
ACCORDINO FRANCO ROBERTO	VICE SINDACO	Presente
COLOMBO MARINELLA	ASSESSORE	Presente
MARTEGANI ERIKA	ASSESSORE	Assente
MORBI ALESSANDRO	ASSESSORE	Presente
PIPOLO VITO	ASSESSORE	Assente

Assenti: 2, Pipolo Vito, Martegani Erika

Partecipa il SEGRETARIO dott.ssa BELLEGOTTI MARINA .

Accertata la validità dell'adunanza, BASCIALLA GIUSEPPE in qualità di SINDACO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito alla pratica avente a oggetto:

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE PER L'UTILIZZO DELLO STABILE DI VIA MONTE NERO N. 38 A TRADATE

Relaziona l ' Assessore ACCORDINO FRANCO ROBERTO.

Si accerta, in via preliminare, l'esistenza dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000, n° 267.

copia informatica per consultazione

Oggetto: CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE PER L'UTILIZZO DELLO STABILE DI VIA MONTE NERO N. 38 A TRADATE

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con delibera di Giunta Comunale n. 161/2013 l'amministrazione comunale concedeva in locazione per 6 anni con facoltà di proroga per ulteriori 6 anni i locali di proprietà comunale siti in via Monte Nero 38 alla cooperativa L'Arca – C.F. 02990820124
- il contratto di locazione rep. n.3306/2013 è scaduto in data 31 Agosto 2019;
- nel periodo da Settembre a Dicembre 2019 sono incorse trattative con L'Arca cooperativa sociale onlus al fine di valutare l'interesse sociale del servizio da loro svolto e definire le condizioni per la stipula di un nuovo contratto di affitto;

Dato atto che a tutt'oggi L'ARCA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ha utilizzato in continuità i locali in parola gestendo un centro socio educativo e un centro diurno disabili (attività di utilità sociale per la comunità tradatese, in quanto servizi di carattere socio – sanitario);

Considerato che

- l'attuale amministrazione ritiene di non chiedere la riconsegna di locali in questione in considerazione del fatto che il contratto di locazione rep n 3306 del 23.12.2013 all'art. 2 prevede che la cooperativa applichi tariffe agevolate per 5 utenti residenti a Tradate;
- attualmente frequentano le attività di L'Arca società cooperativa sociale n. 8 persone disabili residenti a Tradate le quali necessitano di seguire con continuità attività diurne specifiche e nel caso in cui i centri gestiti da L'Arca società cooperativa sociale dovessero chiudere necessiterebbero di essere trasferiti in strutture fuori città con costi di trasposto aggiuntivi a carico del Comune di Tradate;
- L'Arca società cooperativa sociale ha confermato la disponibilità ad applicare rette agevolate a favore di n. 5 persone disabili residenti a Tradate e frequentanti le attività realizzate nello stabile di Via Monte Nero n.38;
- la presenza in città di una cooperativa specializzata nella gestione di interventi per disabili gravi è di grande interesse ed utilità per i servizi sociali del Comune dato il numero di bambini portatori di handicap in aumento;
- lo stabile di Via Monte Nero n.38 è stato strutturato per lo svolgimento di attività rivolte a disabili, compresa l'installazione di una stanza snoezelen (struttura ad alta valenza terapeutica) e che qualsiasi altro tipo di utilizzo implicherebbe uno sperpero delle risorse investite da "L'Arca società cooperativa sociale" e di utilità per tutti i cittadini dell'ambito distrettuale;

Ritenuto pertanto opportuno:

- di concedere nuovamente in locazione commerciale i locali di via Monte Nero 38 – come individuati nei punti precedenti – a L'ARCA società cooperativa sociale per le attività statutarie comprensive della gestione di un centro socio educativo e un centro diurno disabili con decorrenza dal 01.01.2020 prevedendo un canone annuo agevolato di €.2.800,00= oltre IVA se dovuta;
- di inserire nel nuovo contratto la clausola che la cooperativa debba garantire tariffe agevolate per un massimo di 5 utenti come di seguito specificate:

Retta CDD o CSE tempo pieno mensile comprensiva di pasto:
retta standard € 1.325,00 più IVA
retta agevolata per Tradate € 1.043,04 più IVA
Retta CDD o CSE part time comprensiva di pasto
retta standard € 882,98 più IVA
retta agevolata per Tradate € 761,08 più IVA

Preso atto che nell'atrio situato al piano terra dello stabile di via Monte Nero n.38 è consuetudine

copia informatica per consultazione

che la domenica mattina venga celebrata la Santa Messa e che pertanto deve essere garantita la disponibilità dello spazio alla Parrocchia di Tradate;

Visto il contratto di locazione tra il Comune di Tradate e L'Arca società cooperativa sociale, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Visti i pareri favorevoli espressi sulla proposta di adozione della presente deliberazione dal Responsabile del Settore Servizi sociali, in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile del Settore finanziario, in ordine alla regolarità contabile;

Visti:

- il D.lgs 267/200 e s.m.i;
- la legge 27 luglio 1978 n. 392 "disciplina delle locazioni di immobili urbani"
- il codice civile con particolare riferimento agli articoli da 1571 a 1654 – Della locazione e dell'affitto;

Con voti unanimi espressi in forma palese

DELIBERA

1. di concedere in locazione commerciale, per le motivazioni indicate in premessa, a L'ARCA società cooperativa sociale i locali siti in via Monte Nero 38 – pieno terra e parte del piano primo – censiti al catasto fabbricati Sez. AB, fg. 11 mapp. 80 cat. B/5 per le attività statutarie tra le quali la realizzazione di un C.S.E e di un CDD
2. di approvare il testo del contratto di locazione tra il Comune di Tradate e L'Arca società cooperativa sociale, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, con decorrenza 01/01/2020 fino al 31/12/2025, per la durata di anni 6 (sei),
3. di stabilire in euro 2.800,00 oltre IVA se dovuta il canone annuale di locazione;
4. di prevedere a carico della Cooperativa L'Arca le spese delle utenze quali a titolo esemplificativo: elettricità, gas, acqua, T.A.R.I. ;
5. di chiedere a L'ARCA società cooperativa sociale l'importo di € 666,67 oltre IVA se dovuta (pari a 4/12 dell'affitto applicato fino al 31.08.2019) per l'utilizzo dei locali per il periodo da Settembre a Dicembre 2019;
6. di dare atto che ai sensi dell'art. 125 del D.lgs. n. 267, del presente atto, verrà data comunicazione ai capigruppo consiliari.

Con successiva votazione unanime,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267/00, per poter sottoscrivere il contratto di locazione con L'Arca cooperativa sociale onlus entro il 31.12.2019

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il SINDACO	**Il SEGRETARIO**
BASCIALLA GIUSEPPE	**BELLEGOTTI MARINA**

Documento informatico formato e prodotto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.

copia informatica per consultazione

Reg. s. p. **del**

COMUNE DI TRADATE

Provincia di Varese

SCRITTURA PRIVATA

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

1. Con la presente scrittura privata il locatore COMUNE DI TRADATE (di seguito denominato "Comune" o "Locatore") codice fiscale 00223660127 in persona del Responsabile dell'Ufficio Servizi Sociali dott.ssa Maria Antonietta Luciani – c.f. LCNMNT66R41B300P. - nata a Busto Arsizio il 01.10.1966, domiciliata per la carica presso la sede municipale, ai sensi della'art. 97, comma 4 lett. C) del D. lgs 18 agosto 2000 n. 267;

c o n c e d e

in locazione a " L'ARCA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE " (di seguito denominata "L'Arca" o "Conduttore) con sede in TRADATE – Via Monte Nero n.38 – codice fiscale 02990820124 – REA : VA-310381 in persona del Presidente Pro-tempore dott. Moro Thomas, C.F. nato a Legnano il 18/05/977 e residente a Gornate Olona (Va) in Via Don Francesco Colombo n. 21, che accetta, ad uso esclusivo parte dell'unità immobiliare in TRADATE - via Monte Nero n. 38, piano terra, seminterrato e primo piano censito al catasto fabbricati Sez. AB, fg. 11 mapp. 80 cat. B/5 costituita da n. 24 vani oltre servizi (all. pianta planimetrica), per anni 6 (SEI) dal 1 Gennaio 2020 al 31 Dicembre 2025 per la gestione delle attività statutarie (a titolo esemplificativo e non esaustivo: CSE, CDD, laboratori, ecc).

Il contratto sarà efficace per 6 (sei) anni a far tempo dalla data sopra indicata e si rinnoverà alla scadenza per un ulteriore periodo di 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte con almeno 1 (uno) anno di preavviso rispetto al termine in

copia informatica per consultazione

scadenza".

2.Il contratto di locazione si intende rescindibile su richiesta del Comune previo preavviso di 12 (dodici) mesi, qualora L'ARCA non accolga, senza giustificato motivo, l'inserimento all'interno del CDD o del CSE di utenti residenti a Tradate o non applichi al Comune le agevolazioni seguenti.

L'ARCA, in caso di inserimenti di nuove persone sia al CSE che al CDD, garantisce priorità di accesso alle persone segnalate entro i termini previsti per le iscrizioni, dai servizi sociali del Comune di Tradate.

L'ARCA si impegna ad inserire nei suoi servizi persone segnalate dai servizi sociali del Comune di Tradate e ad applicare a partire dal 01.01.2020 per massimo n. 5 di questi utenti le seguenti rette agevolate:

Retta cdd o cse tempo pieno mensile: retta standard € 1.325,00 più IVA

retta agevolata per Tradate € 1.043,04 più IVA

Retta cdd o cse part time : retta standard € 882,98 più IVA

retta agevolata per Tradate € 761,08 più IVA

le rette sono comprensive del costo del pasto.

Per il periodo dal 01.09.2019 al 31.12.2019 si applicano le rette previste dal precedente contratto di locazione.

Gli inserimenti presso CDD devono essere continuativi e della durata di n. 12 mesi, mentre gli inserimenti presso il CSE possono essere modulati su un periodo minimo di n. 10 mesi (anno scolastico) e massimo di n. 12 mesi.

L'Arca si impegna a garantire l'utilizzo dell'atrio posto a piano terra dello stabile di via Monte Nero da parte della Parrocchia di Tradate per le celebrazioni della Santa Messa la domenica mattina.

L'Arca non è responsabile per danni causati alla struttura, a cose e a persone dei

copia informatica per consultazione

frequentatori, partecipanti, organizzatori e celebranti della Messa domenicale.

3. Il canone annuo è di € 2.800,00 (Euro duemilaottocento/00) oltre IVA se dovuta a partire dal 01.01.2020 da pagare con rate semestrali anticipate a favore del Comune di Tradate (scadenze: 31/01 e 31/07), ai sensi dell'art. 32 della L.392/78 il canone sarà adeguato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente.

Per quanto riguarda il periodo 01.09.2019-31.12.2019 il Comune provvederà a chiedere l'integrazione del canone già versato in esecuzione del precedente contratto di locazione (repertorio n. 3306 del 23.12.2013 registrato il 26.01.2014 n. 370), per € 666,67 oltre IVA se dovuta.

Tale canone potrà essere rivisto da parte del Comune di Tradate qualora gli utenti residenti a Tradate che beneficiano di rette agevolate siano inferiori a tre, restando inteso che la variazione del canone sarà proporzionata al numero di cittadini di tradate frequentanti il centro.

Le parti contraenti si danno reciprocamente atto, ad ogni eccezione rimossa, che il presente contratto fa riferimento agli artt. 27 e 32 della legge n. 392 del 27 luglio 1978 "disciplina delle locazioni di immobili urbani".

Le spese generali (energia elettrica, riscaldamento e acqua) sono a carico del conduttore in base alle tabelle millesimali e per i periodi di utilizzo pari a 5/7. L'ufficio patrimonio invierà richiesta di rimborso delle spese effettivamente sostenute a tale titolo a seguito di apposita rendicontazione.

4. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e gli impianti tutti e di averli trovati funzionanti e si impegna a non apportare alcuna modifica ai locali e agli impianti senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore richiede inoltre che sia compiuto un sopralluogo con i tecnici del

copia informatica per consultazione

comune e stilato un verbale dal quale risulti l'effettivo stato degli impianti.

5. Le riparazioni ordinarie di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. sono a carico del conduttore e devono essere eseguite previa autorizzazione del locatore.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 1592, 2° comma c.c." ogni miglioria resterà a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun rimborso.

6. E' riservata al locatore la facoltà di visitare, durante la locazione, i locali concessi in locazione ed eseguire, sia all'interno che all'esterno, innovazioni, riparazioni, impianti e lavori in genere.

7. Negli inderogabili limiti di legge e salvo il caso in cui il danno sia derivante, anche solo parzialmente, dalla violazione da parte del locatore del presente accordo e/o di norme di legge il conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti da fatto doloso o colposo, colpa di terzi e per i furti con o senza scasso e per i danni che eventualmente potessero verificarsi nei locali.

8. Le spese di registrazione del presente contratto, imposta di bollo, diritti ed eventuali sanzioni per ritardata registrazione sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

Allo svolgimento delle relative incombenze provvederà il locatore.

9. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi in materia di locazione, in quanto applicabili.

Letto confermato e sottoscritto

Tradate, ...

p. IL LOCATORE p. IL CONDUTTORE

IL RESPONSABILE IL PRESIDENTE PRO-TEMPORE

dott. dott. Thomas Moro

copia informatica per consultazione

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. dichiara di accettare il contratto ed espressamente gli artt. 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

p. IL CONDUTTORE

IL PRESIDENTE PRO-TEMPORE

dott. Thomas Moro

copia informatica per consultazione

Città di Tradate
(Provincia di Varese)

SETTORE SERVIZI SOCIALI

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 2310/2019 del SETTORE SERVIZI SOCIALI ad oggetto: CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE PER L'UTILIZZO DELLO STABILE DI VIA MONTE NERO N. 38 A TRADATE si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

Tradate, 20/12/2019

Sottoscritto dal Responsabile
(MARIA ANTONIETTA LUCIANI)
con firma digitale

Documento informatico formato e prodotto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.

copia informatica per consultazione

Città di Tradate
(Provincia di Varese)

SERVIZIO UFFICIO RAGIONERIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 2310/2019 ad oggetto: CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE PER L'UTILIZZO DELLO STABILE DI VIA MONTE NERO N. 38 A TRADATE si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

Tradate, 20/12/2019

Sottoscritto dal Responsabile
(ELENA VALEGGIA)
con firma digitale

Documento informatico formato e prodotto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.

copia informatica per consultazione

Città di Tradate
(Provincia di Varese)

Certificato di Pubblicazione

Deliberazione di Giunta Comunale N. 242 del 20/12/2019

SERVIZI SOCIALI

Oggetto: CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE PER L'UTILIZZO DELLO STABILE DI VIA MONTE NERO N. 38 A TRADATE.

Ai sensi per gli effetti di cui all'art. 124 del D.Lgs 18.8.2000, n. 267 copia della presente deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio, per 15 giorni consecutivi dal 20/12/2019.

Tradate, 20/12/2019

Sottoscritto da
MARCO ATTILIO GRUGNI
con firma digitale

Documento informatico formato e prodotto ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.

copia informatica per consultazione