



Comune di Scandicci
Provincia di Firenze

SETTORE RISORSE E INNOVAZIONE
SERVIZIO PATRIMONIO IMMOBILIARE E STIME

DETERMINAZIONE N. 365 DEL 30-06-2011

OGGETTO: *Immobile posto in via Pisana 92 locato per la scuola di musica gestita dall'Istituzione Servizi Culturali. Determinazioni.*

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
RISORSE E INNOVAZIONE

Visto il D.lgs 267/2000

Visto l'art.67 dello Statuto Comunale;

Visto il Regolamento di contabilità approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 138 del 17.12. 2009

Vista la **Deliberazione della Giunta Comunale n. 42 del 29.03.2011**, con la quale è stato approvato il PEG ai sensi e per gli effetti dell'art.169 del D.lgs 267/00 e sono stati affidati ai responsabili dei servizi gli obiettivi di gestione, unitamente alle dotazioni necessarie, sulla base del bilancio di previsione del corrente esercizio finanziario approvato con la **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 23.03.2011**;

Premesso:

- che in data 28.03.2003 la sig.ra Sestini Elena concesse in locazione al Comune di Scandicci un fondo posto in Via Pisana n. 92 da destinare a scuola di musica.
- che in data 19.04.2011 è stato notificato a questa Amministrazione Comunale, allo scopo di consentire alla stessa l'esercizio del diritto di prelazione ex art. 38 l. n. 392/1978, il preliminare di compravendita sottoscritto tra la sig.ra Sestini Elena, da un lato, ed i sigg. Recchia Pietro e Mariotti Gilberto, dall'altro, per l'immobile sopra detto;

- che il Comune di Scandicci, con nota prot. 21294 del 31.05.2011, ha ritenuto di non avvalersi del diritto di prelazione;
- che con nota dell'8 giugno 2011, acquisita in pari data al n. 22259 del protocollo generale di questa Amministrazione Comunale, i sigg. Gilberto Mariotti e Pietro Recchia hanno comunicato di aver acquistato in data 6 giugno 2011, dagli eredi della sig.ra Sestini Elena, l'immobile posto in via Pisana 92;
- che a tale nota é allegata copia della copia conforme all'originale dell'atto di vendita rep. 341569/26738 rogato dal notaio dott. Giuseppe Greco in corso di registrazione perché nei termini, rilasciata dal medesimo in data 8.06.2011;
- che con la stessa nota i nuovi proprietari dell'immobile richiedono di sospendere il pagamento agli eredi della sig.ra Sestini del canone relativo al mese di giugno 2011 ed altresì l'aggiornamento del canone di locazione, a partire dal prossimo mese di luglio 2011, sulla base del 75% dell'incremento ISTAT accertato tra la data dell'atto di locazione ed oggi risultante pari al 12,45% netto.

Preso atto:

- che a seguito di ricerca giurisprudenziale é stato accertato che *"con riguardo alle locazioni di immobili destinati ad uso non abitativo per l'aggiornamento del canone di locazione, dovuto solo se pattuito e dal mese successivo alla richiesta, non necessariamente avanzata in forma scritta, l'art. 32, l. n. 392/1978, come modificato dall'art. 1 l. n. 118/1985, pone come dato sul quale operare annualmente l'aggiornamento, il canone iniziale, con le conseguenze che tale canone di partenza occorre fare riferimento in occasione degli aggiornamenti annuali considerando unitariamente la variazione verificatasi per tutto il periodo considerato e che ai soli fini di questo calcolo, é ininfluente che per qualche annualità intermedia non sia stato richiesto in precedenza l'aggiornamento, in quanto detta mancata richiesta impedisce solo l'accoglimento della domanda degli aggiornamenti pregressi (c.d. : arretrati)"* – (Cassazione Civile sez. III, sent. n. 15034 del 5/08/2004, Impr. Negro F.lli costr. Gen. S.p.A. c. Arnaldi).
- che nel contratto di locazione stipulato (cfr. punto 4) é prevista la possibilità di aggiornare il canone di locazione, a partire dal secondo anno, con riferimento alle variazioni del costo della vita verificatesi nell'anno precedente e così successivamente di anno in anno mediante variazioni in aumento pari al 75% di quelle accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, o secondo disposizioni di legge future;
- che i nuovi proprietari hanno richiesto l'applicazione dell'adeguamento a partire dal mese successivo a quello della richiesta;

- che, in virtù di quanto sopra detto, pur non avendo mai proceduto ad alcun aggiornamento del canone dalla stipula del contratto di locazione, poiché mai richiesto dai precedenti proprietari, si ritiene comunque giustificata la richiesta avanzata dai nuovi proprietari;
- che l'incremento di canone indicato nella richiesta, pari al 12,45% netto, corrisponde effettivamente al 75% dell'incremento del 16,60% accertato dall'ISTAT tra la data del contratto di locazione ed oggi;
- che pertanto a decorrere dal prossimo mese di luglio 2011 il nuovo canone di locazione mensile viene ad essere rideterminato in complessivi Euro $1.962,54 + 12,45\% = \text{Euro } 2.206,87$;
- che in conseguenza a quanto rilevabile dal 5° punto del contratto di compravendita rogato dal notaio dott. Giuseppe Greco in data 6.06.2011, il canone relativo al mese di giugno, pari a complessivi Euro 1.962,54, dovrà essere corrisposto per la quota parte di Euro 327,09 – corrispondente al rateo di canone relativo al periodo dal 1.06.2011 al 5.06.2011 – ai precedenti proprietari, mentre la residua quota parte di Euro 1.635,45 - corrispondente al rateo di canone relativo al periodo dal 6.06.2011 al 30.06.2011 – dovrà essere corrisposto ai nuovi proprietari sigg. Gilberto Mariotti e Pietro Recchia contrattualmente immessi nel libero e legittimo possesso del bene a partire dal 6.06.2011;
- che la sopra detta quota di canone mensile relativa al periodo 1.06.2011 – 5.06.2011, da corrispondere ai precedenti proprietari, sarà liquidata con successivo e separato atto conseguente all'esito delle verifiche sulle relative modalità di pagamento.
- che i predetti nuovi proprietari hanno richiesto, con la nota dell'8.06.2011 più volte richiamata in precedenza, il versamento del canone di locazione di loro spettanza sul c/c bancario aperto presso la Banca del Chianti Fiorentino e Monteriggioni - Cod. IBAN n. IT02G0867302800026000260872;

Considerato:

- che l'importo annuo del canone al netto dell'incremento ISTAT, corrispondente a dodici mensilità di Euro 1962,54 e quindi per complessivi Euro 23.550,48, risulta già impegnato sul capitolo n. 238000/1 "Fitto locali scuola di musica" del corrente esercizio finanziario – impegno n. 228/2011;
- che sul predetto capitolo n. 238000/1 "Fitto locali scuola di musica" risultano ancora disponibili e non impegnati Euro 749,52;
- che tale disponibilità consente la copertura finanziaria relativa all'incremento del canone di locazione per i soli mesi di luglio, agosto e settembre 2011, pari a complessivi Euro 732,99;

DETERMINA

- 1) di prendere atto del contenuto della comunicazione prot. llo 22259 dell'8.06.2011 richiamata in premessa, dalla quale si rileva che a partire dal 6.06.2011 i sigg. Pietro Recchia e Gilberto Mariotti sono stati immessi, in virtù dell'atto di compravendita rep. 341569/26738 rogato dal notaio dott. Giuseppe Greco, nel libero e legittimo possesso dell'immobile posto in via Pisana 92;
- 2) di dare atto che il predetto immobile é tenuto in locazione da questa Amministrazione Comunale, in forza del contratto sottoscritto in data 28.03.2003 con l'allora proprietaria sig.ra Elena Sestini, per adibirlo a scuola di musica;
- 3) di prendere conseguentemente atto che i sigg. Pietro Recchia e Gilberto Mariotti subentrano, a partire dal 6.06.2011, nei diritti e negli obblighi derivanti dal contratto di locazione nell'identica posizione che aveva il contraente originario;
- 4) di prendere atto, per quanto in premessa specificato, che il canone di locazione dovuto per il mese di giugno 2011, complessivamente pari ad Euro 1962,54, già impegnato sul capitolo n. 238000/1 "Fitto locali scuola di musica" del corrente esercizio finanziario - impegno n. 228/2011 - sarà liquidato ai precedenti proprietari, per la quota parte di loro spettanza pari ad Euro 327,09, con proprio separato atto conseguente all'esito delle verifiche sulle relative modalità di pagamento, mentre la residua quota di canone pari ad Euro 1.635,45 sarà corrisposta ai sopra indicati nuovi proprietari;
- 5) di prendere atto che a partire dal prossimo mese di luglio 2011, per effetto dell'incremento ISTAT tra la data del contratto di locazione ed oggi, il canone originariamente stabilito viene ad essere rideterminato in complessivi Euro 2.206,87 mensili;
- 6) di dare atto che l'incremento di canone dovuto a partire dal mese di luglio 2011 per effetto della variazione ISTAT, pari ad Euro 244,33 mensili, trova la necessaria copertura finanziaria per i prossimi mesi di luglio, agosto e settembre 2011 e quindi per complessivi Euro 732,99, nel capitolo n. 238000/1 "Fitto locali scuola di musica" del corrente esercizio finanziario - impegno n. 1089/2011 e che, per i ratei di canone successivi al mese di settembre 2011, verrà assunto specifico impegno integrativo di spesa con proprio successivo e separato provvedimento;
- 7) di stabilire che a partire dal 6.06.2011 il canone complessivamente dovuto venga liquidato ai nuovi proprietari sigg. Pietro Recchia e Gilberto Mariotti mediante versamento sul c/c bancario aperto presso la Banca del Chianti Fiorentino e Monteriggioni .- Cod. IBAN n. IT02G0867302800026000260872.

- 8) di dare atto che con successivo proprio provvedimento sarà disposta la liquidazione ai precedenti proprietari del rateo di canone dovuto per il periodo 1.06.2011 – 5.06.2011.
- 9) di dare atto che, come precisato nella Determinazione dell'A.V.C.P. n. 10/2010, punto 2.1, il contratto di locazione *de quo* non rientra nel campo di applicazione delle norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 136/2010.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
RISORSE E INNOVAZIONE

Dr. Paolo Barbanti



Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art.151 IV co. Del D.Lgs 267/00 si appone il visto di regolarità contabile e si attesta la copertura finanziaria del presente provvedimento.

IL RESPONSABILE DELLA
U.O.A. "SERVIZIO DI RAGIONERIA"

Dott. Massimo Pelli



Scandicci, li

04 LUG. 2011

GR