



Comune di Scandicci
Provincia di Firenze

COPIA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
GIUNTA COMUNALE
del 25-06-2013 n. 106**

Oggetto: *Magazzino comunale. Risoluzione consensuale anticipata e rinnovo della locazione a condizioni più vantaggiose per il Comune di Scandicci.*

L'anno Duemilatredici (2013), il giorno Venticinque (25) del mese di Giugno, alle ore 12:00 nella Sala delle Adunanze, posta nella sede comunale, convocata con apposito avviso si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

PRESENTI i Sigg.ri:

Simone Gheri , Alessandro Baglioni , Agostina Mancini , Andrea Giorgi , Gabriele Coveri

ASSENTI i Sigg.ri:

Gianni Borgi , Sandro Fallani

Partecipa il Segretario Generale f.f. Dott. **Antonello Bastiani**

Il Sindaco **Simone Gheri**, assunta la presidenza e riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la Seduta, invitando la Giunta a trattare l'oggetto sopra indicato.

Entra l'Assessore Sandro Fallani

LA GIUNTA COMUNALE

Dato atto della competenza della Giunta Comunale all'emanazione del presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 48 del decreto legislativo 267/2000;

Premesso :

- che in data 27 ottobre 2003 il Sig. Luigi Vannini, in qualità di proprietario, ha sottoscritto con il Comune di Scandicci un contratto di locazione per un immobile ad uso industriale con annesso piazzale ed area a verde, posto in Scandicci Via S. Colombano n° 195 (ex Via Romania), individuato al N.C.T. del Comune di Scandicci nel Foglio di mappa n° 4 dalla particella 49, al fine di adibirlo a magazzino e depositi comunali, falegnameria, fabbro e officina meccanica nonché al rimessaggio di automezzi;
- che in forza di legge é stata stabilita una durata contrattuale di 6 anni, decorrenti dal 1° settembre 2003, con rinnovazione tacita per ulteriori 6 anni in assenza di esplicita disdetta delle parti e quindi con scadenza 31 agosto 2015;
- che l'importo del canone di locazione fissato nel contratto é pari ad Euro/anno 123.960,00 da corrispondere, in rate semestrali anticipate, entro il giorno 5 del primo mese del semestre di riferimento;
- che ai sensi di quanto previsto dall'art. 32 della legge n. 392 del 1978 il canone locativo deve essere aggiornato sulla base del 75 per cento delle variazioni in aumento accertate dall'ISTAT sui prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
- che per effetto delle variazioni ISTAT in aumento il predetto canone é attualmente divenuto pari a complessivi Euro/anno 139.897,15;
- che le attività comunali svolte nell'immobile sono indispensabili per la corretta erogazione dei servizi;
- che questo ente non dispone di strutture con caratteristiche analoghe e che pertanto per lo svolgimento di tali attività si rende indispensabile ricorrere alla locazione degli spazi necessari;
- che l'eventuale spostamento delle attività in altro immobile, qualora disponibile, comporterebbe ingenti costi di trasloco difficilmente ammortizzabili;

- che i prezzi locativi degli immobili hanno generalmente subito un decremento rispetto a quelli correnti all'epoca di stipula del contratto di locazione 'de quo';
- che per quanto sopra detto, su esplicita richiesta interlocutoria avanzata dal Comune di Scandicci, le parti hanno consensualmente convenuto sulla possibilità di risolvere anticipatamente, e quindi senza corrispettivo a carico né dell'una né dell'altra parte, il predetto contratto di locazione al fine di procedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione, in sostituzione del precedente, a condizioni più vantaggiose per l'Amministrazione Comunale;
- che in base agli attuali valori locativi immobiliari é stato ritenuto congruo rideterminare il canone locativo in misura pari ad Euro/anno 120.000,00 (centoventimila/00), da corrispondersi, come all'attualità, in due rate semestrali anticipate di pari importo;
- che in considerazione dell'entità del decremento economico ipotizzato, il locatore ha richiesto che il canone annuo relativo all'anno 2014 venga corrisposto, in deroga a quanto sopra precisato, in una unica rata anticipata nel mese di gennaio 2014;
- che il locatore, fatto salvo il diritto del conduttore di togliere al termine della locazione le eventuali addizioni da lui eseguite sui beni locati, ha richiesto di potersi avvalere della possibilità di ritenere le migliorie e addizioni eventualmente eseguite dal conduttore senza dover corrispondere per le stesse alcun indennizzo, in deroga a quanto previsto dagli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile;

Considerato:

- che trattandosi di rinnovo di contratto di locazione a condizioni più vantaggiose per l'ente, sostitutivo di quello attualmente vigente con scadenza 31 agosto 2015, non si ritiene assimilabile alle fattispecie di cui al comma 1-quater dell'art. 12 del decreto-legge 6.07.2011 n. 98 convertito con modificazioni dalla legge 15.07.2011 n. 111, aggiunto alla norma di legge dal comma 138 dell'art. 1 della legge 24.12.2012 n. 228;
- che in considerazione delle nuove condizioni economiche previste si può ritenere accettabile la richiesta avanzata dal locatore di corrispondere, per il solo anno 2014, il canone annuo complessivo in unica rata anticipata nel mese di gennaio 2014;
- che, fatto salvo il diritto dell'ente di togliere al termine della locazione le eventuali addizioni eseguite qualora sia da esso ritenuto vantaggioso, l'eventualità di far ritenere gratuitamente al locatore le migliorie e addizioni eseguite senza dover affrontare ulteriori oneri economici per la rimessa in pristino dei luoghi può ritenersi vantaggioso anche per lo stesso ente;
- che nella predetta eventualità dovrà però trovare comunque applicazione quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 1592 del Codice Civile e quindi

che anche in assenza di indennizzo il valore dei miglioramenti eseguiti dal conduttore sui beni locati potranno compensare gli eventuali deterioramenti che si sono verificati nel corso della locazione senza colpa grave del conduttore;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D. L.vo n. 267 del 2000;

Con votazione unanime

DELIBERA

- 1) di approvare, per quanto in premessa specificato, la volontà di risolvere anticipatamente e consensualmente, quindi senza corrispettivo a carico né dell'una né dell'altra parte, il contratto di locazione in premessa specificato, al fine di procedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione per lo stesso immobile, in sostituzione di quello attualmente vigente con scadenza 31 agosto 2015, recante condizioni più vantaggiose per l'Amministrazione Comunale;
- 2) di approvare conseguentemente il rinnovo del contratto di locazione 'de quo' a partire dal prossimo 1° luglio 2013, per una durata in forza di legge pari a 6 anni con rinnovazione tacita per ulteriori 6 anni in assenza di esplicita disdetta delle parti, con un canone locativo pari ad Euro/anno 120.000,00 (centoventimila/00), da corrispondersi in due rate semestrali anticipate di pari importo;
- 3) di accettare, così come espressamente richiesto dalla proprietà in considerazione dell'entità del decremento economico previsto, che l'importo annuo del canone relativo all'anno 2014 venga corrisposto, in deroga a quanto sopra precisato, in una unica rata anticipata nel mese di gennaio 2014;
- 4) di accettare, per quanto già detto in premessa, che, fatto salvo il diritto dell'ente di togliere al termine della locazione le eventuali addizioni eseguite qualora sia da esso ritenuto vantaggioso, il locatore possa eventualmente ritenere gratuitamente, al termine della locazione, le migliorie e le addizioni eseguite;
- 5) di precisare che nella predetta eventualità dovrà trovare comunque applicazione quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 1592 del Codice Civile e quindi che anche in assenza di indennizzo il valore dei miglioramenti eseguiti dal conduttore sui beni locati potranno compensare gli eventuali deterioramenti che si sono verificati nel corso della locazione senza colpa grave del conduttore

- 6) di approvare, conseguentemente, lo schema del contratto di locazione allegato sub. A) all'originale del presente atto;
- 7) di dare mandato al dirigente del Settore Risorse ed Innovazione di procedere alla stipula del rinnovo dell'atto di locazione 'de quo' previa adozione degli eventuali atti di propria competenza;
- 8) di dare atto che tutte le spese di stipula del contratto di locazione saranno poste interamente a carico del Comune di Scandicci, fatta eccezione per la spesa di registrazione che, in forza di legge, sarà ripartita tra le parti nella misura del 50% (cinquanta per cento).
- 9) di stabilire che i predetti importi verranno liquidati con successivo specifico provvedimento di liquidazione, previa pubblicazione del presente atto sul sito Internet del Comune di Scandicci ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal decreto legislativo 14.03.2013 n. 33.
- 10) di dare atto che, come precisato nella determinazione dell'A.V.C.P. n. 10/2010, punto 2.1, il contratto di locazione di cui al presente provvedimento non rientra nel campo di applicazione delle norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 136/2010.

quindi,

LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione unanime

DELIBERA

di dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 IV comma del decreto legislativo n. 267 del 2000.

Del che si è redatto il presente verbale

IL SEGRETARIO GENERALE F.F.
F.to Antonello Bastiani

IL SINDACO
F.to Simone Gheri

La presente copia è conforme all'originale per uso amministrativo

per IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La su estesa deliberazione è divenuta esecutiva il a seguito della
decorrenza del termine di dieci giorni dalla data di pubblicazione All'albo
Pretorio senza reclami, ai sensi dell'art. 134, III comma D. Lgs 267/2000

IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì