



COMUNE DI VALLECROSA

Provincia di Imperia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DEL 28/06/2006 N° 3

OGGETTO: FALLIMENTO DI VIA G. GARIBBE N. 06, EX BCM - STIPULA CONTRATTI DI LOCAZIONE CON GLI OCCUPANTI DELLE UNITA' IMMOBILIARI NON DESTINATE AD ABITAZIONE, SPROVVISTI DI TITOLO DI PROPRIETA'.

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente deliberazione, a norma dell'art. 124 del D.lgs 267/2000, è stata pubblicata all'albo pretorio del Comune il giorno 06/07/2006 vi rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al giorno 21/07/2006.

Vallecrosia, li 06/07/2006

Il Segretario Generale

MUSUMARRA DOTT.FRANCESCO -

L'anno duemilasei addi ventotto del mese di giugno, alle ore 13:30 nella sede Municipale di Vallecrosia, si è riunito la GIUNTA COMUNALE che il Sindaco riferisce di avere convocato nei modi e termini di legge.

ASSESSORI	Presenti	Assenti
CROESE DOTT. SILVANO	Si	==
BIASI GEOM. ARMANDO	==	Si
TURONE GEOM. TEODORO	Si	==
BALBIS GRAZIANO	==	Si
PERETTI GIANFRANCO	Si	==
RONDELLI LUCIANA	Si	==

Estremi di esecutività

Assiste il Segretario Com.le MUSUMARRA DOTT.FRANCESCO.

Il Sig. CROESE DOTT. SILVANO - Sindaco - assume la presidenza e constatata la validità della seduta dichiara aperta la discussione sulla pratica in oggetto.

COMUNE DI VALLECROSA
IMPERIA

Si dichiara che il presente atto è fotocopia autentica dell'originale.

IL SEGRETARIO C.LE

6 LUG. 2006



OGGETTO : Fallimento di via Garibbe n° 6, ex BCM – Stipula contratti di locazione con gli occupanti delle unità immobiliari non destinate ad abitazione, sprovvisti di titolo di proprietà.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 42 del 26.09.2003, sono stati approvati gli indirizzi operativi da adottare in merito alla pratica "Fallimento B.C.M.";
- che con tale deliberazione si era disposto di proporre agli attuali occupanti del fabbricato sprovvisti di titolo di proprietà, ma in possesso di preliminare di vendita, la prelazione all'acquisto delle unità immobiliari interessate o, in alternativa, la stipula di contratti di locazione ai canoni di riferimento;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n° 96 del 28.11.2005 è stato disposto di trasmettere agli occupanti degli alloggi, sprovvisti di titolo di proprietà, ma in possesso di preliminare di vendita, la proposta di riserva all'acquisto delle unità immobiliari interessate, ai prezzi calcolati dagli uffici comunali;
- che con la stessa deliberazione era stato disposto di rimandare a successivi provvedimenti, le condizioni e modalità di vendita o locazione delle altre unità immobiliari non destinate ad abitazione occupate senza titolo di proprietà, e precisamente n° 8 autorimesse e n° 1 cantina;

CONSIDERATO:

- che la procedura di vendita o locazione degli alloggi della palazzina ex-BCM occupati senza titolo di proprietà è già stata attivata, ma non è stata ancora attivata nessuna procedura di vendita o locazione delle altre unità immobiliari della palazzina anch'esse occupate senza titolo di proprietà;
- che nell'attesa di definire condizioni e modalità di vendita o locazione definitiva delle suddette n° 9 unità immobiliari non destinate ad abitazione, occorre urgentemente provvedere alla riscossione di canoni di locazione provvisori dagli attuali occupanti, al fine di sostenere le rate del mutuo attivato per la liquidazione della S.G.C. s.r.l. e della Curatela Fallimentare;
- che i rapporti provvisori di locazione devono essere comunque regolarizzati con contratti di locazione stipulati ai sensi della ex Legge 27.07.1978 n° 392 e registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Sanremo;

RILEVATO che la durata delle locazioni può essere determinata liberamente in quanto trattasi di locazioni di immobili diverse dall'abitazione e dalle destinazioni indicate all'art. 27 della Legge 392/1978;

RITENUTO:

- opportuno determinare la durata delle locazioni delle n° 8 autorimesse e della cantina in anni 1 (UNO), con decorrenza il 01.07.2006, prevedendo il tacito rinnovo per ugual periodo alle stesse condizioni, finchè da una delle parti non venga data disdetta con lettera raccomandata inviata almeno 3 (TRE) mesi prima della naturale scadenza;
- di dover inserire una clausola nel suddetto contratto, dove le parti concordino di risolvere il rapporto contrattuale in qualunque momento, previa comunicazione di una delle parti, in modo da permettere al Comune, non appena possibile, di regolarizzare definitivamente la vendita o locazione della stessa unità;

VISTA la relazione allegata dell'Ufficio Patrimonio e Demanio con la quale sono stati determinati i canoni di locazione per le unità immobiliari diverse da abitazioni, occupate senza titolo di proprietà;

VISTA la bozza di contratto di locazione allegata;



VISTA la dichiarazione di fabbricato urbano presentata presso l'Agenzia del Territorio di Imperia, in data 16.06.2005, prot. n. IM0074536, con la quale sono stati attribuiti gli identificativi catastali delle singole unità immobiliari e relative rendite del fabbricato in via Garibbe n° 6;

VISTO il D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000;

ACQUISITI in ordine al presente provvedimento i pareri favorevoli, a termini dell'art. 49, comma 1, del D.Lgv. 267/2000, come espressi da parte dei responsabili sia del servizio interessato come pure dell'Ufficio Ragioneria;

A voti unanimi favorevoli, espressi nei modi e termini di legge;

DELIBERA

1) di **APPROVARE** l'allegata relazione dell'Ufficio Patrimonio e Demanio, facente parte integrante della presente proposta, con la quale sono stati determinati i canoni di locazione per le unità immobiliari diverse da abitazione, occupate senza titolo di proprietà, nel Condominio "Garibbe" - ex BCM;

2) di **APPROVARE** l'allegata bozza di contratto di locazione, facente parte integrante della presente proposta, da stipulare con gli attuali occupanti senza titolo di proprietà delle unità immobiliari diverse da abitazione del Condominio "Garibbe" - ex BCM;

3) di **STIPULARE** con gli attuali occupanti delle unità immobiliari diverse da abitazione nel Condominio "Garibbe"- ex BCM, sprovvisti di titolo di proprietà, un regolare contratto di locazione della durata di anni 1 (UNO), con decorrenza dal 01.07.2006, alle condizioni indicate nella bozza di contratto sopra approvata e con i seguenti corrispettivi annui:

OCCUPANTE	Identific. catastali			CANONE ANNUO	
	Fg.	Map.	Sub.	Descrizione	Importo totale
BOLLARO Elio	3	2044	2	Autorimessa di mq. 34,00	1.800,00
LUMICISI Vincenzo	3	2044	3 4 15	Autorimessa di mq. 17,00 Autorimessa di mq. 17,00 Cantina di mq. 6,00	2.160,00
DI PRISCO Piera	3	2044	5	Autorimessa di mq. 17,00	960,00
ESPOSITO Domenico	3	2044	6	Autorimessa di mq. 17,00	960,00
GALIONE Michele	3	2044	8	Autorimessa di mq. 17,00	960,00
MARRA Francesca	3	2044	12	Autorimessa di mq. 17,00	960,00
REPACI Angelo	3	2044	14	Autorimessa di mq. 40,00	1.920,00
TOTALE ANNUO					Euro 9.720,00



4) di **DEMANDARE** all'Ufficio Patrimonio e Demanio il compito di stipulare, con gli occupanti sopra elencati, dei regolari contratti di locazione da registrare presso l'Agenzia delle Entrate di Sanremo;

5) di **DICHIARARE**, vista l'urgenza, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

***** 000 *****

IL SINDACO
- dott. CROESE SILVANO -



IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. MUSUMARRA FRANCESCO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Musumarra", written over the printed name of the municipal secretary.

COMUNE DI VALLECROSA

Provincia di Imperia

UFFICIO PATRIMONIO E DEMANIO



Via Orazio Raimondo, 71
CAP 18019
Tel. 0184 25521
Fax 0184 290920
C.F. e P.I. 00247350085
comune@vallecrosia.it

**RELAZIONE TECNICA SULLA DETERMINAZIONE DEI CANONI PROVVISORI DI
LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI NEL CONDOMINIO GARIBBE NON
DESTINATE AD ABITAZIONE, OCCUPATE SENZA TITOLO DI PROPRIETA'.**

Come indicato nella deliberazione della Giunta Comunale n° 96 del 28.11.2005, le unità immobiliari del Condominio Garibbe, in via Garibbe n° 6, a Vallecrosia, non destinate ad abitazione ed occupate senza titolo di proprietà, sono le seguenti:

Identificativi catastali			Piano	Note	Occupante
Fg.	Map.	Sub.			
3	2044	15	Interrato	Cantina di mq. 6,00	LUMICISI Vincenzo
3	2044	2	Interrato	Autorimessa di mq. 34,00	BOLLARO Elio
3	2044	3	Interrato	Autorimessa di mq. 17,00	LUMICISI Vincenzo
3	2044	4	Interrato	Autorimessa di mq. 17,00	LUMICISI Vincenzo
3	2044	5	Interrato	Autorimessa di mq. 17,00	DI PRISCO Piera
3	2044	6	Interrato	Autorimessa di mq. 17,00	ESPOSITO Domenico
3	2044	8	Interrato	Autorimessa di mq. 17,00	GALIONE Michele
3	2044	12	Interrato	Autorimessa di mq. 17,00	MARRA Francesca
3	2044	14	Interrato	Autorimessa di mq. 40,00	REPACI Angelo

IL SINDACO



Si rende necessario determinare il canone di locazione per le unità immobiliari sopra indicate, al fine di stipulare con gli attuali occupanti un contratto di locazione da registrare presso l'Agenzia delle Entrate di Sanremo ai sensi della Legge 27 dicembre 1997, n. 449.

Si fanno le seguenti considerazioni:

L'autorimessa occupata dal Sig. BOLLARO Elio (sub. 2) in origine era divisa in due. Attualmente però ha un unico ingresso e pertanto il canone di locazione non può essere calcolato pari al doppio di un'autorimessa da mq. 17,00, in quanto cedibile o locabile ad un solo acquirente o locatario.

Le autorimesse occupate dal Sig. LUMICISI Vincenzo (sub. 3-4) hanno invece accesso autonomo uno dall'altro, pertanto il canone di locazione deve essere calcolato singolarmente. L'autorimessa sub. 4 è comunque collegata alla cantina sub. 15, pertanto le due unità devono avere un unico canone di locazione, in quanto cedibili o locabili ad un solo acquirente o locatario. Qualora il Sig. LUMICISI Vincenzo fosse interessato a continuare ad occupare tutte le n° 3 unità immobiliari, è possibile comunque stipulare un unico contratto di locazione.

L'autorimessa occupata dal Sig. REPACI Angelo (sub. 14), pur avendo una superficie maggiore di due autorimesse singole, ha un unico accesso, pertanto il canone di locazione può essere determinato pari a due volte il canone delle singole autorimesse.

SEGRETARIO COMUNALE
(Dot. Fr. Musumarra)

Preso atto delle considerazioni sopra indicate e di una indagine di mercato eseguita su unità immobiliari simili ed ubicate nella stessa zona o in zone che presentano caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili, si sono determinati i seguenti canoni mensili di locazione:

Identificativi catastali			Note	Canone mensile	Canone annuo
Fg.	Map.	Sub.			
3	2044	2	Autorimessa di mq. 34,00	150,00	1.800,00
3	2044	3	Autorimessa di mq. 17,00	80,00	960,00
3	2044	4-15	Autorim. di mq. 17,00 e cantina di mq. 6,00	100,00	1.200,00
3	2044	5	Autorimessa di mq. 17,00	80,00	960,00
3	2044	6	Autorimessa di mq. 17,00	80,00	960,00
3	2044	8	Autorimessa di mq. 17,00	80,00	960,00
3	2044	12	Autorimessa di mq. 17,00	80,00	960,00
3	2044	14	Autorimessa di mq. 40,00	160,00	1.920,00

L'imposta di registrazione dei contratti di locazione è pari al 2% del canone con un minimo di Euro 67,00. Qualora venisse determinata una durata contrattuale pari ad un anno, per tutti i contratti da stipulare, l'importo dell'imposta di registro sarebbe pari al minimo previsto di Euro 67,00.

Vallecrosia il **20 GIU. 2006**

L'ISTRUTTORE DEL SERVIZIO
(Geom. Luca LUCIANI)



LL/Pat.





COMUNE DI VALLECROSA

Provincia di Imperia

UFFICIO PATRIMONIO



Via Orazio Raimondo, 71
CAP 18019
Tel. 0184 25521
Fax 0184 290920
C.F. e P.I. 00247350085
comune@vallecrosia.it
www.vallecrosia.it

N. _____/di
REP.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

L'anno **DUEMILASEI** il giorno _____ del mese di _____ in Vallecrosia,
nel Palazzo Comunale, in via O. Raimondo n° 71, fra:

il **COMUNE DI VALLECROSA** (C.F. 00247350085), a nome e per conto del quale
interviene, ai sensi dell'art. 97 del T.U.E.L., n. 267 del 18.08.2000, il **dott.**
MUSUMARRA Francesco, Segretario Comunale Capo, di seguito denominata parte
locatrice,

e
il/la Sig./Sig.ra _____ nato/nata a _____
il _____, c.f. _____ residente a _____ in _____
_____, di seguito denominata parte conduttrice,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta,
l'immobile/gli immobili di sua proprietà sito/i in VALLECROSA (IM), VIA
GARIBBE n. 6, da adibirsi ad esclusivo uso _____, della superficie
netta di mq. ____ il tutto censito a Catasto al FOGLIO 6 - MAPPALE 2044 - SUB. ____.

2. La locazione avrà **durata di UN ANNO dal 01/07/2006 al 30/06/2007**, con tacita
rinnovazione per egual periodo, salvo disdetta di una delle parti, da comunicarsi all'altra
mediante raccomandata A.R., almeno TRE mesi prima della scadenza. Le parti
concordano e danno comunque il proprio assenso nel risolvere il rapporto contrattuale in
qualunque momento, previa comunicazione con raccomandata A.R. di una della parti,
almeno TRE mesi prima della data in cui dovranno essere liberati i locali.

3. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro _____ **annuali**.
A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verterà aggiornato annualmente, nella

IL SINDACO



SECRETARIO COMUNALE
(Dott. F. Musumarra)



misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT - famiglie e operai - verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

4. Il canone deve essere pagato in **n. 4 rate trimestrali anticipate di Euro** _____ (_____) da corrispondersi mediante versamento presso la Tesoreria Comunale; in caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art.1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

5. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

6. La parte conduttrice dichiara che l'immobile e' adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

7. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e della parte locatrice.

8. Salvo autorizzazione scritta da parte del locatore, è fatto espresso divieto alla parte conduttrice di cedere il contratto, di sublocare anche parzialmente l'immobile o di concederlo in comodato, anche a titolo gratuito. La violazione dei divieti di cui sopra, comporterà la risoluzione ipso jure del presente contratto ed il diritto del locatore di chiedere l'immediato rilascio dell'immobile, oltre al risarcimento del danno.

9. Sono interamente a carico della parte conduttrice tutte le spese condominiali relative all'unità locata, ad esclusione solo delle spese straordinarie che eventualmente dovessero essere deliberate dal condominio. Tali spese dovranno essere versate direttamente dal conduttore all'amministratore.

10. 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 e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che

norme da emanare dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui e' destinata la presente locazione.

11. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico comunale, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In 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.

12. La parte conduttrice e' costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

13. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

14. Vista la durata contrattuale, non sono previsti depositi cauzionali che la parte conduttrice debba versare a garanzia delle obbligazioni assunte.

15. Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice e, in particolare, tutte le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, dello spurgo pozzi neri e latrine.

16. Le clausole nn. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora.

17. Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e il 50% dell'imposta di registro. In caso di risoluzione anticipata di una delle parti, l'imposta per la risoluzione del contratto sarà a carico del conduttore. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

18. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione – Legge 31 dicembre 1996, n. 675.

Letto, approvato e sottoscritto.

VALLECROSIA il

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente.

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____



PARERE SOTTO IL PROFILO TECNICO

Arrivo: il 22 GIU. 2006

Prot. n. 545

Parere Favorevole

21/06/2006

[Handwritten signature]

PARERE SOTTO IL PROFILO CONTABILE

22-06-2006

[Handwritten signature]
3
[Handwritten initials]

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

DECISIONE DELL'ORGANO DELIBERANTE

SEDUTA DEL

APPROVA - NON APPROVA - RINVIA

la proposta di deliberazione come sopra riportata, con voti:

- favorevoli n.
- contrari n.
- astenuti n.

DICHIARAZIONE DI VOTO:

.....
.....
.....
.....

.....

IL SINDACO

[Handwritten signature]

IL SEGRETARIO

[Handwritten signature]

