

**COMUNE DI CASTELNUOVO**

(Provincia di Trento)

Verbale di deliberazione N. 14

della Giunta comunale

OGGETTO: Assegnazione alloggio individuato nella p.ed. 417 C.C. Castelnuovo – Casa Tupini – alla ditta Silvelox Group Spa.

L'anno **DUEMILAVENTIDUE** addì **quattordici** del mese di **febbraio**, alle ore 18.30, in videoconferenza, come disposto dal Decreto del Sindaco n. 1 dd 14 gennaio 2021, con l'osservanza delle prescritte formalità di legge, formalmente convocato si è riunita la Giunta comunale.

Presenti i signori:

1. Ceppinati Claudio - Sindaco
2. Brendolise Silvia - Vicesindaco
3. Marcon Diego - Assessore
4. Mengon Erika - Assessore
5. Minati Marco - Assessore

Assenti	
giust.	ingiust.

Assiste il Segretario Comunale Iuni dott.ssa Silvana.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor Ceppinati Claudio, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

OGGETTO: Assegnazione alloggio individuato nella p.ed. 417 C.C. Castelnuovo – Casa Tupini – alla ditta Silvelox Group Spa.

Il Relatore premette che:

- con delibera giuntale n. 28 dd 11.03.2019 l'alloggio individuato nella p.ed. 417 in C.C. Castelnuovo – Casa Tupini – sito in Via Maccani n. 4, primo piano di mq. 36,80 netti (superficie convenzionale mq 45,95) composto da cucina/soggiorno, anti-bagno e bagno, stanza da letto e cantina al piano seminterrato è stato concesso in locazione alla ditta Silvelox Group Spa con sede a Castelnuovo (TN) in Viale Venezia 37 – P.IVA 02381120225,
- in data 21.03.2019 è stato sottoscritto il contratto di locazione Rep. n. 5/Atti privati di durata anni 3 dal 25.03.2019 al 24.03.2022 tacitamente rinnovabile di ulteriori 3 anni salvo diversa comunicazione da parte del proprietario da notificare al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza;
- in data 16.09.2021 con nota prot. n. 4023/2021, l'Amministrazione comunale ha comunicato alla ditta Silvelox Group Spa la volontà di recedere dal contratto di affitto di cui sopra a far data dal 25.03.2022 a fronte della necessità di ottenere la disponibilità dell'immobile per destinarlo all'esercizio di attività dirette a perseguire finalità pubbliche;
- in data 17.09.2021 con nota prot. n. 4047/2021 la ditta Silvelox Group Spa ha comunicato la disponibilità a sottoscrivere un eventuale nuovo contratto di locazione con una durata minore del precedente (Rep. n. 5/2019/Atti privati) offrendo la cifra di euro 372,00 mensili.

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la premessa;

Dato atto che ad oggi la destinazione dell'immobile non è ancora stata definita e che l'Amministrazione comunale ha quindi l'esigenza di stipulare un nuovo contratto di locazione uso foresteria in modo da ottenere eventualmente in tempi brevi la disponibilità dell'immobile per destinarlo all'esercizio di attività dirette a perseguire finalità pubbliche;

Ritenuto approvare lo schema di contratto di locazione per uso foresteria di durata pari a 12 mesi allegato A), parte sostanziale ed integrante della presente deliberazione;

Visto che l'importo del contratto è pari ad euro 372,00 è possibile procedere alla scelta del contraente a trattativa privata;

Visto il parere espresso ai sensi degli articoli 185 e 187 del Codice Enti Locali, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m., sulla presente proposta di deliberazione:

- ✓ dal Segretario Comunale in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa espresso in data odierna;
- ✓ dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile espresso in data odierna in quanto la presente deliberazione presenta riflessi indiretti sulla gestione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Visto il Codice Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m.;

Visto il Bilancio di Previsione 2022/2024, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 dd. 31.01.2022;

Visto lo statuto comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 dd. 12.11.2008 e s.m.;

Accertata la propria competenza, ai sensi dell'art. 53 del Codice Enti Locali, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m.;

Con voti favorevoli unanimi resi nelle forme di legge

DELIBERA

- 1) Di concedere in locazione, per le motivazioni in premessa esposte, alla ditta Silvelox Group Spa con sede a Castelnuovo (TN) in Viale Venezia 37 – P.IVA 02381120225, l'alloggio individuato nella p.ed. 417 in C.C. Castelnuovo – Casa Tupini – sito in Via Maccani n. 4, primo piano di mq. 36,80 netti (superficie convenzionale mq 45,95) composto da cucina/soggiorno, anti-bagno e bagno, stanza da letto e cantina al piano seminterrato.
- 2) Di dare atto che la locazione sarà disposta per 12 mesi (eventualmente rinnovabili) per un canone mensile pari ad euro 372,00 (trecentosettantadueeuro/00) sulla base dell'allegato schema di contratto di locazione uso foresteria.
- 3) Di autorizzare il Sindaco alla firma del contratto di locazione di cui al precedente punto del dispositivo.
- 4) Di approvare il suddetto schema di contratto, allegato A), parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
- 5) Di introitare le somme che saranno pagate a titolo di canone al capitolo 950/1 del corrente bilancio di previsione.
- 6) Di dare atto che il presente provvedimento diverrà esecutivo a pubblicazione avvenuta ai sensi dell'art. 183 comma 3 del Codice Enti Locali, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m.
- 7) Di trasmettere la presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 183 comma 2 del Codice Enti Locali, approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m..

Ai sensi dell'articolo 4 della Legge provinciale 30 novembre 1992, n. 23, avverso il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:

a) opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 5, della Legge Regionale 3 maggio 2018, n. 2;

b) ricorso al Tribunale amministrativo regionale di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104;

c) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

I ricorsi b) e c) sono alternativi.

In materia di aggiudicazione di appalti si richiama la tutela processuale di cui al comma 5) dell'art. 120 dell'Allegato 1) al D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104. In particolare:

- il termine per il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale è di 30 giorni;

- non è ammesso il ricorso sub c).

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO FORESTERIA

Rep. n. ____ / Atti privati

L'anno duemila____, il giorno ____ del mese di ____ in Castelnuovo, presso la sede municipale.

Atteso che:

con delibera giuntale n. ____ dd. ____ viene stabilito di:

- ✚ concedere in locazione alla ditta Silvelox Group Spa con sede a Castelnuovo (TN) in Viale Venezia 37 – P.IVA 02381120225, l'alloggio individuato nella p.ed. 417 in C.C. Castelnuovo – Casa Tupini – sito in Via Maccani n. 4, primo piano di mq. 36,80 netti (superficie convenzionale mq 45,95) composto da cucina/soggiorno, anti-bagno e bagno, stanza da letto e cantina al piano seminterrato;
- ✚ autorizzare il Sindaco alla firma del contratto di locazione;

ciò premesso

Con il presente contratto -scrittura privata- , avente forza di legge tra le parti, il signor Ceppinati Claudio nato a _____ il ____ dichiara di agire in nome e per conto e nell'interesse del Comune di Castelnuovo (C.F. 00291140226) proprietario dell'unità immobiliare sita in Castelnuovo (Tn), censita al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Foglio 13 particella 417 sub 10, composto da cucina/soggiorno, anti-bagno e bagno, stanza da letto al primo piano e cantina al piano seminterrato, sita in via Maccani n. 4 di mq. 36,80 netti (superficie convenzionale mq 45,95), con rendita catastale pari a 224,66 euro cat. A2 classe 02, di seguito denominato parte locatrice ;

concede in locazione

al signor _____ nato a _____ il ____, legale rappresentante della società Silvelox Group Spa con sede a Castelnuovo in Viale Venezia n. 37 – C.F. e P.IVA 02381120225 – qui di seguito indicato anche come “parte conduttrice ” – che accetta l'unità immobiliare come sopra già identificata;

ai seguenti patti e condizioni

1. nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile la parte locatrice concede in locazione transitoria (uso foresteria) alla conduttrice, che accetta, un alloggio composto da cucina/soggiorno, anti-bagno e bagno, stanza da letto al primo piano e cantina al piano seminterrato, sita in via Maccani n. 4 di mq. 36,80 netti (superficie convenzionale mq 45,95), con rendita catastale pari a 224,66 euro cat. A2 classe 02,

di seguito denominato parte locatrice ;

2. L'alloggio viene consegnato nello stato di fatto in cui si trova, in buone/ottime condizioni di manutenzione e completamente arredato come da inventario a parte sottoscritto dai contraenti e dovrà essere restituito nelle medesime condizioni , fatto salvo il deterioramento dovuto al normale uso.
3. E' espressamente vietata l'esecuzione di opere, addizioni e migliorie senza la preventiva autorizzazione scritta della Locatrice.
4. La parte Conduttrice ha domicilio nella propria sede legale in Castelnuovo in Viale Venezia 37 dichiarando di utilizzare l'alloggio esclusivamente per sopperire a necessità contingenti di propri dipendenti o collaboratori e pertanto concederà la disponibilità dello stesso in sublocazione e/o comodato ai propri dipendenti i cui dati dovranno essere tempestivamente comunicati al proprietario.
5. La durata della locazione viene convenuta in 12 mesi con inizio dal giorno 25-03-2022 al 24.03.2023. Alla prima scadenza il contratto si rinnova per uguale periodo salvo recesso del conduttore o del locatore con preavviso da comunicarsi almeno 2 mesi prima, fermo restando che la data contrattuale non può eccedere i 36 mesi.
6. Tenuto conto che l'alloggio verrà ceduto ad un dipendente è consentita alla parte conduttrice la facoltà di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento e per qualsivoglia motivo con preavviso di almeno 2 mesi da comunicarsi a mezzo raccomandata a.r. o pec.
7. Il canone di locazione – avendo le parti tenuto presente l'ubicazione e le buone condizioni oggettive dell'immobile, come visto e piaciuto dal conduttore e nello stato in cui si trova – è convenuto in 4.464,00 euro (in lettere quattromilaquattrocentosessantaquattro/00) annue, che il conduttore si obbliga a corrispondere al proprietario in dodici rate mensili in scadenza anticipata entro il giorno 5 del mese di competenza, dell'importo di 372,00 euro (in lettere trecentosettantadue/00) ciascuna.
8. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento al domicilio del proprietario, per qualunque causa costituisce in mora di diritto il conduttore.
9. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al proprietario o al suo delegato ove ne abbia – motivandola – ragione.
10. Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locata e di averla trovata adatta all'uso convenuto. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, vale a dire in buono stato di manutenzione, accusando in tal caso ricevuta della consegna della stessa con la firma del presente contratto. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere

comportamenti che possano recare molestia ai vicini.

11. Il conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario, non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'unità immobiliare locata e alla loro destinazione o agli impianti esistenti, pena il ripristino a proprie spese ed il risarcimento dei danni.
12. Il conduttore esonera espressamente il proprietario da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare a sé o a terzi da fatti non dipendenti dal proprietario medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
13. A garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore si impegna a versare al proprietario – che ne rilascerà separata quietanza – la somma di 600,00 euro, non imputabile in conto pigioni e improduttiva di interessi legali.
14. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata ed è tenuta, a proprie spese, alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti già presenti nell'immobile, compresa la caldaia a gas nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del c.c. Quando la cosa locata ha bisogno di manutenzioni straordinarie, non dovute a cattivo utilizzo dell'immobile da parte del conduttore - le spese relative sono a carico del proprietario, mentre se la manutenzione straordinaria deriva da fatti riconducibili a cattivo utilizzo da parte dell'affittuario, sarà quest'ultimo ad accollarsi le spese per il ripristino. Il conduttore è tenuto in entrambi i casi a dare tempestiva comunicazione al proprietario di danni che riguardano "ripristino" che rientrano tra le manutenzioni straordinarie.
15. L'importo di 600,00 euro sarà restituito al conduttore al momento della cessazione del contratto, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare locata (libera da persone e cose) e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. La costituzione del deposito cauzionale a favore del proprietario non pregiudica per quest'ultimo il diritto al risarcimento del maggior danno per ogni inadempimento o responsabilità contrattuale ed extracontrattuale imputabile al conduttore in relazione all'esecuzione, inadempimento o risoluzione del presente contratto.
16. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese relative all'ordinaria amministrazione dell'immobile locato, comprese le utenze ai pubblici servizi (acqua, gas, elettricità, rifiuti ecc...ecc...); a tal fine il conduttore si obbliga a comunicare, entro un mese dalla data di sottoscrizione del presente contratto, agli Enti competenti i propri dati anagrafici.
17. Nel caso in cui il proprietario intendesse vendere l'immobile locato o concederlo in locazione ad altra persona, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore. Il proprietario dovrà comunicare al conduttore la

necessità di entrare nell'immobile con almeno 48 ore di anticipo.

18. Il proprietario provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia e copia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza (metà importo di tutte le spese).
19. A tutti gli effetti del presente contratto, interpretazione, esecuzione, risoluzione, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso Silvelox Group Spa – Viale Venezia 37 – 38050 Castelnuovo (TN).
20. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.
21. Il proprietario e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.
22. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE). (DI 145/2013).

Letto approvato e sottoscritto.

IL PROPRIETARIO
COMUNE DI CASTELNUOVO
Ceppinati Claudio

IL CONDUTTORE
SILVELOX GROUP SPA
Lamberti Filippo

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Ceppinati Claudio

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Iuni dott.ssa Silvana

ITER DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata adottata ai sensi dell'art. 183 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2.

Il presente verbale di deliberazione è in pubblicazione all'albo telematico <https://www.comune.castelnuovo.tn.it> **dal giorno sotto riportato per 10 giorni consecutivi**, diventando pertanto esecutiva il giorno successivo alla scadenza del termine di pubblicazione.

Contestualmente all'affissione all'albo la presente deliberazione viene comunicata ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 183, comma 2, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige approvato con L.R. 3 maggio 2018, n. 2.

Addì 15/02/2022

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Iuni dott.ssa Silvana

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Castelnuovo, lì

IL SEGRETARIO COMUNALE
Iuni dott.ssa Silvana