

CITTÀ DI BIELLA



COPIA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 369 DEL 09.10.2017

OGGETTO: PATRIMONIO - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI SITI IN VIA SCAGLIA N. 3/A E VIA SCAGLIA N. 11/A IN BIELLA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI BIELLA

L'anno duemiladiciassette il nove del mese di ottobre alle ore 18:00 nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede la seduta il sig. Avv. Marco CAVICCHIOLI nella sua qualità di Sindaco e sono presenti i seguenti sigg.ri:

CAVICCHIOLI MARCO	SINDACO	X
PRESA DIEGO	VICE SINDACO	X
LEONE SERGIO	ASSESSORE	X
GAIDO GIORGIO	ASSESSORE	X
ZAGO FULVIA	ASSESSORE	X
BARRESI TERESA	ASSESSORE	X
VARNERO VALERIA	ASSESSORE	ASSENTE
LA MALFA STEFANO	ASSESSORE	X
SALIVOTTI FRANCESCA	ASSESSORE	X

Assiste il Vice Segretario Generale Dott. Mauro DONINI.

Partecipa il Segretario Generale Dott. Gianfranco COTUGNO incaricato della redazione del verbale.

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

PATRIMONIO - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI SITI IN VIA SCAGLIA N. 3/A E VIA SCAGLIA N. 11/A IN BIELLA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI BIELLA

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune è proprietario dei seguenti stabili:
 - ✓ unità immobiliare sita in Biella in Via Scaglia n. 11/A identificata catastalmente al Catasto Fabbricati Fg 45 part 779 sub 8 – Cat. C/1 cl. 8 consistenza 46 mq, Rendita € 945,32;
 - ✓ unità immobiliare sita in Biella in Via Scaglia n. 3/A identificata catastalmente al Catasto Fabbricati Fg 620 part 272 sub 17 – Cat. C/1 cl. 8 consistenza 38 mq, Rendita € 816,42;
- gli anzidetti stabili alla data odierna risultano inutilizzati;

Vista la deliberazione di G.C. n. 291 del 22/05/2007 all'oggetto *“PROGRAMMA “CITTÀ GIOVANE – VIA SCAGLIA: LA VIA DELLE BOTTEGHE GIOVANI” – LOCALI ASSEGNATI DAL 2003 AL 2006: LOCAZIONE – ATTO DI INDIRIZZO”*;

Dato atto che

- molti locali relativo al Programma *“CITTÀ GIOVANE – VIA SCAGLIA: LA VIA DELLE BOTTEGHE GIOVANI”* sono stati restituiti al Comune;
- allo stato attuale il progetto anzidetto risulta essere sospeso in attesa di fondi per la ristrutturazione di alcuni dei locali interessati;
- i locali di Via Scaglia n. 11/A e di Via Scaglia n. 3/A non sono stati oggetto di intervento con fondi regionali per l'Edilizia Sociale, pertanto non sono sottoposti all'applicazione della normativa sull'Edilizia Sociale di cui alla L.R. n. 3/2010;

Sentita la relazione dell'Assessore al Patrimonio, il quale propone di stralciare dal progetto *“PROGRAMMA “CITTÀ GIOVANE – VIA SCAGLIA: LA VIA DELLE BOTTEGHE GIOVANI”* le due botteghe di Via Scaglia n. 3/A e 11/A e di attuare un'indagine di mercato attraverso un avviso di manifestazione di interesse per la concessione in locazione commerciale dei locali anzidetti, sulla base delle seguenti considerazioni:

- favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori potenzialmente interessati, che però non è in alcun modo vincolante per l'Amministrazione;
- si può addivenire ad un miglior sfruttamento delle risorse comunali disponibili, che in questo caso si esplica in un'entrata dovuta alla locazione dell'immobile;
- valorizzare il quartiere, rivitalizzando una via che da segni di notevoli disagi sociali ed economici e per questo motivo in entrambi gli immobili anzidetti sarà possibile svolgere attività commerciali, escludendo i pubblici esercizi, le sale da gioco, le agenzie di scommesse e le attività di vending, potendo altresì essere utilizzati come sede di Associazioni al servizio della cittadinanza;

Ritenuto di demandare al Dirigente al Patrimonio di attuare l'esplorativa di mercato attraverso la pubblicazione di un avviso di manifestazione di interesse per capire se ci sono soggetti interessati alla locazione dei locali di cui al primo paragrafo;

Vista la comunicazione da parte dell'Ufficio Urbanistica in data 2/10/2017 che, stante le attuali condizioni di mercato e le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari (stato di manutenzione, posizione, ecc.) ritiene congrui i seguenti canoni mensili:

- Via Scaglia n. 11/A € 176,00;

- Via Scaglia n. 3/A € 160,00;

Ritenuto di precisare che l'avviso di manifestazione di interesse dovrà contenere le seguenti precisazioni:

- l'immobile di Via Scaglia n. 11/A sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, al canone mensile di € 176,00, oltre IVA di legge, pari ad un canone annuo di € 2.112,00, oltre IVA di legge.
- l'immobile di Via Scaglia n. 3/A sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, al canone mensile di € 160,00, oltre IVA di legge, pari ad un canone annuo di € 1.920,00, oltre IVA di legge.
- per entrambi i locali varrà quanto segue:
 - a) dal canone sono da considerarsi escluse le spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio;
 - b) i locali possono aver bisogno di interventi di manutenzione e di un adeguamento impiantistico in base alle necessità commerciali / lavorative dell'aggiudicatario; tali innovazioni/ristrutturazioni saranno a carico dell'aggiudicatario, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'aggiudicatario dovrà poi provvedere a trasmettere, a lavori ultimati, le certificazioni del caso.
 - c) qualora siano necessari dei lavori di manutenzione straordinaria, dovranno essere eseguiti a cura del soggetto gestore a scomputo dell'affitto del locale, previo parere e autorizzazione comunale;
 - d) la locazione dell'unità immobiliare, trattandosi di locazione commerciale, sarà effettuata ai sensi della legge n. 392/1978, per la durata minima di sei anni rinnovabili per un periodo di sei;
 - e) il pagamento del canone di locazione avverrà in rate trimestrali anticipate mediante versamento al tesoriere comunale, entro il giorno 5 del primo mese di riferimento, a seguito di emissione della fattura da parte del Comune;
 - f) il canone annuo sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%;
 - g) sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge.
 - h) le spese relative a tutte le utenze (il conduttore provvederà a realizzare i relativi allacciamenti e a stipulare i dovuti contratti) che dovranno essere sostenute con l'intestazione diretta delle forniture e servizi da parte dell'aggiudicatario, se questo non fosse possibile per motivi non dipendenti dall'aggiudicatario, il costo sarà stabilito secondo i riparti comunicati dal Comune a consuntivo delle spese sostenute.
 - i) il conduttore dovrà farsi carico della realizzazione di lavori di carattere straordinario ed allestimento di adeguati arredi ed attrezzature in base alle esigenze dell'attività che si intende condurre;
 - j) gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;
 - k) il conduttore dovrà acquisire tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività che si intende intraprendere all'interno dello stabile, che deve essere compatibile con le norme di P.R.G. del Comune di Biella;

Ritenuto di precisare che:

- a) la pubblicazione dell'avviso e le manifestazioni d'interesse che il Comune riceverà non comportano alcun impegno per il Comune di Biella nei confronti dei soggetti interessati;
- b) il Comune si riserva, in ogni caso, e in qualsiasi momento il diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente il procedimento relativo alla "manifestazione di interesse";
- c) il Comune di Biella si riserva di procedere alla stipula del contratto anche nel caso in cui vi sia una sola manifestazione di interesse alla concessione in affitto presentata;
- d) i partecipanti alla manifestazione di interesse dovranno precisare l'attività che vorrebbero intraprendere nei suddetti locali;
- e) qualora pervenissero al Comune più manifestazioni di interesse si procederà ad una gara tra i soggetti interessati;

Visti:

- la Legge 27 luglio 1978, n. 392;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

Con voti favorevoli, unanimi e palesi;

DELIBERA

1. di demandare al Dirigente al Patrimonio l'attuazione dell'esplorativa di mercato attraverso la pubblicazione di un avviso di manifestazione di interesse per capire se ci sono soggetti interessati alla locazione commerciale dei seguenti stabili:
 - ✓ unità immobiliare sita in Biella in Via Scaglia n. 11/A identificata catastalmente al Catasto Fabbricati Fg 45 part 779 sub 3 – Cat. C/1 cl. 8 consistenza 46 mq, Rendita € 945,32;
 - ✓ unità immobiliare sita in Biella in Via Scaglia n. 3/A identificata catastalmente al Catasto Fabbricati Fg 620 part 272 sub 17 – Cat. C/1 cl. 8 consistenza 38 mq, Rendita € 816,42;
2. di consentire in entrambi gli immobili anzidetti lo svolgimento di attività commerciali, escludendo i pubblici esercizi, le sale da gioco, le agenzie di scommesse e le attività di vending, potendo altresì essere utilizzati come sede di Associazioni al servizio della cittadinanza;
3. di precisare che l'avviso di manifestazione di interesse dovrà contenere le seguenti precisazioni:
 - ✓ l'immobile di Via Scaglia n. 11/A sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, al canone mensile di € 176,00, oltre IVA di legge, pari ad un canone annuo di € 2.112,00, oltre IVA di legge.
 - ✓ l'immobile di Via Scaglia n. 3/A sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, al canone mensile di € 160,00, oltre IVA di legge, pari ad un canone annuo di € 1.920,00, oltre IVA di legge.
 - ✓ per entrambi i locali varrà quanto segue:
 - a) dal canone sono da considerarsi escluse le spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio;
 - b) i locali possono aver bisogno di interventi di manutenzione e di un adeguamento impiantistico in base alle necessità commerciali / lavorative dell'aggiudicatario; tali innovazioni/ristrutturazioni saranno a carico dell'aggiudicatario, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'aggiudicatario dovrà poi provvedere a trasmettere, a lavori ultimati, le certificazioni del caso.

- c) qualora siano necessari dei lavori di manutenzione straordinaria, dovranno essere eseguiti a cura del soggetto gestore a scomputo dell'affitto del locale, previo parere e autorizzazione comunale;
- d) la locazione dell'unità immobiliare, trattandosi di locazione commerciale, sarà effettuata ai sensi della legge n. 392/1978, per la durata minima di sei anni rinnovabili per un periodo di sei;
- e) il pagamento del canone di locazione avverrà in rate trimestrali anticipate mediante versamento al tesoriere comunale, entro il giorno 5 del primo mese di riferimento, a seguito di emissione della fattura da parte del Comune;
- f) il canone annuo sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%;
- g) sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge.
- h) le spese relative a tutte le utenze (il conduttore provvederà a realizzare i relativi allacciamenti e a stipulare i dovuti contratti) che dovranno essere sostenute con l'intestazione diretta delle forniture e servizi da parte dell'aggiudicatario, se questo non fosse possibile per motivi non dipendenti dall'aggiudicatario, il costo sarà stabilito secondo i riparti comunicati dal Comune a consuntivo delle spese sostenute.
- i) il conduttore dovrà farsi carico della realizzazione di lavori di carattere straordinario ed allestimento di adeguati arredi ed attrezzature in base alle esigenze dell'attività che si intende condurre;
- j) gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative;
- k) Il conduttore dovrà acquisire tutte le autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività che si intende intraprendere all'interno dello stabile, che deve essere compatibile con le norme di P.R.G. del Comune di Biella;

4. di precisare che:

- a) la pubblicazione dell'avviso e le manifestazioni d'interesse che il Comune riceverà non comportano alcun impegno per il Comune di Biella nei confronti dei soggetti interessati;
- b) il Comune si riserva, in ogni caso, e in qualsiasi momento il diritto di sospendere, revocare o annullare definitivamente il procedimento relativo alla "manifestazione di interesse";
- c) il Comune di Biella si riserva di procedere alla stipula del contratto anche nel caso in cui vi sia una sola manifestazione di interesse alla concessione in affitto presentata.
- d) i partecipanti alla manifestazione di interesse dovranno precisare l'attività che vorrebbero intraprendere nei suddetti locali;
- e) qualora pervenissero al Comune più manifestazioni di interesse si procederà ad una gara tra i soggetti interessati;

5. di demandare al Dirigente del Patrimonio l'adozione dei successivi atti Amministrativi per provvedere a quanto disposto dal presente atto.

6. di dichiarare, con successiva e separata votazione favorevole, unanime, palese la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del D. Lgs 18.08.2000 n. 267 stante l'urgenza di dare seguito al presente provvedimento.
