



ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 3 del 13/01/2022

**Oggetto: CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE "BAR DELLE ROSE".
AUTORIZZAZIONE AL CONDUTTORE ALLA REALIZZAZIONE DI LAVORI DI SOSTITUZIONE
EDILIZIA. INDIRIZZI**

L'anno duemilaventidue, il dì tredici gennaio alle ore 15.30 nella sala del Palazzo Comunale si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.
Presiede l'adunanza Andrea Marchetti nella sua qualità di Sindaco e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Signori:

Nominativo		Presenti	Assenti
Marchetti Andrea	Sindaco	X	
Rocchi Damiano	Assessore Effettivo		X
Nardi Fabio	Assessore Effettivo	X	
Giulianelli Rossana	Vicesindaco	X	
Ballati Laura	Assessore Effettivo	X	

Assiste il Segretario Comunale Luana Della Giovampaola la quale provvede alla redazione del presente verbale.

IL SINDACO

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



**COMUNE DI CHIANCIANO
TERME
PROVINCIA DI SIENA**

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamato il contratto di locazione commerciale ad uso bar, stipulato per scrittura privata, rep. n. 3344 in data 28/05/1997, ed oggi intercorrente, a seguito di cessione d'azienda, tra il Comune di Chianciano Terme e la Società Garden's Bar di Papini Walter, avente ad oggetto un chiosco prefabbricato di proprietà comunale sito in Chianciano Terme, Via Dante n. 4/A, distinto al NCEU al Foglio 1 particella 1056;

Atteso che:

1) la locazione ha la durata di sei anni in sei anni con decorrenza dall'1/1/1997 e con prossima scadenza naturale, in assenza di formale disdetta, in data 31/12/2026;

2) il Conduttore, a termini contrattuali, è tenuto ad effettuare a proprio carico gli interventi di manutenzione ordinaria (essendo quelli di manutenzione straordinaria a carico dell'Ente proprietario), con obbligo di non apportare all'immobile locato modifiche strutturali, interne od esterne, addizioni e migliorie, senza il preventivo consenso del locatore;

Vista la richiesta inoltrata in data 09/11/2021 e assunta al protocollo di questo Ente al n. 17.536, con la quale il Conduttore Società Garden's Bar di Papini Walter ha evidenziato l'impellente necessità di eseguire sull'immobile locato lavori di manutenzione straordinaria al fine di poter garantire un'adeguata funzionalità ed efficienza dei locali all'interno dei quali è svolta l'attività di bar. Nello specifico, evidenzia che sull'immobile, in epoca relativamente recente, sono stati realizzati dal Conduttore, su espressa autorizzazione del Comune, alcuni interventi di ampliamento sui fronti Sud-Est e sul fronte Nord, ma che da almeno vent'anni anni nessun significativo intervento di manutenzione straordinaria è stato effettuato dalla Proprietà, né sul corpo principale/nucleo originario, né sulla copertura del loggiato retrostante in seguito tamponato, sottolineando che, al fine di poter garantire, in primo luogo, un'adeguata funzionalità, efficienza e salubrità dei locali, v'è oggi l'impellente necessità di interventi manutentivi quali isolamenti ed impermeabilizzazioni di tutti i solai di copertura e di quello di calpestio, oltre alla necessità dell'installazione di un adeguato impianto di climatizzazione;

Atteso che quanto asserito dal Conduttore è stato verificato dall'UTC che, a seguito di sopralluogo, ha rimesso apposita relazione tecnica, allegata al presente atto sotto la lettera "A", dalla quale si evince che:

- per far fronte agli inconvenienti denunciati dal Conduttore e quindi risolvere le criticità evidenziate dal Conduttore, relative alla mediocre salubrità di tutti i locali, risultano indispensabili interventi di impermeabilizzazione ed isolamento termico di tutti i solai di copertura, impermeabilizzazione del solaio di calpestio con contestuale rifacimento della pavimentazione dello stesso ed installazione di un impianto di climatizzazione dei locali, opere per la cui realizzazione è stata stimata una spesa di circa € 45.000,00 oltre IVA;

- l'investimento economico necessario per l'esecuzione dei necessari lavori di straordinaria manutenzione a carico del Comune, supera il valore di mercato dell'immobile data la scarsa qualità edilizia dello stesso, in considerazione del fatto che l'attuale manufatto è un modesto chiosco realizzato nei primi anni sessanta che successivamente è stato oggetto di ampliamenti con precarie verande in legno tamponate con delle tende di PVC trasparente, oltre alla costruzione dei bagni e della cucina senza sostanziali interventi di manutenzione straordinaria;

Atteso che il Conduttore, sul presupposto che i suddetti interventi di manutenzione straordinaria non porterebbero comunque ad ottenere un organismo edilizio riqualificato e soprattutto una migliorata funzionalità dei locali, ha manifestato, in alternativa alla realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria a carico del Comune, l'interesse e la volontà di eseguire sull'immobile oggetto di locazione, a propria cura e spese e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, un intervento di sostituzione edilizia consistente nella completa demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, con contestuale marginale incremento di volumetria, con diversa sagoma ed articolazione ma mantenendo la medesima collocazione e destinazione d'uso, secondo il progetto di fattibilità tecnico-economica trasmesso con la suddetta nota prot. n. 17.536 del 09/11/2021, chiedendo, per contro, la possibilità di poter usufruire delle agevolazioni e/o benefici fiscali previsti dalle leggi vigenti per interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione del patrimonio edilizio ed un formale impegno dell'Amministrazione Comunale a rinunciare alla facoltà di disdetta prevista dal contratto di locazione per il tempo strettamente necessario all'ammortamento dell'investimento oppure, qualora questo non fosse per qualche motivo possibile o variasse anzitempo la volontà dell'Ente locatore relativamente all'utilizzo del bene locato, il riconoscimento a favore del Conduttore dell'importo eventualmente non ammortizzato e fermo restando l'obbligo di comunicare la disdetta del contratto ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e di corrispondere le indennità previste dell'art. 34 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 qualora ne ricorrano le condizioni;

Visto, dunque, il progetto di fattibilità tecnico-economica di sostituzione edilizia del prefabbricato esistente presentato dal Conduttore, in atti, che si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Documentazione fotografica delle criticità attuali sull'immobile esistente
- 2) Stima sommaria opere di manutenzione straordinaria su immobile esistente
- 3) Proposta Progettuale
- 4) Computo Metrico Estimativo relativo alla Proposta Progettuale
- 5) Quadro Economico Complessivo dell'investimento
- 6) Piano di ammortamento dell'investimento

Ritenuto che il richiamato progetto di fattibilità tecnico-economica sia meritevole di approvazione in quanto l'intervento previsto:

- è finalizzato alla riqualificazione energetica, efficientamento e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, contemplando interventi che incidono sulla performance energetica con particolare riferimento a nuove coibentazioni, pavimenti, rivestimenti, infissi e installazione di impianti a pannelli solari;

- prevede la realizzazione di un immobile di notevole pregio architettonico in sostituzione di quello attuale che risulta da una sommatoria di ampliamenti avvenuti nel tempo che ne pregiudicano

l'estetica e la gradevolezza, traducendosi di fatto in un intervento di rigenerazione urbana e di riqualificazione di un'area fortemente strategica per la sua centralità e vicinanza al Centro Storico, in prossimità ai Giardini Pubblici Bonaventura Somma e nelle immediate vicinanze del Teatro Caos;

Atteso, altresì, che la proposta del Conduttore risulta particolarmente vantaggiosa per l'Ente che vedrebbe in tal modo accrescere il valore del proprio patrimonio edilizio senza dover assumere alcun onere finanziario in quanto la spesa di progettazione e realizzazione verrebbe interamente sostenuta dal Conduttore e senza subire alcuna contrazione delle proprie correlate entrate finanziarie in quanto il Conduttore continuerebbe a pagare il canone di locazione anche per il tempo necessario alla realizzazione dei lavori;

Rilevato che la rinuncia da parte del Comune alla facoltà di disdetta del contratto per il periodo di ammortamento dell'investimento rappresenta una legittima garanzia per il Conduttore poiché altrimenti, in mancanza di tale previsione, vi sarebbe un forte sbilanciamento del sinallagma contrattuale a favore dell'Ente proprietario ed in violazione del principio di proporzionalità e di esecuzione del contratto secondo il principio di buona fede cui le Parti sono tenute ai sensi dell'art. 1.375 del C.C. e che impone una doverosa adeguata ponderazione delle contrapposte esigenze, in relazione all'effettivo bilanciamento dei reciproci interessi;

Evidenziato, inoltre, che la proposta avanzata dal Conduttore risulta altresì conveniente per il Comune in quanto:

- al completamento dei lavori di realizzazione del nuovo edificio, per diversi anni il Comune non dovrà effettuare lavori di manutenzione straordinaria sul nuovo edificio, lavori che invece dovrebbe sostenere nell'immediato per la conservazione del vecchio edificio;
- nell'immediato l'Amministrazione Comunale non dovrà reperire le risorse necessarie per effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria di cui l'immobile necessita e d'altro canto l'eventuale autorizzazione al Conduttore ad eseguire detti lavori a scomputo del canone di locazione, comporterebbe per il Comune di privarsi di un'entrata certa e per un periodo di tempo molto lungo attesa l'ammontare del canone rispetto al consistente importo delle opere di manutenzione straordinaria;

Tenuto conto che l'importo dei lavori di manutenzione straordinaria che il Comune dovrebbe sostenere nell'immediato, ammonta ad Euro 45.000,00 e pertanto gli stessi potrebbero essere eseguiti con affidamento diretto, per cui l'autorizzazione al Conduttore ad eseguire i lavori di sostituzione edilizia non costituisce elusione del Codice dei Contratti purché il Conduttore si avvalga di Soggetti muniti dei requisiti previsti dal D.Lgs. 50/2016 ai sensi dell'art. 20 poiché l'opera è realizzata a spese del privato;

Ritenuto, dunque, che la proposta presentata dal Conduttore meriti di essere accolta perché consente di realizzare una riqualificazione ed accrescimento del patrimonio immobiliare dell'Ente, senza alcun onere finanziario a carico di quest'ultimo, oltre che una rigenerazione urbana dell'area ove è ubicato l'immobile che, nella versione attuale, risulta un corpo disomogeneo e di scarso valore architettonico in quanto frutto di una serie di ampliamenti di limitata qualità, effettuati nel corso del tempo;

Evidenziato che non rientra tra le priorità ed interesse del Comune finanziare ed effettuare autonomamente la demolizione e ricostruzione dell'immobile di cui trattasi;

Atteso che l'intervento proposto è conforme allo strumento urbanistico;

Dato atto che l'operazione è inserita nel Documento Unico di Programmazione DUP approvato unitamente al bilancio di previsione 2022-2021 con delibera di Consiglio comunale n. 77 del 28.12.2021;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile dell'atto, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, rispettivamente, dal Responsabile del Servizio LL.PP. e Patrimonio e dalla Responsabile del Servizio Economico Finanziario;

Visto il decreto n. 08/2022 del 04.01.2022 con il quale il Sindaco del Comune di Chianciano Terme ha nominato l'Ing. Danilo Volpini Saraca Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Autoparco e Politiche Sportive, a decorrere dal 01.01.2022 fino al 31.12.2022, ai sensi dell'art. 15 comma 7 del vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Richiamate le seguenti deliberazioni immediatamente esecutive:

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 28 dicembre 2021 avente per oggetto "Programma triennale lavori pubblici 2022 - 2024 ed elenco annuale lavori 2022 - Approvazione";

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 28 dicembre 2021 avente per oggetto: "Piano triennale delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare 2022/2024 - Approvazione ai sensi della Legge 112/2008 ed indirizzi per le acquisizioni al patrimonio immobiliare dell'Ente";

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 28 dicembre 2021 avente per oggetto: "Programma biennale degli acquisti di beni e servizi per il periodo 2022-2023 ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. N. 50/2016 - Approvazione";

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 28 dicembre 2021 avente per oggetto: "Bilancio di Previsione 2022/2024. Documento Unico di Programmazione (DUP) 2022/2024. Esame ed approvazione.";

Deliberazione della Giunta Comunale n. 17 del 28 gennaio 2021 avente per oggetto: "Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2021 e Piano Triennale della Performance 2021/2023";

Richiamate le seguenti normative di riferimento:

- L. 27.07.1978 n.392 "Disciplina delle locazioni"

- Legge n. 241/90;

- Decreto Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture. (16G00062) (GU Serie Generale n. 91 del 19-4-2016 - Suppl. Ordinario n. 10);

- T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

- Statuto Comunale ed il vigente Regolamento Comunale di Contabilità e dei contratti;

- Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

- Visto l'art. 31 dello Statuto comunale;
- Visto l'art. 14 del vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- Visti gli articoli 50 e 109 del Decreto legislativo n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

A voti unanimi favorevoli:

D E L I B E R A

1. di approvare i richiami, le premesse e l'intera narrativa quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;

2. di autorizzare la Società Garden's Bar di Papini Walter a realizzare i lavori di sostituzione edilizia dell'immobile concesso in locazione, ubicato in Via Dante n. 4/A, presso i Giardini Pubblici Bonaventura Somma, distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 particella 1056, secondo il progetto di fattibilità tecnico-economica presentato con nota prot. n. 17.536 del 09/11/2021, in atti;

3. di specificare che la suddetta autorizzazione è subordinata:

- all'assunzione dell'impegno da parte del Conduttore a provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione delle opere autorizzate di cui al precedente punto, a perfetta regola d'arte, in particolare fornendo al Comune tutte le dichiarazioni di conformità alle norme vigenti, avvalendosi di professionisti abilitati e di ditte specializzate ed in possesso delle dovute credenziali, assumendosi ogni responsabilità in merito all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle stesse, nel pieno rispetto delle norme vigenti ed esonerando il Comune stesso da qualsiasi incombenza e responsabilità. Qualora si provveda a modificazioni che comportino una denuncia di variazione catastale, l'assegnatario dovrà presentare all'U.T.E., a propria cura e spese, le relative denunce;

- all'assunzione dell'impegno da parte del Conduttore a concludere i lavori suddetti entro i termini stabiliti nell'allegato schema di scrittura privata, rinunciando sin d'ora ad ogni eventuale pretesa per il mancato o minor godimento medio tempore dell'immobile, ed assumendosi l'impegno al pagamento del canone di locazione anche durante il tempo necessario all'esecuzione dei lavori;

- all'assunzione dell'impegno da parte del Conduttore a produrre, prima dell'inizio dei lavori, polizza fidejussoria a garanzia della realizzazione dell'opera, costituita con le modalità ed i termini dell'art. 103 del D.Lgs. 50/2016, che sarà svincolata per stati di avanzamento ed a seguito del collaudo finale dei lavori con esito positivo;

- le ditte esecutrici dei lavori dovranno avere i requisiti di adeguata qualifica professionale oltre all'assenza dei motivi di esclusione sanciti dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016;

- all'assunzione dell'obbligo da parte del Conduttore ad intestare le fatture ed ogni documentazione probatoria della spesa a proprio nome, fornendo, a conclusione dei lavori, la relativa rendicontazione, con indicazione delle ditte esecutrici, anche ai fini della determinazione dell'apporto patrimoniale;

- all'impegno da parte del Conduttore a fornire, al termine dei lavori, la dichiarazione, ai sensi del DPR n. 445/2000, che tutte le obbligazioni pecuniarie sono state adempiute nei confronti delle ditte esecutrici e fornitrici;

- al riconoscimento che tutte le opere eseguite saranno di proprietà del Comune, senza ulteriori pretese da parte del Conduttore;

- al completamento delle opere, dovrà essere attestata l'agibilità da parte del Direttore dei lavori o professionista abilitato e dovrà esserne verificata la correttezza formale da parte del Personale tecnico comunale anche ai fini dell'iscrizione del bene al patrimonio dell'Ente;

4. di specificare che il Comune rinuncerà alla facoltà di disdetta prevista dal contratto di locazione per il tempo necessario all'ammortamento dell'investimento oppure, in caso di esercizio anzitempo della facoltà di disdetta, di riconoscere al Conduttore l'importo eventualmente non ammortizzato al momento della scadenza del contratto, secondo il prospetto di ammortamento del contratto di mutuo, fermo restando l'obbligo di comunicare la disdetta del contratto ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e di corrispondere le indennità previste dell'art. 34 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 qualora ne ricorrano le condizioni;

5. di specificare che in caso di interruzione anticipata del contratto di locazione prima che giunga a maturazione il periodo di ammortamento delle opere per cause ascrivibili al Conduttore, ivi compreso l'esercizio da parte di quest'ultimo del recesso anticipato, nessun rimborso sarà dovuto dal Comune per le opere ed i lavori effettuati;

6. di riconoscere, altresì, al Conduttore la facoltà di usufruire delle agevolazioni e/o benefici fiscali previsti dalle leggi vigenti per interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione del patrimonio edilizio;

7. di specificare che il Conduttore durante il periodo di esecuzione dei lavori o comunque di non piena disponibilità del bene locato, continuerà a corrispondere al Comune il canone di locazione previsto;

8. di specificare che, l'intervento è esente da oneri di urbanizzazione, da costi di costruzione oltre che da diritti di segreteria e di istruttoria ai sensi dell'art. 188 LRT n. 65/2014;

9. di approvare lo schema di convenzione allegato "B" al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale, che regola i rapporti tra il Comune e la Società conduttrice, autorizzando il Responsabile del Servizio LL.PP. e Patrimonio alla sua sottoscrizione, con facoltà di apportare le eventuali modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie in sede di stipula;

10. di incaricare il Responsabile del Servizio LL.PP. e Patrimonio di provvedere al perfezionamento di tutti gli atti necessari di propria competenza, inerenti e conseguenti all'attuazione della presente deliberazione, nonché al controllo sull'effettuazione dei lavori in oggetto a perfetta regola d'arte.

11. di pubblicare il seguente atto sul sito internet istituzionale dell'Ente in Amministrazione trasparente sezione "Beni Immobili e gestione Patrimonio" sottosezione "Patrimonio Immobiliare".

Successivamente;

Con separata votazione;

A voti unanimi favorevoli:

D E L I B E R A

- di dichiarare, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

COMUNE DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA

PARERI DI REGOLARITA'

Proposta di Deliberazione Di Giunta Comunale

Servizio Servizio LL.PP. - Patrimonio

OGGETTO: Contratto di locazione commerciale "Bar delle Rose". Autorizzazione al Conduttore alla realizzazione di lavori di sostituzione edilizia. Indirizzi

Parere di regolarità tecnica:

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica della proposta ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni

Il Responsabile del Servizio
Danilo Volpini Saraca

Parere di regolarità contabile:

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile della proposta ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni

Il Responsabile del Servizio
Mariella Spadoni

Dati relativi alla seduta

Seduta del 13/01/2022 Deliberazione n. 3

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale elettronico della proposta conservata nella banca dati del Comune di Chianciano Terme, ai sensi dell'art. 22 del DLgs 82/2005.



COMUNE DI CHIANCIANO TERME
PROVINCIA DI SIENA

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Andrea Marchetti

IL SEGRETARIO COMUNALE
Luana Della Giovampaola

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

In data odierna la presente deliberazione:

- ❖ viene pubblicata all'Albo Pretorio del sito web per 15 giorni consecutivi (Art. 124, D.Lgs. 267/2000 e Art. 32, Legge 69/2009)
- ❖ è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari (Art. 125 – D.Lgs. 267/2000)

Il Segretario Comunale
Luana Della Giovampaola

Chianciano Terme 14/01/2022

ESECUTIVITÀ

- ❖ La presente deliberazione è esecutiva dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione, senza reclami (Art. 134, comma 3, D.Lgs. 267/2000)
- ❖ **E' eseguibile dalla data della sua adozione ai sensi dell'Art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000**

Il Segretario Comunale
Luana Della Giovampaola

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 07/3/2005 n. 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente deliberazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Chianciano Terme, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n. 82/2005.