

Copia Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale

N. 38 del 10/05/2011

Oggetto:

CONCESSIONE IN LOCAZIONE IMMOBILE EX CASA COMUNALE VIA 28 OTTOBRE ALLA ASSOCIAZIONE L.I.A.S.S. Onlus.

L'anno duemilaundici il giorno dieci del mese di maggio alle ore 11,00 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata nelle forme di legge, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei signori:

Nominativo	Qualifica	Presenti
<i>PAGANO Nazzaro</i>	<i>Sindaco</i>	<i>Si</i>
<i>MARINO Armando</i>	<i>Vice Sindaco</i>	<i>Si</i>
<i>Antonio CASTELLANO</i>	<i>Assessore</i>	<i>No</i>
<i>DI MARTINO Giuseppe</i>	<i>Assessore</i>	<i>No</i>
<i>MARINO Nicola</i>	<i>Assessore</i>	<i>Si</i>
<i>SEMBIANTE Stefano</i>	<i>Assessore</i>	<i>Si</i>
<i>TATONE Antonio</i>	<i>Assessore</i>	<i>No</i>

Totale Presenti 4 Totale Assenti 3

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale dr dr FONTANA Enza che provvede alla redazione del presente verbale.

Constatato che il numero degli intervenuti è legale, il Presidente-Sindaco dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

PREMESSO che la Commissione Straordinaria, con delibera n. 182 del 23/12/2008, ha incaricato il responsabile del settore amministrativo ad avviare la procedura per la ricostruzione del rapporto secondo le corrette regole gestionali di concessione dell'immobile sito alla via 28 Ottobre, n. 1, al Libero Istituto Accademico di Scienze Sociali, *novando* il precedente rapporto in locazione ordinaria. In mancanza della possibilità del ripristino in regime di legittimità di detto rapporto di concessione del bene comunale, di procedere all'annullamento degli atti illegittimi che hanno reso possibile l'uso del bene dell'Ente gratuitamente, in pregiudizio economico dell'Ente medesimo.

1) CHE, con determina n. 29 del 30/01/2009 il responsabile dell'Area Amministrativa, nel prendere atto della delibera della Commissione Straordinaria n. 182 del 23/12/2008, ha avviato la procedura amministrativa nei confronti del *Libero Istituto Accademico di Scienze Sociali*, nelle modalità e determinazioni deliberate dalla Commissione Straordinaria:

a) *Al fine di ripristinare detto rapporto in regime di legittimità, proporre al Libero Istituto Accademico di Scienze Sociali di ricostruire il rapporto, "novando" l'attuale comodato d'uso gratuito, in locazione, con il pagamento di un canone ordinario commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dal competente ufficio tecnico del Comune ovvero, in alternativa, della media dei valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per la famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, nelle percentuali stabilite dalla normativa vigente in materia di adeguamento del canone di locazione. Può essere concordato anche un canone agevolato nel caso in cui il soggetto interessato appartenga ai soggetti di cui agli articoli 10 e 11 del D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296 e nelle modalità e termini di detto D.P.R.. Il nuovo contratto di locazione deve essere stipulato tenendo conto del Regolamento comunale concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti al Comune di Casaluce (in fase di approvazione).*

b) *Preliminarmente alla procedura di cui al punto a), CHIEDERE, formalmente, al responsabile del Settore Tecnico comunale – Arch. Maurizio DI GRAZIA – la stima*

del canone ordinario commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dal competente ufficio tecnico del Comune che può tener conto anche, in alternativa, della media dei valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare

- c) *Nel caso di mancato accordo sulla ricostruzione del rapporto di cui al punto a), di procedere all'avviso al Libero Istituto Accademico di Scienze Sociali, con le dovute pubblicazioni all'Albo Pretorio e sito Ufficiale del Comune di Casaluce, dell'avvio del procedimento per l'annullamento della deliberazione di Giunta Comunale n. 130 del 14/10/1999, della deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 09/08/2003, , della deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 30/11/2005 e della convenzione/contratto rep. n. 22 del -4 Nov. 1999; atti illegittimi che hanno reso possibile l'uso del bene dell'Ente gratuitamente, in pregiudizio economico dell'Ente medesimo, con l'invito e la diffida, una volta divenuto definitivo il procedimento, di lasciare l'immobile interessato libero da persone e cose (non di proprietà del Comune di Casaluce), con salvezza di eventuale richiesta di risarcimento danni.*
- d) *La procedura di cui al punto a) sarà definita entro giorni venti dalla comunicazione al responsabile del Settore Tecnico di cui al punto b). In mancanza della ricostruzione del precedente rapporto, il procedimento di cui al punto c) sarà definito entro trenta giorni dalla scadenza dei venti giorni di cui al precedente procedimento di cui al punto a).*
- e) *Tutte le comunicazioni al Libero Istituto Accademico di Scienze Sociali devono indicare il responsabile del procedimento del Comune nella persona di Ludovico Di Martino e rispettare i termini di almeno 10 (dieci) giorni liberi dalla ricezione delle stesse per eventuali repliche, indicando la possibilità di ricorrere al Giudice Ordinaria avverso il provvedimento conclusivo e definitivo che annulla gli atti illegittimi e risolve la convenzione/contratto tra il COMUNE DI CASALUCE e il LIASS-CASALUCE n. 22 del 04/11/1999 e successive modificazioni ed integrazioni.*

CHE il LIASS ha trasmesso le proprie controdeduzioni, proponendo di seguito ricorso al TAR Campania - Napoli, che pende attualmente;

che, in pendenza di detto contenzioso le parti hanno convenuto di addivenire ad un nuovo rapporto con un contratto di locazione, versando un canone mensile agevolato, tenendo conto della determina dell'Area Tecnica LL.PP. n. 195 del 05/05/2011.

TANTO PREMESSO

Visto il Regolamento comunale *concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti al Comune di Casaluce*

SI PROPONE DI DELIBERARE

PRENDERE ATTO della volontà del Comune di Casaluce e del LIASS di addivenire alla formazione di una novazione della precedente convenzione, con un nuovo contratto di locazione, relativamente all'immobile di Via 28 Ottobre – ex sede del Municipio, pagando un canone mensile agevolato di € 600,00, oltre a sanare la precedente pendenza locatizia con il pagamento delle *ultime mensilità gennaio/aprile 2011, pari ad € 2.400,00.*

PRENDERE ATTO, altresì, della determina dell'Area Tecnica LL.PP.n. 195 del 05/05/2011 che ritiene congruo l'importo di € 600,00 quale canone mensile di locazione per l'immobile, tenendo conto che il L.I.A.S.S. non persegue scopi di lucro come si evince dall'atto costitutivo del 14.01.1999 (Rep. 95141, Racc. 12018 notaio Matano e che, pertanto, può beneficiare delle agevolazioni di canone dal Regolamento comunale vigente;

APPROVARE l'allegato schema di contratto di locazione redatto secondo il Regolamento Comunale *concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti al Comune di Casaluce*, approvato con delibera della Commissione Straordinaria n. 16 del 05/02/2009;

DARE MANDATO al resp. dell'Area _____ alla sottoscrizione del contratto di locazione, così come previsto dal predetto *Regolamento comunale*.

LA GIUNTA COMUNALE

LETTA la proposta di delibera sopra riportata;

ACQUISITO il parere favorevole della regolarità tecnica, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.49 del decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267;

CON VOTI unanimi espressi in forma palese e per alzata di mano;

DELIBERA

PRENDE ATTO della volontà del Comune di Casaluce e del LIASS di addivenire alla formazione di una novazione della precedente convenzione, con un nuovo contratto di locazione, relativamente all'immobile di Via 28 Ottobre – ex sede del Municipio, pagando un canone mensile agevolato di € 600,00, oltre a sanare la precedente pendenza locatizia con il pagamento delle *ultime mensilità gennaio/aprile 2011, pari ad € 2.400,00.*

PRENDE ATTO, altresì, della determina dell'Area Tecnica LL.PP.n. 195 del 05/05/2011 che ritiene congruo l'importo di € 600,00 quale canone mensile di locazione per l'immobile, tenendo conto che il L.I.A.S.S. non persegue scopi di lucro come si evince dall'atto costitutivo del 14.01.1999 (Rep. 95141, Racc. 12018 notaio Matano e che, pertanto, può beneficiare delle agevolazioni di canone dal Regolamento comunale vigente;

APPROVA l'allegato schema di contratto di locazione redatto secondo il Regolamento Comunale *concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti al Comune di Casaluce*, approvato con delibera della Commissione Straordinaria n. 16 del 05/02/2009;

DA' MANDATO al resp. dell'Area Amministrativa alla sottoscrizione del contratto di locazione, così come previsto dal predetto *Regolamento comunale.*

COMUNE DI CASALUCE

Provincia di Caserta

OGGETTO: CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE, SITI IN VIA 28 ottobre, 1/ Corso Umberto I.

(Regolamento Comunale *concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti al Comune di Casaluce*, approvato con delibera della Commissione Straordinaria n. 16 del 05/02/2009)

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese di _____, nella sede dell'Ufficio di _____ in esecuzione della deliberazione di G.M N.....del1
.., il qualità di Responsabile di Area _____ (in proseguo indicato più brevemente come "Comune") in rappresentanza del Comune stesso presso la cui sede per la qualifica è domiciliato.

E il' Sig. _____ nato a _____ nella qualità di legale rappresentante dell'Associazione L.I.A.S.S. "Libero Istituto Accademico di Scienze Sociali" con sede legale in Casaluce Corso Umberto I°, n. 52 iscritta nel Registro Regionale dalcon DA n.....del.....a1 n..... e, come associazione Onlus, riconosciuta del Ministero dell'Istruzione, dell'Universita e della ricerca come scuola paritarie

PREMESSO:

- CHE l'Ordinamento italiano riconosce il valore sociale, culturale, scientifico e didattico, come espressione di partecipazione, solidarietà e pluralismo promovendone lo sviluppo nell'autonomia e favorendone rapporto originale per il conseguimento delle finalità di. Carattere sociale, civile e culturale individuate dallo Stato, dalle Regioni e dagli altri Enti Pubblici (solo per onlus);

CHE, con deliberazione della Commissione Straordinaria n. 16 del 05/02/2009, è stato approvato il Regolamento per l'assegnazione in locazione di immobili di proprietà comunale ad associazioni senza fini di lucro e ad associazioni Onlus;

- CHE In materia l'art. 32, comma 8, Legge 23 dicembre 1994, n. 724, stabilisce a decorrere dal 1° gennaio 1995 i canoni annui per i beni appartenenti al patrimonio "indisponibile" dei comuni sono, in deroga alle disposizioni di legge in vigore, determinati dai comuni in rapporto alle caratteristiche dei beni, ad un valore comunque non inferiore a quello di mercato, fatti salvi gli scopi sociali. La norma tratta dei "beni indisponibili" e comunque alla fine fa salvo gli "*scopi sociali*"

- CHE Il Consiglio Comune di Casaluce, giusto verbale n. 23 del 24.6.1999, esecutivo, ha deliberato: 1) "*il riconoscimento del Libero Istituto Accademico di Scienze Sociali – Facoltà di Economia Turistica – sede Aversa* e 2) "*il riconoscimento che il LIASS svolge un servizio di utilità pubblica per il concorso all'innalzamento della cultura media dei cittadini*"

come strumento volontario per la promozione di una società civile multiculturale; il riconoscimento del LIASS come centro di educazione degli adulti e degli anziani di rilevante valore in quanto organizza l'educazione permanente".

- CHE La Giunta Comunale di Casaluce, giusto verbale n. 130 del 14.10.1999, su proposta del presidente del consiglio di amministrazione del LIASS, e per l'interesse collettivo riconosciuto allo stesso dal Consiglio Comunale di Casaluce, ha deliberato la "concessione in uso" dei locali ex sede municipale, siti alla via 28 Ottobre, n. 1, a detto istituto, perchè adibiti a sede della facoltà di Economia Turistica, stabilendo, tra l'altro, la durata della "convenzione" in nove anni ed approvando lo schema di "convenzione" dove sono stabiliti, con i poteri del diritto comune privato (*in quanto non trattasi di convenzione ma di contratto di comodato d'uso*) vari oneri a carico del LIASS. Al punto 12) è concordato che "La presente convenzione potrà essere rinnovata alla scadenza o su richiesta del LIASS anche durante la sua vigenza, al fine di modificarne la durata, sempre con atto espresso".

La convenzione n. 22/99 è stata sottoscritta dalle parti e regolarmente registrata.

- CHE Il Consiglio Comunale di Casaluce, giusto verbale n. 13 del 09.8.2003, esecutivo, nel dare sempre atto dell'utilità collettiva dell'istituto e riferendosi al predetto punto 12) della convenzione n. 22/99, ha stabilito di modificare la durata originaria della concessione in uso portandola da nove anni a diciotto anni.

Che l'istituto LIASS è un organismo "Non profit" costituito in forma di associazione, con finalità di svolgimento di attività didattica e accademica anche presso sedi di scuole Pubbliche, per l'Università Popolare denominata: "Libero Istituto Accademico di Scienze Sociali, in sigla: L.I.A.S.S.;

- CHE l'interesse definito di utilità pubblica perseguito dallo stesso, oltre che dallo statuto, è stato formalmente riconosciuto dal Consiglio comunale di Casaluce, quale rappresentante della propria comunità che ne cura gli interessi e ne promuove lo sviluppo (art. 13 d.lgs. 267/2000), con delibera n. 23 del 24.6.1999

-VISTO l'art. 2 del Regolamento comunale concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti al Comune di Casaluce, approvato con delibera della Commissione Straordinaria n. 16 del 05/02/2009, che prevede la trattativa privata nei casi di rinnovo di concessioni o locazioni già in corso (art.13);

- Dato atto che l'art. 9 del regolamento comunale prevede possono essere oggetto di concessione ovvero locazione, in favore dei soggetti di cui agli articoli 10 e 11, rispettivamente a titolo gratuito ovvero a canone agevolato, per finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale, gli immobili di cui all'art. 1 dello stesso regolamento. Il successivo art. 11 del

Regolamento comunale prevede i soggetti beneficiari a canone agevolato, in particolare la lettera e) fa riferimento a “le istituzioni, le fondazioni e le associazioni non aventi scopo di lucro....

Dato atto che l’art. 12 dello stesso regolamento prevede “ *Le concessioni e locazioni in favore dei soggetti di cui all’art. 11 sono assentite o stipulate per un canone annuo non inferiore al dieci per cento e non superiore al cinquanta per cento di quello determinato dai competenti uffici sulla base dei valori in comune commercio*”,

DATO ATTO che l’ufficio tecnico, con determinazione n. 195 del 05/5/2011, ha ritenuto congruo l’importo di € 600,00 quale canone mensile dei beni immobili appartenenti al comune e dati in locazione al LIASS;

RITENUTO, visto il perseguimento di detta associazione senza scopi di lucro per l’università Popolare denominata: *Libero Istituto Accademico di Scienze Sociali*”, in sigla *L.I.A.S.S.*, con lo scopo di promuovere il rilancio di finalità culturali, scientifiche e didattiche, assentire il canone ritenuto congruo dall’UTC, in € 600,00 mensili, con il pagamento mensile, entro la prima decade del mese;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1

Comune di Casaluce concede all’Associazione L.I.A.S.S. “ Libero Istituto Accademico di Scienze Sociali” che accetta a mezzo del suo legale rappresentante, i locali dell’immobile di Corso Umberto I° e via 28 Ottobre, n.1 e Corso Umberto I°, alle condizioni riportate negli articoli seguenti;

Art.2

La durata della concessione viene stabilita in anni nove a decorrere dalla data di sottoscrizione della stessa (Art. 14 Reg. Comunale),.

La stessa potrà essere rinnovata a richiesta delle parti per un eguale periodo.

Alla scadenza dei contratti stipulati le parti possono avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione con preavviso di almeno sei mesi con lettera raccomandata;

Art. 3

L’Associazione verserà al Comune di Casaluce un canone agevolato mensile di € 600,00 (artt. 11 e 12 Regolamento), nella prima decade del mese. Detto canone sarà aggiornato annualmente secondo l’indice ISTAT.

L’Associazione verserà, dopo la sottoscrizione del seguente atto, la somma di € 2.400,00 relativamente alle mensilità gennaio /aprile 2011, anche in forma rateale da concordare con il responsabile del procedimento.

Art. 4

Sono ad esclusivo carico dell'Associazione :

- a) il pagamento del canone o del corrispettivo ;
- b) le spese inerenti la manutenzione ordinaria;
- c) Il pagamento di tutte le utenze e quanto altro necessario per la funzionalità del servizio svolto;
- d) Il pagamento delle spese di gestione;
- e) La restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

Le spese inerenti la manutenzione straordinaria saranno a carico dell'Associazione.

Art.5

L'Associazione concessionaria non potrà apportare alcuna modificazione ai locali senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;

L'Amministrazione Comunale ha diritto di accesso in qualsiasi momento ai suddetti locali, per comprovati motivi di interesse dell'Ente.

Art.6

Le parti prendono atto che l'immobile è già in uso da parte dell'Associazione. A Tale uopo l'assegnatario è tenuto ad utilizzare il bene per *le* finalità che hanno determinato l'assegnazione.

L'associazione si impegna alla scadenza dello stesso, salvo rinnovo, di restituirlo nelle medesime condizioni in cui è stato consegnato, salvo il normale deperimento d'uso.

L'Amministrazione, in collaborazione con i funzionari, ha facoltà di ispezionare i locali assegnati all' associazione .

Qualora vengano accertate inadempienze in rapporto alle condizioni di assegnazione dell'immobile, l'Amministrazione ha facoltà di procedere allo scioglimento immediato del rapporto contrattuale.

Costituiscono, altresì, causa di risoluzione il venir meno *delle* condizioni che hanno consentito l'assegnazione *e l'utilizzo* del bene in maniera difforme da quanto previsto nel contratto o la fruizione di diverso utilizzatore.

La presente convenzione è esente dall' imposta di bollo *e* dall'imposta di registro ai *sensi* dell'art. 8 comma 1° della L.266/91.

Per quanto non previsto nel presente atto le parti fanno riferimento alle disposizioni legislative vigenti in materia e *al* regolamento.

Il presente verbale, dopo la lettura e l'approvazione, viene sottoscritto dalle parti.

Il Comune

L'Associazione