



# COMUNE DI MERGOZZO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Via Pallanza 2 - 28802 Mergozzo (VB) telefono 0323/80101 telefax 0323/80738 e-mail [mergozzo@ruparpiemonte.it](mailto:mergozzo@ruparpiemonte.it)

Deliberazione di Giunta Comunale n. 72/2014

COPIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 72

**OGGETTO: Contratto di locazione immobile ad uso commerciale tra il Comune e i comproprietari Piralla Gianpietro e Rodolfo di Mergozzo, per ricovero automezzi ed attrezzature comunali, per il canone annuo di Euro 2.809,08 e per la durata di anni 6, rinnovabile.**

L'anno **duemilaquattordici**, addì **quindici**, del mese di **settembre**, alle ore **21** e minuti **00**, nella sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
TOGNETTI Paolo	Sindaco	X	
NIBBIO Ferruccio	Vice Sindaco		X
OLIVA Emanuela	Assessore	X	
		2	1

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Signor **DI PIETRO dr. Nicola** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Signor **TOGNETTI Paolo**, nella sua qualità di Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.



# COMUNE DI MERGOZZO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Via Pallanza 2 - 28802 Mergozzo (VB) telefono 0323/80101 telefax 0323/80738 e-mail [mergozzo@ruparpiemonte.it](mailto:mergozzo@ruparpiemonte.it)

## Deliberazione di Giunta Comunale n. 72/2014

**OGGETTO:** Contratto di locazione immobile ad uso commerciale tra il Comune e i comproprietari Piralla Gianpietro e Rodolfo di Mergozzo, per ricovero automezzi ed attrezzature comunali, per il canone annuo di € 2.809,08 e per la durata di anni 6, rinnovabile.

### LA GIUNTA COMUNALE

#### PREMESSO:

- che il Comune, non avendo adeguati locali disponibili, necessita di un capannone industriale nel quale potere ricoverare i propri automezzi e le proprie attrezzature;  
- che lo stesso, dopo una indagine di mercato sul territorio, ha individuato come idoneo per la sopra citata finalità, un immobile in comproprietà dei signori Piralla Gianpietro e Piralla Rodolfo entrambi residenti a Mergozzo, attualmente disponibile, sito a Mergozzo in Via Gravellona – strada provinciale Mergozzo – Montorfano, consistente in una porzione del capannone industriale, con solo piano terra ex laboratorio per lavorazione materiale lapideo, corrispondente alla campata estrema sul lato sud ovest con portone d'ingresso indipendente, avente una superficie di mq 102,00 circa, censito al catasto urbano al foglio 29 mappale 381;

PRESO ATTO che l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta, con propria nota prot. n. 2014/10696/DR-TO, in data 25.07.2014, in attuazione all'art. 1 comma 388 della legge n. 147/2013 (legge stabilita 2014) e dell'art. 24 comma 4 del D.L. n. 66/2014, ha ritenuto congruo il canone annuo di locazione di € 3.304,80;

ATTESO che sul predetto canone occorre operare una riduzione del 15% imposta dalla legge (art. 24 comma 4 del D.L. n. 66/2014 e art. 3 comma 4 del D.L. n. 95/2012 conv in L. n. 135/2012) per cui il valore del canone così rideterminato ammonta a € 2.809,08;

RAVVISATA, quindi, la necessità prendere in locazione il sopra menzionato immobile (porzionale del capannone industriale) per destinarlo alla finalità prima indicata, per il canone annuo di € 2.809,08 e per la durata di 6 anni, rinnovabile;

VISTO lo schema del nuovo contratto di locazione ad uso commerciale, predisposto dagli uffici secondo le indicazioni ricevute dall'Amministrazione ed in accordo con la controparte;

RITENUTO necessario ed opportuno assumere i provvedimenti di competenza;

Sulla proposta di cui sopra, il Responsabile del Servizio Tecnico esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del T.U. Enti Locali approvato con D.Lgs.n.267/2000, che qui di seguito sottoscrive:

II RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
f.to Emanuela Oliva

Sulla proposta di cui sopra, il Responsabile del Servizio Finanziario esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del T.U. Enti Locali approvato con D.Lgs.n.267/2000, che qui di seguito sottoscrive:

II RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO  
f.to Giacomo Porta

Con voti unanimi espressi palesemente



# COMUNE DI MERGOZZO

*Provincia del Verbano Cusio Ossola*

Via Pallanza 2 - 28802 Mergozzo (VB) telefono 0323/80101 telefax 0323/80738 e-mail [mergozzo@ruparpiemonte.it](mailto:mergozzo@ruparpiemonte.it)

## *Deliberazione di Giunta Comunale n. 72/2014*

### **DELIBERA**

1. Di prendere in locazione, per le finalità in premessa indicate, dai signori Piralla Gianpietro e Piralla Rodolfo entrambi residenti a Mergozzo, l'immobile di proprietà degli stessi, sito in Mergozzo via Gravellona strada provinciale Mergozzo – Montorfano, consistente in una porzione del capannone industriale, con solo piano terra ex laboratorio per lavorazione materiale lapideo, corrispondente alla campata estrema sul lato sud ovest con portone d'ingresso indipendente, della superficie di mq. 102,00, censito al catasto urbano al foglio n. 29 mappale 381 e meglio individuato nella allegata planimetria, per il canone anno di € 2.809,08, soggetto ad aggiornamento istat e per la durata di 6 anni, rinnovabile, alle condizioni tutte fissate nel contratto di cui al punto 2) del presente atto;
2. Di approvare, conseguentemente e contestualmente, lo schema del nuovo contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile sopra indicato, costituito da n. 16 articoli, che allegato alla presente insieme alla allegata planimetria ne costituisce parte integrante e sostanziale come allegato A) e B);
3. Di dare atto che tutte le spese di bollo e registrazione del predetto contratto sono ripartite in parti uguali tra il comune e i comproprietari sopra indicati, come per legge;
4. Di autorizzare il Responsabile del Servizio Tecnico a sottoscrivere il contratto di locazione di cui al punto precedente con i sopra citati comproprietari signori Piralla Gianpiero e Piralla Rodolfo di Mergozzo e di autorizzare, inoltre, il Responsabile del Servizio Finanziario di assumere tutti gli atti necessari per l'impegno e a provvedere al pagamento del canone annuo secondo modalità e termini previsti nel contratto in questione ed a rimborsare al locatore il 50% delle spese relative all'imposta di bollo e registrazione;
5. Di far fronte alla spesa di cui al presente atto mediante imputazione all'intervento 1.01.05.04 capitolo 154 del corrente bilancio di previsione 2014 e per i restanti anni agli interventi e capitolo dei rispettivi bilanci di competenza;
6. Di comunicare la presente deliberazione ai Capi Gruppo Consiliare contemporaneamente all'affissione all'albo pretorio ai sensi dell'art. 125 del D.lgs. 267/2000;
7. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs 267/2000



# COMUNE DI MERGOZZO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Via Pallanza 2 - 28802 Mergozzo (VB) telefono 0323/80101 telefax 0323/80738 e-mail [mergozzo@ruparpiemonte.it](mailto:mergozzo@ruparpiemonte.it)

## Deliberazione di Giunta Comunale n. 72/2014

**CONTRATTO DI LOCAZIONE  
DI PORZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE  
TRA IL COMUNE DI MERGOZZO E LA DITTA PIRALLA GIAMPIERO & FIGLIO SNC,  
PER RICOVERO AUTOMEZZI ED  
ATTREZZATURE COMUNALI**

\*\*\*\*\*

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice copia e per ogni effetto di legge  
tra

I signori comproprietari:

- Piralla Gianpietro, nato a Mergozzo il 23.2.1936 e residente a Mergozzo in via Bracchio n. 55, (Codice Fiscale PRLGPT36B23F146U),
- Piralla Rodolfo, nato a Premosello Chiovenda il 5.10.1966 e residente a Mergozzo in via Resiga n. 3/E, (Codice Fiscale PRLRLF66R05H037Q), di seguito **locatore**;

e

Il Comune di Mergozzo, avente sede legale a Mergozzo in via Pallanza n. 2 (codice fiscale 84003060039 e partita iva 005285200349), rappresentata nel presente atto dalla signora Emanuela Oliva nata a Verbania il 29.01.1972, residente a Mergozzo in via Sempione n. 54, (codice fiscale LVOMNL72A69L746R), in qualità di responsabile del servizio tecnico, autorizzata in forza della delibera Giuntale n. 72 del 15.9.2014, di seguito **conduttore**

### PREMESSO:

- che il conduttore, non avendo adeguati locali disponibili, necessita di un capannone industriale nel quale potere ricoverare i propri automezzi e le proprie attrezzature;
- che il conduttore, dopo una indagine di mercato sul territorio, ha individuato come idoneo per la sopra citata finalità, un immobile di proprietà dei signori Piralla Gianpietro e Piralla Rodolfo, attualmente disponibile, sito a Mergozzo in Via Leonardo da Vinci n. 24, consistente in una porzione del capannone industriale, con solo piano terra ex laboratorio per lavorazione materiale lapideo, corrispondente alla campata estrema sul lato sud ovest con portone d'ingresso indipendente, avente una superficie di mq 102,00 circa, censito al catasto urbano al foglio 39 mappale 381, Cat. D/1 rendita catastale €. 3760,00;
- che l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta, con propria nota prot. n. 2014/10696/DR-TO, in data 25.7.2014, in attuazione all'art. 1 comma 388 della legge n. 147/2013 (legge stabilita 2014) e dell'art. 24 comma 4 del D.L. n. 66/2014, ha ritenuto congruo il canone annuo di locazione di € 3.304,80;
- che sul predetto canone occorre operare una riduzione del 15% imposta dalla legge (art. 24 comma 4 del D.L. n. 66/2014 e art. 3 comma 4 del D.L. n. 95/2012 conv in L. n. 35/2012), per cui il valore del canone annuo risulta così determinato in € 2.809,08;
- che il conduttore intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per destinarlo alla finalità prima indicata, per il canone annuo di € 2.809,08 e per la durata di 6 anni;
- che il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile, nonché igienico sanitarie e di sicurezza e che ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D.lgs. n. 192/2005 non è richiesto l'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto escluso dalla applicazione della predetta normativa;

### TUTTO CIO PREMESSO

**tra le parti come sopra costituite si conviene e stipula quanto segue:**

#### **1) Premessa.**

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.



# COMUNE DI MERGOZZO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Via Pallanza 2 - 28802 Mergozzo (VB) telefono 0323/80101 telefax 0323/80738 e-mail [mergozzo@ruparpiemonte.it](mailto:mergozzo@ruparpiemonte.it)

## Deliberazione di Giunta Comunale n. 72/2014

### 2) Oggetto del contratto.

Il locatore cede in locazione alla conduttrice l'immobile di sua proprietà per le finalità di ricovero dei propri automezzi e delle proprie attrezzature. La conduttrice a tale titolo accetta, l'immobile sito a Mergozzo in Via Leonarddo da Vinci n. 24, consistente in una porzione del capannone industriale, con solo piano terra ex laboratorio per lavorazione materiale lapideo, corrispondente alla campata estrema sul lato sud ovest con portone d'ingresso indipendente, avente una superficie di mq 102,00 circa, censito al catasto urbano al foglio 29 mappale 381. Il locatore dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme edilizie, urbanistiche, igieniche sanitarie e di sicurezza vigenti;

### 3) Durata del contratto

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno 1 ottobre 2014. Il contratto avrà durata di sei anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

### 4) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 2.809,08, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro 702,27 a partire dal mese di ottobre 2014. La conduttrice si impegna a versare detti canoni presso il domicilio del locatore entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni trimestre. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti. Il comune si impegna a compartecipare alle spese comuni di manutenzione relative all'area pertinenziale, quantificati annualmente fortettariamente in € 480,00, che verranno liquidati con cadenza annuale posticipata entro il mese ottobre.

### 5) Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

### 6) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

### 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

E' onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

### 8) Sublocazione dei locali oggetto del contratto

Ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978 è consentita la sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato, purchè la conduttrice ne dia espressa notizia al locatore a mezzo lettera raccomandata con congruo preavviso.

### 9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

La conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

### 9) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

La conduttrice ha facoltà di recesso purchè ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente addotta dalla conduttrice



# COMUNE DI MERGOZZO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Via Pallanza 2 - 28802 Mergozzo (VB) telefono 0323/80101 telefax 0323/80738 e-mail [mergozzo@ruparpiemonte.it](mailto:mergozzo@ruparpiemonte.it)

## Deliberazione di Giunta Comunale n. 72/2014

(ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

### 10) Deposito cauzionale

Il locatore, in considerazione della natura di ente pubblico, esonera il comune dal versamento della cauzione.

### 11) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente la conduttrice esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

### 12) Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

### 13) Modifiche alla clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

### 14) Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti precedenti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il locatore, in Via Leonardo Da Vinci n. 24, cap 28802 Mergozzo ;

la conduttrice presso la sua sede legale sita in Via Pallanza n. 2, cap 28802 Mergozzo. **15) Foro competente**

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Verbania.

### 16) Attestazioni del Locatore sui requisiti edilizi, urbanistici igienico sanitari e di attestazione energetica

Il locatore dichiara ed attesta, sotto la propria responsabilità, che la porzione del capannone industriale oggetto del presente contratto rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile, nonché igienico sanitarie e di sicurezza e che, ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D.lgs. n. 192/2005, non è richiesto l'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto escluso dalla applicazione della predetta normativa;

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 10) Deposito cauzionale; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data

Il locatore

Piralla Gianpietro Piralla Rodolfo

La conduttrice

Comune di Mergozzo



# COMUNE DI MERGOZZO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Via Pallanza 2 - 28802 Mergozzo (VB) telefono 0323/80101 telefax 0323/80738 e-mail [mergozzo@ruparpiemonte.it](mailto:mergozzo@ruparpiemonte.it)

## Deliberazione di Giunta Comunale n. 72/2014

Del che si è redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE

f.to (Tognetti Paolo)

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to (Di Pietro dr. Nicola)

---

### Referto di Pubblicazione (Legge n. 69/2009 art. 32 comma 5)

La presente deliberazione è stata pubblicata il giorno 13 OTTOBRE 2014 all'Albo Pretorio on-line del Comune inserito nel sito Web: [www.comune.mergozzo.vb.it](http://www.comune.mergozzo.vb.it) per rimanervi 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 32 comma 5 Legge n. 69/2009 e s.m.i..

Mergozzo, lì 13 OTTOBRE 2014

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to (Di Pietro dr. Nicola)

---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (art.134 comma 3 D.Lgs 267/00)

#### DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 3 giugno 2014

X Perché dichiarata immediatamente eseguibile (at. 134 – 4° comma, D.lgs 18 agosto 2000 n. 267)

□ Perché trascorso il decimo giorno di pubblicazione (art. 134 – 3° comma D.lgs 18 agosto 2000 n. 267)

Mergozzo, lì 13 OTTOBRE 2014

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to (Di Pietro dr. Nicola)

---

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Mergozzo, lì 13 OTTOBRE 2014

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to (Di Pietro dr. Nicola)