

**CONVENZIONE TRA IL
COMUNE DI BARBIANELLO
E
L'ALER DELLA PROVINCIA DI PAVIA - LODI
PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO ERP
DI PROPRIETA' COMUNALE**

oooooooooooo

- Premesso che il Comune di Barbianello cod. fisc. 84000410187 per esigenze di carattere funzionale e di omogeneità amministrativa intende affidare la gestione degli stabili di ERP all'ALER della provincia di Pavia (cod. fisc.00182090183) e che l'ALER ha presentato una proposta riguardante i contenuti della gestione riferiti all'attività amministrativa dell'utenza;
- visto l'art. 5 comma 1 lett. b) della legge regionale 13 del 10.6.1996 istitutiva delle ALER che prevede per esse la possibilità di gestire patrimonio ERP di altri soggetti pubblici se da essi delegate;
- visto l'art. 5 comma 2 lettera d) della legge regionale n. 27 del 4.12.2009 che prevede la possibilità per i Comuni di convenzionarsi con le ALER per la gestione del loro patrimonio di edilizia residenziale pubblica;

Il Comune di Barbianello e l'ALER di Pavia - Lodi convengono quanto segue:

1. A partire dal **01/01/2016** e per la durata di anni tre, con disponibilità di ulteriore rinnovo, previa adozione di apposito provvedimento da parte dell'Amministrazione Comunale, il patrimonio ERP di proprietà comunale (allegato n° 1) , verrà affidato in gestione in nome e per conto all'ALER di Pavia che vi provvederà in conformità alla normativa vigente in materia, effettuando gli adempimenti amministrativi (stipula dei contratti di locazione e registrazione, determinazione dei canoni, emissione e riscossione dei canoni di affitto, ripartizione delle spese comuni e riscossione, emissione diffide per tardato pagamento, rendicontazione, trattamento del contenzioso tanto in sede stragiudiziale che giudiziale, anagrafe dell'utenza).
2. Il Comune assegnerà gli alloggi ai sensi della normativa vigente, l'Azienda stipulerà i relativi contratti di locazione con gli assegnatari e rinnoverà quelli in corso, provvedendo alla loro registrazione ponendo a carico dell'inquilino e del Comune proprietario l'imposta di registro equamente suddivisa e assoggettando i conduttori alla osservanza dei patti e delle condizioni contrattuali previsti dalla norme vigenti in materia, adottando altresì, per motivi di uniformità di trattamento, gli stessi criteri in vigore per l'inquinato dell'Azienda e nel rispetto del Regolamento Regionale n. 1/2004.
Per la gestione dei rapporti tra l'utenza e la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria, si fa al manuale d'uso e al Manuale per la

CANTINA

u

ripartizione delle spese approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 7/19904 del 16/12/2004.

L'Azienda è delegata dal Comune a promuovere le azioni legali volte alla tutela possessoria e petitoria del patrimonio comunale affidato in gestione, nonché quelle dirette alla risoluzione del contratto in caso di gravi inadempienze da parte degli inquilini.

La trattazione delle vertenze, tanto attive che passive, comunque riguardanti l'amministrazione e la tutela del patrimonio comunale affidato in gestione, verrà interamente assunta, sia in sede stragiudiziale che giudiziale, dall'Azienda fino alla loro definitiva conclusione.

L'Azienda segnalerà tempestivamente al Comune, con dettagliato rapporto informativo, i casi di occupazione senza titolo degli alloggi e dei locali adibiti ad usi diversi, nonché ogni altro fatto o circostanza che possa dar luogo a provvedimenti di annullamento o di decadenza dell'assegnazione.

Le spese di giudizio, ove non ripetibili dall'affittuario, saranno a carico del Comune. (l'esigenza di un eventuale anticipo sulle spese in oggetto da parte del Comune verrà di volta in volta concordato).

3. Il canone di locazione degli alloggi sarà determinato e applicato secondo i criteri indicati dalle norme di legge vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica e in particolare secondo le disposizioni stabilite dalla legge regionale n° 27 del 8/11/2007 e successive modifiche e/o integrazioni.

L'Azienda sarà tenuta ad esigere dagli assegnatari i corrispettivi dovuti per canoni e spese accessorie, provvedendo alla ripartizione delle spese reversibili ed a versare al Comune tutto l'incassato.

Ai fini di una corretta gestione in nome e per conto delle utenze relative ai vari servizi reversibili per gli stabili oggetto della presente convenzione, si dispone quanto segue:

- a) Le utenze continueranno ad essere intestate al Comune e le relative fatture elettroniche arriveranno al Comune stesso che provvederà (una volta espletate tutte le procedure di propria competenza) ad inviarne copia (via fax o via posta elettronica in formato PDF ecc.) agli uffici amministrativi dell'Aler di Pavia-Lodi per consentirne la registrazione AI SOLI FINI DEL RIPARTO SPESE sui diversi utenti;
- b) I pagamenti di dette fatture saranno anticipati dal Comune stesso in quanto il nuovo iter legato alla fattura elettronica rischierebbe di allungare eccessivamente i tempi causando pagamenti posticipati rispetto alle scadenze;
- c) All'atto dell'incasso dei bollettini d'affitto comprensivi della quota per ogni inquilino delle spese reversibili (a titolo d'acconto in corso d'anno e di saldo in sede di rendicontazione finale) il Comune rientrerà di detti

costi (salvo la quota per alloggi temporaneamente non assegnati che resterà in ogni caso a carico del Comune);

4. in caso di accertata morosità e dopo aver inviato i solleciti di pagamento agli assegnatari morosi, l'Azienda provvederà a promuovere le azioni atte al recupero dei crediti scaduti nei confronti dell'affittuario moroso, secondo i disposti e con le modalità stabilite dalle leggi vigenti, informandone preventivamente il Comune.
5. I compensi annuali all'ALER per l'attività amministrativa sono previsti in complessivi **1,75** euro per vano convenzionale mensile (vani convenzionali n. **26,64** per un compenso annuo complessivo pari a € **559,44** IVA 22% esclusa). I compensi dovranno essere liquidati all'Aler entro 30 gg. dalla presentazione della relativa fattura salva la possibilità per l'Aler di rivalersi di quanto spettante e non pagato, sui futuri incassi per canone di locazione
6. I canoni introitati dall'ALER verranno versati al Comune in due rate annuali: la prima entro il 30/6 dell'anno in corso e la seconda entro il 31/01 dell'anno successivo.
7. Entro 120 giorni dalla chiusura, prevista al 31 dicembre di ogni esercizio, l'Azienda provvederà a presentare il relativo consuntivo annuale della gestione del patrimonio comunale affidato ai sensi della presente convenzione.

Il rendiconto dovrà comprendere:

a) Competenze a favore del Comune (avere):

- le competenze globali nominali oggettive (canoni di locazione alloggio box, spese reversibili ecc.) dell'esercizio relativo alle unità immobiliari gestite;
- le eventuali maggiorazioni dei canoni dovute alle condizioni reddituali soggettive dell'inquilinato a sensi della normativa vigente;
- le riduzioni dei canoni dovuti alle condizioni reddituali soggettivi dell'inquilinato, a sensi della normativa vigente;
- le eventuali somme addebitate agli inquilini per titoli vari.

b) Competenze a carico del Comune (dare):

- Gli eventuali importi corrispondenti a riduzioni di canoni e spese, deliberati all'Amministrazione Comunale a favore dell'inquilinato su canoni e spese;



➤ imposte di registrazione/rinnovo contratti di locazione per la parte spettante alla proprietà

8. Saranno a carico del Comune le perdite per inesigibilità di canoni di locazione e spese non recuperati in sede di riscossione coattiva, da approvarsi con provvedimento dell'Amministrazione Comunale;

Data. 26 gennaio 2016

Per il Comune di Barbianello

..... **IL SINDACO**

Giorgio Falbo

Per l'A.L.E.R. della Provincia di Pavia - Lodi

Il Presidente

Franco BETTONI



COMUNE DI BARBIANELLO
allegato n° 1

N°	ASSEGNATARIO	SUPERFI CIE	VANI CONV.SUP/14
1	alloggio n°1	70,84	5,06
2	alloggio n°2	71,44	5,10
3	alloggio n°3	90,87	6,49
4	alloggio n°4	66,55	4,75
5	alloggio n°5	73,29	5,24
		<u>372,99</u>	<u>26,64</u>



UNICA SOLUZIONE



REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI BARBIANELLO
PROVINCIA DI PAVIA

Rep. n. .888.

OGGETTO: CONTRATTO LOCAZIONE COMMERCIALE
LOCALI FARMACIA DI BARBIANELLO

L'anno duemiladodici, il giorno 30 (Trenta) del mese di Ottobre in
Barbianello e nella Residenza Comunale sita alla via Roma, n.5,

tra

a) il Comune di Barbianello, con sede in Barbianello, via Roma n.5, Codice
Fiscale 84000410187- Partita IVA 00490260189 rappresentato dal
Sindaco nonché responsabile del servizio tecnico comunale, sig. FALBO
GIORGIO nato a Broni il 29.05.1950 ,C.F. FLBGRG50E29B201R il
quale agisce in nome e per conto dell'Amministrazione che rappresenta,
in seguito per brevità denominato ""parte locatrice"

e

b) La Farmacia di Barbianello S.R.L. con sede in Barbianello, via Roma
n..5, Codice Fiscale e Partita IVA 02422130183, rappresentata da
RICCARDI ANNA MARIA, nata a Broni il 11.07.1961, residente a
BARBIANELLO Via Roma n.63, Codice Fiscale
RCCNMR61L51B201Q, in qualità di amministratore unico, in seguito
per brevità denominata ""parte conduttrice"

PREMESSO



2) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione effettuate opere in diffornita.
 concessione di edificazione e agibilità e che sul medesimo non state
 l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, avendo ottenuto
 al foglio n.10 particella n. 141 sub. 12. La parte locatrice dichiara che
 L'unità immobiliare di cui sopra risulta essere individuata in catasto
 primo piano.

1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che
 accetta, l'immobile sito in Barbanello con accesso dal civico n. 5 di Via
 Roma, della superficie di circa metri quadrati 26, di cui 23, adibiti ad uso
 commerciale al piano terreno e metri quadrati 3 adibiti a servizio igienico al

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE.

Tutto ciò premesso

- stipulazione del contratto di locazione di tale immobile.
- che con determinazione n. 80 del 28.09.2012 è stata disposta la
 attività farmaceutica;
- che il Comune di Barbanello è proprietario dell' immobile identificato
 al foglio n.10 particella n. 141 sub. 12, già precedentemente adibito ad
 n.887;
- che tale società è stata costituita con atto pubblico del 9 luglio 2011 Rep.
 alla quale veniva affidata la gestione del servizio Farmacia Comunale;
 Responsabilità Limitata denominata " Farmacia di Barbanello s.r.l. "
 sensi di legge, veniva disposta la costituzione di una Società a
 che con deliberazione Consiliare n.4 del 2 febbraio 2011 esecutiva ai

5) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessivi euro

3.600,00 (Tremilaseicento/00) annue, da pagarsi in 2 rate semestrali: 1 gennaio e 1 luglio di ogni anno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario della parte locatrice intrattenuto presso il Tesoriere.

Le parti espressamente riconoscono e accettano senza riserva alcuna, la valutazione complessiva del corrispettivo pecuniario convenuto. Il canone sarà automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge. In ogni caso, laddove dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicata, comunque, quella più favorevole alla parte locatrice.

6) Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora dichiara

irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese quelle relative al consumo di energia elettrica. Questo ultimo costo sarà addebitato in base ai millesimi. In ogni caso, tutte le somme eventualmente anticipate dalla parte locatrice per conto della parte conduttrice, per quanto innanzi detto, dovranno esserle da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il decimo giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura indicata nell'art. 15 del presente contratto.

L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. con le conseguenze previste al citato art. 15.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni della parte conduttrice a qualunque titolo vantate, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

7) Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze semestrali pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora. Tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

8) La parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie, ad eccezione di quelle inerenti le parti comuni dell'edificio che faranno capo alla parte locatrice. Sono altresì a carico della parte conduttrice le spese relative all'eventuale allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod. civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

9) La parte conduttrice dichiara che la cosa locata si trova in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto.

10) La parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quanto altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

11) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata. La parte locatrice fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

12) La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, fatta eccezione per il caso in cui concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

13) Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre

consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

14) Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto, - salvo ogni altro diritto -, il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

15) Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, resta in ogni caso salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato ai sensi dell'art. 5 del D.lgs n° 231/2002

16) Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzitutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

17) A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei locato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegga domicilio presso la residenza comunale.

18) L'imposta di registrazione e l'imposta di bollo del presente



Firma in delega del Direttore Provinciale (Nicola Sarno)

PER TRASCR

REGISTRATO A STRADELLA (PV) addi 19 NOV 2012

al N.ro 3 con € 10000
quattrocento

PARTE LOCATRICE

PARTE CONDUTTRICE

redato, confermato e sottoscritto in Barbianello il 12.10.2012.
impetente).
(imputazione nei pagamenti); 17 (elezione di domicilio); 21 (foro
clausola espressa in caso di fallimento); 15 (penale ed interessi di mora);
e 12 (obblighi ed esonero da responsabilità della locatrice); 14 (clausola
mento); 8 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione); 9,
ra interessi moratori; clausola risolutiva espressa per mancato
atto) 5 e 7 (clausola aggiornamento di indice più favorevole; clausola
la risolutiva espressa per i casi di sublocazione e cessione del
degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 3
La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a

PARTE CONDUTTRICE

PARTE CONDUTTRICE

confermato e sottoscritto in Barbianello il 12.10.2012.

0 1 09 039882 665 4
00034419
00006514
0001-00009
10/10/2012 16:22:37
431876242189559E
01090398826654

0 1 09 039882 666 5
00034419
00006513
0001-00009
10/10/2012 16:22:32
E85A0019307C8000
01090398826655

0 1 09 039882 667 6
00008891
10/10/2012 16:22:27
F259C59447FEA989
01090398826676

CONVENZIONE PER LA GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO POLIFUNZIONALE THOMAS ARRIVATI E DEI LOCALI P.T. PALAZZO COMUNALE.

L'anno **DUEMILAQUINDICI** il giorno **dodici** del mese di **Settembre** in esecuzione della Delibera di G.C. n. 27 del 27.06.2015, immediatamente eseguibile, tra il Comune di Barbianello, rappresentato dal Sindaco pro-tempore, sig. Falbo Giorgio e l'Associazione Polisportiva Dilettantistica Thomas Arrivati, P. Iva n. 02594700185, di Barbianello, rappresentato dal Presidente Sig. Li Calsi Simone, si conviene e si stipula quanto segue:

- 1) Il Comune di BARBIANELLO concede in gestione Il Centro Sportivo Polifunzionale Thomas Arrivati con annessi spogliatoi ed i locali siti al P.T. della sede comunale all'Associazione Polisportiva Dilettantistica Thomas Arrivati con sede in Via Marconi, 1 P.IVA 02594700185 nello stato di fatto in cui attualmente si trovano come risulta da inventario che andrà predisposto entro 15 gg. dalla presente;
- 2) Il gestore dovrà utilizzare le strutture comunali per lo scopo cui sono destinate ovvero attività sportive, culturali e ricreative al servizio della collettività locale. Dovrà munirsi a tal fine di tutti i permessi ed autorizzazioni necessari per lo svolgimento di tale attività;
- 3) Durata delle Concessioni sopracitate:
Le concessioni avranno durata di anni tre dal 12.09.2015 all' 11.09.2018.

Ciascuna parte potrà recedere dalla presente convenzione dandone comunicazione con lettera raccomandata con 3 mesi di preavviso.

Gli immobili e gli impianti dovranno essere restituiti al Comune nelle condizioni di fatto e di diritto nelle quali si trovano all'atto della consegna, con le migliorie apportate sia dalla Concessionaria sia dal Comune.

Il Gestore sarà tenuto alla immediata restituzione nei seguenti casi:

- incuria, danneggiamento dei beni, conduzione non conforme alla convenzione e tale da non più essere gradita alla A.C.
- a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale senza che il gestore possa fare alcuna opposizione o contestare le motivazioni;
- scioglimento dell'Associazione.

4) Manutenzione ordinaria

Rimane a carico del gestore la manutenzione ordinaria degli immobili Circolo e loro pertinenze nonché la pulizia degli stessi

5) Manutenzione straordinarie

Tutte le manutenzioni di carattere straordinario rimangono a carico dell'Amministrazione Comunale.

- 6) Opere facoltative
Il Gestore, qualora intenda realizzare opere fisse o mobili di qualsiasi genere, dovrà concordare tali opere con L'Amministrazione Comunale.
Ogni opera fissa di miglioria verrà acquisita gratuitamente al patrimonio dell'Amministrazione Comunale.
- 7) Canoni
Viene pattuito un canone a carico del gestore di € 7.000,00, da pagarsi per € 4.000,00 entro il 31 Luglio ed il saldo entro il 31 dicembre.
- 8) Spese di gestione
- 9) Tutte le spese relative alle utenze di gas metano ed energia elettrica quantificate da contatori autonomi sono a carico del gestore
- 10) Il gestore incasserà tutti i proventi dei servizi pagati dagli utenti e dovrà destinarli per il funzionamento ed il miglioramento della struttura
- 11) Si procederà entro 30 giorni all'inventario dei beni comunali redatto in contraddittorio fra le parti.
- 12) Rimangono a totale carico del gestore tutte le responsabilità civili, penali, amministrative, riguardanti l'uso degli immobili e l'esercizio delle attività previste.
- 13) Qualora insorgano controversie relative ai lavori e alla gestione degli impianti ed ove non si proceda all'accordo bonario ai sensi del comma 1 art. 31 bis L. 109/94, la definizione della controversia è attribuita ad un collegio arbitrale costituito da un arbitro scelto da ciascuna delle parti e da un terzo di comune accordo o, in mancanza, nominato dal Presidente del Tribunale di Pavia (PV).

LA CONCESSIONARIA

L'AMMINISTRAZIONE