



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 195/2022 Registro Deliberazioni

ADUNANZA DEL 15/12/2022

Oggetto: RIDUZIONE CANONE DI LOCAZIONE UNITA' IMMOBILIARE VIALE KENNEDY N.1- (FARMACIA COMUNALE) E UNITA' IMMOBILIARE VIALE KENNEDY N. 2 (POLIAMBULATORIO) AD A.SPE.M FARMACIA E SERVIZI SOCIOSANITARI

L'anno 2022 addì 15 del mese di 12 alle ore 13:30 si è riunita la Giunta appositamente convocata.

All'appello risultano:

BELLIFEMINE MARIA IRENE	SINDACO	Presente
BERNARD JACOPO	VICE SINDACO	Presente
CANNITO NADIA	ASSESSORE	Assente
CROCI MARIA	ASSESSORE	Presente
BOTTA CAROLA	ASSESSORE	Presente
ALBRIGI PAOLO	ASSESSORE	Presente

Assenti: 1, Cannito Nadia.

Partecipa il SEGRETARIO TALDONE MARGHERITA.

Accertata la validità dell'adunanza la Sig.ra BELLIFEMINE MARIA IRENE in qualità di SINDACO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Su relazione del Sindaco BELLIFEMINE MARIA IRENE.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che il Comune di Malnate è proprietario dell'unità immobiliare sita in Viale Kennedy n. 1 (identificativi catastali: MA foglio 7 particella 155-9627 sub 515-502 piano terreno S1 cat. C1) e dell'unità immobiliare sita in Viale Kennedy (identificativi catastali: MA foglio 7 particella 2902 sub. 501-cat.A/10);
- che il Comune di Malnate, ha concesso in locazione ad A.spe.M Farmacia e Servizi Sociosanitari l'unità immobiliare sita in Viale Kennedy, per adibirla a sede della farmacia comunale, in esecuzione della deliberazione di Giunta comunale n. 523 del 06 novembre 1997;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 07 maggio 2012, il Comune di Malnate ha concesso in locazione l'immobile sito in Viale Kennedy, per la realizzazione di un poliambulatorio;

ATTESO:

- che l'A.spe.M Farmacia e Servizi Sociosanitari, ha formalizzato per i contratti, come sopra identificati, una richiesta di riduzione dei canoni di locazione, in quanto ritenuti non in linea con il mercato immobiliare, acquisita al protocollo dell'Ente con il n. 22292 del 12/10/2022;
- che a tale richiesta è allegata Relazione del 01/06/2022, a firma di un professionista intermediario nella mediazione immobiliare, che da sopralluogo effettuato nelle unità immobiliari, e da verifica tecnica, ha ritenuto per i contratti di locazione in esame, un parametro annuo pari ad €. 28.000,00, quale canone complessivo da suddividersi equamente tra i due diversi immobili;
- che in seguito a tale richiesta è stata predisposta dall'arch. Massimiliano Filipozzi dell'Area Pianificazione del Territorio del Comune di Malnate, Relazione di congruità dei canoni di locazione delle unità immobiliari site in Viale Kennedy, adibite a Farmacia Comunale e Poliambulatorio;
- che nell'analisi condotta dall'arch. Massimiliano Filipozzi dell'Area Pianificazione del Territorio, si è tenuto conto delle dimensioni dei luoghi e dello stato di manutenzione, oltre che dei valori medi disponibili dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Malnate per tipologia immobiliare;
- che dalla Relazione di congruità predisposta, il canone di locazione complessivo per le unità immobiliari in esame, è stato stimato complessivamente in €. 30.000,00, da suddividersi equamente tra le due diverse unità immobiliari, in quanto da verifiche planimetriche risultano avere superfici equivalenti;

DATO ATTO:

- che canoni di correttezza e buona fede contrattuale rendono compatibili e giustificabili azioni di rimodulazione delle condizioni economiche, ancorché non previste dai contratti in essere, in quanto variate, le condizioni originarie di cui le parti hanno tenuto conto al momento della stipula;
- che si è verificata nel corso del tempo una diminuzione del valore di mercato dei beni locati;
- che si ritiene necessario riequilibrare e rettificare i termini degli rapporti contrattuali procedendo ad una rinegoziazione del canone di locazione;

CONSIDERATO:



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

- che attualmente l'unità immobiliare situata in Via Kennedy identificata al MA foglio 7 particella 155-9627 sub 515-502 piano terreno S1 cat. C1 risulta utilizzato dall'A.spe.M Farmacia e Servizi Sociosanitari in virtù di contratto di locazione stipulato in data 08/11/1997 Repertorio n. 7944;
- che attualmente l'unità immobiliare situata in Via Kennedy identificata al MA foglio 7 particella 2902 sub. 501-cat.A/10 risulta utilizzata dall'A.spe.M Farmacia e Servizi Sociosanitari in virtù di contratto di locazione stipulato in data 26/06/2012 registrato all'Agenzia delle Entrate di Varese al n.3806 serie 3;
- che la riduzione dei canoni delle unità immobiliari concesse in locazione viene limitata alla durata prevista nei rispettivi contratti di locazione;

RITENUTO pertanto opportuno rideterminare per l'anno 2022 e fino alla scadenza dei contratti i canoni di locazione, sulla base delle relazioni tecniche e per un importo complessivo di € 30.000 di cui € 15.000 per la locazione dell'immobile adibito a farmacia comunale e di € 15.000 per l'immobile adibito a poliambulatorio;

RITENUTO opportuno di aderire alla richiesta di riduzione del canone quale misura di riequilibrio rettificando i termini degli originali rapporti contrattuali procedendo ad una rinegoziazione degli importi dei canoni;

RISCONTRATA la propria competenza, ai sensi dell'art. 48, comma 2 del D. Lgs. n. 267/2000;

ACQUISITI sulla proposta di deliberazione il parere di regolarità tecnica e contabile, reso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000, rispettivamente dal Responsabile del Servizio interessato e dal Responsabile dell'area Finanziaria;

CON voto unanime e favorevole espresso nei modi e nelle forme di legge,

DELIBERA

- 1) **DI RIDETERMINARE**, sulla base delle relazioni tecniche acquisite, il canone di locazione dell'unità immobiliare di proprietà comunale sita in Viale Kennedy identificato al MA foglio 7 particella 155-9627 sub 515-502 piano terreno S1 cat. C1, adibita a Farmacia Comunale, che a partire dal 01/01/2022 viene fissato a €. 15.000,00 annui, fino alla scadenza del contratto ;
- 2) **DI RIDETERMINARE**, sulla base delle relazioni tecniche acquisite, il canone di locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Viale Kennedy, identificato al MA foglio 7 particella 2902 sub. 501-cat.A/10, adibito a Poliambulatorio, che a partire dal 01/01/2022 viene fissato a €. 15.000,00 annui, fino alla scadenza del contratto ;
- 3) **DI DARE MANDATO** al Responsabile del Servizio competente di adottare gli atti necessari e conseguenti al presente provvedimento, fermo restando le condizioni già indicate nella presente deliberazione quali elementi essenziali del rapporto.
- 4) **DI DARE ATTO** che sulla presente deliberazione sono stati espressi i pareri previsti dall'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/00, come risulta nella parte narrativa.

SUCCESSIVAMENTE la Giunta Comunale, considerata l'urgenza di provvedere ai successivi adempimenti, con votazione unanime favorevole espressa nei modi e nelle forme di legge,

DELIBERA



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Avverso alla presente deliberazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. dalla data di pubblicazione oppure entro 120 gg. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

II SINDACO

BELLIFEMINE MARIA IRENE

II SEGRETARIO

TALDONE MARGHERITA