



COMUNE DI SINNAI
PROVINCIA DI CAGLIARI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 44 Data 23/05/2012	OGGETTO:	Concessione in locazione ad enti e/o associazioni di categoria senza fine di lucro di locali del Centro servizi per le imprese "PIP Luceri".
--	-----------------	---

L'anno **duemiladodici** il giorno **ventitre** del mese di **Maggio** alle ore **19,00** presso la sala comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

		Presenti	Assenti
Maria Barbara PUSCEDDU	SINDACO	X	
Alessandro ORRU'	Vice SINDACO	X	
Roberto DEMONTIS	Assessore	X	
Giuseppe FLORIS	Assessore	X	
Massimo LEONI	Assessore	X	
Franco MATTA	Assessore	X	
Giuseppe MELIS	Assessore		X
Andrea ORRU'	Assessore	X	
TOTALE		7	1

Presiede il Sindaco **MARIA BARBARA PUSCEDDU**.

Partecipa il Segretario Generale Dott.^{ssa} **MARIA ANTONIETTA BASOLU**

Constatata la legalità della seduta, il Presidente invita i componenti della Giunta a deliberare sulla proposta di cui all'oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

ESAMINATA l'allegata proposta di deliberazione di cui all'oggetto predisposta a cura del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Suap Geom. Paolo Monni;

VISTO il parere in ordine alla regolarità tecnica inserito nella stessa proposta di deliberazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267;

RITENUTO dover provvedere in merito;

CON VOTO UNANIME, espresso palesemente;

DELIBERA

1. Di approvare l'allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto: **Concessione in locazione ad enti e/o associazioni di categoria senza fine di lucro di locali del Centro servizi per le imprese "PIP Luceri"**, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Stante l'urgenza evidenziata nella proposta di cui in premessa, con separata ed unanime votazione, dichiara la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Maria Barbara PUSCEDDU

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott..ssa Maria Antonietta BASOLU

PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITÀ DELL'ATTO

La presente deliberazione è stata affissa oggi all'albo pretorio, ove resterà per 15 giorni, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 13.12.1994 n. 38 e successive modifiche ed integrazioni, con contestuale trasmissione ai Capigruppo consiliari.

Sinnai, 25/05/2012

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. ssa Maria Antonietta Basolu

CERTIFICO CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE:

è divenuta esecutiva il giorno 23/05/2012, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267, poiché dichiarata immediatamente eseguibile.

Sinnai, 25/05/2012

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. ssa Maria Antonietta Basolu



COMUNE DI SINNAI

PROVINCIA DI CAGLIARI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:	Concessione in locazione ad enti e/o associazioni di categoria senza fine di lucro di locali del Centro servizi per le imprese "PIP Luceri".
-----------------	---

IL RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA E S.U.A.P.

RICHIAMATA la Deliberazione del Consiglio comunale n° 5 del 02/05/2005, avente ad oggetto "Indirizzi per l'utilizzo dei locali del Centro servizi del P.I.P. della zona industriale LUCERI", con la quale si sono previste:

- 1) la riserva dell'utilizzo di parte dei locali in parola per le attività del Comune di Sinnai;
- 2) la possibilità di concedere un'altra parte dei medesimi locali in comodato d'uso gratuito all'ex ERSAT, ora agenzia LAORE;
- 3) la possibilità di concedere in locazione i locali rimanenti ad enti, associazioni e privati che intendono svolgere attività nell'ambito dei servizi ai quali il Centro è destinato e che ne facciano richiesta secondo le modalità che saranno definite dagli uffici;

VISTA la Deliberazione della Giunta comunale n° 87 del 28/05/2008, avente ad oggetto "Concessione in locazione al C.N.A. di locali del Centro servizi per le imprese e individuazione dei locali per le attività istituzionali del Comune";

VISTA la Deliberazione della Giunta comunale n° 172 del 14/12/2009, avente ad oggetto "Concessione in locazione al Consorzio per la tutela dell'olio extravergine d'oliva 'Sardegna' a denominazione d'origine protetta di un locale del Centro servizi per le imprese";

RILEVATO che nella citata Deliberazione del Consiglio comunale n° 5 del 02/05/2005 la locazione è stata individuata quale forma d'uso dei locali da concedere ad enti, associazioni e privati;

RILEVATO, inoltre, che in entrambe le citate deliberazioni della Giunta comunale n° 87 del 28/05/2008 e n° 172 del 14/12/2009 il valore del canone mensile di locazione risulta determinato nella misura di € 7,00 per mq. di superficie commerciale oltre all'I.V.A. se e nella misura nella quale detta imposta è dovuta;

DATO ATTO CHE:

- taluni soggetti non aventi scopo di lucro, volendo richiedere l'uso dei locali in parola per lo svolgimento della propria attività, hanno manifestato la difficoltà di far gravare sul proprio bilancio un canone di locazione con un'incidenza di € 7.00 per mq;
- che, in considerazione di ciò, è intendimento di questa Amministrazione stabilire un canone di locazione agevolato per gli enti e le associazioni senza scopo di lucro al fine di

evitare un calo delle richieste di locazione dei locali disponibili nel Centro servizi, con conseguente incremento dei costi relativi alle utenze ed alla gestione degli spazi in comune posti a carico dei locatari di demandare al Responsabile del Settore e ripartiti secondo quanto stabilito nella citata Deliberazione della Giunta comunale n°172 del 14/12/2009;

ACCERTATO che i criteri adottati per la determinazione del valore del canone di locazione di cui alla citata Deliberazione della Giunta comunale n° 172 del 14/12/2009 non differenziano i soggetti che non perseguono scopo di lucro, ma considerano unicamente elementi che possono influire sul reddito e sulla natura economica del bene;

TENUTO CONTO CHE:

- i dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Cagliari, per il secondo semestre 2011, forniscono elementi aggiornati riconducibili in modo puntuale alla destinazione d’uso dei locali in esame, all’ubicazione urbanistica e all’ambito periferico nel quale insiste il P.I.P. “Luceri”;
- le succitate quotazioni, al fine di una corretta stima del prezzo di locazione, impongono la valutazione di ulteriori aspetti intrinseci ed estrinseci all’immobile in esame portando ad individuare elementi di deprezzamento alla stima quali:
 - 1) il mancato completamento del P.I.P. relativamente all’assegnazione dei lotti, con conseguente riduzione delle imprese presenti nel comparto e di conseguenza di un minor bacino d’utenza;
 - 2) l’organizzazione degli spazi interni al Centro servizi per le imprese è caratterizzata da ampi locali comuni che necessitano anch’essi di riscaldamento e/o raffrescamento determinando così ulteriori costi d’incidenza a carico dei locatari;
 - 3) la presenza di un impianto di riscaldamento e raffrescamento settorializzato per piano e non per singolo locale con conseguente spreco di energia nell’ipotesi in cui non tutti i locali vengano utilizzati;
 - 4) la presenza di ampi spazi verdi annessi al Centro servizi per le imprese, spazi la cui tenuta comporta alti costi di gestione (acqua per l’irrigazione e manutenzione);

CONSIDERATO CHE, alla luce di quanto sopra esposto, la previsione di una riduzione del valore di mercato appare giustificata e che, pertanto, lo stesso valore di mercato, espresso in €/mq, può essere calcolato mediante interpolazione dei valori contenuti nella seguente tabella, opportunamente corretti secondo dei coefficienti di incremento e/o deprezzamento:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m ²)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1000	1450	L	4,8	6,7	L

TENUTO CONTO CHE:

- sulla base degli elementi esposti, si procederà alla determinazione del valore di locazione mediante i seguenti passaggi:
- 1) Trasformazione dei valori suesposti, determinati al lordo, riconducendoli al parametro della superficie netta del locale, il tutto al fine di uniformarli alle tabelle millesimali di incidenza sui costi dei servizi primari anch'essi riferiti al metro quadrato di superficie netta;
 - 2) Applicazione di un coefficiente di deprezzamento di misura non superiore al 10% alla luce delle analisi suesposte;

A tal fine avremmo:

- $VL_{\text{lordo}} = (4.8+6.7) / 2 = 5.75 \text{ €/mq x Mese}$;
- Applicando un valore di incidenza medio delle murature perimetrali e di ripartizione interna;
- Incidenza murature = $5.75 \times 13\% = 0.75 \text{ €/mq x Mese}$;
- $VL_{\text{netto}} = 5.75 - 0.75 = 5.00 \text{ €/mq x Mese}$;
- Applicando il coefficiente di deprezzamento per le motivazioni suesposte;
- Coefficiente di deprezzamento = $5.00 \times 10\% = 0.50 \text{ €/mq x Mese}$;
- **Valore Locazione = $5.00 - 0.50 = 4.50 \text{ €/mq x Mese}$**

RICHIAMATA la Deliberazione della Giunta comunale n° 172 del 14/12/2009 e confermato quanto in essa contenuto riguardo:

- al fatto che le spese per il ritiro dei rifiuti, per i consumi di acqua, luce, gas e telefono e per la pulizia dei locali sono a carico dei locatari;
- al fatto che le spese per le parti in comune e quelle per i consumi, laddove non sia possibile installare dei contatori separati, sono ripartite in base ai millesimi di proprietà utilizzati;
- al fatto che la ripartizione delle spese comuni è effettuata con atto del Responsabile del Settore di Edilizia Privata e SUAP da trasmettere agli enti utilizzatori per i dovuti rimborsi;

VISTO lo schema di contratto di locazione da stipulare con i soggetti che richiedono l'uso dei locali in argomento, approvato con la citata Deliberazione della Giunta comunale n° 87 del 28/05/2008;

Acquisito il parere di regolarità tecnica, reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e riportato in calce al presente provvedimento;

PROPONE DI DELIBERARE

1. di approvare, per le motivazioni suesposte, l'applicazione di un canone di locazione agevolato per l'utilizzo dei locali del Centro servizi per le imprese P.I.P. "LUCERI" agli enti, associazioni e similari che operano nel territorio comunale senza scopo di lucro;
2. di determinare il valore del canone mensile di locazione agevolato da applicare ai soggetti di cui sopra in **€ 4.50 al mq** di superficie commerciale (oltre l'I.V.A. se e nella misura nella quale detta imposta è dovuta);
3. di regolare i rapporti con i soggetti locatari a canone agevolato mediante la stipula di apposito contratto, secondo lo schema approvato con Deliberazione della Giunta comunale n°87 del 28/05/2008;
4. di demandare al Responsabile del Settore Edilizia Privata e SUAP l'adozione degli atti consequenziali aventi natura gestionale nonché la ripartizione delle spese comuni da effettuarsi sulla base dei millesimi della superficie occupata, dandone comunicazione ai locatari interessati per il pagamento della quota a loro carico;

Considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto, si propone ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, di attribuire l'esecutività immediata.

Data, 23/05/2012	Il Responsabile del Settore Edilizia Privata e SUAP
	F.to Geom. Paolo Monni

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA <i>Art. 49 D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267</i> - FAVOREVOLE -	
Data, 23/05/2012	Il Responsabile del Settore Edilizia Privata e SUAP
	F.to Geom. Paolo Monni

PER COPIA CONFORME AL SUO ORIGINALE AD USO AMMINISTRATIVO.	
Sinnai, 25/05/2012	IL FUNZIONARIO INCARICATO Cardia