

RELAZIONE

OGGETTO: Stipula di nuovo contratto con la Banca Popolare di Cortona per Ufficio URP. -

In data 29/09/2005 il Comune di Cortona stipulò un contratto di affitto per un immobile posto in Cortona, Piazza della Repubblica, n. 8, adibito ad Ufficio URP.

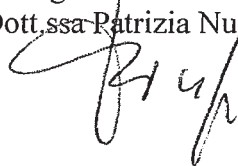
Detto contratto prevedeva un canone iniziale annuo di €. 23.640,00 oltre IVA, canone che, a seguito di vari aggiornamenti ISTAT, alla sua scadenza (30 settembre 2011), ammontava a complessive €. 31.294,90, comprensivo di IVA 21%, pari ad €. 2.607,90 mensili.

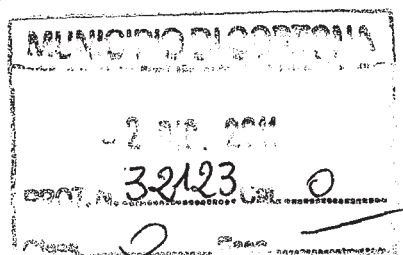
Nel 2005 gli Uffici Tecnici Comunali ritennero congruo un canone mensile di €. 1.000,00 oltre ad €. 970,00 da dare in aggiunta al canone per soli sei anni, per i costi sostenuti dal locatore per la ristrutturazione. *Scaduto il contratto, in vista di una nuova stipula, e' stata richiesta una nuova congruita'.

Il Dirigente dell'Area Tecnica, con relazione del 2.12.2011, ha ritenuto congruo un canone mensile di €. 1.150,00. Tenendo conto della ubicazione strategica di detto immobile, in quanto oltre che affacciarsi sulla Piazza del Comune, e' anche contiguo- condizione fondamentale- all'ingresso del Palazzo Comunale e dell' esclusività di questi locali rispetto alle caratteristiche funzionali richieste, in attesa di valutare situazioni alternative, si propone:

- 1) di confermare la locazione in oggetto, con il canone come da ultimo aggiornamento.
- 2) di eliminare dal contratto, al punto 1), la dicitura *"il conduttore non avra' facolta' di recedere anticipatamente"* e di sostituirla con la seguente dicitura: *" il conduttore ha facolta' di recedere in ogni momento dal contratto, con preavviso, mediante lettera raccomandata, di sei mesi"*.
- 3) Di valutare di anno in anno altre soluzioni idonee.

IL Segretario Generale
Dott.ssa Patrizia Nuzzi





Cortona, lì 30.11.2011

Spett.le UFFICIO SEGRETERIA

SEDE

Oggetto: Richiesta parere di congruità adeguamento canone di affitto locali posti al piano terra e piano ammezzato del Palazzo Comunale in Piazza della Repubblica a Cortona.

Si fa seguito alla richiesta dell'Ufficio Segreteria, di un giudizio di stima in merito alla congruità dell'affitto dei locali posti al piano terra e piano ammezzato del Palazzo Comunale in Piazza della Repubblica a Cortona.

I locali in oggetto sono di proprietà del Sig. Italo Marri e sono dati in affitto alla Banca Popolare di Cortona che, a seguito di accordi diretti, ha affittato all'Amministrazione Comunale il locale a piano terra adibito principalmente ad uffici (informazioni, U.R.P.) che è collegato con i locali al piano ammezzato, sempre destinati ad uffici.

Nel loro complesso i locali (sia quelli occupati dalla Banca Popolare di Cortona che quelli occupati dal Comune) sono censiti al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa 361 Part.lla 112 Sub. 1 categoria C/1 classe 11.

Gli ambienti utilizzati dal Comune di Cortona sono così composti:

- piano terra: ingresso e ufficio U.R.P. avente superficie complessiva di circa mq. 24,00;
- piano ammezzato: due locali comunicanti a cui si accede da una scala al piano terra, aventi superficie complessiva di circa mq. 45,00.

La struttura in elevazione è in muratura di pietrame, mentre le strutture orizzontali sono caratterizzate da volte a padiglione sopra il piano terra e a crociera sopra l'ammezzato.

Le finestre interne sono in legno a due ante con vetro termico, mentre la porta di collegamento con Piazza della Repubblica è realizzata in ferro-vetro a tre ante e quella centrale scorrevole con fotocellula.

I vani sono dotati di impianto di riscaldamento con fan coil, collegato a quello centralizzato del Palazzo Comunale alimentato a gas metano, e l'impianto elettrico è realizzato interamente sottotraccia.

I locali sono in locazione al Comune di Cortona dal 2005 e nella precedente congruità era stato indicato che, dopo 6 anni di affitto, il canone sarebbe potuto essere pari a € 1.000,00 al mese.

Con la presente, per le motivazioni già espresse nel 2005, possiamo riconfermare la precedente valutazione, tenendo conto dell'incremento per l'aggiornamento ISTAT che porta l'importo dell'affitto mensile a circa € 1.150,00.

Per ulteriori e diversi giudizi questo Ufficio non ha né sufficienti strumenti tecnici di valutazione né competenze per scelte di tipo strategico che possono tener conto delle seguenti circostanze:

- la particolarità dell'andamento del mercato di Cortona;
- l'opportunità di garantire la continuità del servizio offerto finora in locali funzionali ed idonei conformemente al fabbisogno dell'Ente;

- la considerazione che ad oggi non vi sono locali di proprietà comunale idonei per poter ospitare l'Ufficio URP nell'immediatezza.

Qualora l'Amministrazione lo ritenesse necessario, questo Ufficio potrà attivarsi tramite l'Agenzia del Territorio di Arezzo, in modo da affidare alla stessa l'incarico per un'ulteriore valutazione tecnica che tenga conto di tutte le circostanze del caso.

A tal proposito questo Ufficio dà la disponibilità, su specifica volontà dell'Ente, di valutare altre soluzioni alternative, sia su proprietà private che su locali di proprietà comunale.

Di seguito si forniscono ulteriori dati tecnici così come richiesto dall'Ufficio Segreteria:

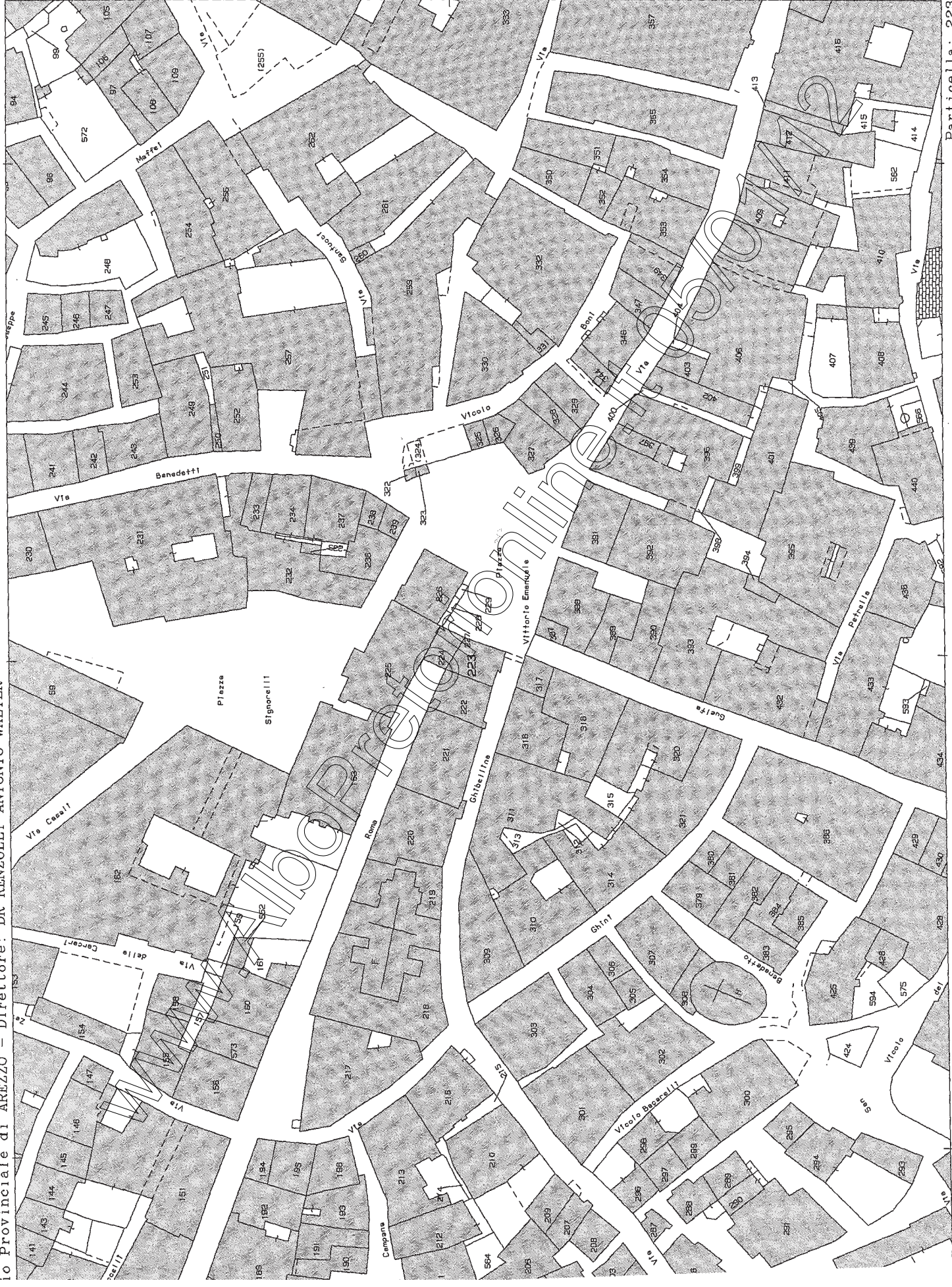
- | | |
|--|-----------|
| - Superficie netta complessiva | mq. 87,23 |
| - Superficie netta utilizzata dal Comune | mq. 67,37 |
| - Percentuale della superficie utilizzata dal Comune | 77,23% |

Allegati alla presente:

- Estratto di mappa, scala 1:1.000;
- Visura catastale;
- Planimetria dell'unità immobiliare in oggetto con evidenziata la porzione di locale oggetto di locazione.

Il Dirigente Lavori Pubblici e Patrimonio
Ing. Marica Bruni





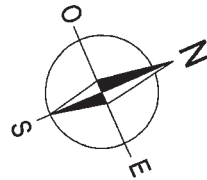
Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2011

Comune di CORTONA (Codice: D077)											
Provincia di AREZZO											
Foglio: 361 Particella: 223 Sub.: 1											
Fatto Fabbricati											
nità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	361	223	1			C/1	H	45 m ²	Euro 2.012,63 L. 3.897.000	
dirizzo					PIAZZA REPUBBLICA n. 8 piano: T;					Impianto meccanografico del 30/06/1987	
tifica					-					Mod.58	
TESTATO					Partita					1162	
N.					DATI ANAGRAFICI						
1					MARRI Italo nato a FIRENZE il 16/08/1944					CODICE FISCALE	
ATI DERIVANTI DA					Impianto meccanografico del 30/06/1987					MRRYLI44M16D612P*	
										DIRITTI E ONERI REALI	
										(1) Proprieta` per 1000/1000	

lasciata da: Servizio Telematico

ANO TERRA
ala 1:100

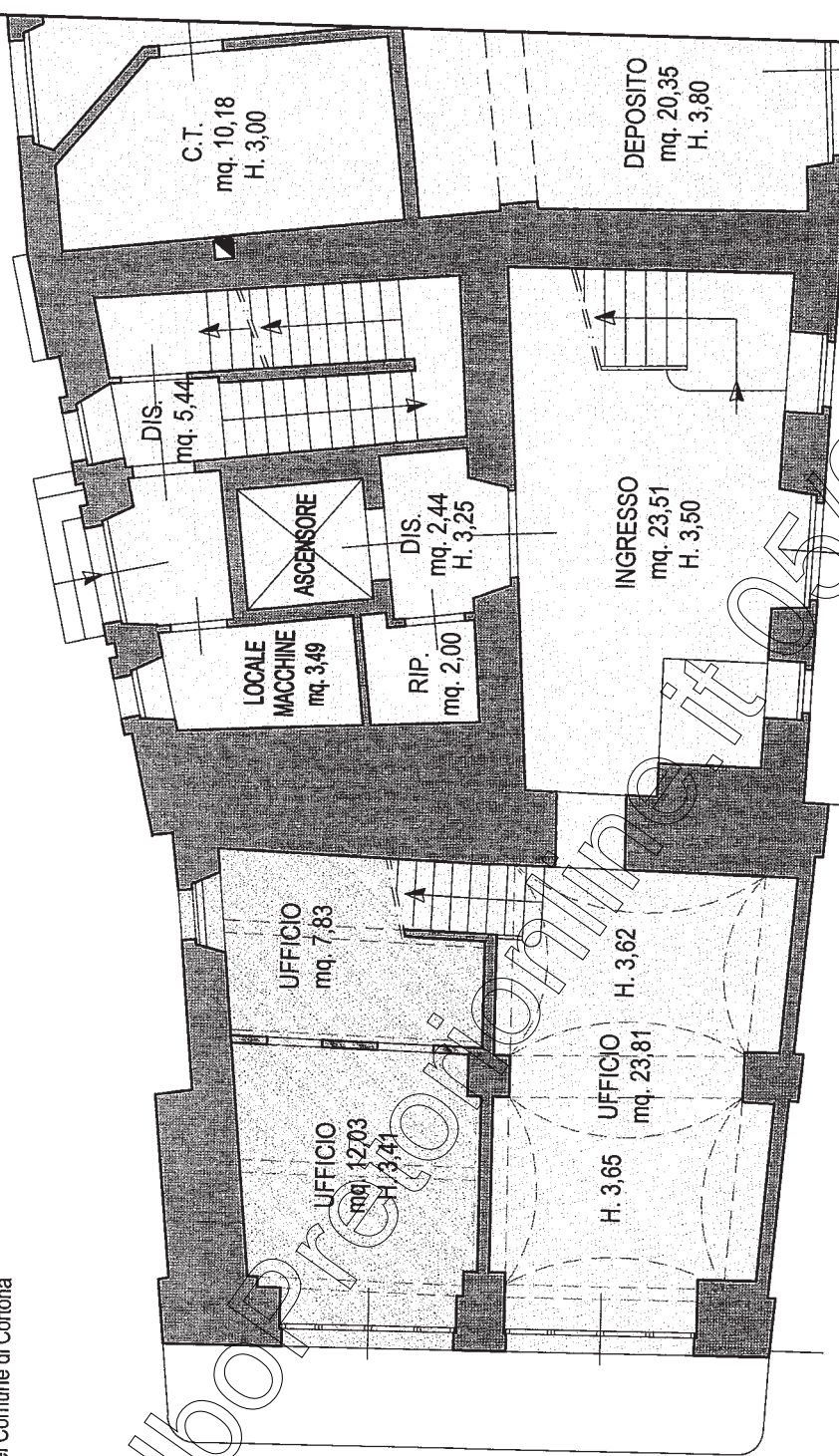
- Proprietà Sig. Italo Marri - In affitto alla Banca Popolare di Cortona
- Proprietà Sig. Italo Marri - In affitto al Comune di Cortona
- Proprietà del Comune di Cortona



Piazza
della Repubblica

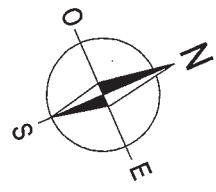
Via Ghibellina

Via Roma



UNO PRIMO
ala 1:100

- Proprietà Sig. Italo Marri - In affitto alla Banca Popolare di Cortona
- Proprietà Sig. Italo Marri - In affitto al Comune di Cortona
- Proprietà del Comune di Cortona



Piazza
della Repubblica

