



# COMUNE DI SAN MANGO D'AQUINO

## PROVINCIA DI CATANZARO

### Deliberazione Consiglio Comunale ORIGINALE

Delibera n. 10 Del 30/01/2016	Oggetto: Concessione in locazione locali ex scuole medie alla società Creative Call.
----------------------------------	--

L'anno **DUEMILASEDICI**, il giorno **TRENTA** del mese di **GENNAIO** alle ore **08.30** in San Mango d'Aquino, nella sala delle adunanze consiliari, convocato per decisione del Presidente del Consiglio, con avviso all'O.d.G. prot. n. 289/2016 notificato per iscritto a mezzo del messo comunale, si è riunito il Consiglio Comunale alla prima convocazione in sessione straordinaria. Risultano all'appello nominale presenti e assenti i Sigg.ri consiglieri come appresso notato:

	CONSIGLIERI	Pres.te	Ass.te
Maggioranza	Leopoldo Chieffallo	X	
	Pasquale Torquato	X	
	Antonio Ungaro	X	
	Luca Marrelli	X	
	Roberto Costanzo	X	
Minoranza	<i>Vincenzo Buoncore</i>	X	
	Rosario Ungaro	X	

Assegnati 7	Presenti 7
In carica 7	Assenti ====

Assiste il Segretario Comunale Dott.ssa Paola Aliberti

Essendo legale il numero degli intervenuti l'Avv. Luca Marrelli nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno tra i quali risulta la proposta di deliberazione in oggetto nel presente verbale.

La seduta è pubblica.

**VISTA** l'istanza presentata in data 07.01.2016 da parte del Sig. Andrea Bonacci, nato a Soveria Mannelli il 24/09/1988 ed ivi residente in via S. Andrea, n. 39 in qualità di Amministratore Legale della CREATIVE CALL SRL con sede legale in Soveria Mannelli in Via Campi di Lino n. 5, tendente ad ottenere la concessione dell'ala sinistra al piano terra dell'ex edificio scolastico comunale sito alla Via C. Pavese, per l'avvio di attività di Call Center.

**VISTO** che questa Amministrazione è proprietaria di una unità immobiliare sita in Via C. Pavese e riportata nel Nuovo Catasto Urbano foglio 5 mappale 901 cat. B1, consistenza superf. 987 r.c. 1154,96 attualmente disponibile.

**DATO ATTO** che:

- l'Amministrazione Comunale intende concedere la locazione dell'immobile in quanto, considera che la mancata locazione porterebbe una perdita di risorse economiche per le casse dell'Ente e, lo stato di abbandono in cui versa, porterebbe al completo degrado del bene patrimoniale con elevati costi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- l'Ente, attualmente non dispone di locali, oltre quelli indicati in premessa, da destinare all'uso e alle finalità della richiesta *de quo*;
- le attività di call center, in particolare, sono settori commerciali su cui a livello nazionale e internazionale si sta concentrando l'attenzione e sui quali si stanno investendo risorse trattandosi di soluzioni basate su un utilizzo innovativo del canale telefonico (call center) o su strategie multi canali di accesso alle informazioni e ai servizi (i contact center) che consentono di sviluppare nuove modalità di gestione della relazione con il cittadino;
- l'avvio dell'attività lavorativa si tradurrà, certamente, in irripetibili opportunità lavorativa per un nutrito numero di giovani di questo e di altri Comuni contermini.

**RITENUTO** di procedere all'espletamento delle formalità necessarie per concedere in locazione l'immobile di cui trattasi secondo la legislazione attualmente vigente in materia e di fissare la durata della locazione in anni 12 (5+6) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto.

**DATO ATTO** che:

- il concessionario è responsabile di ogni danno causato all'immobile, agli arredi, agli impianti da qualsiasi azione od omissione dolosa o colposa a lui direttamente imputabili o imputabili a terzi presenti nei locali scolastici in occasione dell'utilizzo dei locali stessi.
- l'amministrazione comunale deve, in ogni caso, ritenersi sollevata da ogni responsabilità civile e penale derivante dall'uso dei locali da parte di terzi;
- il concessionario dovrà far pervenire una dichiarazione nella quale attesta:
  - di aver visionato i locali e di averli trovati conformi all'uso dell'attività da svolgere;
  - di accettare e rispettare la determinazione del canone;
  - di accettare e rispettare la convenzione allegata alla presente sotto la lettera "A" composta da n. 15 articoli.

**VERIFICATO** che la locazione di un bene immobile ad uso diverso dall'abitazione è disciplinata dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, sia nella parte normativa, sia in quella economica e che pertanto può essere applicato il canone annuo, così determinato dall'Ufficio Amministrativo, il quale ai sensi dell'art. 32 della predetta legge verrà aggiornato annualmente.

**RIMARCATO** che le locazioni di immobili ad uso non abitativo sono rette dal principio generale della libera determinazione del canone. La legge, infatti, non ha prestabilito alcun criterio per quantificare detto canone, il quale può dunque, essere determinato tra le parti del contratto. Tale principio generale trova una deroga solo nell'art. 32 della legge 392/78 il quale disciplina le cosiddette clausole istat- in forza del quale le variazioni aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

**VISTA** la stima redatta dall'Ufficio Tecnico comunale, redatta nella ordinaria età e nello stato di fatto e diritto dell'immobile, del suo grado di veustà ( deprezzamento) dalla quale risultata una stima conclusiva di un canone mensile pari ad e/ mq. di 1,39.

**VISTO** che la stima è stata effettuato allo scopo di determinare il valore attuale di mercato dell'immobile ipotizzando, come per altro avviene per tutte le perizie di stima di fabbricati diversi dalle abitazioni, la destinazione residenziale; detto valore è determinato dalla media dei valori ottenuti mediante la applicazione di diverse tipologie estimative.

**VISTO** che:

- dalla consultazione dei dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per quanto riguarda il settore terziario nel quale è compreso l'immobile di cui si tratta, si hanno valori di locazione compresi nella forcilla min/mx di e/mq di 2,8-3,3;
- in applicazione di tali parametri si avrebbe un canone di locazione doppio rispetto a quello determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate monitora l'andamento dei valori di mercato delle compravendite e degli affitti di abitazioni, negozi, uffici e capannoni industriali, aggiornando, ogni sei mesi, le quotazioni di oltre ottomila comuni su tutto il territorio nazionale;
- per ogni zona omogenea viene individuato un valore minimo e un valore massimo al metro quadro relativo alle varie tipologie edilizie;
- i valori non sostituiscono, ovviamente, la stima vera e propria dell'immobile effettuata da un professionista, ma costituiscono un'indicazione di massima che tiene conto dell'ordinarietà dei fabbricati e dello stato conservativo prevalente nella zona omogenea considerata.
- l'Amministrazione Comunale intende garantire nella più ampia prerogativa di trasparenza, efficienza e certezza del proprio deliberato, con la conseguenza che la determinazione del canone di fitto avvenga nella misura più equa possibile e mediante richiesta di parere di congruità alla Agenzia del Territorio (odierna Agenzia delle Entrate).

**ACQUISITI** i pareri favorevoli resi ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs.vo n. 267/2000 nella predetta proposta.

Il Presidente, introduce l'argomento iscritto al punto n. 10 dell'ordine del giorno della seduta consiliare in corso, di cui alla proposta di deliberazione per come predisposta dall'Area Tecnica Manutentiva avente ad oggetto: "Concessione in locazione locali ex scuole medie alla società Creative Call" ed invita i Consiglieri ad intervenire alla discussione.

Chiede e ottiene la parola il Sindaco il quale, si sofferma sul fatto che è importante capire che si tratta di immobili i quali, se non utilizzati sono destinati all'abbandono ed al più totale degrado.

Chiede ed ottiene la parola il Consigliere Buoncore il quale, dichiara che ciò che afferma il Sindaco non corrisponde a verità in quanto, per gli immobili comunali c'erano altri progetti.

Chiede ed ottiene la parola il Sindaco il quale, in risposta a quanto dichiarato dal Consigliere Buoncore assicura che tutti i progetti sono stati salvaguardati.

Chiede ed ottiene la parola il Consigliere Buoncore il quale dichiara di non essere d'accordo.

Riprende la parola il Presidente del Consiglio il quale, constatato che nessun altro Consigliere vuole intervenire alla discussione dichiara chiuso l'argomento e pone a votazione la presente deliberazione.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

~~CONSIGLIO IN ORDINE DEL GIORNO N. 10 DEL 2000~~

**Uditi** gli interventi del Sindaco e del Consigliere Buoncore;

**Mediante** votazione resa nelle forme di legge per alzata di mano degli aventi diritto, che ha dato il seguente esito accertato e proclamato dal Presidente:  
presenti e votanti n. 7: favorevoli n. 5 (maggioranza), astenuti n. 2 (minoranza), contrari: nessuno.

## DELIBERA

La premessa fa parte integrante e sostanziale del presente deliberato.

- 1) di accogliere** l'istanza presentata in data in data 07/01/2016 da parte del Sig. Andrea Bonacci nato a Soveria Mannelli il 24/09/1988 ed ivi residente in via S. Andrea, n. 39 in qualità di Amministratore Legale della CREATIVE CALL SRL con sede legale in Via Campi di Lino, n 5- Soveria Mannelli con la quale si chiede la concessione dell'ala sinistra del piano terra dell'ex edificio scolastico comunale sito alla Via C. Pavese, per l'avvio di attività di Call Center;
- 2) di concedere** in locazione, per l'effetto e per i motivi esposti nella proposta, che qui si intendono interamente riportati e trascritti, alla predetta società della CREATIVE CALL SRL con sede legale in Soveria Mannelli in Via Campi di Lino n. 5, i locali dell'ala sinistra siti al piano terra dell'ex scuola media di proprietà comunale, siti nel Comune di San Mango d'Aquino alla Via Cesare Pavese identificato al foglio 5 – mappale 901 cat. B1, consistenza suoerf. 987 r.c. 1154,96, per l'avvio di attività di call center;
- 3) di fissare** la durata della presente concessione in anni 12 (6+6) prorogabili per tacito consenso a decorrere dalla data di sottoscrizione della convenzione;
- 4) di fissare**, altresì il canone mensile di locazione nella misura che verrà stabilita dall' Agenzia del Territorio (Demanio) (odierna Agenzia delle Entrate);
- 5) di approvare**, sotto la lettera "A" lo schema di convenzione predisposto dal Responsabile dell' Area Tecnica Manutentiva allegato al presente atto deliberativo per costituirne parte integrante e sostanziale;
- 6) di dare** atto che sono a carico del concessionario le spese per il consumo di luce, acqua, riscaldamento, telefono e, di altre attrezzature necessarie per le attività, sono altresì, a carico del concessionario i servizi di custodia e vigilanza dei locali e delle strutture oggetto della concessione e, infine gli interventi di manutenzione ordinaria;
- 7) di immettere** nel possesso dell'immobile l'affittuario per tutti gli effetti utili ed onerosi;
- 8) di demandare** al Responsabile dell'Area Tecnica Manutentiva l' adempimento di tutti gli atti consequenziali, amministrativi e gestionali compresa l' acquisizione del parere di congruità con l' Agenzia del Territorio (Demanio) ora (Agenzia delle Entrate) e la successiva sottoscrizione della convenzione tra le parti;
- 9) di trasmettere** copia del presente atto alla società Creative Call S.r.L. – Via Campi di Lino, n. 5 – 88049 Soveria Mannelli;
- 10) di dichiarare**, con separata e successiva votazione espressa nelle forme di legge con il seguente esito: favorevoli n. 5 (maggioranza), astenuti n. 2 (minoranza), contrari: nessuno, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs.vo n. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere.



**CREATIVE CALL SRL**

Via Campi di Lino 5  
88049 Soveria Mannelli (CZ)  
P.IVA 03394620797

Egr. Sig. Sindaco,  
Spett. Amministrazione Comunale  
Piazza Municipio, 1  
88040 San Mango d'Aquino (CZ)

## **OGGETTO: RICHIESTA CONCESSIONE LOCALI EX EDIFICIO SCOLASTICO**

Il sottoscritto Andrea Bonacci nato a Soveria Mannelli (CZ) il 24/09/19880 e residente in Via S. Andrea, 39 – 88049 Soveria Mannelli (CZ), C. F.: BNCNDR80P24I874B, in qualità di Amministratore Legale della CREATIVE CALL SRL con sede legale in Via Campi di Lino, 5 – 88049 Soveria Mannelli (CZ)

### **CHIEDE**

la concessione dell'ala sinistra sita al piano terra dell'ex edificio scolastico di Via Cesare Pavese di suddetto Comune per svolgere attività di Call Center.

L'attività prevede la gestione di contatti telefonici sia in ingresso che in uscita per Clienti di Società operanti su tutto il territorio nazionale. All'interno della sede si prevede l'inserimento da 30 a 50 operatori telefonici.

Soveria Mannelli, lì 07/01/2016

L' Amministratore

**CREATIVE CALL** S.r.l.

Sede legale: Via Campi di Lino, 5 – 88049 Soveria Mannelli Tel. +39 0968 1895166 C.F./P. IVA: 03394620797  
info@creativecall.it



# COMUNE DI SAN MANGO D'AQUINO

PROVINCIA DI CATANZARO

**DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 10**

**Del 30.01.2016**

**OGGETTO**

Concessione in locazione locali ex scuole medie alla società Creative Call.

**PARERE AREA TECNICA-AREA AMMINISTRATIVA**

- DELIBERA

- DETERMINA

**DELIBERA**

area tecnica  Amministrativa

Si esprime parere: -  Favorevole -  sfavorevole  
sotto il profilo della regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 e 147 bis. del T.U. del T.U. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica ed alla correttezza amministrativa ai fini della approvazione della presente deliberazione.  
del T.U. 267/2000.

impegno n. .... del .....

di Euro ...../.....

all'intervento n. ....

capitolo ...../.....

della gestione in conto competenza del bilancio del corrente esercizio.

**Il Responsabile del procedimento**

(Rag. Ernesto Trunzo)

*Il responsabile dell'area tecnica*  
Geom. Torchia Francesco

*Il responsabile dell'area amministrativa*  
dott.ssa Paola Aliberti

**Parere regolarità contabile**

**Area Economico - finanziaria**

- dovuto

- non dovuto

Si esprime parere: -  favorevole  
-  sfavorevole

sotto il profilo della regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 e 147 bis. del T.U. 267/2000, attestando altresì la sussistenza della copertura finanziaria

*Il responsabile dell'area finanziaria*  
dott.ssa Paola Aliberti

**attestazione per gli impegni di spesa -art. 49 TUEL**

in data odierna, l'impegno contabile è stato registrato

sul capitolo n. ....

San Mango d'Aquino li.....

*Il Responsabile del procedimento*

Rag. Ernesto Trunzo

**Attestazione controllo atti art. 184**

Si attesta l'avvenuta effettuazione dei controlli e riscontri amministrativi, contabili e fiscali sugli atti di liquidazione ai sensi dell'art. 184 comma 4 de D.Lgs. n. 267/2000 (TUEL) e l'effettuazione dei controlli e riscontri previsti dall'art. 18 della legge n. 134/2012 in ordine agli obblighi di pubblicazione dei dati e notizie richiesti sul sito internet del Comune

**Il Responsabile dell'area Finanziaria**

dott.ssa Paola Aliberti

**Attestazione esistenza impegno spesa**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 49 del T.U. 267/2000, si attesta che in relazione all'impegno di spesa di cui al presente atto, esiste non esiste la relativa copertura finanziaria.

**Il Responsabile dell'area Finanziario**

dott.ssa Paola Aliberti

**REGOLARITÀ TECNICA ,AMMINISTRATIVA E CONTABILE AI SENSI DELL'ART. 147 BIS D.L. N. 174/2012**

Il RESPONSABILE SERVIZIO interessato attesta, ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e del relativo Regolamento comunale sui controlli interni, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e della sua conformità alla vigente normativa comunitaria, nazionale, regionale, statutaria e regolamentare nonché la compatibilità degli impegni di spesa del presente provvedimento con le regole di finanza pubblica, ai sensi dell'art. 9 comma 1 lettera a) D.L. n. 78/2009 convertito in legge n. 102/2009 e accertato che la spesa rientra nei limiti dell'impegno assunto e che relativamente a tale riscontro di regolarità amministrativa e contabile :

- il presente atto comporta riflessi diretti sul bilancio
- il presente atto comporta riflessi indiretti sul bilancio o sul patrimonio del Comune
- il presente atto non comporta riflessi né diretti né indiretti sul bilancio o sul patrimonio del Comune

**Autorizza**

L'emissione del mandato di pagamento come indicato nel dispositivo del presente atto.

**Il Responsabile del Servizio finanziario**

dott.ssa Paola Aliberti

**VISTO DI REGOLARITÀ FINANZIARIA E CONTABILE -ART. 151, C. 4, DEL TUEL 267/2000**

Visto del responsabile del Servizio Finanziario di Regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 151, comma 4, e dell'art. 147 bis comma 1, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, quale parere favorevole per la regolarità contabile e attestante la copertura finanziaria e pertanto si rende esecutiva la determinazione in data odierna

**Il Responsabile del Servizio finanziario**

dott.ssa Paola Aliberti

La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta

**Il Presidente**  
Avv. Luca Marrelli



**Segretario comunale**  
Dott.ssa Paola Aliberti



Rep. Pubbl. n. 146

### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Visti gli atti d'Ufficio, si attesta che la presente deliberazione:

-E' stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line comunale per quindici giorni consecutivi dal 16/03/2016..... come prescritto dall'Art 124, comma 1, del T.U. 267/2000, senza reclami;

-Non è soggetta a controllo preventivo ai sensi della legge costituzionale n. 3/2001;

San Mango d'Aquino 16/03/2016

**Il Segretario comunale**  
dott.ssa Paola Aliberti



### ESECUTIVITA'

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 16/03/2016

- Essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4 T.U. 267/2000).
- essendo decorsi 10 giorni dalla di inizio della pubblicazione all'Albo (art. 134, comma 3 T.U. 267/2000).

San Mango d'Aquino 16/03/2016

**Il Segretario comunale**  
f.to dott.ssa Paola Aliberti

