

DELIBERA N. 77 DEL 10/08/2020

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: APPROVAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE, CON DIRITTO DI OPZIONE PER L'ACQUISTO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "VILLA DEL SEMINARIO" SITO IN VALTOURNENCHE (AO), LOCALITA' MURANCHE

L'anno 2020 addì 10 del mese di agosto alle ore 12:00 nella sala della Giunta, presso la Sede comunale, convocato per **CONVOCAZIONE DEL SINDACO**

Sotto la presidenza di MAQUIGNAZ JEAN ANTOINE

Sono intervenuti i seguenti Assessori:

MAQUIGNAZ JEAN ANTOINE	Sindaco	Presente
MAQUIGNAZ NICOLE	Vice Sindaco	Presente
CAPPELLETTI ALESSIO LUIGI	Assessore	Presente
CICCO ELISA MAILA	Assessore	Presente
PASCARELLA RINO	Assessore	Presente
VUILLERMOZ CHANTAL	Assessore	Presente

Totale Presenti: 6

Totale Assenti: 0

Assiste alla seduta il Segretario Comunale, MACHET CRISTINA.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta esponendo l'oggetto suindicato, essendo all'ordine del giorno.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
PREDISPOSTA DA: Area Amministrativa

Oggetto: APPROVAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE, CON DIRITTO DI OPZIONE PER L'ACQUISTO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "VILLA DEL SEMINARIO" SITO IN VALTOURNENCHE (AO), LOCALITA' MURANCHE

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, “Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19” (GU Serie Generale n.70 del 17-03-2020) il cui articolo 73 (Semplificazioni in materia di organi collegiali) comma 1 e fatto presente che la Giunta si è riunita presso la sede municipale ad eccezione dell'assessore Cappelletti che si è collegato da remoto in videoconferenza;

EVIDENZIATO che a causa dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 e delle disposizioni dettate per contenerne la diffusione, gli immobili attualmente adibiti dal Comune di Valtournenche ad edifici scolastici e siti in Fr. Evette, 6B risultano inadatti a garantire il rispetto delle misure di sicurezza prescritte dalle Autorità competenti;

RICHIAMATO, in particolare, a fondamento della dedotta inadattabilità, il verbale di sopralluogo del Responsabile del servizio di protezione e prevenzione dell'Istituzione scolastica Abbé Trèves effettuato in data 23 luglio 2020, protocollo 8733 , allegato al presente atto;

RILEVATO che la realizzazione degli occorrenti interventi di adeguamento, ancorché da attuarsi in deroga alle disposizioni di legge in materia di contratti pubblici ai sensi della legge 6/6/2020 n. 41 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 8 aprile 2020, n. 22, recante misure urgenti sulla regolare conclusione e l'ordinato avvio dell'anno scolastico e sullo svolgimento degli esami di Stato), non è comunque compatibile con l'avvio e lo svolgimento dell'anno scolastico 2020/2021;

RICHIAMATA, inoltre, la precedente deliberazione del 02/10/2019 n. 133, con la quale si è deciso, per le motivazioni ivi esplicitate, di risolvere l'appalto dei “lavori di adeguamento strutturale antisismico e di messa a norma antincendio della scuola media in frazione Cretaz del Comune di Valtournenche” nonché di procedere alla demolizione e ricostruzione *ex novo* dell'edificio scolastico e successiva realizzazione di nuovo edificio con tempi di realizzazione che si prevedono assai lunghi e la necessità di reperire i fondi necessari;

EVIDENZIATA, pertanto, la necessità ed urgenza di individuare soluzioni logistiche alternative a quelle attuali al fine di assicurare la ripresa delle attività didattiche in condizioni di sicurezza ed in presenza, garantendo l'avvio e lo svolgimento dell'anno scolastico 2020/2021 in modo adeguato rispetto alla diffusione dell'epidemia da Covid- 19;

DATO ATTO che il Seminario Vescovile di Aosta è proprietario del complesso immobiliare denominato “Villa del Seminario” sito in Valtournenche (AO), località Muranche, che è attualmente

destinato a casa per ferie ma che possiede tutte le caratteristiche – tipologiche, dimensionali e di sicurezza – atte ad adibirlo, seduta stante e senza interventi significativi, a plesso scolastico;

CONSTATATO che nel territorio del Comune di Valtournenche non si rinvencono alternative disponibili ed equivalenti – sotto i profili dimensionali e funzionali – al complesso immobiliare denominato “Villa del Seminario”;

DATO ALTRESÌ ATTO che, a seguito di contatti preliminari con la proprietà, questa si è dichiarata disponibile a concedere in locazione al Comune di Valtournenche – previa risoluzione anticipata del rapporto in essere con il gestore della casa per ferie – il complesso immobiliare in argomento per destinarlo all'erogazione dei servizi scolastici (infanzia, primaria e secondaria di I° grado) già in occasione dell'anno scolastico 2020/2021 nonché a riconoscere al Comune di Valtournenche un diritto di opzione per l'acquisto del complesso immobiliare Villa del Seminario;

CONSTATATO che il cambio di destinazione d'uso è compatibile con le vigenti norme di pianificazione del territorio;

EVIDENZIATO, inoltre, che la disponibilità del complesso immobiliare “Villa del Seminario”, oltre a sopperire nell'immediato ai bisogni dell'utenza scolastica, è altresì funzionale alle esigenze di attuazione del Piano Comunale di Protezione Civile, fungendo da struttura ricettiva in caso di emergenze, ciò che può giustificare una futura eventuale acquisizione del bene al patrimonio comunale;

RAMMENTATO che, per effetto dell' art. 57, comma 2, lett. f) del D.L. 26 ottobre 2019, n. 124, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157, a decorrere dall'anno 2020, alle regioni, alle Province autonome di Trento e di Bolzano, agli enti locali e ai loro organismi ed enti strumentali cessano di applicarsi i vincoli alle operazioni di acquisto di immobili di cui all'art. 12 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111;

RILEVATO che, a seguito delle intese preliminari, il Seminario Vescovile di Aosta ha assentito alla locazione alle seguenti principali condizioni:

- durata della locazione pari a 6 anni, suscettibile di rinnovo per ulteriori 6 anni e con applicazione degli artt. 28 e 29 della L. n. 392/1978;
- attribuzione al Comune di Valtournenche del diritto di opzione per l'acquisto della Villa del Seminario da esercitarsi entro la scadenza del sesto anno di vigenza del contratto di locazione;
- quantificazione del canone di locazione annuo in euro 70.000,00 per le prime due annualità ed in euro 60.000,00 per le annualità successive;
- riconoscimento al Seminario Vescovile di Aosta, a titolo di indennizzo per l'interruzione anticipata del rapporto in essere con il gestore della casa per ferie ed in ragione dell'interesse pubblico sotteso alla diponibilità immediata dell'immobile nonché a titolo di corrispettivo del diritto di opzione, della somma omnicomprensiva di euro 286.000,00;

APPURATA la congruità delle condizioni economiche sopra riportate rispetto alle attuali condizioni di mercato, alla luce della perizia di stima redatta dall'Ufficio tecnico del Comune di Valtournenche in data 10 agosto 2020, protocollo n.8728 allegata al presente atto;



VISTO:

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);
- il D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 (Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche);
- la Legge Regionale 7 dicembre 1998, n. 54 (Sistema delle autonomie della Valle d'Aosta) e particolarmente l'art. 23 in materia di competenze della Giunta comunale;
- la Legge Regionale 6 agosto 2007, n. 19 (Nuove disposizioni in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);
- la Legge Regionale 23 luglio 2010, n. 22 (Nuova disciplina dell'organizzazione dell'Amministrazione regionale e degli enti del comparto unico della Valle d'Aosta.) e in particolare gli artt. 3 "Funzioni della direzione politico-amministrativa" e 4 "funzioni della direzione amministrativa";
- lo Statuto comunale così come adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 11/11/2002 e particolarmente l'art. 21 in materia di competenze della Giunta comunale;
- la deliberazione del Consiglio comunale **n. 10 del 12/02/2020** con la quale si approvava il bilancio di previsione pluriennale 2020/2022 e il D.U.P.S. (documento unico di programmazione semplificato) per il triennio 2020/2022;
- la deliberazione della Giunta comunale **n. 39 del 26/03/2020** con la quale si assegnavano ai responsabili di servizio le quote di bilancio ai sensi dell'art. 46 comma 5 della L.R. 7/12/1998 n. 54 e dell'art. 169 del D.Lgs. 267/2000;

VISTO altresì:

- il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio, competente per materia, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 33, comma 3 dello Statuto Comunale;
- il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area contabile in ordine alla regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della spesa, nell'ambito dei principi di gestione del bilancio per l'effettuazione delle spese, ai sensi degli artt. 183 e 184 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267, dell'art. 49bis, comma 2 della Legge Regionale 7 dicembre 1998, n. 54 e del vigente Regolamento Comunale di Contabilità;
- il parere di legittimità espresso dal Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 49bis, comma 1 della Legge Regionale 7 dicembre 1998, n. 54 e ai sensi dell'art. 9, lettera d), della legge regionale 19 agosto 1998 n. 46 così come sostituito dall'art. 6 comma 1 della L.R. n. 14 in data 09.04.2010;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese, per alzata di mano;

DELIBERA

1. DI APPROVARE il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, con diritto di opzione per l'acquisto, del complesso immobiliare denominato "Villa del Seminario" sito in Valtournenche (AO), località Muranche, nel testo allegato alla presente;

2. DI AUTORIZZARE Il Sindaco a sottoscrivere il sopra menzionato contratto di locazione la convenzione;
3. DI TRASMETTERE copia del presente provvedimento al legale rappresentante del Seminario Vescovile di Aosta;
4. DI PUBBLICARE il presente provvedimento all'albo pretorio on line del Comune per quindici giorni consecutivi.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco
MAQUIGNAZ JEAN ANTOINE

Il Segretario Comunale
Dott.ssa MACHET CRISTINA

COMUNE DI
VALTOURNENCHE

Valle d'Aosta



UFFICIO TECNICO

COMMUNE DE
VALTOURNENCHE

Vallée d'Aoste

COMUNE DI VALTOURNENCHE
VALLE D'AGOSTA - ARRIVANTO I.L.

10. AGO. 2020

PROT. N. 8728
TIT. CLASSE

STIMA CANONE DI LOCAZIONE
DELL'IMMOBILE RICETTIVO CASA PER FERIE
"LA VILLA DEL SEMINARIO"
sito in località Muranche nel Comune di Valtournenche

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto di valutazione, ubicato ai margini del centro abitato di Muranche in adiacenza al parcheggio comunale della frazione, è destinato attualmente a struttura ricettiva.

La costruzione, realizzata negli anni 30' come residenza estiva dei seminaristi della diocesi di Aosta, è stata negli anni 90' completamente trasformata e restaurata in casa per ferie.





UFFICIO TECNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è realizzato su cinque livelli, di cui uno interrato con accesso indipendente da nord/ovest, mentre per i restanti piani l'accesso principale è praticato dal fronte sud/ovest del piano terreno.

Il piano interrato comprende, un'autorimessa dimensionata per n°11 posti auto, ed una scala di collegamento con il piano seminterrato.

Nel piano seminterrato e terreno sono ubicati gli spazi comuni come la sala da pranzo, la cappella, la sala riunioni, la biblioteca, la sala tv, ed alcuni locali di servizio come la cucina, la dispensa, l'office, la lavanderia, i servizi igienici e l'alloggio del custode.

Ai piani primo e secondo sono invece ubicate le camere da letto dotate di servizi igienici indipendenti.

Tutti i piani, ad esclusione dell'interrato, sono collegati internamente per mezzo di due scale e da un ascensore.

INQUADRAMENTO CATASTALE, URBANISTICO E CONSISTENZA

CATASTALE

Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Valtournenche al foglio 31 particella 635 in categoria D/2 Alberghi. La costruzione inoltre dispone di un'area verde, della superficie complessiva di mq 4.090, in parte occupata dal parcheggio a servizio della struttura.

Al catasto tutti i mappali intestano al Seminario Vescovile di Aosta, cod. fisc. 80001150079.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
31	635	/	D/2	/	/	25.822,84 €

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
31	518	Seminativo	2	441 m ²	0,43 €	1,02 €
31	519	Seminativo	2	143 m ²	0,14 €	0,33 €
31	634	Seminativo	2	280 m ²	0,27 €	0,65 €
31	713	Prato Irriguo	4	1.360 m ²	0,49 €	2,11 €
31	750	Seminativo	2	84 m ²	0,08 €	0,20 €
31	808	Prato Irriguo	4	280 m ²	0,10 €	0,43 €
TOTALE				2.588 m²		

COMUNE DI
VALTOURNENICHE

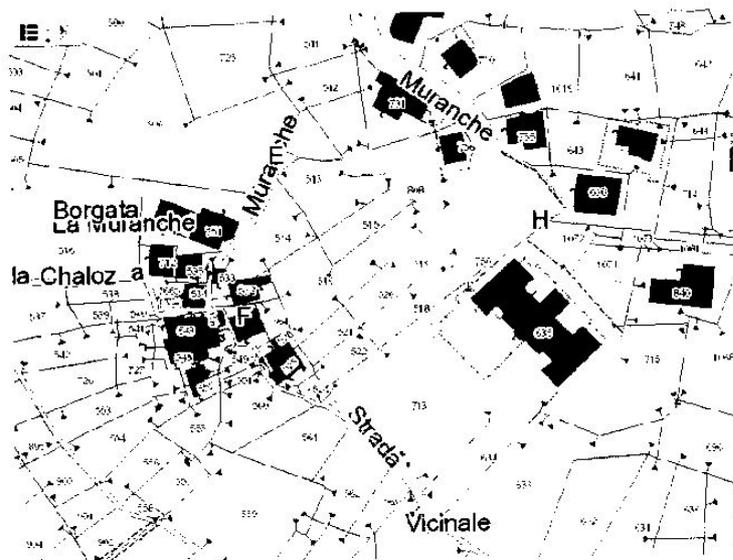
Valle d'Aosta



COMMUNE DE
VALTOURNENICHE

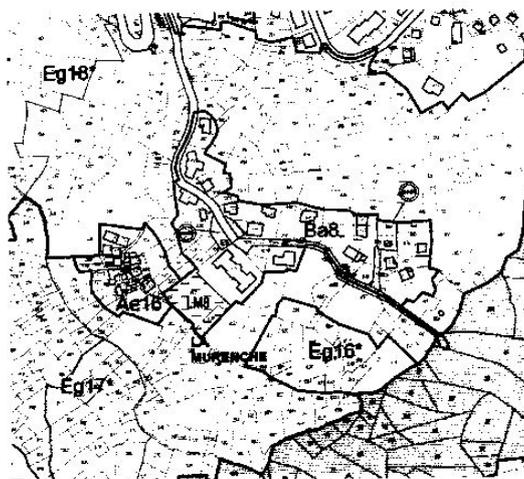
Vallée d'Aoste

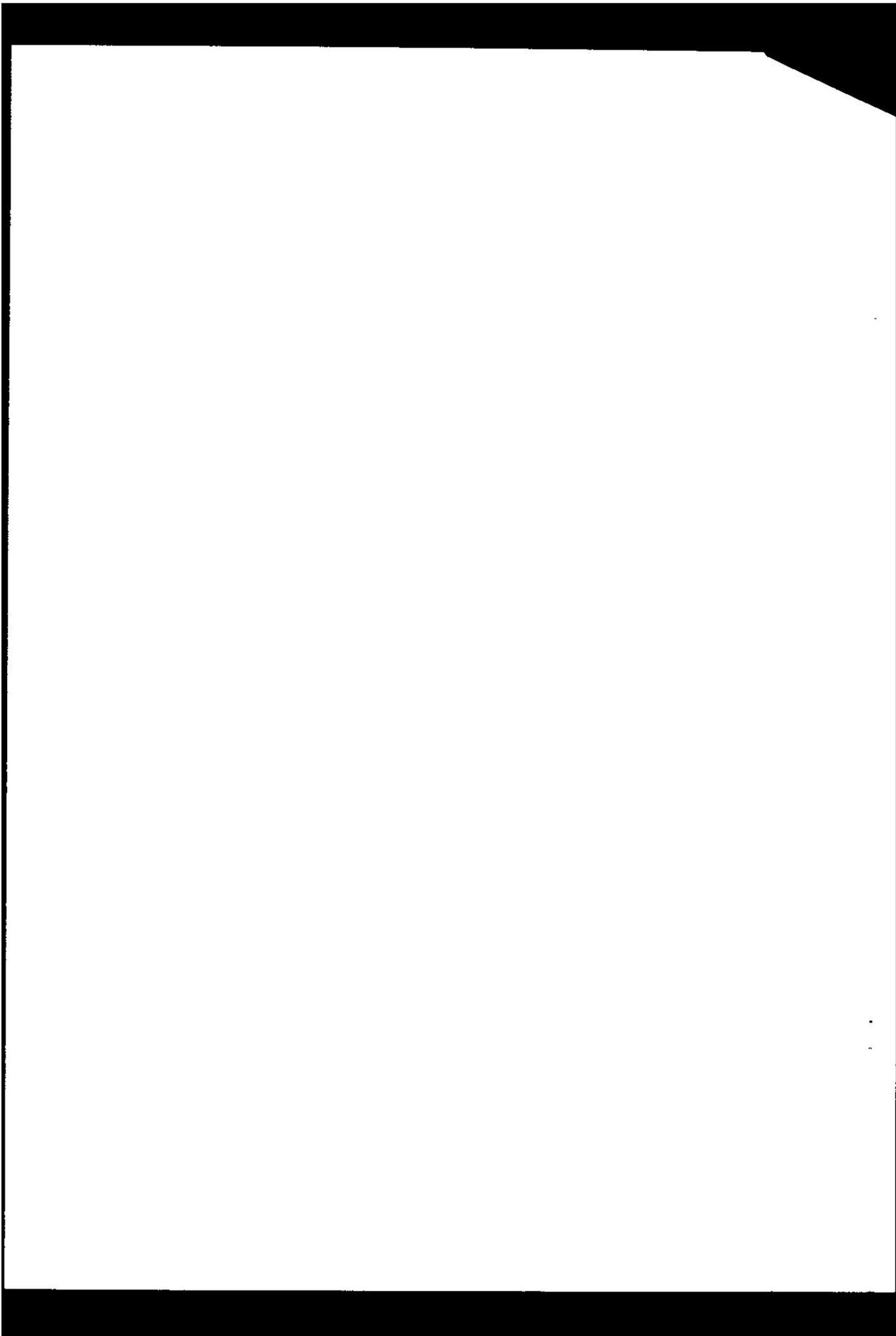
UFFICIO TECNICO



URBANISTICO

Attualmente il fabbricato e l'area di pertinenza ricadono in gran parte nella sottozona Ba8 - "Sottozona già completamente edificate o di completamento destinate prevalentemente alla residenza" e in minima parte nella sottozona Eg18* - "sottozona di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate", del PRG Vigente.







UFFICIO TECNICO

LICENZE E CONCESSIONI EDILIZIE E AGIBILITA'

Il fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 30, ed è stato oggetto di successivi interventi, autorizzati con i seguenti titoli:

- Atto di Concessione n°1220 del 24/05/1993 per l'adeguamento funzionale della struttura ricettiva;
- Atto di Concessione n°1220/b del 14/08/1995 variante n°1 al precedente atto;
- Atto di Concessione n°1220/c del 03/02/1997 variante n°2 al precedente atto;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. 1118/97 del 17/02/1997;
- Autorizzazione in Sanatoria n°1676 del 20/01/1998 per conservazione e rimodellamento riduttivo di deposito permanente materiale sui mappali 635 e 713 del foglio 31;
- D.I.A. prot. 5439 del 07/10/1998 per i lavori di riorganizzazione interna di n°2 dormitori posti al piano primo;
- Dichiarazione di Abitabilità prot. 5651/99 del 08/07/1999;

CONSISTENZA

Il calcolo della superficie è stato eseguito sulla base degli elaborati progettuali presenti negli archivi comunali.

SUPERFICI VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI		
Piano Seminterrato	mq	475,00
Piano Terreno	mq	355,00
Piano Primo	mq	365,00
Piano Secondo	mq	365,00
SUPERFICIE TOTALE	mq	1.560,00

PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE DIRETTE		
Piano Interrato	mq	261,00
Piano Seminterrato	mq	20,00
SUPERFICIE TOTALE	mq	281,00



UFFICIO TECNICO

PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO (balconi, terrazze e similari)		
Piano Primo	mq	14,00
Piano Secondo	mq	14,00
SUPERFICIE TOTALE	mq	28,00

PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO (giardini, aree verdi, ecc.)		
Piano Terreno	mq	4.090,00
SUPERFICIE TOTALE	mq	4.090,00

TOTALE SUPERFICIE Omogeneizzata (1560,00+141,00+8,00+0,00)	mq	1709
---	-----------	-------------

CANONE DI LOCAZIONE

Per determinare il valore di mercato del canone di locazione da applicare alla suddetta struttura, si è tenuto come riferimento le quotazioni immobiliari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornati al secondo semestre del 2019.

Gli immobili presenti nella zona sono principalmente abitazione civili, mentre nel caso specifico la struttura attualmente utilizzata come ricettiva verrà in seguito utilizzata come scuola.

Pertanto analizzando i valori indicati nelle tabelle OMI e valutando lo stato di conservazione e la necessità di realizzare alcuni interventi di adeguamento sull'immobile si può pertanto stimare in 5,40 €/mq/mese il valore di riferimento.

CANONE DI LOCAZIONE MENSILE:

1709 mq x 5,40 €/mq = 9.228,60 € arrotondato a **9.200,00 €**

CANONE DI LOCAZIONE ANNUALE:

9,200,00 € x 12 mesi = **110.400,00 €**

Valtournenche, 10 agosto 2020

Il Tecnico
Geom. Edifizi Claudio

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE
CON DIRITTO DI OPZIONE PER L'ACQUISTO**

TRA

Il Seminario Vescovile di Aosta, con sede legale in Aosta (AO), Via Xavier de Maistre, n. 17, codice fiscale 800011550079, in persona del legale rappresentante pro tempore LINTY BLANCHET ALBINO nato ad Aosta il 01/02/1951 e residente a 11020 GRESSAN, fraz. La Cure de Chevrot, 6 in seguito denominato anche **Parte locatrice**;

E

Il Comune di Valtournenche, con sede legale in Valtournenche (AO), Piazza della Chiesa, n. 1, partita iva 00415160076, codice fiscale 81002630077, in persona del Sindaco *pro tempore* Jean Antoine Maquignaz, autorizzato alla stipula del presente contratto dalla deliberazione _____, in seguito denominato anche **Parte conduttrice**;

PREMESSO CHE:

1. Il Seminario Vescovile di Aosta è proprietario del complesso immobiliare denominato "Villa del Seminario" sito in Valtournenche (AO), località Muranche, in seguito denominato anche **Villa del Seminario o Immobile locato**.
2. La Villa del Seminario è attualmente destinata a casa per ferie concessa in gestione all'Associazione Etoile, ente senza fini di lucro, in forza di rapporto contrattuale in corso di validità.
3. A causa dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 e delle disposizioni dettate per contenerne la diffusione, le strutture attualmente adibite dal Comune di Valtournenche ad edifici scolastici risultano inadeguate a garantire il rispetto delle misure di distanziamento prescritte dalle Autorità competenti;
4. Il Comune di Valtournenche ha pertanto manifestato il proprio interesse a locare la Villa del Seminario per destinarla all'erogazione dei servizi scolastici (infanzia, primaria e secondaria di I° grado) già in occasione dell'anno scolastico 2020-2021 al fine di assicurare la continuità dei servizi medesimi nel pieno rispetto delle disposizioni dettate per il contenimento del rischio di contagio da Covid-19.
5. Il Seminario Vescovile di Aosta ha offerto la sua disponibilità a locare la Villa del Seminario, previa risoluzione del rapporto in essere con l'Associazione Etoile, ed a concedere al Comune di Valtournenche il diritto di opzione per l'acquisto dell'Immobile locato, ai sensi dell'art. 1331 del

codice civile.

6. Il presente contratto di locazione presenta i caratteri dell'indispensabilità e dell'indilazionabilità.

7. Il presente contratto di locazione è stipulato per uso diverso da quello di abitazione, essendo l'Immobile locato adibito ad attività scolastiche con conseguente applicazione dell'art. 42 della legge (L.) 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani).

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1 – PREMESSE: le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto di locazione, in seguito denominato anche **Contratto**.

2 – OGGETTO: la Parte locatrice concede in locazione alla Parte conduttrice, che accetta, la Villa del Seminario, sita in Valtournenche (AO), località Muranche, individuata al N.C.E.U. del Comune di Valtournenche al foglio 31, particelle 635 Cat. D/2, il tutto come meglio individuato nella perizia allegata al presente contratto.

3 – DURATA DELLA LOCAZIONE: la durata del presente contratto di locazione è pari ad anni 6 (sei), con inizio dal 22 agosto 2020. Tale Contratto è altresì rinnovabile per la durata di 6 (sei) anni se non interviene disdetta di una delle parti tramite lettera raccomandata A.R. e/o lettera elettronica certificata (P.E.C.) nel termine di dodici mesi antecedenti alla data di scadenza del Contratto; ai applicano gli artt. 28 e 29 della L. n. 392/1978. Alla scadenza, l'Immobile locato dovrà essere riconsegnato direttamente alla Parte locatrice o a persona espressamente incaricata per iscritto da quest'ultima. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell'Immobile locato alla scadenza, la Parte conduttrice – oltre a quanto previsto dall'art. 17 (diciassette) – dovrà pagare alla Parte locatrice un'indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del Contratto, oltre ad un'ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale, pari a 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto; fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggiore danno. Resta salvo il diritto della Parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

4 – CANONE DI LOCAZIONE E SUO AGGIORNAMENTO: il canone di locazione annuo è pattuito in euro 70.000,00 per le prime due annualità, da pagarsi in soluzione unica anticipata entro il 28 febbraio di ogni anno, ed in euro 60.000,00 per le annualità successive da pagarsi in rate, semestrali anticipate di euro 30.000,00 entro il giorno 10 (dieci) di ciascun mese, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente all'uopo indicato dalla Parte locatrice. A partire dalla terza annualità, il

canone, su richiesta della Parte locatrice, è aggiornato in misura pari al 75% dell'intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, ai sensi dell'art. 32 della L. n. 392/1978. Nel canone non sono comprese le spese di energia elettrica, acqua e riscaldamento.

5 – MANCATO PAGAMENTO: il mancato o ritardato pagamento, in tutto od in parte del canone di locazione alle scadenze pattuite, costituisce automaticamente la Parte conduttrice in mora e trovano applicazione gli interessi di cui all'art. 17 (diciassette) che segue; tale mancato o ritardato pagamento costituisce inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la Parte locatrice ad intimare alla Parte conduttrice l'adempimento ai sensi dell'art. 1454 del codice civile.

6 – DIRITTO DI OPZIONE PER L'ACQUISTO: la Parte locatrice attribuisce alla Parte conduttrice, che accetta, il diritto di opzione per l'acquisto della Villa del Seminario. Tale diritto può essere esercitato dalla Parte conduttrice entro e non oltre la scadenza del sesto anno di vigenza del Contratto mediante comunicazione della propria accettazione alla Parte locatrice tramite lettera raccomandata A.R. e/o lettera elettronica certificata (P.E.C.); in mancanza di detta comunicazione nei termini predetti la Parte conduttrice si intende senz'altro decaduta dalla facoltà di esercitare il diritto di opzione concessole. Il corrispettivo della vendita della Villa del Seminario, che le parti dichiarano essere convenuto a corpo e non a misura, sarà fissato entro il primo anno di affitto, la Parte conduttrice si obbliga a corrispondere alla Parte locatrice contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita da perfezionare entro il termine perentorio di 6 (sei) mesi dalla comunicazione di accettazione di cui al precedente periodo. Condizione essenziale per il valido ed efficace esercizio del diritto di opzione è che i canoni di locazione dovuti siano pagati all'atto dell'esercizio dell'opzione; la risoluzione anticipata del Contratto a causa dell'inadempimento della Parte conduttrice ovvero in conseguenza del recesso comporta la decadenza della medesima Parte dalla facoltà di esercitare il diritto di opzione concessole.

7 – INDENNIZZO E CORRISPETTIVO DEL DIRITTO DI OPZIONE: la Parte conduttrice riconosce alla Parte locatrice, a titolo di indennizzo per l'interruzione anticipata del rapporto richiamato nel punto 2 delle premesse ed in ragione dell'interesse pubblico sotteso alla diponibilità immediata dell'Immobile locato nonché a titolo di corrispettivo del diritto di opzione di cui all'art. 6, la somma onnicomprensiva di euro 286.000,00 da pagarsi in due soluzioni a mezzo bonifico bancario sul conto corrente all'uopo indicato dalla Parte locatrice entro il 15 ottobre 2020 e il 15

novembre 2020. La Parte locatrice solleva la Parte conduttrice da qualsiasi responsabilità e la tiene indenne da qualsiasi pregiudizio conseguenti alla risoluzione anticipata del rapporto richiamato nel punto 2 delle premesse, rispetto al quale la Parte conduttrice rimane soggetto terzo.

8 – USO DELL'IMMOBILE LOCATO: la Villa del Seminario è concessa in locazione allo scopo di destinarla principalmente ad attività scolastiche; sono tuttavia consentiti usi diversi purché preordinati alla tutela degli interessi della comunità locale ed al perseguimento dei fini istituzionali propri del Comune di Valtournenche e non in contrasto con i fini sociali previsti dal Seminario Vescovile di Aosta.

9 – SUBLOCAZIONE: la Parte conduttrice non può sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi la Villa del Seminario o parte di questa, né cedere il contratto, nemmeno parzialmente o a titolo gratuito, senza il consenso scritto della Parte locatrice. La violazione di detti divieti comporta la risoluzione di diritto del Contratto.

10 – STATO DELL'IMMOBILE: la Parte conduttrice dichiara di aver esaminato l'Immobile locato e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti. La Parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni o autorizzazioni, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

11 – MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI: ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dalla Parte conduttrice, senza il consenso scritto della Parte locatrice. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'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 possa pretendere per essa 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. Restano altresì a totale, esclusivo e definitivo carico della Parte conduttrice le spese per l'esecuzione delle opere che dovessero essere imposte per legge e/o ai fini antinfortunistici in relazione allo svolgimento delle attività scolastiche.

12 – RIPARAZIONI: nei casi previsti dagli art. 1583 e 1584 cod. civ. la Parte conduttrice non ha

diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spesa qualora, per riparazioni necessarie e indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento dell'Immobile locato.

13 – ACCESSO ALL'IMMOBILE LOCATO: la Parte conduttrice deve consentire alla Parte locatrice od ai suoi incaricati, per giustificati motivi e previo preavviso, l'accesso all'Immobile locato. Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la Parte locatrice intendesse vendere la cosa locata – subordinatamente al mancato esercizio del diritto di opzione di cui all'art. 6 – la Parte conduttrice deve sempre consentire, previo avviso, la visita dell'Immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

14 – DEPOSITO CAUZIONALE: la Parte locatrice esonera la Parte conduttrice dalla costituzione del deposito cauzionale di cui all'art. 11 della L. n. 392/1978.

15 – CUSTODIA DELL'IMMOBILE LOCATO: la Parte conduttrice è costituita custode dell'Immobile locato. La Parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'Immobile locato per accertarne lo stato ed il buon uso, in conformità a quanto previsto nel precedente art. 13.

16 – RESPONSABILITÀ PER DANNO: 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, tranne che concorra colpa grave o manifesta della Parte locatrice.

17 – DANNI ED INTERESSI DI MORA: nel caso di risoluzione del Contratto per fatto e colpa della Parte conduttrice resta salvo, in ogni caso, il diritto della Parte locatrice al risarcimento di tutti i danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili all'inadempimento della Parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari a quello previsto per le transazioni commerciali di cui all'art. 4 comma 3 dal D.Lgs. 231/02 e s.m.i.

18 – DIRITTO DI RECESSO: è in facoltà della Parte conduttrice recedere in qualsiasi momento dal Contratto dandone comunicazione alla Parte locatrice tramite lettera raccomandata A.R. e/o lettera elettronica certificata (P.E.C.), almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione. In tale eventualità l'imposta di registro dovuta per la risoluzione del contratto è a carico della Parte conduttrice.

19 – IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI: le parti convengono che, all'occorrenza, i pagamenti effettuati dalla Parte conduttrice saranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi

agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

20 – ONERI ACCESSORI: sono a totale ed esclusivo carico della Parte conduttrice gli oneri accessori di cui all'art. 9 della L. n. 392/1978.

21 – ELEZIONE DI DOMICILIO: a tutti gli effetti del Contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata all'Immobile locato 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, le parti eleggono domicilio come segue:

- la Parte locatrice in Aosta (AO), Via Xavier de Maistre, n. 17, indirizzo P.E.C.: _____;

- la Parte conduttrice in Valtournenche (AO), Piazza della Chiesa, n. 1, indirizzo P.E.C.: protocollo@pec.comune.valtournenche.ao.it;

22 – MODIFICHE: qualunque modifica al Contratto deve essere provata solo mediante atto scritto.

23 – FORO COMPETENTE: qualsiasi contestazione che dovesse insorgere sulla applicazione ed esecuzione del Contratto è di competenza esclusiva del foro di Aosta.

24 – ALLEGATO: si allega al Contratto, a formarne parte integrante ed essenziale, la planimetria dell'Immobile locato debitamente sottoscritta dalle parti.

25 – NORMATIVA: per quanto non previsto si rinvia alle disposizioni del codice civile, alla legge n. 392/1978, per quanto applicabile, ed alla normativa vigente in materia.

Redatto, confermato e sottoscritto in Saint-Pierre, il _____

La Parte conduttrice

La Parte locatrice

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c., si approvano espressamente, dopo averli letti, i seguenti articoli del presente contratto: art. 3 (durata della locazione); 5 (mancato pagamento); 9 (sublocazione); 10 (stato dell'immobile); 11 (miglioramenti ed addizioni); 12 (riparazioni); 16 (responsabilità per danno); 24 (foro competente).

Redatto, confermato e sottoscritto in Saint-Pierre, il _____

La Parte conduttrice

La Parte locatrice

VERBALE DI SOPRALLUOGO

(art. 25, comma 1, lett. l) e art. 33, comma 1, lett. b) D.Lgs. 81/08)

La Sottoscritta ing. Francesca Zaniboni, in qualità di delegata del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione dell'Istituzione Scolastica "Abbe' J.M. Trèves", in data 23/07/2020 ha proceduto all'effettuazione del sopralluogo presso "La Villa del seminario-Casa per ferie".

Alla visita hanno partecipato per quanto di loro competenza:

- Jean Antoine Maquignaz - Sindaco Comune di Valtournanche
- Claudio Edifizi - Geometra ufficio tecnico comunale
- Elisa Maila Cicco - Assessore Servizi Scolastici
- Antonella Dallou - Dirigente scolastico Istituzione Scolastica Abbè Treves
- Roberto Crecca - Docente - ASPP Istituzione Scolastica Abbè Treves
- Romina Brunodet - Insegnante scuola secondaria di 1° grado
- Elisabetta Meynet - Insegnante scuola secondaria di 1° grado

Scopo del sopralluogo è la verifica dell'idoneità dei luoghi all'uso scolastico al fine di ospitare la Scuola Secondaria di 1° grado di Valtournanche.

Il luogo esaminato è distribuito su 4 livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo.

Il piano seminterrato ospita una sala, la mensa, la cucina, il locale dispensa, 1 unità igienica a disposizione della cucina con 2 servizi divisi per sesso e dotati di doccia e una unità igienica (n° 2 servizi differenziati per sesso con 2 bagni per servizio e 1 servizio igienico per disabili).

Il piano terreno ospita il bar, n°2 sale, l'appartamento del custode e una unità igienica (n° 2 servizi differenziati per sesso con 2 bagni per servizio e 1 servizio igienico per disabili).

Il primo piano ospita 12 stanze dotate di servizio igienico e 1 stanza dotata di servizio igienico per disabili.

Il secondo piano ospita stanze.

Il collegamento fra i vari piani si realizza mediante 2 vani scala e un ascensore.

Il sindaco del comune di Valtournanche precisa che trattasi di una sede temporanea da utilizzare per il tempo necessario all'esecuzione delle attività di cantiere finalizzate alla ristrutturazione e all'adeguamento della sede permanente. I tempi di permanenza della scuola nella struttura provvisoria non sono al momento noti.

La sede provvisoria (oggetto dell'analisi) ospiterà 70 studenti (ripartiti in 5 classi), 21 insegnanti e 3 ausiliari.

Il geometra dell'ufficio tecnico comunale riferisce che gli spazi verranno riorganizzati come segue:

- Piano seminterrato ospiterà la mensa, la cucina, il locale dispensa, i servizi igienici a disposizione della cucina, un aula e una unità igienica a disposizione degli studenti con 2 servizi differenziati per sesso e un servizio per disabili.
- Piano terreno ospiterà 4 aule e una unità igienica a disposizione degli studenti con 2 servizi differenziati per sesso e un servizio per disabili.
- Piano primo ospiterà 5 aule insegnanti dotate di servizio igienico, 2 aule per il recupero e il potenziamento dotate di servizio igienico (uno dei quali per disabili) e 2 aule speciali (aula scienze e aula informatica)
- Piano secondo non accessibile agli studenti e al personale docente e ausiliario.

Si rileva che:

- La larghezza dei percorsi di esodo è maggiore o uguale a 90 cm;
- Il luogo dispone di lampade di emergenza atte ad entrare in funzione in caso di guasto o assenza di energia elettrica;
- Il collegamento tra i due piani si realizza con vano scala avente caratteristiche dimensionali idonee (pedata, alzata e larghezza gradini adeguata);
- Lo spazio dispone di sistemi di protezione antincendio attivi e passivi.

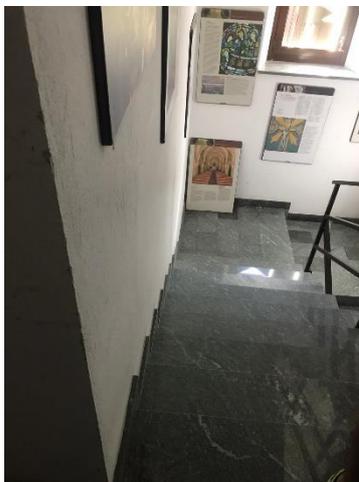
In ragione della possibile conversione dello spazio ad uso scolastico si rilevano le seguenti criticità di natura formale e sostanziale:

1. Il luogo in esame presenta destinazione d'uso ricettiva;
2. Le porta di ingresso al piano terreno e al seminterrato classificate come uscita di emergenza non sono dotate di maniglione antipanico;



3. La porta dell'atrio al piano terreno antistante la porta di ingresso ubicata lungo la via di esodo presenta apertura contraria all'esodo;

4. Il parapetto laterale del vano scala non adeguato per caratteristiche geometriche (presenti correnti verticali posti ad una distanza che consente il passaggio di una sfera di diametro 10 cm);



5. I parapetti in legno dell'area esterna non adeguati per caratteristiche geometriche (presenti correnti orizzontali posti ad una distanza che consentono il passaggio di una sfera di diametro 10 cm oltre a consentire la possibilità di salita da parte dei potenziali utenti-scolari);



Non è stato possibile visionare i documenti attestanti:

- La conformità dell'impianto elettrico;
- La conformità dell'impianto termico;
- La denuncia e la verifica dell'impianto di messa a terra;
- La conformità dell'ascensore;

- La conformità dell'impianto antincendio;
- La portata dei solai.

Da quanto sopra riportato si desume che il luogo esaminato potrà essere destinato ad uso scolastico a condizione che:

- Sia istruita una pratica finalizzata al cambio di destinazione d'uso e conseguentemente individuate e realizzate le opere che possano consentire tale cambio;
- Sia reperita la portata dei solai e sia verificata la conformità per la nuova destinazione d'uso dei locali;
- Sia reperita la documentazione non visionata in sede di sopralluogo;
- All'interno delle aule siano installate tende oscuranti per il riflesso del sole. Acquisire la certificazioni di resistenza al fuoco delle tende che saranno installate all'interno delle aule. La stessa dovrà essere non superiore a 1 così come indicato al punto 3.1 del DM del 26/08/1992;
- Con la riorganizzazione degli spazi sia verificata la corretta installazione delle lampade di emergenza e nel caso risultassero necessarie siano installate ulteriori lampade di emergenza.
- Per i servizi igienici sia garantita l'apertura verso l'esterno e sia garantita l'apertura dall'esterno in caso di emergenza;
- Con la riorganizzazione degli spazi sia verificata la corretta installazione di estintori. Gli stessi, secondo quanto riportato al punto 9.2 del DM del 26/08/92, devono avere capacità estinguente non inferiore a 13 A, 89 B, C di tipo approvato dal Ministero dell'interno in ragione di almeno un estintore per ogni 200 mq di pavimento, con un minimo di due estintori per piano.
- Siano effettuati gli interventi necessari ad eliminare le criticità segnalate ai punti 2, 3, 4 e 5. Per il punto 3 per motivazione legale all'esodo si suggerisce di eliminare la bussola;
- All'interno dell'aula al piano seminterrato sia eliminato il palco in legno attualmente presente;



- Sia verificata la corretta illuminazione delle aule, con particolare riferimento all'aula posta al piano seminterrato.



Secondo quanto indicato dal DM del 18/12/75 i valori minimi di illuminamento naturale e artificiale sono indicati nelle tabelle seguenti:

illuminamento sul piano di lavoro	lux
Sul piano dei tavoli negli spazi per il disegno, il cucito, il ricamo, ecc.	300
Sulle lavagne e sui cartelloni	300
Sul piano di lavoro negli spazi per lezione, studio, lettura, laboratori, negli uffici	200
Negli spazi per riunioni, per ginnastica, ecc. misurati su un piano ideale posto a 0,60 m dal pavimento	100
Nei corridoi, scale, servizi igienici, atri, spogliatoi, ecc. misurati su un piano ideale posto a 1,00 m dal pavimento	100

Fattore medio di luce diurna	η m
Ambienti ad uso didattico (aule per lezione, studio, lettura, laboratori, disegno, ecc.)	0,03
Palestre, refettori	0,02
Uffici, spazi per la distribuzione, scale, servizi igienici	0,01

- Siano eliminati gli armadi collocati in corrispondenza delle porte delle aule. L'installazione di armadi lungo i corridoi dovrà sempre garantire un passaggio di larghezza non inferiore a 90 cm;
- A seguito della riorganizzazione degli spazi sia assicurata apertura verso l'esterno delle porte delle aule;
- Sulle porte delle aule sia installata cartellonistica indicante "attenzione la porta si apre nella vostra direzione". Inoltre durante l'orario delle lezioni le porte dovranno essere mantenute completamente aperte o chiuse, in quanto la non totale apertura delle porte comporta una riduzione della via di esodo.
- Sia costantemente garantita l'apertura delle uscite di emergenza. Attualmente alcune porte risultano chiuse a chiave.
- Siano verificate le caratteristiche di sicurezza dei vetri e il corretto ancoraggio del telaio delle finestre del vano scala in quanto non è possibile escludere l'urto da parte degli studenti.



- Siano installati parapetti atti a proteggere dal rischio di caduta dall'alto gli studenti in corrispondenza del muretto posto a fianco della struttura (foto 1) e in corrispondenza della collinetta (punto più alto 1,70 m) della area esterna nel retro della struttura (foto 2).



Foto 1



Foto 2

- Sia interdetto l'accesso agli studenti allo spazio giochi presente all'esterno della struttura consentendo l'accesso al solo campo.

Varie

Piani di emergenza - Prima della riapertura dell'anno scolastico è necessaria la redazione di un nuovo piano di emergenza.

Planimetrie di evacuazione - all'interno della sede è necessario apporre le planimetrie di emergenza

Registro antincendio - occorre istituire un registro antincendio nel quale vengano registrate le verifiche semestrali dei presidi antincendio.

Segnaletica di emergenza - Prima della riapertura dell'anno scolastico occorre verificare l'installazione della segnaletica di emergenza (uscite di emergenza, estintori, pulsanti di allarmi, pulsanti di sgancio elettrico, percorsi di esodo). I quadri elettrici dovranno essere dotati di segnaletica indicante il pericolo di elettrocuzione e il divieto di spegnimento con acqua;

Segnaletica di pericolo: nel locale cucina è necessario prevedere la segnaletica indicante il pericolo di ustione sui forni e sulle superficie con pericolo di ustione;

Misure anticovid: il layout delle aule deve essere tale da garantire il distanziamento di minimo un metro tra le rime buccali degli studenti e 2 metri tra la cattedra e gli alunni, così come indicato nelle misure anticovid attualmente in vigore e così come definito nelle planimetrie inviate. Inoltre le aule dovranno essere dotate di banchi monoposto.

Valtournanche, 23 luglio 2020

Tecnico Nier presente in fase di sopralluogo
(Ing. Francesca Zaniboni)



Per presa visione il Responsabile del SPP
(Ing. Massimo Maccarone)



PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 823/2020 del AREA Area Amministrativa ad oggetto: APPROVAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE, CON DIRITTO DI OPZIONE PER L'ACQUISTO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "VILLA DEL SEMINARIO" SITO IN VALTOURNENCHE (AO), LOCALITA' MURANCHE si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'articolo 33, comma 3 del vigente Statuto Comunale;

Valtournenche li, 10/08/2020

Sottoscritto dal Responsabile
(MACHET CRISTINA)
con firma digitale

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 823/2020 del AREA Area Amministrativa ad oggetto: APPROVAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE, CON DIRITTO DI OPZIONE PER L'ACQUISTO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "VILLA DEL SEMINARIO" SITO IN VALTOURNENCHE (AO), LOCALITA' MURANCHE si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della spesa, nell'ambito dei principi di gestione del bilancio per l'effettuazione delle spese, ai sensi degli art. 183 e 184 del T.U. 18 agosto 2000, n 267, dell'art. 49bis, comma 2 della Legge Regionale 7 dicembre 1998, n. 54 e del vigente Regolamento Comunale di Contabilità.

Valtournenche li, 10/08/2020

Sottoscritto dal Responsabile
(MACHET CRISTINA)
con firma digitale

PARERE DI LEGITTIMITA'

Sulla proposta n. 823/2020 del AREA Area Amministrativa ad oggetto: APPROVAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE, CON DIRITTO DI OPZIONE PER L'ACQUISTO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "VILLA DEL SEMINARIO" SITO IN VALTOURNENCHE (AO), LOCALITA' MURANCHE si esprime parere FAVOREVOLE ai sensi dell'art. 49bis, comma 2 della Legge Regionale 7 dicembre 1998, n. 54, sotto il profilo della legittimità.

Valtournenche li, 10/08/2020

Sottoscritto dal Segretario Comunale
(MACHET CRISTINA)
con firma digitale

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Delibera N. 77 del 10/08/2020

Oggetto: APPROVAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE, CON DIRITTO DI OPZIONE PER L'ACQUISTO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "VILLA DEL SEMINARIO" SITO IN VALTOURNENCHE (AO), LOCALITA' MURANCHE.

Attesto che la presente delibera verrà pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi e precisamente dal 10/08/2020 al 25/08/2020 ai sensi dell'art. 52 bis della L.R. 07/12/1998 n. 54 e ss.mm.ii. e che la stessa è esecutiva a far data dal primo giorno di pubblicazione ai sensi dell'art 52 ter della L.R. 07/12/1998 n. 54 e ss.mm.ii

Valtournenche li, 10/08/2020

Sottoscritta dal Segretario Comunale
(MACHET CRISTINA)
con firma digitale