

Il Sindaco sottopone alla Giunta Comunale l'allegata proposta di delibera avente per oggetto:

CONVENZIONE, ATTO DI REPERTORIO 9298 / 3805 DEL 30.10.2006, PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN'ATTREZZATURA PRIVATA DI INTERESSE GENERALE DESTINATA A RESIDENZA TEMPORANEA PER LAVORATORI, STUDENTI E ALTRE CATEGORIE SOCIALI, LOCALIZZATA IN SESTO SAN GIOVANNI, IN VIA PUCCINI ANGOLO VIALE GRAMSCI. APPROVAZIONE PIANO DI GESTIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista l'allegata proposta di delibera;
- Ritenuto di approvarla, riconoscendone il contenuto;
- Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 - 1° comma del D. Lgs. n. 267/00, come da foglio allegato;
- Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare, l'allegata proposta avente ad oggetto:

CONVENZIONE, ATTO DI REPERTORIO 9298 / 3805 DEL 30.10.2006, PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN'ATTREZZATURA PRIVATA DI INTERESSE GENERALE DESTINATA A RESIDENZA TEMPORANEA PER LAVORATORI, STUDENTI E ALTRE CATEGORIE SOCIALI, LOCALIZZATA IN SESTO SAN GIOVANNI, IN VIA PUCCINI ANGOLO VIALE GRAMSCI. APPROVAZIONE PIANO DI GESTIONE.

ALLEGATI:

Proposta di deliberazione (1 pagina)
Relazione a firma Rag. Viesti (1 pagina)
Piano di Gestione (8 pagine)
Foglio Pareri (1 pagina)

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista l'allegata relazione/proposta del N.O.S. Osservatorio Casa del 16.12.2009
- Vista la Convenzione atto di repertorio 9298/3805 del 30.10.2006;
- Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;
- Con voti unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare, ai sensi dell'art. 8 della Convenzione atto di repertorio 9298/3805 del 30.10.2006 fra il Comune di Sesto San Giovanni e l'Immobiliare CZ SRL, il "Piano di Gestione" della residenza temporanea per lavoratori, studenti e altre categorie sociali, localizzata in Sesto San Giovanni, in via Puccini angolo viale Gramsci. Approvazione piano di gestione.

RELAZIONE

Con Convenzione atto di repertorio 9298/3805 del 30.10.2006 fra il Comune di Sesto San Giovanni e l'Immobiliare CZ SRL con sede in Rho (MI), Via Costantino 5, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 38 del 28/06/2006, si è stabilita, fra l'altro, la realizzazione di un intervento edilizio preordinato alla realizzazione di un'attrezzatura privata di interesse economico generale da destinare a residenza temporanea per lavoratori, studenti e altre categorie sociali, come meglio individuate nell'allegato E della Convenzione stessa.

La Convenzione prevede che il Soggetto attuatore, l'Immobiliare CZ SRL, dell'iniziativa presenti al Comune di Sesto San Giovanni il "Piano di Gestione" dell' "attrezzatura" destinata a locazione temporanea all'interno del quale devono essere definiti il modello di gestione dell' "attrezzatura", le previsioni di investimento per la manutenzione programmata e l'ammodernamento dell' "attrezzatura" stessa, quantificate le previsioni di spesa, ricavo e utile annuale connesse alla gestione, indicate le fonti di copertura finanziaria degli investimenti e delle spese.

Inoltre nel "Piano di Gestione" devono essere individuati gli standard qualitativi da rispettare nell'erogazione dei servizi, le categorie di "Soggetti Beneficiari" cui viene destinata l' "attrezzatura", le modalità di assegnazione in locazione temporanea degli alloggi, minialloggi o appartamenti dell' "attrezzatura" stessa, le procedure di selezione dei "Soggetti Beneficiari", definendo altresì i canoni e/o le tariffe di locazione temporanea, gli schemi dei contratti di locazione temporanea, i criteri per la determinazione della loro durata e le cause della loro risoluzione.

Con nota del 26 novembre u.s., la società l'Immobiliare CZ SRL ha trasmesso a questa Amministrazione Comunale una prima bozza di Piano di Gestione, il cui contenuto corrisponde a quanto previsto in convenzione a carico del soggetto, pertanto, con il presente atto si propone di approvare, ai sensi dell'art. 8 della Convenzione atto di repertorio 9298/3805 del 30.10.2006, fra il Comune di Sesto San Giovanni e l'Immobiliare CZ SRL, il "Piano di Gestione" dell' "attrezzatura".

Sesto San Giovanni, lì 17 dicembre 2009

Il Funzionario
Paolo Viesti

IL DIRETTORE
(Sergio Melzi)

**PIANO DI GESTIONE DELLA
RESIDENZA TEMPORANEA IN SESTO SAN GIOVANNI, VIA PUCCINI ANGOLO
VIA GRAMSCI**

In riferimento alla Convenzione fra il Comune di Sesto San Giovanni e la Società Immobiliare Cz Srl. stipulata con atto di Repertorio 9298/3805 del 30/10/2006 dal Notaio Alessandra Zizanovich in Milano,

premessi che

- nel più ampio contesto della residenza per studenti e lavoratori sorta in Sesto San Giovanni, Via Gramsci angolo Via Puccini sono state costruite n. 116 camere ciascuna in grado di ospitare temporaneamente una persona. Delle 116 camere esistenti in monolocali e mini-appartamenti composti da due o tre camere aventi bagno in comune, 111 camere verranno adibite a residenza temporanea per studenti e lavoratori e locate a canoni mensili moderati, mentre i cinque monolocali saranno invece destinati a locazione a reddito pieno ed affittate a manager, docenti universitari o professionisti temporaneamente residenti in Sesto San Giovanni.
- Le camere sono state arredate in modo appropriato, ciascuna contenendo un letto completo di materasso di buona qualità, tavolo da studio o pranzo, sedie, armadio guardaroba e blocco cucina comprendente mini frigo e piastra.
- La Residenza temporanea è dotata di sottostante piano interrato ad uso parcheggio, servizio bar, lavanderia e farmacia comunale.

Oggetto del piano di gestione saranno quindi i cinque monolocali sopra citati, una camera a due letti posta a piano terreno ed atta ad ospitare anche persone con lievi handicap fisici, e ottanta camere in mini appartamenti bilocali oltre a trenta camere in trilocale, tutte aventi bagno comune, per un totale complessivo di centodicassette ospiti temporanei della residenza.

L'Assegnazione degli alloggi avverrà in ordine di prenotazione e si perfezionerà mediante stipula di contratto di locazione transitorio individuale.

Locatari delle camere, saranno soggetti aventi necessità abitative temporanee e, in particolare, soggetti aventi necessità connesse a:

- ragioni di studio e, in particolare, a studenti universitari, stagisti, borsisti, ricercatori, partecipanti a corsi di formazione e/o master;
- contratti o rapporti di lavoro in generale ed in particolare per lavoratori a tempo determinato, trasfertisti e lavoratori dipendenti;
- lavoratori soggetti a trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- persone che necessitano di cure specialistiche, anche in day hospital, erogate da strutture sanitarie pubbliche e private della provincia di Milano;
- persone che debbano prendersi momentaneamente cura di parenti ammalati o bisognosi, sia ricoverati presso una struttura ospedaliera sia necessitanti di cure a casa propria;



- persone che svolgano servizio civile;
- persone sfrattate da casa e in lista d'attesa per alloggi pubblici;
- persone che intendano acquistare o affittare alloggi che si rendano disponibile entro i 18 mesi successivi;
- persone che vivano in temporanea inagibilità o che abbiano perduto temporaneamente il proprio alloggio;
- famiglie monoparentali a seguito di atti giudiziari;
- giovani fino a 35 anni residenti nel comune di Sesto che desiderino uscire dal nucleo familiare originario;

Potranno inoltre essere stipulati **contratti collettivi e/o convenzioni** con Istituzioni, Società, Enti pubblici e privati, aventi per oggetto la locazione di più mini alloggi o anche dell'intero complesso residenziale, per fini ricompresi nel paragrafo precedente.

In ogni caso, è esclusa ogni locazione diversa da quella indicata come "**contratto di locazione ad uso abitativo temporaneo**". La locazione potrà essere reiterata ma, al secondo rinnovo, ne verrà obbligatoriamente data comunicazione scritta al comune di Sesto San Giovanni. Il contratto porterà come motivazione della transitorietà la "Convenzione stipulata fra il Comune di Sesto San Giovanni e la Società Immobiliare Cz Srl con atto di Repertorio 9298/3805 del 30/10/2006, Notaio Alessandra Zizanovich e succ. modifiche e/o integrazioni."

Il **contratto base** di locazione, per tutte le tipologie dei soggetti, sarà il seguente:

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA
ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Immobiliare Cz Srl a socio unico, Cf/P.Iva/CCIAA MI 05356410968, Cap. Soc. 10.000,00 i.v., con Sede in Rho, Via Statuto 1/B, nella persona del Legale Rappresentante PASQUALE CARNOVALE, CF CRNPQL55D161170B, di seguito denominata locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig.

di seguito denominato/a conduttore

identificato/a mediante

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via Puccini/ang. Via Gramsci, piano ... scala ... int. ... subalterno ..., composto di n. 1 vano arredato, con bagno in comune, e dotato altresì di **posto auto al 1° piano interrato**, ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

COMUNICAZIONE

ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333
(convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359)

CODICE FISCALE del locatore 0535641096

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE MP. 92915 FG. 8 SUB 180/

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi **18** e cioè dal al e cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti in concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, dalla Legge 9 dicembre 1998 n. 431, e **in forza dalla Convenzione Comunale firmata in data 30/10/2006 tra il Comune di Sesto San Giovanni e la società Immobiliare Cz Srl, atto di Repertorio 9298/3805 Notaio Zizanovich Alessandra in Milano, e in accordo con il Piano di Gestione della Residenza Temporanea per Studenti e**

Lavoratori in Sesto S.G. Via Gramsci ang. Via Puccini, approvato dal Comune di Sesto San Giovanni in data, che motiva la natura della transitorietà del contratto:

2) La locazione, vista la natura della costruzione e della convenzione di cui sopra, non potrà per nessuna ragione essere ricondotta alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431/1998.

3) l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore.

4) il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto;

5) **il canone mensile di locazione è stabilito in euro+ Iva oltre ad euro ... a titolo di rimborso delle spese condominiali generali, di riscaldamento e luce, fino alla concorrenza di kw, e per il consumo di acqua ed l'utilizzo delle strutture condominiali**, importo che che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo bonifico bancario in rate eguali anticipate di **euro** ciascuna, scadenti il 1° di ogni mese. Gli eventuali consumi eccedenti quanto contrattualmente previsto, saranno addebitati separatamente in base al consumo e regolati mensilmente.

Tale canone di locazione e il riaddebito delle spese, è stato determinato dalle parti sulla base di quanto stabilito dall'accordo in premessa.

6) il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55, L. 27 luglio 1978, n.392;

7) il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione;

8) il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. In ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

9) il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore;

10) il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi;

11) a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) la somma di **euro pari a numero due mensilità anticipate del canone di locazione ed euro pari a tre mensilità a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto pigioni, e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.**

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

12) il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

13) nel caso in cui il locatore intendesse vendere la cosa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi.

14) il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392;

15) le spese di bollo per il presente contratto sono per il 50% a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto;

16) a tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato;

17) qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto;

18) il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in

relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675);
19) per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni di Legge.
Letto, approvato e sottoscritto in Sesto San Giovanni, il

Il locatore

Il conduttore

I canoni di locazione mensili delle residenze sono stati determinati sulla base dei prezzi medi di mercato nella stessa zona e per immobili aventi le stesse caratteristiche.

Le tariffe per le nuove locazioni, della durata massima di 18 mesi, saranno soggetti all'incremento annuale del 100% della percentuale Istat rilevata al 31 dicembre di ciascun anno.

I prezzi indicati si intendono comprensivi di iva 10%.

Tipologia	Numero Unità Disponibili	Locazione mensile	Iva 10%	Costo Finale Utente
Camera a due letti	1	€ 280,00	€ 28,00	€ 308,00
Posto letto in trilocale	30	€ 300,00	€ 30,00	€ 330,00
Posto letto in bilocale	80	€ 350,00	€ 35,00	€ 385,00
Monolocali	5	€ 450,00	€ 45,00	€ 495,00
Posto auto	53	€ 40,00	€ 4,00	€ 44,00

Il riaddebito delle spese e delle utenze sarà basato inizialmente sul **Preventivo di Gestione** come sotto riportato.

Anno per anno, dopo l'effettiva approvazione del **Consuntivo Spese di Gestione** e nel caso in cui quest'ultimo risultasse superiore, per sola la parte relativa alla Residenza, di oltre il 5% alla quota effettivamente chiesta a rimborso, si procederà ad un aumento delle singole quote proporzionalmente all'effettiva spesa sostenuta nel corso dell'anno precedente.

PREVENTIVO DI GESTIONE ANNUALE

Spese di gestione

Spese di Pulizia e Custodia

Preventivo Adecco € 18,00 /h 8 ore lun/ven+ 4/h sab. (CCNL) € 38.000,00

Cancelleria

Fornitura annuale Standard

€ 1.200,00

Telefoniche e postali

Mantenimento contatti e Invio Corrispondenza e Fatture mensili

€ 1.500,00

Gestione Affitti, Personale qualificato

Preventivo Adecco € 25,00 /h 4 ore lun/ven.

€ 24.000,00

Amministrazione Immobiliare

Preventivo Amministrazione Stabili

€ 4.800,00

Fuochista per controllo, accensione

e spegnimento impianto riscaldamento/acqua calda

€ 1.500,00

Piccole Manutenzioni Ordinarie

Interventi di ripristino

€ 5.000,00

Assicurative

Polizza Globale Fabb. Civili

€ 3.155,50

Allacci e consumi

Consumi di Acqua Potabile

Consumi preventivati

€ 8.000,00

Teleriscaldamento

Calcolato in base al consumo medio procapite

€ 30.000,00

Forniture Elettriche parti comuni

Ing. Zaccaria, stima consumo in base alla classe energetica

€ 1.300,00

Forniture Elettriche Appartamenti

Ing. Zaccaria, stima consumo in base alla classe energetica

€ 27.000,00

Forniture Elettriche 1° Piano interrato

Ing. Zaccaria, stima consumo in base alla classe energetica

€ 370,00

Ascensori

consumi stimati

€ 8.800,00

Imposte e tasse

Tarsu

Calcolata come da tabelle comunali

(quota indicata relativa solo ad appartamenti e posti auto)

€ 4.610,00

Riepilogo Generale	Totale	Percentuale	Quota
Spese di gestione	€ 79.155,50	85,00%	€ 71.240,00
Allacci e consumi	€ 75.470,00	100,00%	€ 75.470,00
Imposte e tasse	€ 4.610,00	100,00%	€ 4.610,00
Totale spese a carico Residenza	€ 159.235,50		€ 151.320,00

Il **riaddebito mensile delle spese** e delle utenze per singola unità, tenuto conto delle metrature, del numero degli occupati delle singole unità e degli spazi comuni messi a disposizione, sarà quindi il seguente:

Tipologia	N. Unità	Locazione mensile	Iva 10%	Costo Locazione	Rimborso Utenze	Totale
Camera a due letti	1	€ 280,00	€ 28,00	€ 308,00	€ 80,00	€ 388,00
Posto letto in trilocale	30	€ 300,00	€ 30,00	€ 330,00	€ 100,00	€ 430,00
Posto letto in bilocale	80	€ 350,00	€ 35,00	€ 385,00	€ 105,00	€ 490,00
Monolocali	5	€ 450,00	€ 45,00	€ 495,00	€ 120,00	€ 615,00
Posto auto	53	€ 40,00	€ 4,00	€ 44,00	€ 10,00	€ 54,00

Per tutto quanto sopra, si determinerà il seguente:

**RENDICONTO ANNUALE DELLA GESTIONE CARATTERISTICA DELLA
RESIDENZA TEMPORANEA IN SESTO SAN GIOVANN, VIA PUCCINI
ANGOLO VIA GRAMSCI**

RIEPILOGO DEI RICAVI DA LOCAZIONI E DEI RIMBORSI

Tipologia Unità	Numero Unità	Locazione annuale	Rimborso Utenze Generali
Camera a due letti	1	€ 6.720,00	€ 960,00
Posto letto in trilocale	30	€ 90.000,00	€ 36.000,00
Posto letto in bilocale	80	€ 336.000,00	€ 100.800,00
Monolocali	5	€ 27.000,00	€ 7.200,00
Posto auto	53	€ 25.440,00	€ 6.360,00
Totale Entrate 1	169	€ 485.160,00	€ 151.320,00
Locazione Bar	1	€ 33.000,00	€ 3.065,86
Locazione Lavanderia	1	€ 9.600,00	€ 891,89
Locazione farmacia	1	€ 42.600,00	€ 3.957,75
Rettifica locazione farmacia	-1	€ 42.600,00	€ 0,00
Altre locazioni da boxes	Residuo Invend.	€ 80.000,00	€ 800,00
Totale Entrate 2	171	€ 607.760,00	€ 160.035,50
TOTALE ENTRATE			€ 767.795,50

RIEPILOGO DEI COSTI E DELLE SPESE

Spese di Gestione Rimborsabili

Spese di gestione		€ 79.155,50
Allacci e consumi		€ 75.470,00
Imposte e tasse		€ 4.610,00
Spese box		€ 800,00
Totale spese rimborsabili		€ 160.035,50

Costi a Carico della proprietà

Spese di registrazione contratti Su locazioni complessive di € 485.160,00	€ 9.703,20	Quota Parte 50%	€ 4.851,60
Gestione fatturazione mensile per n. 117 ospiti, verifica incassi, solleciti di pagamento, verifica accrediti su c/c banca	€ 24.000,00		€ 24.000,00
Commercialista/Fiscalista/ Consulente Del Lavoro	€ 7.500,00		€ 7.500,00
Costi di struttura (Telefono, Fax, Pc, Internet, Locazione Ufficio, Energia Elettr., Cancelleria)	€ 6.240,00		€ 6.240,00
I.C.I.	€ 6.131.530,00	Aliquota 7%	€ 42.920,00
Diritti, Tasse, Conc. Gov.	€ 1.309,00		€ 1.309,00
Ammortamenti:			
Attrezzature D'ufficio	€ 1.500,00	Ammortam. 20%	€ 300,00
Software gestionale	€ 2.000,00	Ammortam. 20%	€ 400,00
Mobili ed Arredi Camere	€ 198.900,00	Ammortam. 12%	€ 23.868,00
Immobile	€ 6.900.000,00	Ammortam. 3%	€ 207.000,00
Totale Ammortamenti			€ 231.568,00
Interessi su mutuo costruito- re Banca Credito Artigiano	€ 3.381.880,00	(media su 15 anni)	€ 225.458,67
TOTALE COSTI			€ 703.862,77

Risultato della gestione caratteristica al lordo delle imposte	€ 63.912,73
- Imposte	€ 49.757,12
Utile Netto	€ 14.155,61

Si precisa che i costi sopra esposti non contemplano spese per **gas** in quanto, per questioni di sicurezza dovuta principalmente alla continuità dell'ambiente giorno con la zona notte, si è preferito scegliere un piano cottura a piastre elettriche anziché la tradizionale cucina a gas.

Le altre utenze – **luce, riscaldamento ed acqua calda** – sono state determinate sulla base di consumi effettivi rilevati in immobili di tipologia analoga.

Per quanto attiene al servizio di **Pulizia, Custodia e Manutenzione Giardino**, l'addetto prescelto, oltre alla sorveglianza ed alla pulizia dei numerosi corridoi e delle altre parti comuni, quali scale e ascensori, dovrà occuparsi dello smistamento e della consegna della posta e di mantenere in ordine il giardino ed il vialetto.

Il custode, avrà altresì la fondamentale incombenza di far fronte alle piccole emergenze quotidiane, che possono andare dal liberare lo scarico di una cucina al sostituire la lampadina nella camera di una persona meno abile nel farlo.

Questo perché, in un contesto fatto da famiglie mononucleari e temporaneamente residenti, dove l'aiuto ed il sostentamento reciproco fanno la differenza, la presenza del "custode" deve garantire che nessuno, sebbene non ancora radicato nel tessuto sociale, venga abbandonato a se stesso se sta male, se ha la febbre, se nessun parente o amico può stargli accanto. In questo ambito perciò, un custode fidato diventa una sorta di ancora di salvezza, il personaggio in cui tutti, in caso di bisogno, troveranno un sicuro appoggio.

La vendita dei boxes comporterà per la residenza la costituzione in Condominio e, di conseguenza, la nomina di un **Amministratore**, cioè di un Rappresentante Legale. Il compenso di questa figura sarà contenuto nonostante il notevole movimento di danaro intorno alla residenza, in quanto la parte relativa proprio alla residenza temporanea rimarrà una proprietà indivisa e comporterà quindi un minor lavoro per l'amministrazione condominiale. Inoltre, la presenza di un custode unitamente ad una proprietà presente e vigile, eviterà inutili e costosi interventi esterni.

Per quanto concerne il rendiconto **generale** della gestione caratteristica, si segnala la penalizzazione dell'investimento causato dai pesanti interessi passivi dovuti alla Banca erogante il mutuo costruttori che ha permesso la realizzazione del complesso. Gli interessi, che decrescono di circa diecimila euro all'anno, sono stati calcolati sul valore medio dei quindici anni di durata del mutuo. Ne consegue che, almeno per i prossimi 6-7 anni, il bilancio della società uscirà probabilmente in perdita e che solo nella seconda parte del quindicennio l'investimento incomincerà a produrre i primi effettivi risultati utili in quanto la quota di ammortamento dell'immobile, rappresenta di fatto la quota capitale annualmente restituita alla banca.

Rho, 19 dicembre 2009

Immobiliare C.Z. Srl

