



**APPROVAZIONE BOZZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LA SEDE DELLA BIBLIOTECA CIVICA  
"KARL MARX" PRESSO LO STABILE DI VIA CURIE,16 DI PROPRIETÀ DELLA COOPERATIVA NUOVA  
TORRETTA E IMPEGNO DI SPESA .**

**RELAZIONE**

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 07/01/2014, in considerazione dell'importanza della biblioteca civica "Karl Marx" e del ruolo di presidio culturale che svolge in un quartiere periferico, è stato deliberato di confermare il rapporto locativo con la Cooperativa Nuova Torretta proprietaria dei locali siti al piano terra dell'edificio denominato TOR 4 in via Livorno 15.

Con la deliberazione sopra citata si demandano al Settore Demanio Patrimonio comunale e Impianti tutti gli atti di competenza relativi alla stipula del nuovo contratto di locazione ai sensi del capo II della L. 392/78 ad un canone annuo pari ad € 7.736,00 che si è accertato essere particolarmente vantaggioso rispetto ai valori di mercato rilevati dal sito dell'agenzia del territorio (il canone richiesto corrisponde a circa il 35% del canone di mercato) per una durata di anni 6.

I locali oggetto del contratto sono composti da ingresso, due saloni e da un gruppo servizi e hanno un unico accesso indipendente dall'esterno, dalla via Curie 16, come da planimetria allegata al presente atto (**Allegato 1**), con estremi catastali identificati al foglio 48 mappale 65 partita nr 500020 sub. 1 e 2.

Si ritiene che lo stato di manutenzione dei locali è buono ma è necessario fare alcuni interventi per adeguarli alla normativa vigente come si evince dalla relazione tecnico descrittiva redatta dagli architetti A. Donegani e L. Ceccattini allegata al presente atto (**Allegato 2**). Si ritiene che gli interventi indispensabili che devono essere eseguiti entro sei mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione sono i seguenti:

1. posa di controsoffittatura in lastre di calcio silicato nella zona biblioteca;
2. posa di nuovi sanitari per disabili comprensivi di rubinetteria
3. rifacimento impianto elettrico esterno comprensivo di corpi illuminanti e della relativa certificazione energetica.

Il riscaldamento è autonomo e garantito da termosifoni alimentati da due caldaie posizionate all'esterno dell'edificio di proprietà comunale. Il Conduttore deve sostenere la quota parte delle spese condominiali relative alle parti comuni dell'intero fabbricato che è stabilita in €. 930,00 annuali, importo ritenuto congruo dalle parti.

Pertanto si propone:

1. di approvare la bozza del contratto di locazione allegata alla presente determinazione (**Allegato 3**)
2. di sottoscrivere il contratto di locazione con la Società Cooperativa Edificatrice Nuova Torretta vista la disponibilità della Cooperativa a proseguire nel rapporto mediante la stipula di un contratto ai sensi del capo II della L. 392/78 ad un canone annuo pari ad € 7.736,00 che si è accertato essere particolarmente vantaggioso rispetto ai valori di



mercato rilevati dal sito dell'agenzia del territorio (il canone richiesto corrisponde a circa il 35% del canone di mercato).

3. di dare mandato al Servizio Impianti di verificare, con sopralluoghi periodici, che entro i sei mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione vengano effettuati gli interventi necessari per la messa a norma dei locali;
4. di impegnare la somma di €. 7.736,00 oltre IVA quale canone di locazione annuale per gli anni dal 2014 al 2019 al Titolo 1 Funzione 5 Servizio 1 Cap. 112 "Affitti Passivi" dei rispettivi bilanci di competenza e di impegnare nello stesso capitolo di spesa l'importo di €. 930,00 annuale per gli anni dal 2014 al 2019 quale spese di gestione per l'immobile locato. Sia il canone di locazione che le spese di gestione saranno aggiornati ogni due anni nella misura del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi con riferimento al mese di settembre dell'anno precedente, quindi a partire da gennaio 2016.

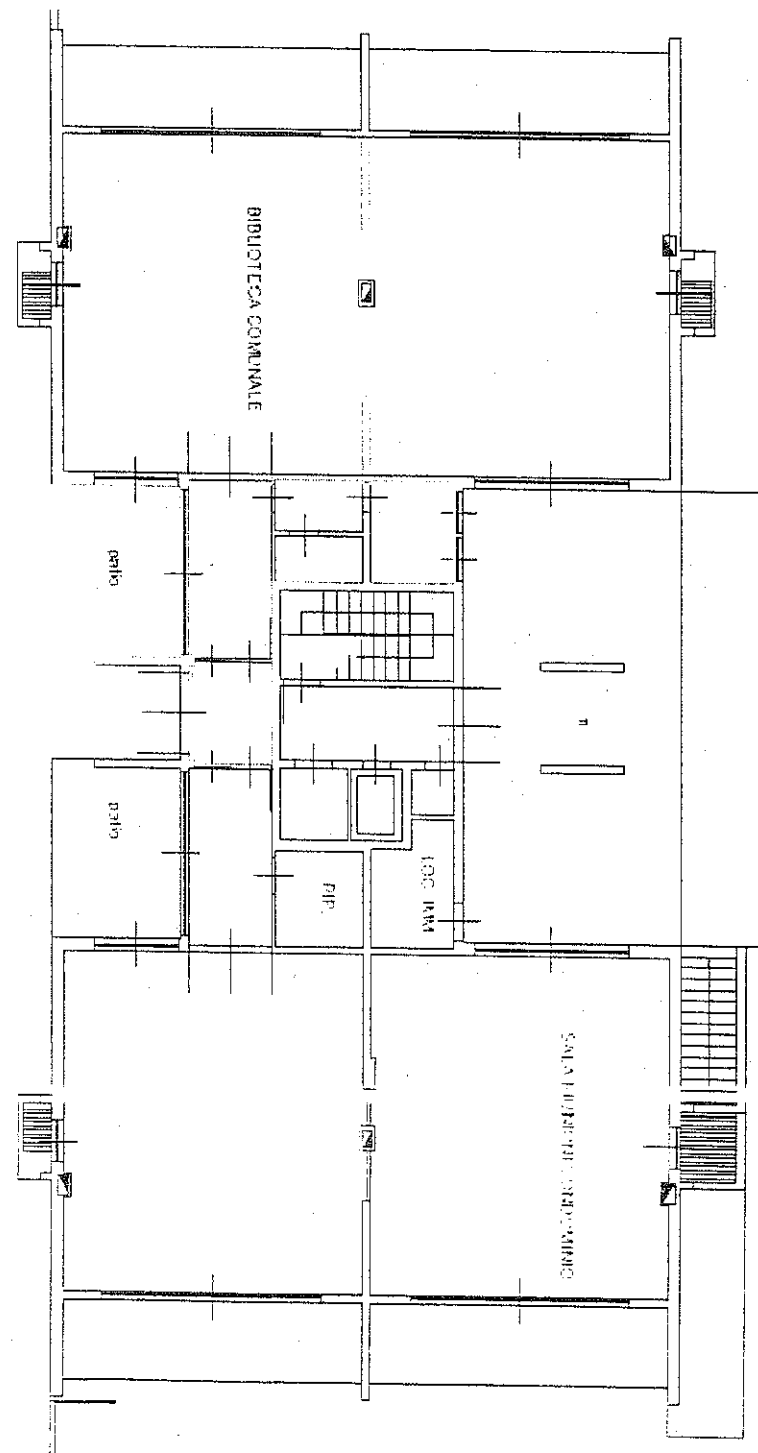
Sesto San Giovanni, 07.05.2014

  
Il Funzionario  
Fabrizio Salpietro

andrea g. donegani - luca ceccattini  
architetti

Allegato  
Determinazione S5 m. 110  
del 20.05.2014

Planimetria dei locali





andrea g. donagani - luca ceccattini  
architetti

Allegato "E"  
Determinazione SS n° 110  
del 20.05.2014

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA PER LA MESSA A NORMA DEI LOCALI  
DESTINATI A BIBLIOTECA COMUNALE DI QUARTIRERE  
TOR 4 VIA LIVORNO 15 SESTO SAN GIOVANNI (MI)  
PROPR. COOPERATIVA EDIFICATRICE NUOVA TORRETTA

Sesto San Giovanni, 21 dicembre 2011



## DESCRIZIONE DEI LOCALI

I locali oggetto della presente relazione occupano parte del piano terra dell'edificio denominato TOR 4, sito in via Livorno, 15 e sono destinati all'attività di Biblioteca di quartiere (vedi area tratteggiata di rosso e contornata di verde nella planimetria allegata)

Composto da un ingresso, un ampio salone e da un gruppo servizi, la biblioteca ha accesso dalla via Maria Curie.

Il riscaldamento è autonomo e garantito da termosifoni alimentati da una caldaia posizionata all'esterno dell'edificio, in un'area di pertinenza dei locali.

L'illuminazione artificiale è garantita da corpi illuminanti inseriti nella controsoffittatura a pannelli ispezionabili.

## STATO DEI LUOGHI

Lo stato di manutenzione dei locali è buono.

E' comunque necessario fare alcuni interventi per adeguare gli spazi alle normative vigenti.

- I bagni esistenti sono due, uno di dimensioni classiche e uno di dimensioni per disabili. I sanitari di questo secondo bagno sono da sostituire con sanitari idonei.
- Non c'è stata fornita nessuna certificazione riguardante l'impianto elettrico, che dovrà quindi essere certificato. Nell'occasione si potranno prevedere un rifacimento dell'impianto, adeguandolo ad eventuali necessità dei locatori e fruitori.
- Riguardo la necessità di richiedere un certificato antincendio è stato chiesto parere all'Ing. Dal Mas, tecnico di fiducia della Proprietà dei locali, che ha verificato che la biblioteca non risulta un'attività soggetta al rilascio del CPI. Secondo il nuovo Decreto 151/11 l'attività di biblioteca rientra al punto 34 solo se il quantitativo di carta è superiore a 5.000kg. Secondo le informazioni raccolte in loco, in biblioteca sono presenti circa 7.000 volumi. Per superare i 5.000kg ogni libro dovrebbe pesare 0,7kg, e non sembra proprio il ns. caso. Facendo un calcolo sui volumi abbiamo:  
N°8 scaffali con una cubatura ciascuno di 3,75mc circa. Considerando un riempimento al 70%, abbiamo circa:  $8 \times 3,75 \times 0,70 = 20mc$  circa  
Il potere calorifico dei libri è di 2.100MJ/mc e pertanto si ha in totale:  $20 \times 2.100 = 42.000MJ$  (energia che si sprigiona in caso di incendio) Ogni kg di libro ha un potere calorifico di 16MJ/kg, e pertanto si ottiene un totale di:  $42.000/16 = 2.625kg$  di libri < 5.000kg  
La biblioteca rientra però come attività lavorativa, e facendo rapidamente una valutazione dei rischi incendio viene, considerando circa 120 mq, che le strutture devono avere una resistenza al fuoco minima di REI 45.  
Per pilastri, muri portanti e travi, non ci sono problemi a certificarle R45;  
Il solaio che è in latero-cemento non intonacato necessita di una protezione REI45 (almeno per la porzione adibita a biblioteca); con n°1 lastra di calcio silicato da 12mm applicata al solaio.

### INTERVENTI INDIVIDUATI E SIMA DI MASSIMA DEI RELATIVI COSTI

Come riportato nel precedente capitolo gli interventi indispensabili da eseguirsi sono:

- posa di controsoffittatura in lastre di calcio silicato nella zona biblioteca
- posa di nuovi sanitari per disabili comprensivi di rubinetteria
- rifacimento impianto elettrico esterno comprensivo di corpi illuminanti e della relativa certificazione

#### stima di massima dei costi:

##### Demolizioni e rimozioni:

(compresi del carico al paio e trasporto alle pubbliche discariche)

- rimozione della controsoffittatura esistente  
Mq 120 x €15.00/mq = **€ 1.800,00**
- rimozione dei sanitari e relative rubinetterie  
n° 2 x € 60 cad = **€ 120,00**
- rimozione dell'impianto elettrico comprensivo dei corpi illuminanti  
a corpo **€ 500,00**

##### Costruzioni

- Fornitura e posa di nuova controsoffittatura in lastre di cartongesso silicato resistenza minima REI 45, comprensiva della struttura metallica di sostegno.  
Mq 120 x € 70.00/mq = **€ 8.400,00**
- Fornitura e posa di nuovi corpi illuminanti a plafoniera  
N° 10 x €80 cad = **€ 800,00**
- Realizzazione di nuovo impianto elettrico esterno valutato a punto luce comprensivo di Linea dati per pc e relative certificazioni  
P.L. 50 x € 70 cad = **€ 3.500,00**
- Fornitura e posa di nuovi sanitari per disabili  
n° 1 tazza, n°1 lavabo, n° 1 scarico WC a pedale, n° 1 rubinetteria a fotocellula  
a corpo **€ 1.000,00**

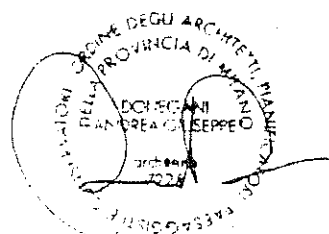
##### Spese Tecniche

Stesura capitolato dettagliato, Pratiche comunali, Direzione lavori Coordinamento alla sicurezza. Forfettariamente **€ 3.000**

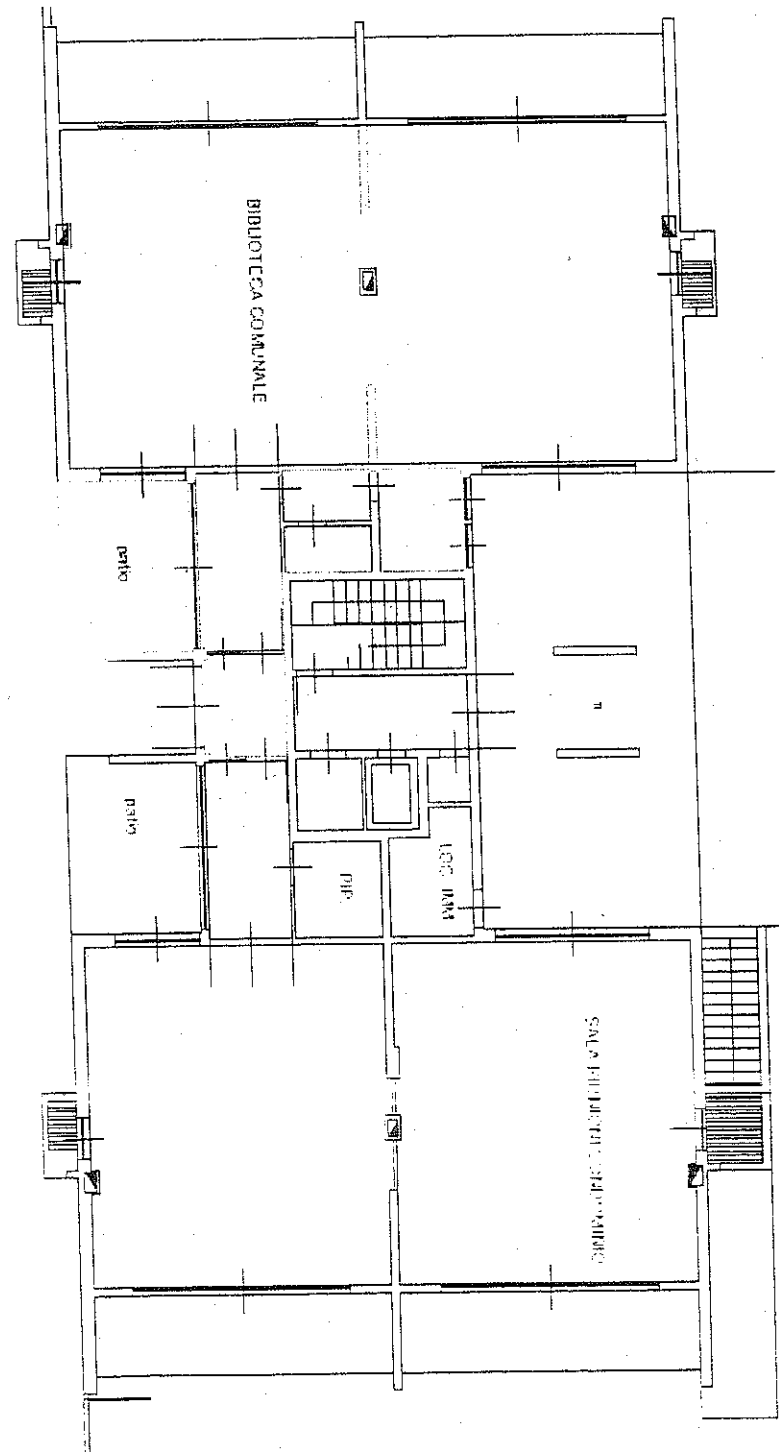
**TOTALE STIMA INTERVENTO € 19.120,00** (al netto delle imposte di legge)

In fede

architetto andrea g. donegani



Planimetria dei locali





Allegato 107



Deferuntorium S5 n. 11  
del 20.05.2014

**CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE TRA LA SOCIETA'  
COOPERATIVA EDIFICATRICE NUOVA TORRETTA E IL COMUNE DI  
SESTO SAN GIOVANNI PER I LOCALI IN VIA M. CURIE N. 16 SEDE  
DELLA BIBLIOTECA MARX**

Con la presente scrittura privata :

- La Società Cooperativa Edificatrice Nuova Torretta, con sede legale in via Saint Denis 100 – 20099 Sesto San Giovanni partita iva 00754960961 – c.f. 03536150158 iscritta alla c.c.i.a.a. Milano al n. 448231 del 17/02/1954 nella persona del presidente Signor Pignatelli Sergio nato a Napoli il 07/10/1952 codice fiscale PGNSRG52R07F839T (in seguito denominata "Parte Locatrice" o "Locatore" ) concede in locazione a Zuccoli ing. Andrea Alfredo nato a Milano il 9 settembre 1961, domiciliato per la carica in Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 20, nella sua qualità di Dirigente del Settore Demanio Patrimonio Comunale e Impianti, autorizzato alla stipulazione dei contratti in forza di legge in relazione alla qualifica rivestita e in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 17 febbraio 2004, che interviene al presente atto in rappresentanza del:

**COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI** con sede in Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 20, codice fiscale 02253930156 (in seguito denominato o "Comune" o "Conduttore" ),

premesso che:

La Società Cooperativa Edificatrice Nuova Torretta è proprietaria dei locali che occupano parte del piano terra dell'edificio TOR 4, siti in via Livorno 15, meglio descritti in seguito;

- Il Comune ,con Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 7 gennaio 2014, in considerazione dell'importanza della biblioteca civica " Karl Marx" e del ruolo di presidio culturale che svolge in un quartiere periferico, ha deliberato di confermare il rapporto locativo con la Cooperativa Nuova Torretta .Con lo stesso atto è stato dato mandato al Direttore del Settore Demanio Patrimonio

Comunale e Impianti di predisporre gli atti necessari per la sottoscrizione del relativo contratto di locazione approvati con determinazione n. del.....

I locali oggetto del presente contratto sono in buono stato di manutenzione ma necessitano di alcuni interventi indispensabili per la messa a norma degli stessi. La Società Cooperativa Edificatrice Nuova Torretta si impegna entro sei mesi dalla sottoscrizione del contratto a sua cura e spese ad effettuare gli interventi necessari meglio specificati nella relazione tecnico descrittiva allegata al presente atto (allegato A) e a produrre le necessarie certificazioni. Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

#### ART. 1) OGGETTO

La Società Cooperativa Edificatrice Nuova Torretta, in persona del rappresentante legale, concede in locazione al "Comune di Sesto San Giovanni", che accetta, il seguente immobile:

- In Sesto San Giovanni, nello stabile in Via Livorno n. 15, i locali che occupano parte del piano terra e costituiti da ingresso, due saloni aventi rispettivamente le superfici di mq. 120 e mq. 75 e da un gruppo di servizi con unico accesso indipendente da via M. Curie 16; individuati al catasto fabbricati al foglio 48 mappale 65 partita nr 500020 sub. 1 e 2 come evidenziato nella planimetria che si allega al presente atto (Allegato B).

#### ART. 2) DURATA

1. La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01/01/2014 fino al 31/12/2020.
2. Il contratto si intenderà rinnovato per altri 6 (sei) anni qualora nessuna delle parti comunichi all'altra a mezzo di raccomandata a.r. disdetta da spedirsi almeno un anno prima della scadenza ai sensi e per gli effetti della Legge n. 392/1978.

#### ART. 3) CANONE DI LOCAZIONE

1. Il canone della locazione è stabilito in €. 7.736,00 all'anno, oltre I.V.A., da pagarsi in unica rata entro il 31 maggio di ogni anno.
2. Il canone di locazione sarà aggiornato ogni due anni nella misura del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi con riferimento al mese di settembre dell'anno precedente quindi a partire da gennaio 2016.

#### ART. 4) DESTINAZIONE DEI LOCALI

1. I locali si concedono per l'esercizio dell'attività di Biblioteca di quartiere. Si concede la possibilità di sublocare i locali o cedere anche parzialmente il diritto di godimento dell'immobile previo consenso scritto della società proprietaria su espressa richiesta da parte del conduttore.
2. Ai fini di quanto previsto negli articoli 34, 35, 37 e seguenti della Legge n. 392/1978, il Conduttore dichiara che l'immobile locato verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

#### ART. 5) RECESSO DEL CONDUTTORE

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma, della Legge n. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso del Conduttore potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore stesso. Il Locatore si assume la responsabilità per il caso in cui l'immobile possa essere ritenuto, ora o in futuro, giuridicamente o fisicamente inadatto all'uso dichiarato, impegnandosi altresì a svolgere a sua cura spese e ad eseguire eventuali opere di adeguamento per renderlo idoneo all'uso dichiarato.

#### ART. 6) STATO E RESTITUZIONE DEI LOCALI – RIPARAZIONI.

1. Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, previa l'esecuzione degli interventi necessari per adeguare gli spazi alle normative vigenti, come da relazione tecnico descrittiva redatta a cura del locatore e allegata al presente atto. (allegato A). Gli interventi necessari da eseguire sono:

- ▲ posa di controsoffitti in lastre di calcio silicato nella zona biblioteca
- ▲ posa di nuovi sanitari per disabili comprensivi di idonea rubinetteria
- ▲ rifacimento impianto elettrico interno ed esterno comprensivo di corpi illuminanti e della relativa certificazione.

2. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario.

3. Restano a carico del conduttore gli oneri per la manutenzione ordinaria

#### ART. 7) REGOLAMENTO CONDOMINIALE.

Il locatario si impegna a fornire al conduttore il regolamento interno dello stabile. Il Conduttore dichiara di averne preso visione e accettarlo

integralmente, si impegna a farlo osservare dai suoi dipendenti e comunque far rispettare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

#### ART. 8) EVENTUALI INTERRUZIONI DEI SERVIZI.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### ART. 9) SPESE DI GESTIONE.

Sono interamente a carico del Conduttore le spese relative al consumo di energia elettrica, acqua, riscaldamento, conduzione della centrale termica di proprietà del Conduttore e del servizio di pulizia.

Sono altresì a carico del Conduttore, pro quota parte, in relazione alla porzione di immobile concesso in uso, delle spese condominiali relative alle parti comuni dell'intero fabbricato anticipate dal Locatore.

Tali spese di gestione sono stabilite in €. 930,00 annuali ;somma determinata in misura forfettaria, considerata congrua dalle parti e che verrà aggiornata ogni due anni nella misura del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi con riferimento al mese di settembre dell'anno precedente quindi a partire da gennaio 2016.

Le spese verranno rimborsate al Locatore su espressa richiesta dello stesso in due rate semestrali posticipate con scadenza giugno e dicembre.

#### ART. 10) CONTROLLI.

Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali concessi in locazione.

#### ART. 11) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.

L'inadempimento da parte del Conduttore di anche uno solo dei patti contenuti in questo contratto produrrà, *ipso jure*, la risoluzione del contratto stesso, senza necessità di messa in mora.

#### ART. 12) RILASCIO DEI LOCALI.

Alla scadenza del contratto i locali dovranno essere lasciati liberi e in perfetto stato.

#### ART. 13) IMPOSTE E SPESE.

Tutte le spese del presente contratto sono poste per metà a carico del Locatore e per metà a carico del Conduttore.

ART. 14) ELEZIONE DI DOMICILIO.

A tutti gli effetti del presente atto il Conduttore elegge domicilio presso la sede del Comune di Sesto San Giovanni in Sesto San Giovanni 20099, Piazza della Resistenza 20.

Per il Locatore il domicilio è eletto presso la sede legale.

ART. 15) FORMAZIONE COMUNE DEL TESTO.

Le parti dichiarano di aver redatto il presente contratto in collaborazione tra le stesse.

ART. 16) ALLEGATI

Vengono allegati al presente atto i seguenti documenti:

A) Relazione tecnico descrittiva per la messa a norma dei locali redatta dagli architetti A. Donegani e L. Ceccattini;

B) Planimetria dei locali oggetto della locazione.

C) Certificazione Energetica

Sesto San Giovanni,

IL LOCATORE:

per la Società Cooperativa  
Edificatrice Nuova Torretta  
il Presidente Sergio Pignatelli

Sesto San Giovanni,

IL CONDUTTORE:

per il Comune di Sesto San Giovanni:  
il Direttore del Settore Demanio  
Patrimonio Comunale e Impianti  
Ing. Andrea Alfredo Zuccoli





La cartella contiene:

Relazione a firma di Fabrizio Salpietro

Allegati: 1) planimetria dell'immobile; 2) relazione tecnico descrittiva degli architetti A. Donegani  
e L. Ceccattini; 3) bozza dell'atto di locazione





CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

## Determinazione dirigenziale

S5 110 del 20.05.2014

Visto di regolarità contabile e attestazione di copertura finanziaria della spesa ai sensi dell'art. 151 comma 4 del d.lgs 267/2000

*[Handwritten signature]*

Sesto San Giovanni 20 MAG 2014

Il Responsabile del servizio Finanziario  
*[Handwritten signature]*  
Flavia Orsetti

Si certifica che copia della presente determinazione viene pubblicata all'albo pretorio di questo Comune dal ..... per 15 giorni consecutivi.

Sesto San Giovanni .....

Per copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

Sesto San Giovanni .....

Il Responsabile della documentazione

**APPROVAZIONE BOZZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LA SEDE DELLA BIBLIOTECA CIVICA "KARL MARX" PRESSO LO STABILE DI VIA CURIE, 16 DI PROPRIETÀ DELLA COOPERATIVA NUOVA TORRETTA E IMPEGNO DI SPESA.**

|                                   |                                          |
|-----------------------------------|------------------------------------------|
| Responsabile del settore/servizio | S5 Andrea Alfredo Zuccoli                |
| Funzione                          | 01 Amministrazione, gestione e controllo |
| Servizio                          | Demanio Patrimonio Comunale e Impianti   |
| Centro di responsabilità          | Gestione Patrimonio                      |

|                       |                                                                         |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Impegno di spesa euro | 63.207,52                                                               |
| Registrazione         | (2014/722-1885-1891-2015/128/129-2016/11/12-2017/3/4-2018/2/3-2019/1/2) |

### IL DIRETTORE

Vista la relazione allegata del Servizio Gestione Patrimonio, che si intende far parte integrante del presente provvedimento;

Ritenuta meritevole di accoglimento;

Visti gli art. 151 comma 4 e art. 153 comma 5 del Decreto Legislativo n. 267/2000;

Visto l'art. 107 del Testo Unico dell'Ordinamento degli Enti Locali D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

### DETERMINA

- di approvare la bozza del contratto di locazione allegata alla presente determinazione **(Allegato 3)**
- di sottoscrivere il contratto di locazione con la Società Cooperativa Edificatrice Nuova Torretta vista la disponibilità della Cooperativa a proseguire nel rapporto mediante la stipula di un contratto ai sensi del capo II della L. 392/78 ad un canone annuo pari ad € 7.736,00 che si è accertato essere particolarmente vantaggioso rispetto ai valori di mercato rilevati dal sito dell'agenzia del territorio (il canone richiesto corrisponde a circa il 35% del canone di mercato).
- di dare mandato al Servizio Impianti di verificare, con sopralluoghi periodici, che entro i sei mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione vengano effettuati gli interventi necessari per la messa a norma dei locali;
- di impegnare la somma di € 7.736,00 oltre IVA quale canone di locazione annuale per gli anni dal 2014 al 2019 al Titolo 1 Funzione 5 Servizio 1 Cap. 112 "Affitti Passivi" dei rispettivi bilanci di competenza e di impegnare nello stesso capitolo di spesa l'importo di € 930,00 annuale per gli anni dal 2014 al 2019 quale spese di gestione per l'immobile locato. Sia il canone di locazione che le spese di gestione saranno aggiornati ogni due anni nella misura del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi con riferimento al mese di settembre dell'anno precedente, quindi a partire da gennaio 2016.

Il Direttore del Settore Cultura

Fulvio Capodileci

*[Handwritten signature]*

Il Direttore Settore Demanio  
Patrimonio Comunale e Impianti  
Andrea A. Zuccoli

*[Handwritten signature]*