



# COMUNE DI VERZEGNIS

Provincia di Udine

## Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

**SEDUTA DEL 18/07/2013**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE TABELLA PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA PROPRIETARIO E LOCATARIO/CONCESSIONARIO DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE.

L'anno **Duemilatredici** il giorno **diciotto** del mese di **LUGLIO** alle ore **18:00** nella sede Comunale, a seguito di regolare convocazione, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono intervenuti:

<b>Nome dell'Assessore</b>	<b>Carica</b>	<b>Presente</b>	
<b>SULLI LUCIANO</b>	<b>Sindaco</b>	<b>SI</b>	
<b>LUNAZZI RENZO</b>	<b>Assessore</b>	<b>SI</b>	
<b>CESCATO GIUSEPPE</b>	<b>Assessore</b>	<b>SI</b>	

Assiste il Segretario Comunale sig. **CRAIGHERO PAOLO**

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il sig. **SULLI LUCIANO** nella sua qualità di **SINDACO** invitando la Giunta Comunale ad adottare la seguente deliberazione:

### LA GIUNTA COMUNALE

ATTESO che il Comune concede in locazione o concessione a terzi immobili di sua proprietà per varie finalità;

RISCONTRATA l'opportunità di fissare dei criteri equi per il riparto delle spese di manutenzione degli immobili tra proprietario e locatario/concessionario, nell'ambito dei contratti di locazione o degli affidamenti in concessione;

CONSIDERATO che la definizione di puntuali criteri di riparto risponde ad esigenze di razionalizzazione delle spese di gestione degli immobili, nonché di fissazione di regole prestabilite e trasparenti allo scopo di evitare l'insorgere di eventuali contestazioni o contenziosi al riguardo;

RICHIAMATI a tal fine i seguenti articoli del Codice Civile che disciplinano in questo senso la materia delle locazioni:

- Art. 1576: MANTENIMENTO DELLA COSA IN BUONO STATO LOCATIVO

Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.

Se si tratta di cose mobili, le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione sono, salvo patto contrario, a carico del conduttore.

- Art. 1609: PICCOLE RIPARAZIONI A CARICO DELL'INQUILINO  
Le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'articolo 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito.  
Le suddette riparazioni, in mancanza di patto, sono determinate dagli usi locali.
- Art. 1621: RIPARAZIONI  
Il locatore è tenuto ad eseguire a sue spese, durante l'affitto, le riparazioni straordinarie. Le altre sono a carico dell'affittuario.

RILEVATO, dalla normativa sopra richiamata, che oltre alle condizioni stabilite dai relativi contratti, il conduttore è anche tenuto a farsi carico delle spese di piccola manutenzione degli immobili dei quali dispone;

RITENUTO, inoltre, che in analogia a tali norme che pongono a carico del conduttore le spese di riparazioni ordinarie all'interno dell'immobile locato, possano essere posti a carico del locatario/concessionario anche le spese di manutenzione ordinaria sulle cose comuni, purché di piccola entità, con giusta ripartizione delle quote di competenza;

RISCONTRATO che in merito alla definizione di opera straordinaria od ordinaria possono sorgere dei problemi interpretativi che comportano, necessariamente, un valutazione di tipo soggettivo;

RITENUTO pertanto, per ovviare a tali problematiche e per fare in modo che la valutazione del tipo di spesa sia determinata secondo principi di equità e trasparenza, di adottare uno specifico strumento esplicativo;

VISTA la tabella redatta in data 21.06.2013 dall'Ufficio per i Servizi e Processi Manutentivi, indicante le modalità di ripartizione degli oneri accessori tra i soggetti interessati;

DATO ATTO che la tabella ha solo valore esplicativo e si applica alla generalità dei rapporti, fatta salva la prevalenza di eventuali diverse disposizioni contenute nei singoli contratti od in specifiche disposizioni di legge;

DATO ATTO inoltre che la stessa non si applica altresì a servizi direttamente affidati in appalto da parte dell'Amministrazione Comunale che interessino eventuali immobili locati o affidati in concessione;

RITENUTO pertanto di approvare la tabella predisposta dall'Ufficio per i Servizi e Processi Manutentivi;

ACQUISITI i pareri favorevoli dei responsabili di servizio ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/2000;

VISTO l'art. 1 comma 19 della L.R. n. 21/2003 e successive modifiche ed integrazioni;

Tutto ciò premesso, con voti unanimi e palesi

#### DELIBERA

1. Di approvare la tabella "Ripartizione delle spese tra proprietario e locatario/concessionario" redatta in data 21.06.2013 dall'Ufficio per i Servizi e Processi Manutentivi, nella quale sono fissati i criteri indicativi di ripartizione degli oneri accessori tra i soggetti interessati nel caso di locazione o concessione a terzi di immobili di proprietà comunale;

2. Di dichiarare, con separata votazione unanime, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 1 - comma 19 - della L.R. 21/2003.

---

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE  
SULLI LUCIANO**

**IL SEGRETARIO  
CRAIGHERO PAOLO**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio On-Line per 15 giorni consecutivi dal 20/07/2013 al 03/08/2013.

Delibera Immediatamente Eseguitibile. Art. 1, Comma 19, L.R. N. 21/2003