

CITTA' DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI

SPORTELLO UNICO

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: Locazione complesso Stalla Sociale alla Società " Allevatori Molfettesi, Società Cooperativa a responsabilità limitata". Approvazione schema di contratto di locazione e Regolamento di utilizzo della Stalla.

Responsabile del procedimento sig.ra MT Cascarano

Iscritta al n.104 del Registro delle Determinazioni

Assunta in data 21 ottobre 2003

Pubblicata all'Albo Pretorio di Molfetta il 18 novembre 2003

IL DIRIGENTE SUAP

In virtù dell'atto di delega del Capo Settore Territorio

PREMESSO:

- il Comune di Molfetta è proprietario della struttura denominata "Stalla Sociale" costruita nell'ambito della Zona Boaria, a ridosso della Zona Artigianale, assegnata nel lontano 1993 ad alcuni allevatori, che, su sollecitazione del Giudice, erano stati sgombrati dalle stalle presso cui svolgevano la propria attività, in quanto riconosciute insalubri ed inagibili dal punto di vista igienico-sanitario;
- a seguito dell'epidemia di brucellosi tutti i capi di bestiame allocati all'interno della Stalla Sociale furono abbattuti;
- ad avvenuto sgombero della stalla da persone (allevatori) e animali, furono eseguiti, da parte del Comune, i lavori necessari per rendere la struttura funzionale e funzionante;
- tuttavia, i lavori eseguiti, commisurati alle risorse finanziarie allocate per tali finalità, non sono risultati sufficienti ad adeguare il complesso in modo funzionale; infatti, giusta preventivo presentato dalla Cooperativa Allevatori Molfettesi Srl., per rendere agibile la Stalla si rendeva necessaria l'esecuzione di ulteriori opere, il cui importo si aggirava intorno a £.82.560.000;
- Con nota in data 17 giugno 1999, registrata al n.22238 di prot. la Cooperativa Allevatori Molfettesi Srl di Molfetta, ha fatto formale richiesta di concessione della stalla sociale per l'assegnazione dei posteggi ai propri soci, la cui inattività per mancanza di un sito idoneo dove allocare il bestiame, sta rendendo problematica la loro sopravvivenza;
- Con delibera del Commissario Straordinario n.195 in data 9.05.2001, esecutiva a termini di legge, è stata disposta, in favore della Cooperativa Allevatori Molfettesi srl, l'assegnazione della stalla, con la precisazione che la stessa doveva ritenersi operante ai soli fini della pulizia dell'intero complesso e della realizzazione delle opere necessarie a rendere funzionale e funzionante la struttura zootecnica;
- In esecuzione della citata deliberazione commissariale, con verbale del 21.05.2001 si è proceduto, ai fini di cui sopra, ad affidare direttamente alla Cooperativa Allevatori Molfettesi srl la custodia della Stalla;
- Con nota pervenuta in data 5.03.2003, registrata al n.10339, il Presidente della Cooperativa in parola ha comunicato di aver realizzato le opere strettamente necessarie per adeguare il complesso stalla sociale alle norme di sicurezza e igiene previste dalle vigenti leggi in materia;
- A seguito di sopralluogo esperito in data 30.07.2003 dalla A.U.S.L.- Servizio Igiene Pubblica e Servizio Veterinario di Molfetta, congiuntamente al Responsabile dello Sportello Unico è risultato che la stalla è agibile per lo svolgimento dell'attività zootecnica, sia dal punto di vista igienico-sanitario che da quello veterinario, giusta verbale di sopralluogo redatto in data 30.07.2002;

Tutto ciò premesso

Preso atto della nota pervenuta in data 26.09.2003, registrata al n.43620 di prot., con la quale il Presidente della Cooperativa Allevatori Molfettesi srl ha trasmesso il conto consuntivo dei lavori eseguiti alla stalla, ammontanti a complessivi € 37.980,00:

Preso atto, altresì, dell'attestazione di congruità della spesa sostenuta dalla Cooperativa Allevatori Molfettesi Srl per la esecuzione dei lavori di adeguamento della Stalla Sociale, rilasciata dal Capo Settore LL.PP. in data 30.09.2003, previa verifica del consuntivo trasmesso, in relazione agli interventi eseguiti;

Dato atto che, giusta disposizione di cui al punto 1), comma 2, della richiamata delibera commissariale n.195/2001, a fronte della esecuzione dei lavori di adeguamento della stalla, il cui importo ammonta a complessivi € 37.980,00, la Cooperativa Allevatori Molfettesi srl sarà esonerata temporaneamente dal pagamento del canone di locazione, determinato in € 8.263,31 (£.16.000.000) annui, fino al recupero delle spese effettivamente sostenute per l'adeguamento;

Visto lo schema di contratto di locazione della stalla, predisposto dal Responsabile dello Sportello Unico, disciplinante i rapporti da instaurarsi tra il Comune di Molfetta e la Cooperativa Allevatori Molfettesi srl, il cui testo, che consta di n.14 articoli, viene allegato al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale;

Visto, altresì, lo schema di regolamento per l'utilizzo della stalla sociale, anch'esso predisposto dal Responsabile dello Sportello Unico congiuntamente al Dirigente di 1° livello del locale Servizio Veterinario, il cui testo, che consta di n.3 articoli, viene allegato al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale;

Ritenuto, ai fini della ripresa dell'attività zootecnica all'interno del complesso "Stalla Sociale", dover concedere in locazione tale struttura alla Cooperativa Allevatori Molfettesi Srl di Molfetta, con esclusione del corpo di fabbrica posto a destra, entrando dal cancello principale, che sarà destinato ad ambulatorio veterinario dall'A.U.S.L. BA/2 - Servizio Veterinario di Molfetta;

Ritenuto, altresì, dover approvare sia lo schema di contratto di locazione che il regolamento di utilizzo della stalla, giusta delega conferita dal Commissario Straordinario con la richiamata delibera n.195 del 9.05.2001 (punto 5 del dispositivo);

VISTO il decreto Lg.vo n.267 del 18.08.2000;

VISTO lo Statuto Comunale;

ACCERTATA la propria competenza all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art.107 del T.U.EE.LL. approvato con decreto lg.vo n.267 del 18.08.2000, giusta atto di delega rilasciato dal Capo Settore Territorio in data 21.03.2003, prot. n. 13292;

D e t e r m i n a

- 1) Prendere atto del conto consuntivo dei lavori eseguiti alla stalla sociale, trasmesso dal Presidente della Cooperativa Allevatori Molfettesi srl con nota in data 26.09.2003, registrata al n.43626 di prot. il cui importo ammonta a complessivi € 37.980,00.
- 2) Prendere atto, altresì, dell'attestazione di congruità della spesa sostenuta dalla Cooperativa Allevatori Molfettesi Srl per la esecuzione dei lavori di adeguamento della Stalla Sociale rilasciata dal Capo Settore LL.PP. in data 30.09.2003, previa verifica del consuntivo trasmesso, in relazione agli interventi eseguiti.
- 3) Concedere in locazione, giusta atto commissariale n.195/01, alla Cooperativa Allevatori Molfettesi Srl di Molfetta, il complesso "Stalla Sociale", con esclusione del corpo di fabbrica posto a destra, entrando dal cancello principale, che sarà destinato ad ambulatorio veterinario dall'A.U.S.L. BA/2 - Servizio Veterinario di Molfetta.
- 4) Dare atto che, giusta disposizione di cui al punto 1), comma 2, della citata delibera commissariale n.195/2001, a fronte della esecuzione dei lavori di adeguamento della stalla, il cui importo ammonta a complessivi € 37.980,00, la Cooperativa Allevatori Molfettesi srl sarà esonerata temporaneamente dal pagamento del canone di locazione, determinato in € 8.263,31 annui (€ 16.000.000) dal Capo Settore Territorio, fino al recupero delle spese effettivamente sostenute per l'adeguamento.
- 5) Approvare lo schema di contratto di locazione della stalla, predisposto dal Responsabile dello Sportello Unico, disciplinante i rapporti da instaurarsi tra il Comune di Molfetta e la Cooperativa Allevatori Molfettesi srl, il cui testo, che consta di n.14 articoli, viene allegato al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale;
- 6) Approvare, altresì, lo schema di regolamento per l'utilizzo della stalla sociale, anch'esso predisposto dal Responsabile dello Sportello Unico congiuntamente al Dirigente di 1° livello del locale Servizio Veterinario, il cui testo, che consta di n.3 articoli, viene allegato al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale
- 7) Notificare la presente, ad intervenuta esecutività, alla Cooperativa Allevatori Molfettesi Srl., all'A.U.S.L. BA/2 - Servizio di Igiene Pubblica e Servizio Veterinario, ai Capi Settori LL.PP. e Finanze, nonché all'Ufficio Contratti per gli ulteriori adempimenti.
- 8) Designare responsabile del procedimento il sig.L.Antonio Visaggio.

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE COMPLESSO "STALLA SOCIALE"

Con la presente scrittura privata il locatore Comune di Molfetta, rappresentato dal dott. Giuseppe Lopopolo, Capo Settore Finanze, in attuazione della deliberazione commissariale n.195 del 9.05.2001 e della determinazione dirigenziale dello Sportello Unico n.____ in data _____ entrambe esecutive, concede in locazione al conduttore "Cooperativa Agricola a r.l. "Allevatori Molfettesi", rappresentata dal suo Presidente, sig. Marino Vito il complesso "Stalla Sociale", con esclusione del corpo di fabbrica posto a destra, entrando dal cancello principale, che verrà concesso in uso alla A.U.S.L. BA/2 - Servizio Veterinario di Molfetta - la cui attività sarà rivolta ad assicurare la perfetta sanità animale e del latte prodotto, come da planimetria allegata al presente atto per formarne parte integrante.

PATTI E CONDIZIONI

Art.1

La struttura di proprietà comunale denominata "Stalla Sociale" sita in agro di Molfetta a ridosso della Zona Artigianale, dovrà essere adibita a dimora di bovini adulti e vitelli all'interno, mentre le aree esterne potranno essere utilizzate per animali di altre specie, previo nulla-osta del Servizio Veterinario della competente A.U.S.L.

Art.2

L'immobile viene concesso in locazione per adibirlo all'esclusivo uso cui è stato destinato ed è vietata tassativamente ogni altra destinazione od utilizzazione.

Nessuna innovazione potrà essere fatta dalla Cooperativa alla struttura, senza il preventivo consenso scritto del Comune. In caso contrario il Comune medesimo avrà il diritto di pretendere, oltre il risarcimento del danno la riduzione in pristino dei locali ed impianti manomessi.

Non è consentita in nessun caso alcuna forma di subaffitto dei posti assegnati o di parti interne e/o esterne alla struttura e, comunque, ricadenti nell'ambito della recinzione.

Art.3

Gli allevatori della Cooperativa Agricola a r.l. "Allevatori Molfettesi", sono obbligati alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nell'allegato regolamento per l'utilizzo della stalla sociale, che viene anch'esso sottoscritto per accettazione.

Art.4

Il Servizio Veterinario avrà cura di procedere a ispezioni della "Stalla Sociale" per verificare la perfetta osservanza alle prescrizioni di cui all'allegato Regolamento. Analogamente, saranno esperiti dall'UTC sopralluoghi tesi a verificare lo stato di conservazione della Struttura.

Art.5

Il corrispettivo annuale per la concessione viene fissato in € 8.263,31, da ripartirsi tra gli allevatori, in base al numero dei posti ad ognuno di essi assegnati.

In ottemperanza alla disposizione di cui al punto 1), comma 2, della delibera commissariale n.195/2001, a fronte della esecuzione dei lavori di adeguamento della stalla, il cui importo ammonta a complessivi € 37.980,00, la Cooperativa Allevatori Molfettesi srl sarà esonerata temporaneamente dal pagamento del canone di concessione, determinato in € 8.263,31 (€16.000.000) annui, fino al recupero delle spese effettivamente sostenute per l'adeguamento.

Pertanto il canone di locazione dovuto al Comune dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

canone 01.11.2003 - 31.10.2004 = € 8.263,31

canone 01.11.2004 - 31.10.2005 = € 8.263,31

canone 01.11.2005 - 31.10.2006 = € 8.263,31

canone 01.11.2006 - 31.10.2007 = € 8.263,31

canone 01.11.2007 - 31.05.2008 = € 4.820,27 (data di scadenza del periodo di ammortamento);

totale = € 37.733,51

Tra la somma da ammortizzare, desunta dal conto consuntivo presentato e il Piano di ammortamento sopra indicato, vi è una differenza di € 106,49 (37.980,00 - 37.733,51), il cui importo, in quanto irrisorio, non verrà considerato ai fini dell'ammortamento.

Il canone relativo al periodo 01.06.2008 - 31.12.2008 = € 4.820,27 dovrà essere corrisposto in contanti ed in un'unica soluzione, entro il 10.06.2008.

A seguire, per gli anni successivi, con decorrenza 01.01.2009, sarà corrisposto al Comune il canone annuo di € 8.263,31.

A partire dall'anno successivo a quello dell'ammortamento finale e cioè a decorrere dall'1.01.2009, il canone sarà annualmente rivalutato sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati e dovrà essere corrisposto anticipatamente entro il giorno 10 gennaio di ogni anno mediante apposita reversale d'incasso intestata al Presidente della Cooperativa Agricola a r.l. "Allevatori Molfettesi", da ritirarsi dall'Ufficio di Ragioneria.

La ripartizione del canone di locazione sarà effettuata dal Presidente della Cooperativa, cui è demandato, ai fini dell'individuazione della quota pro-capite da versarsi, il compito di esercitare, durante l'anno, il controllo dei posteggi detenuti da ogni singolo allevatore.

Art. 6

La presente concessione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 1° novembre 2003, e scadrà improrogabilmente in data 31.10.2009. Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente, ai sensi dell'art.27, VII comma, della legge n.392/78 solo ed esclusivamente nei sensi e nei modi convenuti con il presente patto. Alla scadenza quivi stabilita, in caso di mancata disdetta da parte del locatore nei modi e nei termini previsti dall'art.29 della legge n.392/78, il contratto si rinnoverà ex lege per altri sei anni e successivamente di sei anni in sei anni a norma dell'art.28 della stessa legge; tale rinnovazione non avrà luogo qualora sopravvenga disdetta, da comunicarsi all'altra parte mediante lettera raccomandata A.R. almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto; a tal fine varrà la data di ricevimento della disdetta.

Art. 7

In caso di cessazione dell'attività da parte di un allevatore, il Presidente della Cooperativa agricola a r.l. "Allevatori Molfettesi" è tenuto a comunicarlo al Comune con lettera raccomandata. I relativi posteggi, nel frattempo resisi disponibili, potranno essere ridistribuiti tra i soci della Cooperativa in base alle esigenze da ognuno di loro prospettate, da valutarsi da parte del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, o, in subordine, essere assegnati, sempre da parte del Consiglio di Amministrazione a nuovi soci che entreranno a far parte del Sodalizio.

Art. 8

Sarà a carico della Cooperativa Agricola a r.l. "Allevatori Molfettesi" l'ordinaria manutenzione e la straordinaria manutenzione limitatamente a lavori di piccola e media entità, mentre resterà a totale carico del Comune la esecuzione di interventi strutturali dell'edificio.

Resta affidato alla Cooperativa Agricola a r.l. "Allevatori Molfettesi" anche la manutenzione e la pulizia del corpo di fabbrica concesso alla A.U.S.L. - Servizio Veterinario di Molfetta.

La Cooperativa Agricola a r.l. "Allevatori Molfettesi" è, a tutti gli effetti, costituita custode dell'immobile locato, delle relative pertinenze, con ogni conseguente responsabilità sia di ordine civile che penale.

Il conduttore esonera, altresì, espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti di qualsiasi genere del conduttore o dei suoi dipendenti. Il Conduttore si obbliga a tenere indenne il Comune da anche da oneri e responsabilità connessi o dipendenti da danni che possono essere provocati a terzi nell'utilizzazione dell'immobile e delle sue pertinenze e nell'esercizio dell'attività consentita.

Art.9

Il conduttore, al termine della locazione, è obbligato a restituire l'intero immobile e le sue pertinenze in buon stato.

Art.10

Il Comune di Molfetta affida alla Cooperativa Agricola a r.l. "Allevatori Molfettesi" l'amministrazione dei servizi strettamente connessi al funzionamento della Stalla Sociale (acqua, fogna, ENEL, gas), il cui onere finanziario è a totale carico degli allevatori, e si riserva di verificarne, in ogni momento, la gestione. La Cooperativa Agricola a r.l. "Allevatori Molfettesi" già titolare del contratto per la fornitura dell'energia elettrica, provvederà a sua cura e spese per il cambio di intestazione del contratto A.Q.P. in suo favore.

Art.11

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale per patto espresso; la violazione di una soltanto di esse comporta l'immediata risoluzione, ipso jure, del contratto e dà diritto al Comune di richiedere il pagamento dei canoni di locazione eventualmente scaduti e non pagati, fatta salva la rivalsa dei danni ed il rimborso delle spese di ogni genere.

La Cooperativa Agricola a r.l. "Allevatori Molfettesi" dichiara di accettare tutte le condizioni di cui al presente contratto ed autorizza il Comune a risolvere di diritto il presente contratto per atto pubblico unilaterale del Comune stesso.

Art.12

Il Comune è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per causa indipendente dalla sua volontà e potrà in qualunque momento ispezionare e far ispezionare l'immobile locato, dando preavviso.

Art.13

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze nonché l'imposta di Registro nella misura della metà stabilita dalle vigenti leggi. La registrazione del contratto verrà effettuata a cura del conduttore.

Art.14

Le controversie che dovessero sorgere dalla interpretazione ed applicazione del presente contratto sono di competenza del Foro di Trani.

REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO DELLA STALLA SOCIALE

Tutti gli allevatori titolati di posteggi ubicati all'interno della Stalla Sociale sono obbligati a rispettare le disposizioni contenute nel presente regolamento che, allegato alla convenzione, ne costituisce parte integrante e sostanziale.

ART.1

E' fatto assoluto divieto a ciascun allevatore di introdurre all'interno della Stalla Sociale animali diversi da quelli della specie bovina. E' esclusivamente consentito, previo nulla-osta del Servizio Veterinario della competente A.S.L., detenere animali della specie equina (non più di 1 ad allevatore) a condizione che gli stessi siano utilizzati per lavori connessi all'attività di allevamento dei bovini. All'interno dell'area esterna gli operatori, potranno, previa autorizzazione del Comune, realizzare strutture per il deposito di foraggio e/o utensili di lavoro. All'interno della struttura non possono essere depositati materiali o attrezzi che non siano indispensabili alle operazioni di mungitura.

ART.2

Ciascun allevatore è obbligato a rispettare ed a far rispettare dai propri dipendenti tutte le prescrizioni igienico-sanitarie previste dalla normativa vigente in materia; in particolare:

- tutti gli operatori (allevatori o loro dipendenti) devono essere provvisti di idoneo libretto sanitario;
- potranno dimorare nella Stalla Sociale solo gli animali sottoposti alle profilassi di stato e che saranno risultati idonei agli accertamenti eseguiti dal Servizio Veterinario, a tal fine tutti gli animali dovranno essere facilmente identificabili;
- le mangiatorie devono essere lavate e disinfettate almeno una volta al mese e ogni qual volta vi si introducono nuovi animali;
- le poste devono essere lavate e disinfettate dopo ogni parto e/o secondamento;
- ogni allevatore per esercitare l'attività dovrà fornirsi obbligatoriamente di idoneo refrigeratore. La filtrazione e la refrigerazione dovrà essere eseguita in un idoneo locale che dovrà presentarsi sempre in perfetto stato di pulizia; a tale scopo ogni allevatore si obbliga ad eseguire o a far eseguire a proprie spese la pulizia del suddetto locale all'interno della Stalla Sociale;
- possono essere utilizzati per la mungitura (compresa la mungitrice meccanica) la raccolta, il trasporto ed il commercio del latte solo recipienti e strumenti riconosciuti idonei dal competente Servizio Veterinario; i suddetti recipienti devono essere lavati al termine di ogni operazione relativa alla mungitura e non possono essere adibiti ad usi diversi; il latte prodotto dalle vacche indenni da T.B.C., Brucellosi e Leucosi bovina deve essere destinato necessariamente alla caseificazione;
- prima di ogni mungitura si deve provvedere a fissare la coda dell'animale e ad eseguire una accurata pulizia della regione circostante la mammella ed i capezzoli. Il mungitore prima di accingersi alla mungitura deve lavarsi con cura le mani e gli avambracci con acqua e sapone; il latte subito dopo la mungitura deve essere filtrato e refrigerato ad una temperatura max si + 6° C;
- la lettiera deve essere costituita con paglia o altro materiale asciutto e deve essere costantemente rinnovata;
- le deiezioni devono essere sollecitamente asportate dalla lettiera e quotidianamente trasferite al di fuori della Stalla da dove verranno smaltite, nel rispetto della normativa vigente, a cura dei singoli allevatori;

- il rinnovamento della lettiera deve essere eseguito a distanza di tempo dalla mungitura;
- gli allevatori si obbligano, annualmente, al termine della stagione primaverile a tinteggiare le pareti della Stalla Sociale con una pittura ultralavabile di colore azzurro oltremare.

ART.3

La gestione di tutti i servizi e delle aree comuni della Stalla Sociale è affidata alla Cooperativa Agricola a r.l. "Allevatori Molfettesi".