Città di Borgomanero

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE

n. 132 del 13 OTTOBRE 2026

Oggetto:APPROVAZIONE ACCORDO DI TRANSAZIONE TRA IL COMUNE E IL CONDUTTORE DI ALLOGGIO COMUNALE PER COMPOSIZIONE BONARIA DELLA CONTROVERSIA INSORTA A SEGUITO DI INFILTRAZIONI.

L'anno **DUEMILAVENTISEI** addì **TREDICI** del mese di **OTTOBRE**, alle ore **OTTO e minuti QUARANTACINQUE**, nella sala delle adunanze.

Previa osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente D.Lgs 18 agosto 2000, n.267, si è riunita la **Giunta Comunale** nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente
BOSSI SERGIO	SINDACO	SI
ZANETTA IGNAZIO STEFANO	VICESINDACO	SI
CERUTTI FRANCO	ASSESSORE	SI
ZANETTA ELISA LUCIA	ASSESSORE	SI
VALSESIA FRANCESCO CARLO	ASSESSORE	SI
ABBATE LOREDANA	ASSESSORE	NO
Totale Presenti: 5	Totali Assenti: 1	

Assiste il Segretario Generale Gabriella Grosso, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il signor Sergio Bossi nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- tra il Comune di Borgomanero e [OMISSIS] è intercorrente un contratto di locazione di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) avente ad oggetto l'alloggio di proprietà comunale censito al catasto fabbricati al foglio 18, mappale 37, subalterno 19, sito in Piazza Mora e Gibin n. 4;
- in data 28 agosto 2025, a causa di straordinari ed eccezionali eventi meteorologici, si verificavano infiltrazioni d'acqua all'interno del suddetto alloggio, che andavano ad interessare due vani dell'abitazione e gli arredi ivi collocati, cagionando disagi al conduttore;
- a seguito della formale segnalazione inoltrata il personale tecnico del Comune attivava un tempestivo intervento di emergenza, incaricando con urgenza una ditta specializzata del settore per l'individuazione e la risoluzione della problematica idrica;
- i tecnici comunali, oltre ad effettuare un sopralluogo nell'immediato per accertare lo stato dei luoghi e l'entità delle infiltrazioni, eseguivano successivi e ripetuti controlli al fine di verificare la tenuta e l'efficacia delle opere di ripristino effettuate, le quali nell'immediato apparivano risolutive;
- l'efficacia temporanea di tali interventi veniva confermata dallo stesso conduttore nel corso dell'incontro tenutosi presso gli uffici comunali, sede nella quale l'inquilino dichiarava di non aver registrato nuove infiltrazioni d'acqua, contestualmente avanzando formale richiesta di risarcimento/ristoro per i danni subiti al mobilio ed al materasso (esibendo a supporto idonea documentazione fotografica), oltre che per il disagio complessivamente patito;
- l'intervento manutentivo inizialmente eseguito, pur apparendo idoneo nell'immediato, non produceva col tempo l'effetto risolutivo auspicato, manifestandosi ulteriori ed imprevisti episodi infiltrativi nei mesi successivi;
- le suddette circostanze non hanno reso possibile la tempestiva esecuzione dei lavori di ripristino e pittura interna dei locali, in un primo momento a causa del sopraggiungere della stagione invernale (non idonea alla corretta asciugatura e tinteggiatura delle pareti) e, successivamente, a causa del ripresentarsi dei fenomeni infiltrativi sopra citati;

Vista la richiesta pervenuta dal legale dell'inquilino relativamente ai danni subiti a causa dell'infiltrazione, al disagio affrontato ed alla riduzione del canone di locazione di € 100,00 mensili per il periodo del mancato godimento dell'intero bene.

Dato atto:

- che il contratto di locazione consiste in un rapporto consensuale sinallagmatico dove il proprietario cede il godimento di un bene verso il pagamento di un corrispettivo;
- che in un rapporto contrattuale le parti devono rispettare il principio di correttezza e buona fede (ex artt. 1375 e 1175 c.c.) comportandosi in modo leale ed onesto;
- che tali principi comportano il rispetto dell'equilibrio tra le prestazioni delle parti e, pertanto, la proporzionalità oggettiva tra i rispettivi adempimenti;

Visti gli artt. 1578 e 1584 c.c. che consentono all'inquilino di richiedere la riduzione del corrispettivo per il ridotto godimento del bene.

Ritenuto di dover tenere in considerazione quanto richiesto dal conduttore in virtù delle considerazioni sopra esposte, ripristinando le pareti che riportano evidenti segni di infiltrazioni, risarcendo i danni agli arredi ed al loro contenuto, riconoscendo il disagio subito dall'inquilino e proporzionando il canone al ridotto godimento del bene.

Considerata la metratura dell'appartamento e quella dei locali interessasti dall'infiltrazione, si è ritenuta congrua la richiesta e si sono intavolate trattative con il legale al fine di addivenire ad una soluzione conciliativa per le parti.

Reputato opportuno pervenire ad una soluzione bonaria e definitiva della questione mediante la sottoscrizione di un accordo transattivo a tacitazione di qualsiasi contestazione e pretesa dell'inquilino in merito alle infiltrazioni nell'alloggio, ai conseguenti danni materiali lamentati oltre che alla parziale limitazione nel godimento dell'immobile.

Dato atto che compete al Dirigente dell'area tecnica lavori pubblici compiere tutti gli atti necessari ed assumere tutti i provvedimenti di gestione conseguenti per definire la transazione ai sensi dell'art. 107 comma 5° del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Visto lo schema di accordo di transazione concordato tra le parti per percorrere una soluzione conciliativa condivisa e sostenibile ed allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

Viste le disposizioni di cui agli artt. 1375 e 1175 del codice civile oltre al D. Lgs. 267/2000.

Visti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione espressi ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000.

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese.

DELIBERA

1. di approvare lo schema di accordo di transazione tra il Comune e l’inquilino di alloggio comunale interessato dalle infiltrazioni predette, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, al fine di reperire una soluzione concordata tra le parti, per una composizione bonaria della controversia ed in applicazione dei principi di lealtà, correttezza e buona fede che devono improntare ogni rapporto negoziale;
2. di dare atto che l'Amministrazione, in accoglimento delle richieste dell'inquilino di riconoscimento del danno derivante dalle infiltrazioni causate dalle precipitazioni sopra richiamate e del conseguente disagio subito, a soddisfacimento di qualsivoglia pretesa in merito, si impegna:

- all’eliminazione delle cause dell’infiltrazione ed alla tinteggiatura dei due locali interessati non appena saranno asciugati per ricondurli al loro pristino stato;
- a riconoscere all'inquilino un indennizzo mensile di € 100,00 per il ridotto godimento del bene per il periodo settembre 2025/settembre 2026, pari ad € 1.300,00 e riduzione del canone di locazione di € 100,00 da ottobre 2026 fino alla comunicazione del Comune di aver ultimato i lavori e ripristinato i locali;
- a versare all’inquilino la somma di € 1.500,00 a titolo di risarcimento forfettario per i danni materiali e disagio subiti.

3. di richiedere all'inquilino la collaborazione per la celere asciugatura delle superfici delle pareti e della muratura, arieggiando le stanze interessate dall'intervento.
4. di affidare la dotazione finanziaria di complessive € 2.800,00, al cap. 101050510/3 del bilancio 2026/2028, Missione 1, Programma 5, avente ad oggetto “risarcimento danni”, al Dirigente dell’Area Tecnica Lavori Pubblici, ai fini di provvedere con successivo atto dirigenziale alla definizione dell’accordo.
5. di dare atto che il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Iside Medina funzionario dell’Area Tecnica Lavori Pubblici Settore Patrimonio;
6. di dare atto che al Dirigente dell’Area Tecnica Lavori Pubblici, ai sensi dell’art. 107 comma 5 del D. Lgs. n. 267/2000, competono tutti gli adempimenti conseguenti necessari alla definizione dell’accordo transattivo, compresa la

sottoscrizione dello stesso in rappresentanza dell’Amministrazione comunale, per i poteri conferiti con decreto sindacale n. 2 del 31 gennaio 2024.

Con successiva votazione favorevole unanime, stante l’urgenza, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

* * * * * * * *

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO	IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Sergio Bossi	**F.to Gabriella Grosso**

Copia predisposta ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 82/2005 - Il documento originale firmato digitalmente è conservato presso l'amministrazione in conformità all'art. 71 del D.Lgs. 82/2005.

La presente copia è destinata esclusivamente alla pubblicazione all’albo pretorio on-line.

Città di Borgomanero

ATTESTAZIONE ESEGUIBILITÀ

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 132 DEL 13/10/2026

* * * * * * * * *

Si attesta che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Borgomanero, lì 16/10/2026

IL SEGRETARIO GENERALE
Gabriella Grosso

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs. 82/2005).

Città di Borgomanero

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 132 DEL 13/10/2026

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

(Art. 124 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

L'addetto alla pubblicazione attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata dal 16/10/2026 all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e comunicata contestualmente ai Capigruppo consiliari.

Borgomanero, lì 16/10/2026

IL MESSO COMUNALE
Gaudino Alberto

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs. 82/2005).