

**IL RESPONSABILE
DEL SETTORE FINANZIARIO**

Attesta il parere di copertura finanziaria, ai sensi degli articoli 151 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

IL RESPONSABILE

**IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO**

Attesta che la presente determina è pervenuta in Segreteria:

il 30.11.2012

prot. 42889

IL RESPONSABILE

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

Attesta la pubblicizzazione dal 04 DIC. 2012 al _____

IL RESPONSABILE



Comune di Capaccio
(Provincia di Salerno)

AREA IV – Pianificazione e tutela del territorio

Corso Vittorio Emanuele, 1 - 84047 Capaccio (SA) Tel 0828.812245 – fax 0828.812239

sito internet www.comune.capaccio.sa.it

**DETERMINAZIONE DEL
RESPONSABILE DELL'AREA IV**
(Decreto del Sindaco del 20-07-2012 – prot. n. 26115)

(Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 – art. 107) T.U.E.L.

DETERMINA n. 61 del 30 NOV. 2012

Del Registro Generale n. 1679 del 04 DIC. 2012

OGGETTO: Trasferimento temporaneo locali Ufficio del Giudice di Pace in Capaccio Scalo – approvazione modello di contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione.-

IL RESPONSABILE DELL'AREA IV
(Decreto del Sindaco del 20-07-2012 – prot. n. 26115)

PREMESSO

Che l'art. 169 del D.Lgs. n. 267/2000 che stabilisce che i Comuni con oltre 15.000 abitanti devono predisporre il Piano Esecutivo di Gestione, prima dell'inizio di ogni anno sulla base del Bilancio di previsione annuale deliberato dal Consiglio Comunale;

Che con la Delibera di Giunta Comunale n. 115 del 13-07-2012, di proroga affidamento del Piano Esecutivo di Gestione come previsto nel Bilancio 2011 ai responsabili di aree, servizi ed uffici;

Che con il decreto del Sindaco recante prot. n. 26115 del 20-07-2012, con il quale veniva prorogato l'affidamento dei PEG, ai responsabili delle aree, dei servizi e degli uffici, incarichi per le posizioni organizzative, come da delibere di Giunta Comunale n. 114 e n. 115 del 13-07-2012, salvo revoca anticipata, nelle more dell'approvazione del P.E.G. 2012 e relativa nuova pesatura delle posizioni organizzative;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 25-09-2012 veniva approvato il Bilancio di previsione per l'esercizio 2012 ed allegati – relazione previsionale e programmatica – Bilancio pluriennale 2012/2014;

Che l'Amministrazione comunale ha intenzione di effettuare la manutenzione dell'attuale sede dell'Ufficio del Giudice di Pace di Capaccio, in via f.lli Arenella, n. 29, come anche comunicato all'Amministrazione Giudiziaria, con nota n. 93 del 30-08-2012, rappresentando la disponibilità ad intervenire con la massima urgenza;

Che con nota recante prot. n. 601/2012 datata 10-10-2012 congiuntamente sottoscritta dalla dott.ssa Veronica LA MURA, nella qualità di Coordinatore pro-tempore dell'Ufficio del Giudice di Pace di Capaccio e del Sindaco del Comune di Capaccio dott. Italo VOZA, veniva chiesta l'autorizzazione al sig. Presidente della Corte di Appello di Salerno ed al sig. Presidente del Tribunale di Salerno, allo spostamento provvisorio degli uffici del Giudice di Pace di Capaccio in Capaccio capoluogo, in locali ubicati alla via Giovanni Sacco che il Comune metterà a disposizione, anche al fine di consentire all'Amministrazione comunale l'utilizzo dei locali del piano terra della sede della ex Pretura da adibire a sede istituzionale di uffici comunali;

Che le motivazioni scaturenti della predetta nota derivano tra l'altro dalla necessità di un intervento di manutenzione straordinaria all'attuale sede degli uffici del Giudice di Pace di Capaccio, con la conseguente occorrenza dello spostamento provvisorio e per tutta la durata dei lavori relativi;

Che risulta già espressa la volontà della proprietà per consentire l'utilizzo di nuovi locali nel più rilevante centro urbano di Capaccio Scalo, nei pressi della ex sede della Pretura, maggiormente accessibile ai dipendenti, agli utenti ed agli operatori di giustizia, accollandosene ogni onere economico ed organizzativo per il trasferimento temporaneo e per i costi dei nuovi uffici;

Che in ottemperanza alla delibera di Giunta Comunale n. 203 del 06-09-2012, ai sensi della Legge n. 135 del 07-08-2012 si è avviato l'iter in corso di definizione, finalizzato alla rescissione anticipata del contratto di locazione relativo ai locali già adibiti a sede dell'Ufficio Piano Casa e referente P.U.C., in Capaccio Scalo;

Che dal verbale della Commissione di Manutenzione della Corte di Appello di Salerno datata 18-10-2012 acquisita al prot. n. 39458 del 09-11-2012, risulta accolta la proposta formulata con la nota congiunta prot. n. 601/2012 datata 10-10-2012;

PRESO ATTO che con atto della Giunta Comunale n. 336 del 14-11-2012 venivano deliberati i provvedimenti occorrenti al trasferimento temporaneo dei locali degli Uffici del Giudice di Pace in Capaccio Scalo;

RICHIAMATA la propria relazione sulla congruità dei prezzi di locazione della sede temporanea del Giudice di Pace in Capaccio Scalo;

CONSIDERATA la disponibilità di ulteriori locali ubicati al piano rialzato del medesimo immobile sito in via Giovanni Sacco, n. 14, aventi caratteristiche dimensionali e logistiche migliorative e maggiormente idonee all'utilizzo preventivato;

VISTO il T.U.E.L. - D.Lgs. n. 267/2000, ed in particolare l'art. 107 "Funzioni e responsabilità dei Dirigenti", l'art. 151 "Principi in materia di contabilità", l'art. 183 "Impegno di spesa" e l'art. 184 "Liquidazione di spesa", che demanda ai Responsabili dei Servizi gli atti di impegno e liquidazione;
VISTI gli artt. 18-19-25-26-27 del regolamento di contabilità;
VISTO il regolamento dei contratti;
VISTO lo Statuto comunale vigente;

DETERMINA

1. La premessa ed il considerato costituiscono parte integrante e sostanziale della presente determinazione e si intende qui integralmente riportata e trascritta;
2. Di approvare come approva e valida la propria relazione sulla congruità dei prezzi di locazione della sede temporanea del Giudice di Pace in Capaccio Scalo;
3. Di stipulare apposito contratto di locazione passiva ad uso diverso dall'abitazione, con la proprietà dei locali da destinare allo spostamento provvisorio degli uffici del Giudice di Pace di Capaccio in Capaccio Scalo, come indicato da verbale della Commissione di Manutenzione della Corte di Appello di Salerno datata 18-10-2012 acquisita al prot. n. 39458 del 09-11-2012;
4. Di approvare come approva l'allegato modello di contratto di locazione passiva per uso diverso dall'abitazione;
5. Di dover corrispondere l'importo pari ad €. 1.082,04 mensili come risultante dalla stima redatta;
6. Di demandare al responsabile del servizio economato gli adempimenti relativi alla corresponsione dei canoni di locazione, per competenza;
7. Di trasmettere la presente determina comprensiva di allegati documenti giustificativi, al servizio economico/finanziario, per gli atti consequenziali di competenza.



Il Responsabile dell'Area IV
arch. Rodolfo SABELLI

COMUNE DI CAPACCIO

Provincia di Salerno

P. IVA 00753770650

– COD. FISC. 81001170653

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

L'anno Duemiladodici il giorno _____ del mese di _____ in Capaccio (Salerno), nella sede Comunale in Capaccio capoluogo, si sono personalmente costituiti:=====

□ _____, in persona del legale rappresentante del _____ *pro tempore* Dr. _____, con sede legale in _____, alla Via _____, Codice Fiscale n. _____, partita I.V.A. _____, (il "Locatore"),

e il Comune di Capaccio con sede in via Vittorio Emanuele, n. 1 – c.a.p. 84047, Codice Fiscale 81001170653 e Partita I.V.A. 00753770650, in persona dell'arch. Rodolfo SABELLI nato il 04-02-1962, in Summonte (Avellino), elettivamente domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, autorizzato alla stipula dei contratti, ai sensi degli artt. 107, 109 e 192 del D.Lgs. 18-08-2000, n. 267, che interviene in nome e per conto dell'Ente, in qualità di Responsabile dell'Area IV[^], competente in materia di Patrimonio, (il "Conduttore");

PREMESSO:=====

- che con delibera di Giunta Comunale n. 336 del 14.11.2012, sono stati stabiliti i provvedimenti da adottare finalizzati al trasferimento temporaneo dei locali dell'Ufficio del giudice di Pace in Capaccio Scalo;=====
- che con successiva determinazione del Responsabile dell'Area IV – servizio patrimonio n. xxxx del xxxxxxxx, reg. gen. xxxxxx del xxxxxxxx, si è stabilito di procedere anche alla stipula del contratto ai sensi e per effetti dell'art. 192 del D.Lgs. 267/2000;==

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto

1. Il Locatore, nella qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in via Giovanni Sacco, n. 14 – palazzo Gianni Sacco, come di seguito individuato ed evidenziato in giallo nelle allegate planimetrie, controfirmate dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l'"Immobile"). Descrizione dell'Immobile: Iscritto al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 12, particella n. 556; superficie di circa mq. 152,40.

2. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

Articolo 2 – Destinazione

1. L'Immobile sarà destinato esclusivamente ad uso uffici.

2. Il Locatore garantisce che l'Immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi ed alle autorizzazioni necessarie.

3. Il Locatore garantisce che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare alle Leggi n. 46/90 e 10/91 e al D.lgs. 626/94 e s.m.i.

Articolo 3 – Durata

1. La durata della locazione dell'Immobile è di anni 1 (uno) con inizio dal 01-12-2012.
- **divieto di rinnovo tacito.** E' escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza. Resta salva per l'Amministrazione Comunale la possibilità di richiedere espressamente e nel rispetto delle autorizzazioni interne necessarie- il rinnovo del contratto. Nell'ipotesi in cui la richiesta non importi rinegoziazione del contratto, resta inteso che il Locatore rinuncia fin d'ora per sé e per i suoi aventi causa alla facoltà di diniego della rinnovazione del Contratto alla prima scadenza contrattuale di cui all'art. 29 della Legge 392/1978 e ss.mm.ii.
- **rinnovo tacito solo alla prima scadenza.** Il Contratto si rinnoverà tacitamente alla prima scadenza, salvo che una delle Parti non comunichi, a mezzo di lettera raccomandata, la propria volontà di disdire il Contratto almeno 12 mesi prima della scadenza, fatto salvo in ogni caso quanto stabilito ai successivi paragrafi 3.2 per il Locatore e 5 per il Conduttore.
2. All'atto dell'immissione in possesso ed al termine della locazione gli incaricati delle parti redigono un verbale di consegna e di riconsegna relativo allo stato di manutenzione e d'uso dei locali e degli impianti.
3. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità bimestrale fino alla riconsegna dell'Immobile, aggiornato annualmente – su richiesta del Locatore – nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Articolo 4 – Cessione del Contratto e Sublocazione

Il Conduttore è autorizzato a cedere il presente Contratto ad altri Enti o Uffici della Pubblica Amministrazione e a sublocare l'Immobile, anche in parte, nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione scritta al Locatore, ad altri Enti o Uffici della Pubblica Amministrazione o a soggetti esercenti attività accessorie alla propria.

Articolo 5 – Recesso

1. Trascorsi sei mesi dal 01-12-2012, il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. con un preavviso di almeno sei mesi.
2. Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'Immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al successivo articolo 6.

Articolo 6 – Canone – Domiciliazione bancaria

1. Il canone globale annuo di locazione viene fissato in Euro 12.984,48 (€ dodicimilanovecentottantaquattro/48), oltre I.V.A.. Su richiesta del Locatore, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore.
2. Il canone sarà corrisposto in n. 4 rate trimestrali posticipate di pari importo scadenti il 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre ed il 31 dicembre di ciascun anno solare.
3. I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Locatore. A tal fine, il Locatore si impegna a comunicare, con preavviso di almeno 60 giorni rispetto alla scadenza del pagamento, un'unica domiciliazione di pagamento, da qualificarsi espressamente come tale nella comunicazione, indicando chiaramente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento (ABI, CAB, CIN e numero del Conto Corrente).

Articolo 7 - Cessione del credito – Mandato all'incasso

1. a) Il Locatore garantisce che non perverranno al Conduttore comunicazioni, sue o di terzi, relative a cessioni dei crediti derivanti dal presente Contratto, fintanto che non siano divenuti certi e liquidi e quindi non prima dell'emissione della fattura.

b) La comunicazione di cessione deve, in ogni caso, pervenire al Conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento.

c) Salvo diverso accordo, il Locatore si impegna a individuare un unico cessionario in relazione all'intero fatturato semestrale emesso nei confronti del Conduttore.

2. a) Il Locatore si impegna a conferire esclusivamente mandati all'incasso "irrevocabili".

Eventuali mandati "revocabili" all'incasso conferiti dal Locatore a terzi non avranno alcun effetto nei confronti del Conduttore che sarà tenuto ad effettuare il pagamento direttamente al Locatore.

b) Il Locatore si impegna altresì a non conferire mandati all'incasso, ancorché "irrevocabili", relativi a crediti – derivanti dal presente Contratto – che non siano ancora certi e liquidi.

c) Il Locatore potrà conferire, in relazione al fatturato semestrale emesso nei confronti del Conduttore, un unico mandato da qualificarsi espressamente – nella comunicazione al Conduttore – quale mandato "irrevocabile".

d) Successive revoche non accompagnate da esplicito consenso del mandatario non produrranno effetti nei confronti del Conduttore che effettuerà il pagamento a favore del primo mandatario, salva la facoltà del Conduttore di sospendere il pagamento ai sensi di quanto previsto al successivo paragrafo 7.3.

e) La comunicazione di conferimento di mandato "irrevocabile" all'incasso deve, in ogni caso, pervenire al Conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente il codice ABI_CAB_CIN nonché il numero di conto corrente sul quale deve essere effettuato il pagamento.

3. a) In tutti i casi in cui – in conseguenza del succedersi di comunicazioni anche notificate nelle forme previste dal codice di procedura civile, relative al soggetto cui deve, ovvero non deve, essere effettuato il pagamento delle fatture emesse dal Locatore nei confronti del Conduttore, nonché di pignoramenti e sequestri del credito – il Conduttore ritenga, a suo insindacabile giudizio, che sussista incertezza sul soggetto legittimato a ricevere il pagamento è facoltà del Conduttore stesso sospendere il pagamento senza che decorrano interessi di sorta e senza onere alcuno fino a quando l'Autorità Giudiziaria, adita dai soggetti interessati, abbia statuito in merito.

b) Il Locatore si impegna in ogni caso a tenere indenne il Conduttore da qualsiasi pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento a loro favore.

Articolo 8 – Oneri Accessori

1. Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.

2. Il Conduttore si obbliga a pagare le spese per i servizi comuni facenti carico all'Immobile, limitatamente agli oneri accessori di cui all'art. 9 L. 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Il Locatore può delegare eventualmente il Conduttore ad intervenire in sua vece alle assemblee del condominio di cui è parte l'Immobile, per discutere e deliberare in merito ai soli servizi facenti carico al Conduttore stesso.

Articolo 9 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne

1. a) Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'Immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme).

b) Resta peraltro inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Immobile.

c) Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto b), resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza

possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Immobile nello *status quo ante* ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 3.2.

2. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

3. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

Articolo 10 – Manutenzione

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.

2. Le attività di manutenzione verranno condotte dal Conduttore secondo le vigenti norme di legge.

3. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.

4. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Articolo 11 – Responsabilità

1. Sul Conduttore grava la responsabilità civile riguardo la copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.

Articolo 12 – Stato dell'Immobile

Il Conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

Articolo 13 – Controversie

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Salerno.

Articolo 14 – Registrazione

Il presente Contratto è soggetto ad imposta di registro in misura fissa. Ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto sarà posto a carico della parte locatrice.

Clausola conclusiva - Per tutto quanto non previsto da presente contratto, le parti fanno esplicito riferimento alle norme della Legge n. 392/1978 e successive modifiche e/o integrazioni nonché alle norme del Codice Civile dettate in materia di locazione in quanto applicabili.=====

Il presente contratto, dattiloscritto su n. xxx (xxx) fogli, a doppia facciata, di carta resa legale, viene letto alle parti contraenti le quali avendolo trovato rispondente alla loro volontà, insieme con me lo sottoscrivono.=====

[luogo], [data].

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: 2; 3; 4; 5; 6.2; 7; 9; 13; 14; 15; 16.

Il Locatore

Il Segretario Generale Comunale
dott. Andrea D'AMORE