

**IL RESPONSABILE
DEL SETTORE FINANZIARIO**

Attesta il parere di copertura finanziaria, ai sensi dell'articolo 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 08.07.2013

prot. 2568

IL RESPONSABILE

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

Attesta la pubblicizzazione dal 09 LUG. 2013 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 10-04-2013 – prot. n. 13296)

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

DETERMINA n. 170 del 05 LUG. 2013

Del Registro Generale n. 1087 del 09 LUG. 2013

OGGETTO: Proposta di locazione terreno nell'area sottostante piazza Tempone – località Capaccio capoluogo - provvedimenti.-

IL RESPONSABILE DELL'AREA IV
(Decreto del Sindaco del 10-04-2013 – prot. n. 13296)

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. 26 del 01-02-2013, di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2013 con l'affidamento dei PEG ai responsabili di aree e servizi, con i programmi, i progetti e gli stanziamenti previsti fino all'approvazione degli obiettivi anno 2013 e successive modifiche con delibera di Giunta Comunale n. 145 del 09-04-2013;

Che con il decreto del Sindaco recante prot. n. 13296 del 10-04-2013, con il quale venivano affidati i PEG, ai responsabili delle aree e dei servizi, incarichi per le posizioni organizzative, come da delibere di Giunta Comunale n. 26 del 01-02-2013 e n. 145 del 09-04-2013, salvo revoca anticipata, fino all'approvazione degli obiettivi 2013;

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 con deliberazione n. 256 del 24-06-2013 avente ad oggetto "proposta di locazione di un terreno nell'area sottostante piazza Tempone-indirizzi per la realizzazione di un'area parcheggio", condivideva ed approvava tra l'altro la manifestata disponibilità alla locazione di un terreno, collocato nell'area sottostante l'attuale parcheggio di piazza Tempone;

Che la Giunta Comunale qual indirizzo politico dell'Amministrazione ha espresso formalmente la volontà di:

1. dotare di maggiori e più qualificati servizi per tutte le contrade del territorio;
2. riorganizzazione il traffico del capoluogo, a seguito della realizzazione dell'isola pedonale nel periodo estivo, con riduzione dei posti auto a disposizione dei cittadini residenti e dei frequentatori del capoluogo medesimo che soprattutto in estate sono numerosi;
3. realizzare un ulteriore parcheggio, in area urbanisticamente consentita, previa esecuzione massima di semplice intervento di livellamento del terreno, senza impermeabilizzazione dello stesso, con la previsione di un'ideale zona di collegamento pedonale tra il livello superiore dell'esistente zona di sosta veicoli/area mercato, a carico del servizio manutenzioni comunale;

Che con nota recante prot. n. 22080 datata 12-06-2013 veniva formulata dal comproprietario dell'immobile inserito al foglio di mappa n. 44, part.lla n. 1107, la disponibilità alla cessione in fitto dello stesso, per una superficie complessiva di circa mq. 8000,00 (mq. ottomila/00) ad esclusione del vigneto ivi presente, per una quota annua da corrispondersi pari ad €. 2.200,00 (€. duemiladuecento/00);

Che dal certificato n. 156 del 19-06-2013 rilasciato dal Responsabile dell'Area V – Gestione del territorio – Edilizia per il Cittadino, si rileva che l'area proposta in fitto ricade nella maggiore consistenza in Zona Omogenea G3 del vigente P.R.G., per la quale la destinazione a parcheggi risulta urbanisticamente consentita;

Considerata l'ubicazione dell'area in esame, i presupposti di accessibilità alle persone diversamente abili, ai pedoni ed agli automezzi, l'effettiva strutturale possibilità di sosta dei veicoli, di visibilità e di funzionalità informativa per i cittadini, in località destinataria del passaggio dei flussi turistici, per transito veicolare e degli ipotetici introiti derivabili ai fini commerciali, da tale destinazione;

DATO ATTO che in ottemperanza alla delibera di Giunta Comunale n. 256 del 24-06-2013 veniva anche demandato al responsabile dell'Area IV la formalizzazione del contratto di locazione del terreno in questione, per la quota parte ricadente in Zona Territoriale Omogenea "G3" del vigente P.R.G., previa valutazione della congruità dell'importo annuo domandato, per un periodo non inferiore ad anni 5 (cinque);

RICHIAMATA la propria relazione recante prot. n. 25464 del 05-07-2013 sulla congruità dei prezzi di locazione relativi all'immobile ubicato in Capaccio capoluogo, alla via S. Berardino, individuato al foglio di mappa n. 44, alla particella n. 1107 (parte della stessa) per una superficie pari a mq. 5678,00 circa relativamente all'area ricadente in Zona Territoriale Omogenea "G3" del vigente P.R.G. ;

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;

VISTO il vigente 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 relativi all'immobile ubicato in Capaccio capoluogo, alla via S. Berardino, individuato al foglio di mappa n. 44, alla particella n. 1107 (parte della stessa) per una superficie pari a circa mq. 5694,78 relativamente all'area ricadente in Zona Territoriale Omogenea "G3" del vigente P.R.G.;
3. Di stipulare apposito contratto di locazione passiva ad uso diverso dall'abitazione, con la proprietà del terreno da destinare a parcheggio, in area urbanisticamente consentita, previa esecuzione massima di semplice intervento di livellamento del terreno, senza impermeabilizzazione dello stesso, con la previsione di un'ideale zona di collegamento pedonale tra il livello superiore dell'esistente zona di sosta veicoli/area mercato, a carico del servizio manutenzioni comunale;
4. Di approvare come approva l'allegato modello di contratto di locazione passiva per uso diverso dall'abitazione;
5. Di dover corrispondere l'importo annuo pari ad €. 2.200,00 onnicomprensivi 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 demandare al responsabile del servizio manutenzioni gli adempimenti relativi all'esecuzione degli interventi di livellamento del terreno, senza impermeabilizzazione dello stesso, con la previsione di un'ideale zona di collegamento pedonale tra il livello superiore dell'esistente zona di sosta veicoli/area mercato;
8. 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

REPUBBLICA ITALIANA

Comune di Capaccio

P. IVA 00753770650 COD. FISC. 81001170653

CONTRATTO DI LOCAZIONE

DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

L'anno Duemilatredici il giorno _____ del mese di _____ in
Capaccio (Salerno), nella sede Comunale in Capaccio capoluogo, si sono
personalmente costituiti: -----
- il sig. xxxxxx nato il xxxxxx, in xxxxx (xxxxxx) e residente xxxxxxxx, al
viale xxxxxxxxxxxx, n. xxxxxxxx – cod. fisc. xxxxxxxxxxxx e la sig.ra
xxxxxxx nata il xxxxxxxx, in xxxxxxxx (xxxxxxx) e residente in xxxxxx
(xxxxxx), al viale xxxxxxx xxxxxx, n. xxxxxxx – cod. fisc. xxxxxxxxxxxx, in
qualità di xxxxxxxxxxx dell'immobile sito in xxxxxx via xxxxxxx, n. xxxxx -
xxxxxxxxxx, (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. 256 del 24.06.2013, sono stati stabiliti i criteri di condivisione ed approvazione della manifestata disponibilità alla locazione, di un terreno, in Capaccio capoluogo, al fine di allestire un parcheggio, nell'area sottostante piazza Tempone, con i provvedimenti da adottare finalizzati alla formalizzazione del relativo contratto; -----

-che con successiva determinazione del Responsabile dell'Area IV – servizio patrimonio n. xxx del xxxxxx, 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 Capaccio capoluogo, alla via S. Berardino, 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. 44, particella n. 1107 (in parte), per una superficie di circa mq. 5694,78. -----

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 parcheggio per l'area

dettate in materia di locazione in quanto applicabili. -----

Il presente contratto, dattiloscritto su n. 10 (dieci) 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. -----

Il Locatore

Il Conduttore

Il Segretario Generale Comunale

dott. Andrea D'AMORE

urbanisticamente compatibile per tale destinazione. -----

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 non risulta gravato di provvedimenti sanzionatori ai fini urbanistico-edilizio. -----

Articolo 3 – Durata -----

1. La durata della locazione dell'Immobile è di anni 5 (cinque) con inizio dalla data di sottoscrizione del presente contratto. -----

- 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 xxxxxx, 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 2.200,00 (€ duemiladuecento/00), onnicomprensivi. Su richiesta del Locatore, il canone

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 dell'immobile. -----

Articolo 12 – Stato dell'Immobile -----

Il Conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese il terreno, in condizioni di sicurezza e perfetta efficienza e suscettibile di trasformazione per l'uso richiesto. -----

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

protezione, come previsto dalle vigenti norme in materia di sicurezza. -----

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

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 del titolo di credito. -----

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 -----

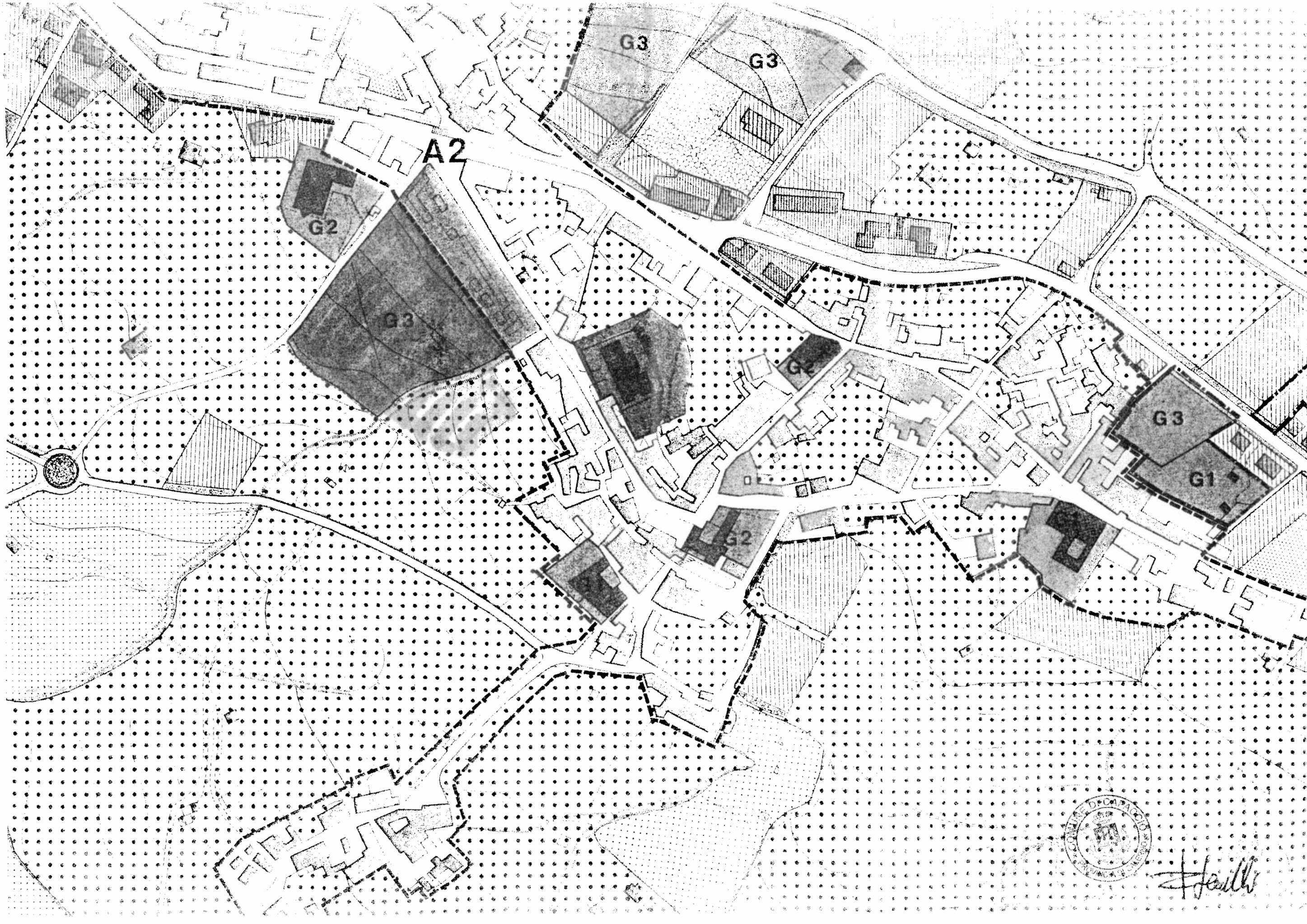
1. Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze se necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze. -----

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. -----

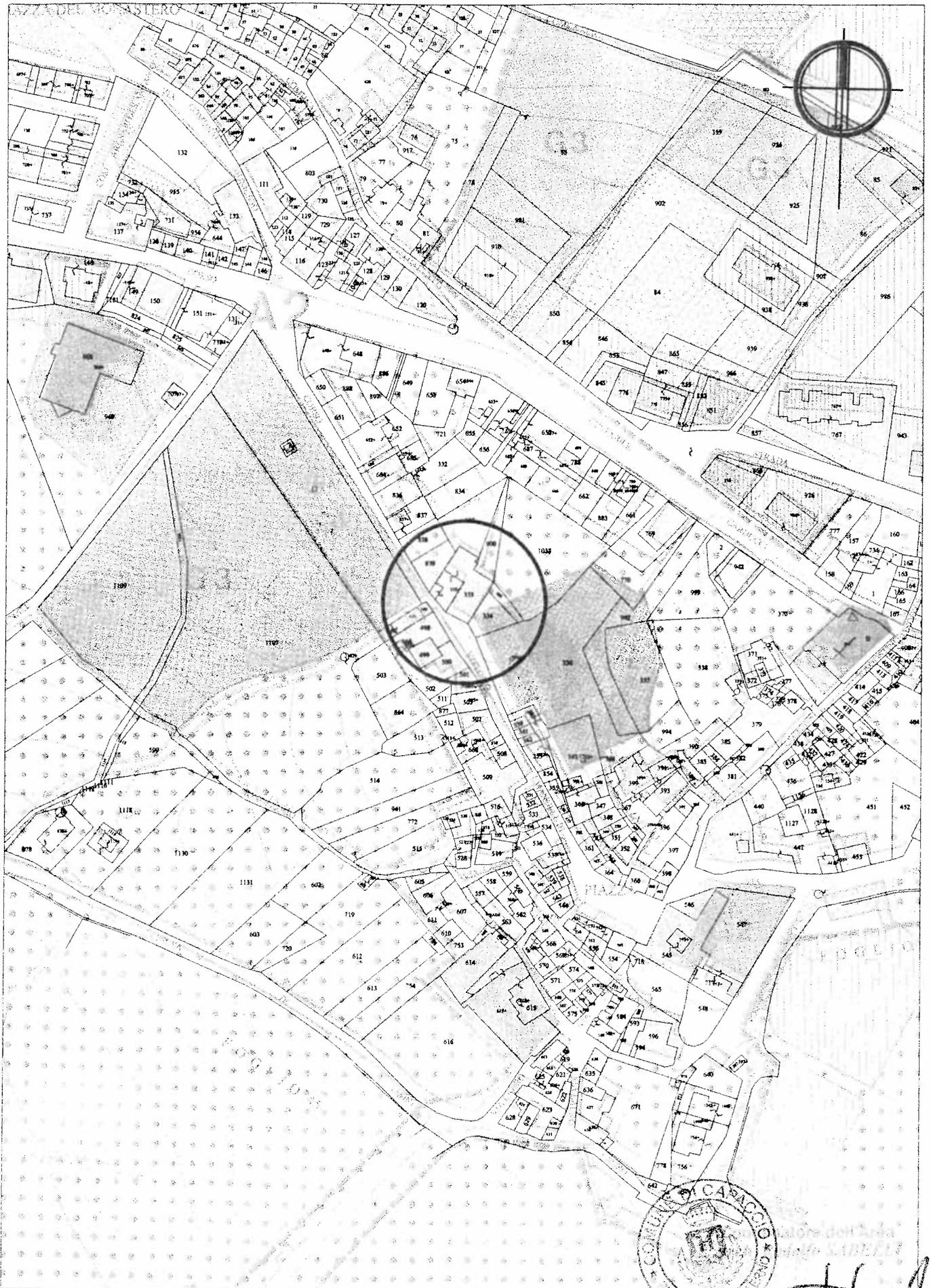
3. Il Locatore può delegare eventualmente il Conduttore ad intervenire in sua vece alle assemblee del condominio di cui è parte l'Immobile, per discutere e deliberare in merito ai soli servizi facenti carico al Conduttore stesso. -----

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



Handwritten signature



sovrapposizione stralcio P.R.G. e catastale Rapp 1:2000

Handwritten signature