



Città di Lecco

# Comune di Lecco

Piazza Diaz, 1 – 23900 Lecco (LC) - Tel. 0341/ 481111- Fax. 286874 - C.F.00623530136

ORIGINALE

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 153 del 21.7.2011

OGGETTO: SEDE PROVVISORIA DEGLI UFFICI GIUDIZIARI. PROVVEDIMENTI.

L'anno duemilaundici e questo giorno ventuno del mese di luglio alle ore 17.30 nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg:

Virginio Brivio	SINDACO	P
Vittorio Campione	VICESINDACO	P
Francesca Bonacina	ASSESSORE	P
Ivano Donato	ASSESSORE	P
Martino Mazzoleni	ASSESSORE	P
Mario Moschetti	ASSESSORE	A
Francesca Rota	ASSESSORE	A
Michele Tavola	ASSESSORE	P
Armando Volontè	ASSESSORE	P

Presiede l'adunanza il Dott. VIRGINIO BRIVIO in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Generale Dott. PAOLO CODARRI incaricato della redazione del presente verbale.

### IL SINDACO

accertata la validità dell'adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione:

## LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati i seguenti atti:

1. la legge numero 392 del 24.04.1941 “Trasferimento ai Comuni del servizio dei locali e dei mobili degli uffici giudiziari”;
2. la deliberazione del Commissario Prefettizio numero 20 del 10.12.2009 con la quale, per le motivazioni ivi esplicitate, veniva avviata l’indagine di mercato per il reperimento di spazi da adibire a sede temporanea degli uffici giudiziari per una superficie approssimativa di mq 10.000;
3. il verbale della Commissione per la Manutenzione del Palazzo di Giustizia datato 19.01.2010;
4. il verbale della Commissione Tecnica del Comune di Lecco datato 01.02.2010 ;
5. l’atto unilaterale di impegno a locare presentato in data 25.03.2010 dalla Società Invernizzi Luciano e Figli s.r.l. di Lecco con il quale la Proprietà si è obbligata a concedere in locazione al Comune di Lecco l’immobile sito in Corso Promessi Sposi, civico 23 (superficie di circa mq. 8.950 al canone annuo di euro 610.000,00 oltre Iva in ragione di legge e alle condizioni ivi indicate);
6. la deliberazione del Commissario Straordinario n. 90 in data 25.03.2010 nella quale a conclusione del sopra indicato procedimento veniva incaricato il Direttore del Settore competente ad adottare i conseguenti provvedimenti volti alla conclusione del futuro contratto di locazione, secondo le condizioni contenute nell’atto unilaterale di impegno a locare presentate dalla Società Invernizzi Luciano & Figli srl;
7. il verbale della Commissione per la Manutenzione del palazzo di Giustizia datato 22.03.2011 con il quale la suddetta approva il progetto di diversa dislocazione degli spazi così come prospettato dalla proprietà nella medesima seduta per una superficie complessiva di mq. 10.085,00 per un canone annuo di euro 690.000 oltre iva in ragione di Legge;
8. la nota del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio protocollo numero 15515 del 05.04.2011 - indirizzata al Presidente del Tribunale di Lecco ed al Procuratore della Repubblica di Lecco, con la quale, in riferimento alla seduta della Commissione di Manutenzione di cui sopra, si riassumevano le superfici delle aree da assumere in locazione con il relativo canone proposto dalla proprietà così come segue:  
mq 6390 per uffici  
mq 1235 per archivi  
mq 2460 per posteggi
9. la nota del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio protocollo numero 17003 del 14.04.2011 con la quale è stata trasmessa al Presidente del Tribunale e al Procuratore della Repubblica la documentazione presentata dalla proprietà ai fini dell’acquisizione del parere di idoneità (ex articolo 5 della legge 392/1941) dell’immobile de quo da parte dell’Agenzia del Territorio;
10. la nota datata 14.04.2011 con la quale gli uffici Giudiziari, congiuntamente, hanno trasmesso al Procuratore Generale di Milano la documentazione per il rilascio del “nulla osta sicurezza” e hanno comunicato di aver, contestualmente, richiesto all’Agenzia del

Territorio il rilascio del suddetto parere ex articolo 5 della legge 392/1941 e all'Agenzia del Demanio il visto di congruità;

11. il verbale della Commissione per la Manutenzione del palazzo di Giustizia datata 03.05.2011 alla voce
  - *“Allacciamenti utenze energia elettrica, gas, acqua”* che di seguito si riporta *“In relazione all'allacciamento delle utenze, il Comune fa presente che fino alla stipulazione del contratto il fabbricato non sarà nella sua disponibilità, pertanto proceduralmente non si trova nella condizione di attivare agli allacciamenti, attivazione indispensabile per rendere fruibile l'immobile fin dalla sua occupazione. In considerazione dei tempi occorrenti per l'ultimazione dei lavori, del successivo rilascio dei prescritti pareri definitivi e in relazione al periodo indicato per il trasferimento degli uffici, è necessario che gli allacciamenti vengano effettuati in tempi utili per consentire l'utilizzo del fabbricato fin dalla sua occupazione. La proprietà manifesta la sua disponibilità a provvedere direttamente, anticipando le spese necessarie...”*;
  - *“Trasloco degli uffici”* che di seguito si riporta *“la Commissione indica quale data prevista per l'avvio del trasloco degli uffici il 1° agosto p.v, mentre per il CED le operazioni di trasloco” saranno effettuate dal 1° luglio pv”*;
12. la nota datata 03.05.2011 con la quale l'Agenzia del Demanio ha comunicato che *“il nuovo canone unitario rientra nel range dei canoni unitari di locazione riscontrati nel mercato rilevato dall'OMI pubblicato dall'Agenzia del Territorio per immobili ricadenti nella medesima zona di riferimento, tipologia terziaria in normale stato di manutenzione”*;
13. la nota datata 03.05.2011 con la quale la Procura generale della Repubblica presso la Corte di Appello di Milano ha espresso il *“nulla osta”* in merito alla sicurezza degli spazi che potranno ospitare temporaneamente gli Uffici Giudiziari;
14. la nota datata 10.05.2011 con la quale l'Agenzia del Territorio di Lecco ha comunicato che, *“... per quanto di competenza e in via preliminare, si ritengono idonei i locali in parola all'uso cui saranno destinati. Tale idoneità risulta comunque subordinata da parte delle ditte esecutrici dei lavori di quanto già indicato nella nostra nota di cui sopra (11.05.2010 - protocollo 2579), oltre all'acquisizione di eventuali ulteriori certificazioni previste per legge in funzione delle opere che si renderanno necessarie per la funzionalità e sicurezza della struttura”*;

atteso che:

1. secondo quanto contenuto nel precitato atto di impegno a locare datato 25.03.2010, la proprietà si è impegnata ad asservire a parcheggio pubblico spazi insistenti ai piani interrati dell'immobile oggetto della futura locazione;
2. in relazione a quanto prescritto nel permesso di costruire rilasciato in data 13.01.2011 protocollo numero 14492/10 la Proprietà dovrà *“depositare atto pubblico riguardante la cessione delle superfici a standard per le attrezzature pubbliche a parcheggio ubicate al 1° e 2° piano interrato...”*;
3. così come ubicate tali superfici in cessione configurano una promiscuità di alcune zone tra uso privato e uso pubblico che non consente l'immediata fruizione della parte in futura cessione, ciò in quanto la procedura volta all'individuazione del gestore potrà essere avviata solo successivamente alla disponibilità delle aree;
4. in sede di esame afferente l'organizzazione della gestione della parte pubblica del parcheggio così come indicata nel precedente punto, si è prospettata l'ipotesi di una diversa ubicazione di

tale spazio pubblico, ubicazione che consente di suddividere fisicamente le proprietà privata da quella pubblica, sia pure con, rispetto alle prescrizioni del permesso di costruire, una parziale monetizzazione delle aree in cessione;

5. con riferimento al precedente punto 4 è emerso che i suddetti parcheggi potrebbero essere individuabili nelle superfici indicate per la locazione al 2° e al 3° piano;
6. tale nuova individuazione che prevede, come sopra detto, la separazione tra aree pubbliche e aree private, consentirebbe la loro immediata fruibilità e funzionalità della futura gestione;
7. per consentire il regolare funzionamento degli uffici giudiziari è necessario che il trasloco venga effettuato, così come indicato dalla Commissione per la manutenzione del Palazzo di Giustizia nella precitata seduta del 03.05.2011, a far data dal 1° agosto p.v.;

considerata la ristrettezza dei tempi entro i quali gli uffici giudiziari hanno l'esigenza di iniziare il trasloco al fine di non interrompere il pubblico servizio e contenere, di conseguenza, i disagi al servizio, nonché la conseguente necessità di addivenire alla disponibilità dell'immobile in tempi compatibili con tale esigenza, si ritiene di procedere come segue:

1. richiedere alla Proprietà di procedere unicamente alla cessione delle superfici da destinare a parcheggio pubblico entro i tempi indicati nel permesso di costruire, e ciò anche per consentirne la definitiva individuazione in parziale variante a quanto indicato nel permesso di costruire;
2. di inserire a tutela del Comune, nel contratto di locazione, tale disposizione con contestuale imposizione di adeguata garanzia;
3. di stralciare, dal contratto di locazione, gli spazi destinati a parcheggi con proporzionale riduzione del canone di locazione, sia pure, per ragioni di sicurezza dettati dalla loro dislocazione, confermandone l'utilizzo esclusivo a favore degli uffici giudiziari per la durata del contratto;

dato atto che, di fatto, a conclusione dell'iter procedurale volto all'individuazione di spazi da destinare a sede temporanea degli uffici giudiziari così come sopra indicato:

1. il futuro locatore è la Invernizzi S.P.A. di Invernizzi Luciano & Figli;
2. le superfici da assumere in locazione risultano essere così determinate:  
mq 6390 per uffici  
mq 1235 per archivi,  
per complessivi mq 7.625,00;

visto che in relazione alla superficie così come definitivamente determinata - con lo stralcio delle superfici destinate a parcheggio - è stato proposto un canone forfettario di euro 660.000,00;

atteso che tale importo contrattuale risulta congruo rispetto alla superficie da prendere in locazione come da attestazione agli atti del Servizio;

considerato che, in relazione alle coesistenti esigenze di sicurezza manifestati dal Presidente del Tribunale e dal Procuratore della Repubblica nella gestione degli spazi insistenti nell'immobile oggetto di locazione e sottostanti agli uffici giudiziari nonché di quelle del personale dipendente dal Ministero di Giustizia, i parcheggi dianzi citati verranno concessi:

1. per l'intera durata del contratto di locazione;
2. in uso particolare quale parcheggio delle autovetture dei suddetti dipendenti, nonché delle autovetture di servizio;
3. a fronte della richiesta comunale di corresponsione, a carico del Ministero della Giustizia, di euro 30.000 annuo a titolo di canone concessorio;

preso atto che la Proprietà ha provveduto direttamente agli allacciamenti delle utenze energia elettrica, acqua e gas così come risulta dai documenti attestanti la spesa complessiva di euro 53.604,03 già sostenuta dalla proprietà Invernizzi SPA, così suddivisa: euro 15.841,64 per energia elettrica, euro 2.371,18 per l'acqua e euro 35.491,21 per gas;

considerato che l'attuale stato di avanzamento dei lavori in corso di completamento nell'immobile fermo restando l'esito del sopralluogo atto ad accertare la conformità dei lavori realizzati rispetto al progetto presentato dalla Proprietà, fa ritenere detto immobile potenzialmente idoneo ad essere locato;

ritenuto che sussistono sufficienti rassicurazioni in merito alla prossima stipulazione del contratto;

considerato al tal riguardo che:

1. il canone annuo sarà indicato in euro 660.000,00 oltre IVA (20%) per complessivi euro 792.000,00;
2. il contratto prevederà il pagamento anticipato semestrale del canone suddetto;
3. pertanto ogni semestralità risulterebbe, a partire dall'esercizio finanziario presente, a cavallo con gli esercizi finanziari degli anni successivi;

vista:

1. la deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 14.03.2011 con la quale viene approvato il bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2011 e pluriennale 2012 e 2013 nel quale, al cap. 887 è inserita la disponibilità finanziaria per il pagamento del canone di locazione;
2. la propria precedente deliberazione numero 82 del 24.04.2011 di approvazione del PEG, con la quale l'assegnazione delle risorse viene limitata agli stanziamenti dell'esercizio 2011, riservandosi, conseguentemente, la Giunta di autorizzare, di volta in volta, con apposito atto deliberativo, su richiesta dei dirigenti, le risorse del bilancio pluriennale degli esercizi 2012/2013 che si renderanno necessarie per l'assunzione delle spese di carattere pluriennale;
3. la deliberazione del Consiglio Comunale numero 61 del 13.06.2011 di approvazione della variazione di bilancio nella quale è stata inserita al capitolo 893 la necessaria disponibilità per gli allacciamenti di che trattasi;

atteso pertanto che si può procedere:

- a. ad impegnare la somma relativa al canone di locazione così come sopra indicata;
- b. ad impegnare la complessiva somma di euro 53.604,03 a favore della Invernizzi Luciano & Figli S.P.A., dando atto che tale somma verrà liquidata solo successivamente alla sottoscrizione dell'eventuale contratto di locazione;
- c. ad incaricare il Direttore del Settore competente a procedere alla stipulazione del contratto così come da allegato schema (allegato A);

visto l'art. 49 del decreto legislativo 267/2000 "Pareri dei responsabili dei servizi";

visto l'art. 48 del decreto legislativo 267/2000 "Competenze delle Giunte";

visto il vigente Statuto ed i vigenti Regolamenti Comunali;

Con voti unanimi resi nei modi di legge

## DELIBERA

1. di procedere a stipulare un contratto di locazione, con decorrenza dalla data di stipulazione, con la Società Invernizzi Luciano & Figli S.P.A. con sede in Lecco, Via Toscanini 11, per l'utilizzo di spazi, da destinarsi a sede provvisoria degli uffici giudiziari, presso l'immobile sito in Lecco, Corso Promessi Sposi 23 denominato "Le Torri Blue Towers", per la superficie di complessiva metri quadrati 7.625,00 ad un canone annuo fissato in euro 660.000,00 oltre IVA in ragione di legge per complessive euro 792.000,00 aggiornabile annualmente dal secondo anno dall'inizio della locazione;
2. di autorizzare, per le motivazioni indicate in premessa, il Servizio Patrimonio a impegnare al capitolo 887 la somma di euro 792.000,00 sul bilancio di competenza dell'anno 2012 e la somma di euro 792.000,00 sul bilancio di competenza 2013, salvo ulteriore aggiornamento ISTAT;
3. di approvare l'allegato schema di contratto (allegato A);
4. di incaricare il direttore del Settore competente:
  - alla stipulazione del contratto secondo lo schema di cui al precedente punto 3, successivamente al positivo esito del sopralluogo atto ad accertare la conformità dei lavori realizzati rispetto al progetto presentato dalla Proprietà;
  - a provvedere all'eventuale riduzione dell'impegno assunto sull'anno 2011 e all'eventuale integrazione dell'impegno assunto sull'anno 2012 in relazione alla effettiva data di decorrenza del contratto;
  - ad impegnare l'importo di euro 53.604,00 al capitolo 893 per la corresponsione delle spese di allacciamento delle utenze energia elettrica, acqua e gas, dando atto che lo stesso dovrà essere liquidato alla Invernizzi Luciano & Figli SPA successivamente alla stipulazione del contratto contestualmente al pagamento della prima rata del canone;
5. di dare atto che una volta sottoscritto il contratto di locazione, le risorse saranno direttamente impegnabili dal servizio Patrimonio attingendo dalle disponibilità previste nei successivi bilanci pluriennali;
6. di richiedere al Ministero della Giustizia il rimborso delle somme relative al presente contratto sostenute dal Comune, nonché di quelle relative al canone concessorio per l'utilizzo dei parcheggi siti nei piani interrati dell'immobile oggetto della presente deliberazione, così come meglio esplicitato nelle premesse;

Stante l'urgenza, con separata votazione, con voti unanimi

## DELIBERA

l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000.



Città di Lecco

# Città di Lecco

Piazza Diaz, 1 - 23900 Lecco (LC) - Tel. 0341/481111 - Fax 286874 - C.F. 00623530136

## PARERE TECNICO DI CUI ALL' ART. 49 Dlg. 267/2000

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** si esprime parere:  
Favorevole sulla proposta di deliberazione I.D. n. 597562 del . 21/7/ 2011

Data, 21/7/ 2011

IL DIRETTORE DI SETTORE  
(Arch. Antonello Longoni)

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE ID N.  
5975642 del 21/07/2011

SETTORE: POLITICHE DI FINANZA E FISCALITÀ LOCALE,  
BILANCIO E PATRIMONIO

SERVIZIO: CONTABILITÀ

VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs.vo 18/08/2000, n. 267, si attesta la regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in esame.



DIRETTORE DI SETTORE  
*Michele Brivio*

Lecco li, 21/07/2011

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETA' DELLA INVERNIZZI LUCIANO & FIGLI SPA AD USO SEDE TEMPORANEA DEL PALAZZO DI GIUSTIZIA.**

Tra il Comune di Lecco C.F. \_\_\_\_\_, rappresentato dall'arch. LONGONI ANTONELLO, nato a Lecco il / /19 \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica in Lecco, presso la sede Municipale di Piazza Diaz n. 1, il quale, nella sua qualità di Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio, che dichiara di intervenire in nome, per conto e nell'interesse esclusivo dell'Ente che rappresenta e

INVERNIZZI MARIO nato a il 27 \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ che interviene quale legale rappresentanza della Invernizzi Luciano & Figli SPA, con sede in Lecco via, Toscanini 11

Vista la deliberazione della Giunta Comunale numero del ;

tra il Comune di Lecco (di seguito denominato "conduttore") e la Invernizzi Luciano & Figli SPA (di seguito denominato "locatore") si conviene e si stipula e quanto segue, dichiarando, le parti, di riconoscere e confermare la premessa narrativa quale parte integrante del presente contratto.

**ART. 1 OGGETTO**

Il locatore, quale proprietario, concede in locazione al Comune di Lecco, che accetta, i seguenti locali posti in Corso Promessi Sposi civico 27c – 27f , così suddivisi:

mq 6390 per uffici

mq 1235 per archivi

individuati al Catasto fabbricati del Comune di Lecco (LC) Sez. Acquate, foglio 13, particella 75 sub 70.

Ai fini della indicazione delle superfici e della determinazione dei confini si allega pianta planimetrica controfirmata che costituisce parte integrante del presente contratto e nella quale le superfici locate risultano delimitate in colore rosso (allegato A).

Gli spazi vengono concessi ed accettati esclusivamente per gli usi di cui sopra e precisamente quale sede temporanea del Palazzo di Giustizia, con espresso divieto di mutarne la destinazione, fatta salva la facoltà di parziale sublocazione per la creazione di bar interno all'edificio.

**ART. 2 CONSEGNA DEI LOCALI**

L'immobile viene consegnato nelle condizioni di cui all'allegato verbale sottoscritto in data .....

Il conduttore si impegna a utilizzare gli impianti secondo la normativa vigente o futura.

Per quanto afferisce agli obblighi manutentivi si rinvia al disposto dell'articolo 1576 nonché, comunque, a quanto previsto dall'articolo 6 del presente contratto.

Non adempiendo il locatore agli oneri a suo carico, il conduttore potrà provvedervi d'ufficio, previa diffida da parte di quest'ultimo e trattenere l'importo della spesa che incontrerà sui canoni futuri, salvo ogni ulteriore risarcimento danni.

**ART. 3 DURATA**

La durata del contratto è stabilita in anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipulazione del contratto di locazione.

 **COMUNE DI LECCO**  
Allegato alla deliberazione G.C. n. 153 del 21/7/2014  
Il SINDACO  IL SEGRETARIO GENERALE 

Il contratto sarà rinnovato alle stesse condizioni di sei anni in sei anni qualora le parti non formulino disdetta, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno dodici mesi prima di ciascuna scadenza dianzi menzionata. Alla prima scadenza il diniego della rinnovazione del contratto sarà peraltro consentito al locatore solo se sussista una delle ipotesi di cui all'art. 29 della legge 392/1978, che dovrà essere espressamente menzionata nella comunicazione di disdetta. Sarà invece facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, con preavviso di 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione (tale facoltà potrà essere esercitata dal conduttore anche prima della scadenza di cui al 1° comma, con efficacia dal quarto anno dall'inizio della locazione, anche in assenza di gravi motivi).

#### **ART. 4 CANONE E SPESE**

Il canone annuo è stabilito in € 660.000 (Seicentosesantamila/00) oltre I.V.A. in ragione di legge, pagabile in rate semestrali anticipate. La prima rata verrà corrisposta entro cinque giorni lavorativi dalla sottoscrizione del contratto. A decorrere dal secondo anno di inizio della locazione detto canone sarà soggetto a rivalutazione annuale ISTAT in misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, così come previsto dall'art. 32 della legge n.392/1978. I pagamenti avverranno dietro emissione di fattura da parte del locatore alle singole scadenze semestrali da liquidarsi con valuta 28/01 e 28/07 di ogni anno solare, fermo restando che in caso di ritardata corresponsione di una rata verrà corrisposto su relativo importo unicamente l'interesse legale (a decorrere dal trentunesimo giorno). Le fatture dovranno pervenire al Comune di Lecco almeno 30 giorni prima delle singole scadenze semestrali.

Saranno corrisposte pro-quota le spese accessorie per le aree che rimarranno nella disponibilità comune delle parti contraenti (debitamente documentate dal locatore).

In caso di futura costituzione di condominio, le spese condominiali saranno a carico del conduttore nei casi i cui ciò sia previsto dalla vigente normativa.

La TARSU è a carico del conduttore che provvederà direttamente al pagamento.

Il conduttore corrisponderà (contestualmente al pagamento della prima rata del contratto di locazione) al locatore le spese per l'allacciamento delle utenze per l'erogazione di energia, acqua e gas purché debitamente documentate dal suddetto locatore.

Tale somma dovrà essere restituita dal locatore prima della cessazione del contratto per il solo importo capitale per la quota di spesa relativa all'allacciamento delle utenze succitate che rimangono nel godimento della proprietà dopo la cessazione della locazione. Tale importo, così come definito in contraddittorio tra le parti, sarà recuperato dal conduttore all'atto del pagamento dell'ultima rata del canone di locazione.

In relazione a quanto previsto nel successivo art. 9, l'ultima rata del canone non sarà pagata anticipatamente.

#### **ART.5. GARANZIE DEL LOCATORE**

Il locatore per tutta la durata del contratto:

garantirà la piena idoneità dei locali affittati agli usi sopraindicati;  
provvederà a proprie cure e spese affinché lo stabile in cui si trovano i locali risulti protetto contro le scariche atmosferiche con mezzi idonei, in conformità alle norme vigenti contro la prevenzione degli infortuni;

provvederà, per l'intera durata del contratto, al pagamento del premio di assicurazione contro gli incendi e per la responsabilità civile verso terzi, quest'ultima per un massimale pari ad €. 18.000.000,00 senza che il suddetto locatore possa in caso di sinistro accampare alcunché nei confronti del conduttore.

Il locatore, nella sua qualità di proprietario dell'immobile oggetto della presente locazione provvederà alla cessione delle superfici da destinare a parcheggio pubblico entro i tempi indicati nel permesso di costruire numero 14492/10 del 13.01.2011. Tali spazi potranno essere anche individuati in parziale variante a quanto indicato nel precitato permesso di costruire, fatta salva la necessità di parziale monetizzazione.

In caso di inottemperanza, il conduttore, a ciò espressamente autorizzato dal locatore, tratterà l'importo equivalente alla monetizzazione dei suddetti spazi dai canoni di locazione di successiva scadenza.

## **ART. 6 MANUTENZIONE E MODIFICHE DEI LOCALI**

Per quanto riguarda la manutenzione, si farà riferimento alle disposizioni contenute negli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile nonché dal successivo articolo 7 per ciò che afferisce il funzionamento degli impianti nonché le spese per il funzionamento degli stessi.

Quelle di manutenzione straordinaria saranno a carico del locatore.

Il conduttore non potrà, senza il consenso scritto del locatore, eseguire modifiche, anche migliorative, degli elementi strutturali dell'immobile oppure innovazioni, migliorie, addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere; non potrà sovraccaricare i locali, non potrà ingombrare in alcun modo le parti comuni dell'edificio. Il conduttore sarà responsabile verso il locatore in conformità dell'articolo 1588 del Codice Civile.

Per le migliorie e le addizioni eseguite dal conduttore con il consenso del locatore si applicano gli articoli 1592 e ss del Codice Civile.

Fatto salvo il disposto dell'articolo 1 comma 3, la mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento d'uso pattuito o a lavori non autorizzati, eventualmente effettuati, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

Ai sensi e nei limiti dell'art. 1590 c.c., il conduttore sarà tenuto ad eseguire a proprie spese le riparazioni che, a seguito dell'utilizzazione dell'immobile da parte del Tribunale e della Procura, dovessero essere necessarie al momento del rilascio dei locali. A tal fine gli eventuali danni dovranno risultare dal verbale di riconsegna redatto dai rappresentanti del Tribunale e della Procura di Lecco in contraddittorio con la Proprietà e con il Comune di Lecco.

Resterà salva la facoltà del conduttore di ristorare i danni medesimi mediante la corresponsione dell'equivalente pecuniario.

## **ART.7 SPESE PER IL FUNZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI**

La fornitura dell'acqua potabile e non potabile sarà a carico del conduttore. Spetteranno al locatore gli oneri e gli oneri per il funzionamento dei relativi impianti, come pompe ed autoclavi, nonché le spese per le riparazioni degli stessi. Il locatore si obbliga, altresì, a dotare i locali di impianto elettrico a norma della legge vigente ed a provvedere alla sua manutenzione. Faranno invece carico al conduttore sia i corrispettivi per i KW/h consumati sia le piccole riparazioni (sostituzione di lampade, interruttori, ecc.). Il locatore sarà, inoltre, obbligato a fornire e mantenere in efficienza i mezzi di climatizzazione (estiva/ invernale) dell'immobile, individuando nel medesimo anche le funzioni del terzo responsabile ai sensi

del D.P.R.412/93; il costo di detto servizio, nonché il costo del combustibile e dell'energia, sarà invece a carico al conduttore, cui spetterà anche il rimborso alla proprietà delle piccole riparazioni (sostituzione di lampade, interruttori, etc.) afferenti l'impianto di climatizzazione.

#### **ART.8 DEPOSITO CAUZIONALE**

Il locatore esonera il conduttore dal versamento del deposito cauzionale.

#### **ART. 9 TRASLOCO**

Il locatore si impegna ad effettuare a proprie spese il trasloco degli Uffici Giudiziari nell'immobile locato, concordandone le modalità attuative con detti Uffici e con il conduttore. Alla conclusione del rapporto locativo, il locatore si impegna altresì ad effettuare a proprie spese il ritrasferimento degli Uffici giudiziari presso la sede richiesta, concordandone le modalità attuative con detti Uffici e con il conduttore. Il locatore traslocherà tutto il contenuto (scrivanie, sedie, armadi, pedane, documenti, ecc.) presente nell'attuale sede di Via Cornelio, Via L. da Vinci, Via Sassi e nei vari archivi (San Giovanni, ex Piccola, Baracca, etc). Le operazioni di trasloco comprendono: lo smontaggio e montaggio dei mobili, delle scaffalature, ecc., il mantenimento dell'ordine delle pratiche situate negli uffici e negli archivi, l'utilizzo di personale e mezzi idonei ad assicurare la sicurezza e la tutela di quanto trasportato, ecc, nel rispetto delle indicazioni fornite dai responsabili degli uffici giudiziari.

Al termine della locazione il locatore ritraslocherà tutto il contenuto, come dianzi indicato, presso la o le sedi che verranno indicate dal conduttore, alle medesime condizioni suesposte. Il conduttore corrisponderà l'ultima rata di locazione, al termine con esito positivo, delle operazioni di ritrasloco.

Le operazioni di trasloco inizieranno dal 1° agosto 2011.

#### **ART.10 RICONSEGNA DEI LOCALI**

Al momento della riconsegna il conduttore consegnerà i locali sgombri da persone e cose di sua proprietà/disponibilità ed in buono stato di conservazione, fatto salvo l'ordinario deterioramento rinveniente dall'uso.

#### **ART.11 NORME**

Per quanto non specificamente menzionato, si fa riferimento alla normativa in vigore relativa alla disciplina delle locazioni di immobili urbani (leggi 392 del 27/07/1978 e successive modificazioni e integrazioni) nonché alle disposizioni del Codice Civile.

#### **Art.12 SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese del presente contratto inerenti, dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa, sono a totale carico del locatore.

Le spese relative alla registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e locatore in parti uguali (art. 8 legge 392 del 27/07/1978). L'onere della registrazione è a carico del conduttore.

**Art. 13 FORO COMPETENTE**

Le parti danno atto che il Foro esclusivo per qualunque vertenza inerente il presente contratto sarà quello di Lecco.

Letto, approvato e sottoscritto.

P. COMUNE DI LECCO

P. LA INVERNIZZI SPA

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
VIRGINIO BRIVIO



IL SEGRETARIO GENERALE  
PAOLO CODARRI



---

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il **28 LUG. 2011** vi rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al **12 AGO. 2011**, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, D.Lgs.n. 267/2000.
- è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari in data **28 LUG. 2011**

Li, **28 LUG. 2011**



IL SEGRETARIO GENERALE  
PAOLO CODARRI



---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA in data \_\_\_\_\_

Li, .....

IL SEGRETARIO GENERALE