



Comune di Lecco

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

[N. 595](#) - 2013 Reg.

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Numero 595

Data: 19-09-2013

SETTORE : FINANZIARIO SOCIETA' PARTECIPATE GARE E CONTRATTI

SERVIZIO : PATRIMONIO

OGGETTO: LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL DEMANIO DI STATO - TERRENO IN FREGIO AL LAGO DI COMO, RAMO DI LECCO, IDENTIFICATO AL N.C. T. AL FOGLIO 9 PARTICELLA 597 E 598

Istruttore: DIANA FALASCONI

Responsabile del Procedimento: PAOLO CODARRI

Direttore: PAOLO CODARRI

IL DIRETTORE DI SETTORE

Premesso:

che il Demanio dello Stato è proprietario dell'area posta in Comune di Lecco, area a verde in fregio al lago di Como, ramo di Lecco, identificata al N.C.T. al foglio 9 particella 597 e 598, della superficie complessiva di mq. 1.370,00, iscritta alla scheda patrimoniale n. 27 della provincia di Lecco;

che la suddetta area, situata in posizione amena, con vista panoramica di tutto il bacino zona esterna all'abitato, è interessata da opere di urbanizzazione primaria, consistenti in un'area a verde destinata a giardini pubblici, passeggiata a lago, strada e parcheggi, il tutto corredato da un impianto di illuminazione pubblica;

che con atto rep. n. 535/Atti Privati del 27/09/2007 prot. n. 25315 la Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio ha assentito in locazione a favore del Comune Lecco, per una durata sessennale a decorrere dall'01.10.2007 ad un canone annuo di € 2.062,00, l'area demaniale iscritta alla scheda patrimoniale n. 27 della provincia di Lecco;

che l'art. 1 del suddetto atto di locazione ha disposto che la locazione, poteva essere rinnovata per un periodo di pari durata (anni sei), sussistendo le condizioni previste dall'art. 2 del D.P.R. n. 296/2005;

che la Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio, vista la tipologia di occupazione e l'ubicazione territoriale, ha valutato positivamente la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 2 comma 3/b del D.P.R. n. 296/2005 nonché l'inidoneità dell'area demaniale all'uso governativo;

che il Comune di Lecco ha provveduto al regolare versamento dei canoni di locazione fino alla data di scadenza contrattuale, 30.09.2013;

che con nota prot. n. 2013/11193 del 12.06.2013 la Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio ha invitato il Comune di Lecco alla sottoscrizione del nuovo contratto di locazione ed ha comunicato che con atto prot. n. 2013/691 del 12/06/2013 è stato rideterminato (confermato), così come disposto dal D.P.R. n. 296/2005, il nuovo canone annuo in € 2.062,00.

che è già stato pagata la prima trimestralità anticipata mediante mod. F24 dall' 01.10.2013-31.12.2013 pari ad € 515,50;

che per la registrazione del contratto di locazione è prevista una spesa di € 247,00 per la quale è già stato assunto impegno di spesa con determinazione n. 772 del 05.11.2012 sull'intervento 1.01.05.07 dell'esercizio finanziario 2013, cap. 881 "Imposte tasse e contributi relativi al patrimonio comunale e ai servizi comunali" impegno 2013/229;

Dato atto che l'oggetto del presente provvedimento non è riconducibile alla fattispecie dei contratti pubblici di appalto/concessione ed esula dagli ambiti di applicazione sia del D.Lgs. n. 163/2006, sia dell'art.3 del D. Lgs. n. 136/2010 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari;

Dato atto che la spesa del presente provvedimento risulta essere soggetta al Decreto Legislativo 5 aprile 2013 n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" (art. 27);

Visto l'art. 151 del D. Lgs. n.267/2000 che stabilisce che il bilancio di previsione per l'anno successivo è deliberato entro il 31/12 dell'esercizio in corso;

Visto il comma 381 dell'art.1 della legge 24.12.2012 n.228, pubblicata nella G.U. n. 302 del 29.12.2012, che stabilisce che: *"Per l'anno 2013 è differito al 30.06.2013 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione degli enti locali di cui all'art.151 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267"* e che lo stesso è stato successivamente prorogato al 30.09.2013 con d.l. 35/2013 convertito con Legge 64 del 06.06.2013;

Visto l'art. 8 del D.L. 102/2013, pubblicato nella G.U. Serie Generale n. 204 del 31.08.2013 - Suppl. Ordinario n. 66, che stabilisce che il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2013 è ulteriormente differito al 30 novembre 2013.

Visto il vigente Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi;

Visto l'art. 26 "competenze e poteri dei direttori di settore" del vigente regolamento degli uffici e dei servizi nonché il successivo art. 38 "atti dirigenziali";

Visto l'art. 107 del decreto legislativo n. 267/2000 relativo a "funzioni e responsabilità della dirigenza";

Visto il Decreto Sindacale n. 149 del 02.09.2013 con il quale è stato affidato, in via temporanea ed eccezionale al Segretario Generale del Comune di Lecco l'incarico di supplenza nelle funzioni dirigenziali del settore Finanziario, Società Partecipate – Gare e Contratti;

Visto lo Statuto comunale;

DETERMINA

1. di assumere in locazione, per i motivi indicati in premessa, dall'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lombardia il terreno sito in Lecco in fregio al lago di Como, ramo di Lecco, identificata al N.C.T. al foglio 9 particella 597 e 598, della superficie complessiva di mq. 1.370,00, area iscritta alla scheda patrimoniale n. 27 della provincia di Lecco, individuato nella bozza di contratto di cui al punto successivo, al canone annuo di € 2.062,00, per un periodo di anni sei, a tutte le condizioni nella stessa bozza di contratto indicate;
2. di approvare in ogni sua parte la bozza di contratto di locazione allegata alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale;
3. di provvedere alla stipula del contratto di locazione sotto forma di scrittura privata non autenticata;
4. di dare atto che, essendo stata demandata ai Dirigenti la stipulazione di atti che impegnano l'Amministrazione verso l'esterno, a seguito dell'emanazione del Decreto Sindacale n. 149 del 02.09.2013 con il quale è stato affidato, in via temporanea ed eccezionale al Segretario Generale del Comune di Lecco l'incarico di supplenza nelle funzioni dirigenziali del Settore Finanziario, Società Partecipate – Gare e Contratti, è stata attribuita al sottoscritto, in quanto responsabile pro tempore del Settore competente, la stipulazione dell'atto formale di locazione;
5. di dare atto che con determinazione n. 975 del 18.12.2012 "Ricognizione fitti, concessioni passive e relative spese di gestione per il triennio 2012-2013-2014" è stato assunto l'impegno di spesa relativo alla locazione del terreno sito in Lecco in fregio al lago di Como,

ramo di Lecco, identificata al N.C.T. al foglio 9 particella 597 e 598 cap. 4765 per l'anno 2013 e che è già stata pagata la prima trimestralità anticipata mediante mod. F24 dall' 01.10.2013-31.12.2013 pari ad € 515,50;

6. di dare atto che l'impegno di spesa per la locazione degli anni successivi verrà assunto con successiva determinazione dopo l'approvazione del bilancio;
7. di dare atto che con determinazione n. 772 del 05.11.2012 è già stata impegnata la spesa di € 247,00 prevista per la registrazione del contratto di locazione di cui al punto 1) sull'intervento 1.01.05.07 dell'esercizio finanziario 2013, cap. 881 "Imposte tasse e contributi relativi al patrimonio comunale e ai servizi comunali" impegno 2013/229, che verrà liquidata con successiva ordinanza di liquidazione.

IL DIRETTORE DEL SETTORE
Dott. Paolo Codarri

SETTORE: FINANZIARIO SOCIETA' PARTECIPATE GARE E CONTRATTI

SERVIZIO: BILANCIO E SOCIETA' PARTECIPATE

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 151, comma 4 del d.lgs. 267/2000 e degli artt. 94 e 107 del vigente regolamento comunale di contabilità, si attesta la copertura finanziaria della determinazione allegata, n. 595 del 19-09-2013 .

Lecco lì, 19-09-2013

**IL DIRETTORE DI SETTORE
PAOLO CODARRI**

Pratica trattata da: LAURA ARRIGONI NERI

Responsabile del Procedimento: NADIA CRIPPA

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE
AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO (D.P.R. 296 del 13/09/2005)

Rep. n. del 26.09.2013 Prot. n. 2013/ del 26.09.2013

L'anno duemilatredici (2013), addì ventisei (26) del mese di settembre, presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia, sita in Corso Monforte n. 32 - Milano:

TRA

- l'**Agenzia** del Demanio Direzione Regionale Lombardia – sede di Milano, nella persona dell'Ing. Cettj Vanessa Santillo, in qualità Responsabile dei Servizi Territoriali Lombardia – Milano 4 della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio, munita dei necessari poteri conferiti dal Direttore della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio con delega prot. n. 2013/330 del 9.04.2013, in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E., C.F. 06340981007 la quale, costituita con D.Lgs 30 Luglio 1999 n. 300, così come modificato con D.Lgs 03 Luglio 2003 n.173, agisce in nome e per conto dello Stato - "Locatore"

E

- il **Comune di Lecco** con sede in Lecco, Piazza Diaz n. 1, C.F. 00623530136 rappresentato dal Dott. Paolo Codarri nato a Milano (MI) il 07.09.1961 in qualità di Segretario Generale e supplente, in via temporanea ed eccezionale, nelle funzioni dirigenziali del Settore Finanziario, Società Partecipate – Gare e Contratti giusto decreto emesso dal Sindaco del Comune di Lecco in data 02.09.2013 n. 149 - "Conduttore"

PREMESSO CHE:

- a) il Demanio dello Stato è proprietario dell'area posta in Comune di Lecco, area a verde in fregio al lago di Como, ramo di Lecco, posta nelle vicinanze di via Raffaello Sanzio, identificata al N.C.T. al foglio 9 particella 597 e 598, della superficie complessiva di mq. 1.370,00, iscritta alla scheda patrimoniale n. 27 della provincia di Lecco;
- b) l'area di che trattasi, situata in posizione amena, con vista panoramica di tutto il bacino zona esterna all'abitato, confinante con il lago, con la via Raffaello Sanzio e con i mapp. 668 e 2611, è interessata da opere di urbanizzazione primaria, consistenti in un'area a verde destinata a giardini pubblici, passeggiata a lago, strada e parcheggi, il tutto corredato da un impianto di illuminazione pubblica;
- c) con atto rep. n. 535/Atti Privati del 27/09/2007 la Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio ha assentito in locazione a favore del Comune Lecco, per una durata sessennale a decorrere dall'01.10.2007 ad un canone annuo di € 2.062,00 l'area demaniale iscritta alla scheda patrimoniale n. 27 della provincia di Lecco;
- d) il canone annuo a base del predetto contratto di locazione, pari ad € 2.062,00, è stato determinato con relazione tecnico-estimativa prot. n. 2013/7332 del 14/03/2007;
- e) il Comune di Lecco ha provveduto al versamento dei canoni di locazione fino alla data di scadenza contrattuale, 30.09.2013;
- f) l'art. 1 del predetto atto di locazione, sottoscritto ai sensi del D.P.R. n. 296/2005, dispone che la locazione, potrà essere rinnovata per un periodo di pari durata, previa rideterminazione del canone, qualora sussistano le condizioni previste dall'art. 2 del D.P.R. n. 296/2005;
- g) questa Direzione Regionale, vista la tipologia di occupazione e l'ubicazione territoriale, ha valutato positivamente la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 2 comma 3/b del D.P.R. n. 296/2005 nonché l'inidoneità dell'area demaniale all'uso governativo;

h) con nota prot. n. 2013/11193 del 12.06.2013 la Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio ha invitato il Comune di Lecco alla sottoscrizione del presente contratto di locazione;

i) con atto prot. n. 2013/691 del 12/06/2013 veniva rideterminato (confermato), così come disposto dal D.P.R. n. 296/2005, il nuovo canone annuo pari ad € 2.062,00.

TUTTO CIO' PREMESSO - Fra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 – Premessa - La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO 2 - Oggetto della locazione - L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lombardia, nella persona dell'Ing. Cettj Vanessa Santillo, concede in locazione al Comune di Lecco, come sopra rappresentato, che accetta, l'area posta in Comune di Lecco ed identificata al N.C.T. al foglio 9 particella 597 e 598, della superficie complessiva di mq. 1.370,00 meglio descritta alle premesse del presente atto e dall'estratto di mappa allegato. L'area concessa in locazione dovrà essere destinata, per tutta la durata della locazione, esclusivamente parte a giardino e parte a passeggiata a lago, strada e parcheggi, pena la risoluzione di diritto della presente scrittura per inadempienza contrattuale derivante dalla mancata destinazione del bene all'uso sopraccitato. Ogni diversa utilizzazione comporterà la risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 296/2005.

ARTICOLO 3 - Durata del contratto - La locazione avrà la durata di anni sei (6) a decorrere dall'1.10.2013 al 30.09.2019 e potrà essere rinnovata per un periodo di pari durata, previa rideterminazione del canone, qualora sussistano le condizioni previste dall'articolo 2 del D.P.R. n. 296/2005. La domanda di rinnovo è presentata all'Agenzia del Demanio non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto locativo, fermo restando l'insindacabile giudizio da parte dell'Agenzia del Demanio a valutare la non idoneità all'uso governativo e, in base alle disposizioni di legge al momento vigenti, la possibilità di rinnovare la locazione previa rideterminazione del canone.

L'Agenzia del Demanio si riserva il diritto di recedere dal contratto, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, per sopravvenute esigenze governative, salvo il rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.

L'Agenzia del Demanio si riserva il diritto di poter risolvere il contratto, previo preavviso da comunicare almeno sei mesi prima, in caso di sopravvenuta incompatibilità del rapporto stesso con la necessità di disporre integralmente del bene.

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima.

ARTICOLO 4 – Canone della locazione - Il canone annuo di locazione è convenuto in € 2.062,00 (euro duemilazeroseessantadue/00) che il conduttore deve versare, mediante delega bancaria utilizzando il modello F24, in rate trimestrali anticipate di € 515,50 ciascuna scadenti il giorno 1 di ogni mese, che verrà recapitato tramite servizio Postel. Il pagamento dovrà essere effettuato entro e non oltre la scadenza del modello di pagamento. In caso di mancata ricezione del modello di pagamento e, comunque, anche in assenza di esplicita richiesta da parte del Locatore, il Conduttore è tenuto a versare il canone entro e non oltre il giorno 30 di ogni mese.

La periodicità, dall'01.10.2013 al 31.12.2013 è stata già corrisposta, giusta quietanza del 29.07.2013 rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio Succursale di Lecco.

Fino a contraria previsione legislativa, ai sensi dell'art. 3, comma 1 del D.L. n. 95/2012 conv. con mod. e int. dalla Legge n. 135/2012, il canone di locazione non sarà aggiornato.

Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato. Resta comunque salvo il diritto del locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 Codice Civile con il conseguente risarcimento del maggior danno dal medesimo subito. La prova del pagamento non può essere data che mediante esibizione della ricevuta.

ARTICOLO 5 - Accesso al bene - Il Conduttore consente l'accesso al bene da parte degli Ispettori Demaniali dell'Agenzia del Demanio in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni, ai sensi del D.P.R. 13.7.1998, n. 367. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con il Locatore il giorno e l'ora in cui consentire la visita. In caso di nuova locazione, o di vendita, il conduttore è tenuto a lasciar visitare il compendio immobiliare alle persone autorizzate dall'Agenzia del Demanio.

ARTICOLO 6 - Esonero di responsabilità - Il Conduttore esonera l'Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione del bene dato in locazione. Il Conduttore si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente di rilevare e tenere indenne l'Agenzia del Demanio da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

ARTICOLO 7 - Obblighi e Decadenze - Il Conduttore si obbliga:

- a) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile condotto;
- b) a non mutare la destinazione del bene per tutta la durata della locazione;
- c) a non sub-locare o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso del bene o delle sue pertinenze, oggetto del presente contratto. In caso di inadempimento per violazione del divieto di cui al comma precedente, il contratto è risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile, e il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale, ai sensi dell'art. 1382 c.c., pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto per l'Agenzia del Demanio al risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 8 – Manutenzione - migliorie ed addizioni - Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Conduttore si impegna a conservarlo con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine della locazione, pena il risarcimento del danno.

A tal riguardo nel caso che il Conduttore non si prestasse a tale riconsegna, l'Agenzia del Demanio è autorizzata a far rilevare la condizione della cosa locata a mezzo di un perito di sua scelta, a rischio e spese di esso Conduttore cessante, che dovrà sottostare alle conseguenze di detta operazione, rimossa ogni eccezione.

Il Conduttore non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto dell'Agenzia del Demanio.

In ogni caso, al termine del contratto le migliorie e le addizioni eseguite dal Conduttore senza il consenso del Locatore resteranno acquisite al medesimo senza obbligo di compenso, salvo sempre per quest'ultimo il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui li ha consegnati.

L'Agenzia del Demanio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Conduttore nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene, secondo le procedure previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 13.07.1998, n. 367.

In caso di incendio, di evento fortuito e/o accidentale, le spese per le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto, saranno a totale carico del Conduttore, il quale ne sarà, inoltre, responsabile in tutta l'estensione stabilita dal vigente Codice Civile.

ARTICOLO 9 – Consegna - Non si procederà alla formale consegna dell'area in quanto il Conduttore è già detentore della stessa.

ARTICOLO 10 – Deposito cauzionale - A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduttore ha costituito deposito cauzionale per la somma di € 515,50 (euro cinquecentoquindici/50) giusta quietanza n. 103 del 24.09.2007 rilasciata dalla Tesoreria Provinciale dello Stato di Como. L'Agenzia del Demanio darà adesione allo svincolo ed alla restituzione della cauzione all'avente diritto soltanto quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra l'Agenzia stessa ed il conduttore i rapporti di qualsiasi specie dipendenti dal presente contratto e non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili al Conduttore, oppure a terzi per il fatto dei quali il locatario debba risponderne. L'Agenzia del Demanio ha diritto di valersi dell'accennata cauzione per reintegrarsi dei crediti da questa garantiti senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

ARTICOLO 11 – Altri oneri - Sono a carico del conduttore gli oneri di qualsiasi natura gravanti sul cespite nonché il ripristino ambientale dell'area al termine del ciclo.

ARTICOLO 12 – Spese del presente atto - Tutte le spese del presente atto, comprese quelle di registrazione, sono a carico del Conduttore. Il presente atto è esente da bollo ai sensi ai sensi dell'art. 16 tab. all. B del D.P.R. n. 642/1972 e s.m.i..

ARTICOLO 13 – Termine per la registrazione - Il termine per la registrazione decorre dalla data in cui il soggetto tenuto a richiederla ha avuto notizia del provvedimento di approvazione (Art. 14 comma 1 e 2 del D.P.R. 131/1986).

ARTICOLO 14 – Normativa - Per quanto non previsto nel presente atto valgono, in quanto applicabili, le norme del D.P.R. 296/05, le norme di legge in materia, il Codice Civile, nonché gli usi locali.

ARTICOLO 15 – Efficacia - Il presente atto di locazione è fin d'ora vincolante per il Conduttore, mentre per l'Agenzia del Demanio lo sarà soltanto dopo il prescritto visto di approvazione per l'esecuzione.

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

ARTICOLO 16 – Trattamento dei dati personali - Ai sensi del D.Lgs. n. 196/03 il conduttore autorizza il trattamento dei suoi dati personali esclusivamente per scopi legati alla gestione del rapporto contrattuale.

ARTICOLO 17 - Foro Competente - Per qualunque controversia relativa al presente contratto, il foro competente è Milano.

ARTICOLO 18 – Elezione domicilio - A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, le parti eleggono domicilio come segue:

- il Conduttore: Comune di Lecco, Piazza Diaz n. 1, 23900 Lecco;

- l'Agenzia del Demanio: presso la propria sede in Corso Monforte n. 32, 20122 Milano

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio

Il Conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (oggetto della locazione), 3 (durata del contratto), 4 (canone della locazione), 6 (esonero di responsabilità), 7 (obblighi e decadenze), 8 (manutenzione-migliorie ed addizioni), 10 (deposito cauzionale), 15 (efficacia) del presente atto.

Il Conduttore

Lago

Ramo

di
Lecco
suo
bello

F. 3

Lecco

Como

