



COMUNE DI BUCCINO

Provincia di Salerno

C O P I A

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 115 del 22/6/2015

Oggetto: Approvazione schema di contratto di locazione tra il dott. Paolo Cosentino - Curatore - ed il Comune di Buccino.

L'anno duemilaquindici il giorno ventidue del mese di giugno alle ore 9,30 nella Casa Comunale, la Giunta, legalmente convocata, si è riunita, sotto la presidenza del Sig. Nicola Parisi - Sindaco - nelle persone dei Sigg. :

			presenti assenti		
1	Nicola	PARISI	SINDACO	X	
2	Giuseppe Diego	BASTA	ASSESSORE		X
3	Maria	TRIMARCO	ASSESSORE		X
4	Francesco	FARAO	ASSESSORE	X	
5	Domenico	SENATORE	ASSESSORE	X	
			Totale	3	2

Partecipa il Segretario Comunale, dott. Salvatore Tiano

IL PRESIDENTE

constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con propria Deliberazione n. 21 del 28/1/2015, si prevedeva la somma di Euro 24.000,00 annue nel corrente esercizio finanziario per l'utilizzo del Palazzo Forcella quale sede dell'Ufficio del Giudice di Pace a seguito autorizzazione del Giudice per l'Esecuzione Immobiliare; **che** il suddetto atto deliberativo veniva trasmesso al dott. Paolo Cosentino, nella qualità di Custode Giudiziario dei beni immobili di proprietà del Comune di Buccino, per la sottoscrizione del relativo contratto;

Visto lo schema di contratto di locazione di natura transitoria tra il dott. Paolo Cosentino in qualità di Locatore della custodia su immobili pignorati (procedura tra Torella Pasquale + altri contro Comune di Buccino) concede in locazione all'Amministrazione Comunale di seguito denominato Conduttore;

Ritenuto di approvare lo schema di contratto di locazione di natura transitoria ai sensi dell'art. 5, comma 1 della Legge 9/12/1998 n. 431;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile dei Responsabili dei Servizi;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

- 1) La premessa forma parte integrante del presente dispositivo;
- 2) Di approvare, come in effetti approva, lo schema di contratto di locazione di natura transitoria tra il dott. Paolo Cosentino - Custode Giudiziario - di seguito denominato Locatore e l'Amministrazione Comunale di Buccino in persona del Sindaco pro-tempore dott. Nicola Parisi di seguito denominato - Conduttore, - composto da n. 18 articoli che forma parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- 3) Autorizzare il Sindaco alla stipula del contratto di locazione di natura transitoria con il Custode Giudiziario per le finalità in argomento;
- 4) Con separata votazione ad esito favorevole e unanime dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 34, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000.

LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il Dr. Paolo Cosentino, dottore commercialista, con studio in _____ Via
Custode nominato dal G.E. del Tribunale di Salerno – Sezione Esecuzioni Immobiliari –
nella procedura esecutiva n. _____, tra “Torella Pasquale + altri” e il “Comune di
Buccino”, di seguito denominato LOCATORE concede in locazione all’Amministrazione
Comunale di Buccino cod.fisc. _____ in persona del Sindaco pro-tempore Dott.
Nicola Parisi nato a _____ il _____ e residente in _____ Via
_____ c.f. _____ di seguito denominato CONDUTTORE, che accetta,
per sé e suoi aventi causa, l’unità immobiliare sita in Comune di Buccino via _____
riportata al NCEU del Comune di Buccino al f. 22 part. 284 sub 2

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333
convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell’unità immobiliare: NCEU del Comune di Buccino al f.
22 part. 284 sub 2

b) codice fiscale della LOCATORE

La locazione è destinata ad uso esclusivo di UFFICIO

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di 12 mesi, dal 27 febbraio 2014 al 26 febbraio 2015
allorché, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 2, cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2

(Esigenza della locatrice)

Il LOCATORE, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e
dei trasporti di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze, emanato ai sensi
dell’articolo 4, comma 2, della legge 431/98 e dalla copia dell’incarico del G.E. del Tribunale
di Salerno 19/05/2011, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del
contratto: **si tratta di una locazione da parte della custodia su immobili pignorati,
procedura tra Torella Pasquale + Altri c/ Comune di Buccino che cesserà
automaticamente con la vendita dell’immobile.**

Articolo 3

(Canone)

Il canone di locazione è stabilito in euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) annuali, importo che
il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio del LOCATORE (Custode)
ovvero con le diverse modalità che verranno indicate dal LOCATORE stesso in n. 12 rate
eguali anticipate di euro 2.000,00 ciascuna, entro il 5 di ogni mese, il primo canone è relativo
al periodo aprile

Articolo 4

(Deposito cauzionale)

IL CONDUTTORE versa al LOCATORE deposito cauzionale pari a due mensilità per
complessivi € 4.000,00 (tremilaseicento/00) somma che verrà restituita al conduttore all’atto
del rilascio dell’immobile, previa constatazione dello stato dei luoghi.

Articolo 5

(Imposte, tasse, spese di contratto)

Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni, sono a carico del CONDUTTORE. Il CONDUTTORE provvede alla registrazione del contratto, dandone copia al LOCATORE. Le spese per la registrazione del contratto sono interamente a carico del CONDUTTORE.

Articolo 6

(Pagamento)

Il CONDUTTORE si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni, nonché degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto ai punti 5 secondo le modalità stabilite dal LOCATORE. (mensilità anticipata).

Il pagamento non può venire ritardato o sospeso dal CONDUTTORE per alcuna ragione o motivo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce causa di scioglimento del contratto di locazione con impegno del conduttore al rilascio dell'immobile entro giorni 10 dalla formale comunicazione del custode. In caso di liberazioni si provvederà ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

Articolo 7

(Risoluzione)

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto per inidoneità sopravvenuta della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al CONDUTTORE né al LOCATORE, il LOCATORE è tenuto a restituire solo la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del CONDUTTORE, escluso ogni altro compenso e qualsiasi risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

La vendita dell'unità immobiliare locata che dovesse verificarsi anche prima della scadenza del presente contratto costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 8

(Cessione, sublocazione, comodato, successione)

E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto; di consentire, a qualsiasi titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente al LOCATORE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 9

(Recesso)

Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almeno 3 (tre) mesi prima.

Articolo 10

(Uso e riparazioni)

Il CONDUTTORE si obbliga ad usare la cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del CONDUTTORE gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo della cosa locata o dalla mancata manutenzione. Ove il CONDUTTORE non provveda a tali interventi, vi può provvedere il LOCATORE, a spese del CONDUTTORE medesimo.

Qualora la cosa locata abbisogni di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla LOCATRICE della necessità delle riparazioni stesse.

Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al CONDUTTORE medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.

Il CONDUTTORE è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o dei regolamenti emanati dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Il CONDUTTORE deve, altresì, osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento dello stabile" o nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, nel "Regolamento generale per gli inquilini" registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla LOCATORE.

Articolo 11

(Consegna)

Il CONDUTTORE dichiara di ben conoscere i locali oggetto del presente contratto e di non avere eccezioni da sollevare al riguardo alle carenze presenti.

Articolo 12

(Riconsegna)

Alla data di cessazione del contratto il CONDUTTORE riconsegna puntualmente al LOCATORE i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e danni attribuibili a mancati interventi a carico del LOCATORE purché preventivamente segnalati dal CONDUTTORE. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'immobile, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

Articolo 13

(Modifiche e migliorie)

E' vietato al CONDUTTORE apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto del LOCATORE e modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti di fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc., rimangono per patto espresso a beneficio del LOCATORE, senza che perciò il CONDUTTORE possa pretendere rimborso o indennizzo qualsiasi.

Articolo 14

(Divieti)

E' altresì vietato installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso del LOCATORE, che potrà indicare le modalità di installazione.

Articolo 15

(Esonero di responsabilità)

Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente il LOCATORE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità del LOCATORE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate.

Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali. Si obbliga

inoltre a tenere sollevata ed indenne il LOCATORE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas o dell'acqua o dell'elettricità.

Articolo 16

(Visite)

Il LOCATORE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione.

Il CONDUTTORE si impegna altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti. A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a concordare con la LOCATRICE un giorno lavorativo della settimana in cui consentire la visita; l'orario di visita sarà concordato e comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le 20, per una durata di due ore.

Articolo 17

(Inadempimento)

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto al LOCATORE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Articolo 18

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il CONDUTTORE elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il LOCATORE ed il CONDUTTORE si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui all'articolo 2.

In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono dagli stessi assunti solidalmente.

Per la disdetta del contratto da parte del LOCATORE si applica l'articolo 3 della legge n. 431/98.

Letto, approvato e sottoscritto

Salerno li _____

Il LOCATORE

Il CONDUTTORE

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.

Il LOCATORE

Il CONDUTTORE

Il Presidente

Dott. Nicola Parisi

F.to come originale



Il Segretario

Dott. Salvatore Tiano

F.to come originale

O Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/00

O Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/00

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata :

Affissa all'Albo Pretorio il 13 LUG. 2015 registrata al n. _____ per prescritta

Pubblicazione di giorni quindici consecutivi e vi rimarrà fino alla scadenza.

Buccino il 13 LUG. 2015

Il Responsabile dell'Albo Pretorio
F.to Sig. Sabato A. Trimarco



Il Segretario Comunale
F.to dott. Salvatore Tiano

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la sujestesa deliberazione :

() è stata dichiarata immediatamente esecutiva

() è divenuta esecutiva per decorrenza termini

Buccino il 13 LUG. 2015



Il Segretario Comunale
F.to Dott. Salvatore Tiano

Trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari (art. 125 D. Lgs. n. 267/2000)

Buccino il 13 LUG. 2015



Per copia conforme all'originale
Il Segretario Comunale
Dott. Salvatore Tiano