

# COMUNE DI TORTORETO

## Provincia di Teramo

**COPIA**

### DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

#### SETTORE N. 5

#### “URBANISTICA – PATRIMONIO - S.U.E.”

**Determina di Settore Numero 10 del 26-10-21**

**Reg. Generale n. 1544**

**Oggetto:** AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO ALLA RICERCA DI IMMOBILE DA ASSUMERE IN LOCAZIONE PASSIVA, DA ADIBIRE A SEDE DI UFFICI COMUNALI SETTORE N.4 (TRIBUTI IMU E TARI, TRIBUTI MINORI, RECUPERO CREDITI E RISCOSSIONI COATTIVE, SCOLASTICO, REFEZIONE E TRASPORTO SCOLASTICO, CONTENZIOSO) E SPORTELLO ANAGRAFE (Rif. Determina n. 06 del 30/08/2021 n. 1206 Reg. Gen. ) APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO.

In data **26-10-21**, nel proprio ufficio

#### IL RESPONSABILE DEL SETTORE

##### VISTE:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 29/10/2020 dall'oggetto "Documento Unico di Programmazione (DUP) - Periodo 2021/2023 (Art. 170, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000) - Approvazione" - immediatamente esecutiva ai sensi di legge;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 15/04/2021 dall'oggetto "Approvazione Bilancio di Previsione 2021/2023 e Nota di Aggiornamento al DUP 2021/2023" – immediatamente esecutiva ai sensi di legge;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 95 del 05/05/2021 dall'oggetto "Approvazione Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2021-2022-2023" – immediatamente esecutiva ai sensi di legge;

**RICHIAMATA** la delibera di Giunta comunale n. 177 del 06/08/2021 con la quale l'Amministrazione, nell'ambito della programmazione dei servizi pubblici, ha disposto il trasferimento dei seguenti uffici afferenti al Settore n. 4:

- Ufficio tributi (IMU e TARI);
- Ufficio Tributi minori;
- Ufficio recupero crediti e riscossioni coattive;
- Ufficio scolastico, refezione e trasporto scolastico
- Ufficio contenzioso;

attualmente dislocati presso la sede municipale di Piazza della Libertà e dello Sportello Anagrafe del Lido, attualmente dislocato in Via Archimede, in un'unica sede collocata in zona centrale di Tortoreto Lido, da assumere in locazione passiva, considerato che l'Ente non

*Determinazione Reg.Gen. N.1544 del 26-10-2021*

dispone di un immobile inutilizzato e di dimensioni adeguate nel quale trasferire gli uffici soprarichiamati;

**PREMESSO:**

- che con determinazione n. 06 del 30.08.2021 (N.1206 Reg. Gen.), veniva approvato l'avviso esplorativo per manifestazione di interesse finalizzato alla ricerca di immobile da assumere in locazione passiva, da adibire a sede di uffici comunali settore n.4 (tributi imu e tari, tributi minori, recupero crediti e riscossioni coattive, scolastico, refezione e trasporto scolastico, contenzioso) e sportello anagrafe;
- che l'avviso di che trattasi veniva pubblicato in data 01/09/2021 all'Albo Pretorio, sul sito Web del Comune e su Amministrazione Trasparente;
- che le manifestazioni di interesse dovevano pervenire entro giorni 15 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione dell'avviso;
- che nel termine stabilito del 16/09/2021 sono pervenute n. 2 manifestazioni d'interesse e nello specifico:
  - protocollo n. 27525 del 08/09/2021 soc. RAM & DE.CO. S.r.L.
  - protocollo n. 27842 del 10/09/2021 ditta MUSCELLA Maria Loreta;
- che ai sensi dell'art. 8 (Modalità di svolgimento della procedura) dell'avviso esplorativo successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse, doveva essere nominata un'apposita commissione interna incaricata di effettuare una valutazione preliminare delle offerte pervenute secondo i criteri specificati nell'articolo 3 dell'avviso;
- che il Responsabile del Settore 5 Arch. Massimo Di Domenico, con determina n. 7 del 1 ottobre 2021 Reg. gen. n. 1387., nominava quali componenti della commissione interna incaricata di effettuare una valutazione preliminare delle offerte pervenute, come segue:
  - Arch. Massimo Di Domenico – responsabile Settore 5;
  - Dott.ssa Marina Marchegiani – responsabile Settore 4;
  - Arch. Eleonora Ferretti – istruttore tecnico direttivo Settore 5;

**VISTO** che con verbale in data 12/10/2021 protocollo n. 31877 la Commissione interna ha ritenuto idoneo alla locazione passiva prevista dall'avviso il locale proposto dalla MUSCELLA Maria Loreta sito in Via G. Carducci e distinto in NCEU con subalterno 1 mappale 2143 del foglio 19 e subalterno 10 mappale 3354 del foglio 19;

**RITENUTO** pertanto opportuno addivenire alla stipula di un contratto di locazione relativo al suddetto locale per la durata di anni sei, rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.;

**VISTI:**

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 in particolare, l'art. 107;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241;
- il Regolamento comunale per l'organizzazione degli uffici e dei servizi;
- lo statuto comunale ed il vigente regolamento comunale di contabilità;

**ATTESA** la propria competenza ai sensi:

- dell'articolo 183, 9. comma del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 (T.U.E.L.);
- del decreto del Sindaco del 30/06/2021, prot. 19961, di conferma a Responsabile del Settore V fino alla data del 31/10/2021;
- del Regolamento Comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi e s.m.i.;
- del combinato disposto degli articoli 107, 2. e 3. comma e 109, 2. comma del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 (T.U.E.L.)

**DETERMINA**

di ritenere la presente narrativa parte integrante e sostanziale del presente atto e, nei limiti delle competenze attribuitegli a termine del comma 2) dell'art.109 del T.U.E.L. approvato con D.lgs.18 agosto 2000, n.267 e con riferimento agli atti deliberativi richiamati in premessa:



## COMUNE DI TORTORETO

PROVINCIA DI TERAMO  
SETTORE 5 - URBANISTICA PATRIMONIO S.U.E.

### SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE PASSIVA

IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DI UFFICI COMUNALI SETTORE N.4 (TRIBUTI IMU E TARI, TRIBUTI MINORI, RECUPERO CREDITI E RISCOSSIONI COATTIVE, SCOLASTICO, REFEZIONE E TRASPORTO SCOLASTICO, CONTENZIOSO) E SPORTELLO ANAGRAFE

L'anno 2021, il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_ presso la sede comunale del Settore 5 di Via Napoli, viene stipulata il seguente contratto di locazione

#### TRA

l'Amministrazione Comunale di Tortoreto, P.I. n. 00173630674 nella persona dell'arch. Massimo Di Domenico nato a Giulianova (TE) il 08.12.1969, domiciliato per la carica di cui sopra in Tortoreto (TE), P.zza Libertà n.12, Responsabile del Settore 5 (Urbanistica – Patrimonio – S.U.E.), giusta nomina del Sindaco in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_, autorizzato alla stipula del contratto in forza della delibera di Giunta Comunale n. 177 del 06/08/2021, che in seguito sarà indicato come "conduttore";

#### E

Il/la Sig.re/ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ - codice fiscale \_\_\_\_\_, che sarà, nel seguito di questo atto, denominata "locatore";

#### PREMESSO

- che con determinazione n. 06 del 30.08.2021 (N.1206 Reg. Gen.), veniva approvato l'avviso esplorativo per manifestazione di interesse finalizzato alla ricerca di immobile da assumere in locazione passiva, da adibire a sede di uffici comunali settore n.4 (tributi imu e tari, tributi minori, recupero crediti e riscossioni coattive, scolastico, refezione e trasporto scolastico, contenzioso) e sportello anagrafe;
- che con determinazione del Responsabile del settore 5 n. .... del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ il Comune di Tortoreto ha determinato di assumere in locazione l'unità immobiliare distinta al NCEU con subalterno 1 mappale 2143 del foglio 19 e subalterno 10 mappale 3354 del foglio 19, avente categoria catastale (A10 – Uffici e studi privati), sita in Comune di Tortoreto in Via Giosuè Carducci n. 8, con annesso area a parcheggio privato della superficie di mq 578,00;

#### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

##### Art. 1

##### (oggetto del contratto)

La Sig.ra.....nella qualità di proprietaria, concede in locazione al Comune di Tortoreto che, come sopra rappresentato, accetta l'unità immobiliare avente destinazione "direzionale", indicata in premessa, sita in Comune di Tortoreto, Via Carducci n. 8 per complessivi mq. 267,00 circa di superficie utile direzionale, costituita da un ingresso, deposito, salone, n. 5 uffici, un archivio, n.1 locali tecnici, un "locale elettrico e server" e servizi igienici. La locazione comprende altresì l'area a parcheggio privato di mq 578,00, annessa all'unità immobiliare, accessibile da Via Giosuè Carducci.

**Art. 2**  
**(durata del contratto)**

La locazione avrà una durata contrattuale di anni 6 (sei), con decorrenza dal giorno \_\_\_\_\_, rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA.

Il Comune di Tortoreto si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto di locazione in caso di:

- reperimento di immobile demaniale, patrimoniale, inserito nel Fondo Immobili Pubblici o confiscati alla criminalità organizzata, già idonei ad essere adibiti all'utilizzo richiesto;
- reperimento di immobile di proprietà statale che, ancorché utilizzato da terzi anche mediante concessione a canone agevolato ai sensi del DPR n. 296/2005, possano essere recuperati all'uso;
- in tutti gli altri casi previsti dalla legge.

In tali casi, sarà cura del conduttore stesso darne comunicazione al locatore dell'immobile sei mesi prima della data prevista per il rilascio dell'immobile a mezzo di lettera raccomandata A.R. o tramite posta elettronica certificata. Il soggetto proprietario dell'immobile, in caso di rescissione anticipata, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

Alla prima scadenza contrattuale il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 L.392/78, con le modalità ed i termini ivi previsti.

**Art. 3**  
**(dati catastali e consistenza dell'immobile)**

L'immobile dato in locazione è censito al NCEU con subalterno 1 mappale 2143 del foglio 19 e subalterno 10 mappale 3354 del foglio 19, avente categoria catastale (A10 – Uffici e studi privati) con una superficie catastale di mq 338 ed una superficie utile di mq 267,00.

L'immobile situato al piano terra del fabbricato in Via Giosuè Carducci n. 8, e la locazione comprende un'area a parcheggio privato della superficie di mq 578,00 accessibile da Via Giosuè Carducci.

**Art. 4**  
**(canone di locazione)**

Il canone trimestrale di locazione è fissato in complessivi Euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento) da pagarsi entro il \_\_\_\_\_ di ogni in un'unica soluzione al domicilio del locatore.

Il canone di locazione come sopra stabilito sarà aggiornato dall'inizio del secondo anno nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente e così ogni anno, per tutta la durata del contratto e successivi rinnovi, nella misura massima prevista dall'art. 32 della legge 392/78 come modificato dall'art. 1 comma 9 sexies delle legge 118/85, in ogni caso senza necessità di richiesta scritta da parte del locatore, avendovi il conduttore con la sottoscrizione del presente contratto espressamente rinunciato.

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto si precisa che il conduttore dovrà versare, contestualmente al primo canone, un deposito cauzionale pari a (due) mensilità del canone di locazione, corrispondente all'importo di complessivi € 3.600,00 (tremilaseicento). Tale importo non potrà essere imputato al canone. Il deposito sarà restituito dopo la riconsegna dell'immobile di cui all'art. 9 del presente contratto, libero da persone e cose, al netto di ogni eventuale credito nei confronti del locatore, nonché dell'ammontare di eventuali danni riscontrati nell'immobile stesso.

**Art. 5**  
**(destinazione dell'immobile oggetto del contratto)**

La locazione è ad uso esclusivo per sede di uffici comunali settore n.4 (tributi imu e tari, tributi minori, recupero crediti e riscossioni coattive, scolastico, refezione e trasporto scolastico, contenzioso) e sportello anagrafe. È vietato al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere in tutto o in parte i locali, anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto, fatto salvo quanto di seguito indicato.

**Art. 6**  
**(consegna dell'immobile)**

Il locatore consegnerà al conduttore l'immobile dichiarando e garantendo alla data della consegna la destinazione direzionale dell'unità immobiliare e l'idoneità della stessa all'esercizio dell'attività direzionale nonché la conformità alla normativa edilizia ed urbanistica vigente.

Al momento della consegna dell'immobile verrà redatto un apposito verbale di consistenza e consegna, completo di foto che si sottoscrivono e non si allegano al presente atto e raffiguranti i locali interni all'immobile. Tale verbale sarà redatto in duplice copia, di cui uno depositato agli atti dell'Ente, il secondo consegnato al Locatore.

Il locatore, all'atto della consegna dell'immobile, dichiarerà e garantirà che lo stesso è in buone condizioni, esente da vizi, libero da vincoli, pesi ed oneri, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, pignoramenti, sequestri e da qualsiasi altro vincolo, onere e gravame che, ove esistesse, ne potrebbe condizionare la disponibilità, garantendo il conduttore da ogni qualsiasi pretesa di terzi, da molestie di diritto e di fatto, da liti pendenti e minacciate.

**Art. 7**  
**(Spese di funzionamento e interventi di manutenzione)**

Le parti convengono che resteranno a carico del conduttore tutte le spese di funzionamento e di ordinaria manutenzione, gestione e riparazione, relative all'immobile. Sono a carico del conduttore, inoltre, tutte le spese riguardanti energia elettrica, gas, acqua potabile, riscaldamento, telefono, le spese di pulizia dell'area a parcheggio e tutte le riparazioni previste dall'art. 1609 del Codice Civile. Il locatore si sostituirà al conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essere rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Il locatore è comunque esonerato da responsabilità per danni che dall'inadempimento dei predetti obblighi derivassero al conduttore o a terzi. Nel caso in cui l'immobile concesso in locazione necessitasse di opere di manutenzione e riparazione di competenza del locatore, il conduttore dovrà darne avviso con lettera raccomandata. Qualora il locatore non provveda nel termine di 15 giorni dal ricevimento della predetta raccomandata, il conduttore avrà la facoltà di sostituirsi e di operare secondo le modalità ritenute più idonee. Le spese documentate sostenute dal conduttore per le predette opere dovranno essere rimborsate dal locatore entro 30 giorni.

Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo o di terzi in genere, nonché per danni che venissero provocati da scassi, rotture e manomissioni per tentato o consumato furto. Il locatore è altresì esonerato da ogni responsabilità per danni derivanti da eventuali sospensione dei servizi e per tutti i casi fortuiti ordinari e straordinari, a titolo esemplificativo allagamenti, nubifragi, avarie agli impianti elettrici, ecc.... Il conduttore è altresì direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

**Art.8**  
**(Migliorie e addizioni)**

Il conduttore non potrà apportare modifiche, miglioramenti, trasformazioni ed addizioni all'immobile, tranne che nei casi in cui vi sia il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore dovrà comunicare al locatore, a mezzo raccomandata A.R., la volontà di avvalersi di tale facoltà, ed il consenso si considererà prestato qualora il locatore non comunichi, a mezzo raccomandata, le proprie osservazioni nel termine di 15 giorni dalla data del ricevimento della comunicazione del conduttore.

**Art. 9**  
**(Restituzione dell'immobile del contratto di locazione)**

Il Conduttore, al termine della locazione o nei casi di revoca, restituirà alla parte locatrice il locale nel medesimo stato risultante dal verbale di consegna di cui all'art. 6), salvo il normale degrado d'uso.

**Art.10**  
**(Controlli)**

Il locatore, previo preavviso, avrà diritto di visitare i locali e gli impianti dati in godimento anche a mezzo di propri rappresentanti o di tecnici incaricati, avendo cura di non recare danno al normale svolgimento dell'attività.

**Art.11**

**(Modifiche alle clausole contrattuali)**

Qualunque modifica o aggiunta al presente contratto dovrà essere apportata per iscritto.

**Art.12**

**(Spese contrattuali)**

Le spese di bollo e qualunque altra spesa derivante dal presente contratto, anche per successivi rinnovi, restano a carico del Locatore ad esclusione delle spese di registrazione che gravano sul locatore e sul conduttore in parti uguali.

**Art.13**

**(Trattamento dei dati personali)**

Il Locatore, preso atto delle informazioni che gli sono rese ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n. 196/2003, nonché dei contenuti di cui agli artt. 23 e 24 dello stesso, acconsente al trattamento dei dati personali, da parte del Conduttore o di terzi nominati responsabili del trattamento per finalità derivanti dall'esecuzione del contratto di locazione.

**Art.14**

**(Rapporti e rinvio alla normativa vigente)**

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, ed alle norme vigenti e agli usi locali, per quanto applicabili.

Letto, confermato e sottoscritto.

Tortoreto, Li \_\_/\_\_/2021

**Il conduttore**

(Comune di Tortoreto)

---

**Il locatore**

(Sig.re/ra.....)

---

1. **APPROVARE** la bozza di contratto, unita al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, di locazione passiva del locale ubicato in Via G. Carducci n. 8, di proprietà delle signore MUSCELLA Maria Loreta e MUSCELLA Sabrina, da adibire a sede di uffici comunali settore n.4 (tributi imu e tari, tributi minori, recupero crediti e riscossioni coattive, scolastico, refezione e trasporto scolastico, contenzioso) e sportello anagrafe, per la durata di anni sei a partire dalla data di stipula dello stesso, con possibilità di rinnovo per ulteriori sei anni, salvo che una delle parti comunichi disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza, e per un canone di locazione annuale di € 21.600,00 soggetto a IVA benché esente, ai sensi dell'art. 10, c. 8 ter del DPR 633/72;
2. **STABILIRE** che, in sede di stipula, potranno essere effettuati opportuni adattamenti/modifiche allo schema approvato al precedente punto 1) che si renderanno necessari in base ai dati dei richiedenti, i dati catastali ed in base alla normativa vigente;
3. **DARE ATTO** che nel redigendo bilancio comunale è stata imputata la disponibilità finanziaria, utile al pagamento del fitto in parola, a carico del cap. 83 "Fitto reale di locali adibiti al settore n. 4";
4. **IMPEGNARE**, a favore del pagamento della locazione passiva del locale di cui al punto 1 che precede, nel modo che segue:

Cod. Sio pe	Cod. di Bilancio	Capitolo	Art.	Impegno	Sub	Gest.	Importo
1402	01.03-1.03.02.07.001	83	/	/	/	C	21.600,00
<b>TOTALE</b>							21.600,00

5. **DARE ATTO:**
  - che i pagamenti del canone di locazione saranno effettuati dal servizio finanziario di ragioneria;
  - che il presente provvedimento diventerà esecutivo con l'apposizione del visto di regolarità contabile;
6. **TRASMETTERE** il presente provvedimento al responsabile del servizio finanziario di ragioneria per i provvedimenti di competenza.

-----

La presente determinazione ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa, sarà pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune.

A norma dell'art. 8 della Legge 241/1990, si rende noto che il responsabile del procedimento è il / la sig. Di Domenico Massimo, e che potranno essere richiesti chiarimenti anche a mezzo telefono (0861/785.1).

Il Responsabile del procedimento  
F.to Di Domenico Massimo

Il Dirigente  
F.to Di Domenico Massimo

## IL RESPONSABILE DEL SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO

In relazione al disposto dell'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

### APPONE

Il visto di regolarità contabile

### ATTESTA

La copertura finanziaria della spesa, come di seguito specificata:

<b>Impegno</b>	510				
<b>Sub.</b>					
<b>Liquidazione</b>					
<b>Anno</b>					

"Amministrazione Aperta"

Pubblicazione dal 3 NOV. 2021

Dalla Civica Residenza, li 27 OTT. 2021

Il Responsabile del Settore Economico Finanziario  
F.to MARCHEGIANI MARINA

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
PER USO AMMINISTRATIVO.

Tortoreto, li 27 OTT. 2021



Il Responsabile del Settore

Di Domenico Massimo