

Città di Benevento

Originale di Deliberazione della Giunta Comunale di Benevento

N. 10

Del 9-1-2012

Oggetto: Accatastamento immobile di proprietà comunale sito in Viale dell'università e atti consequenziali.

L'anno duemiladodici il giorno Nove del mese di Gennaio alle ore 13,00 nella sala Giunta di Palazzo Mosti, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale con la partecipazione dei signori:

		Presente	Assente
Ing. Fausto Pepe	Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avv. Raffaele Del Vecchio	Vice Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dr. Luigi Abbate	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dr. Marcellino Aversano	"	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Avv. Mirna Campone	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dr. Nicola Danilo De Luca	"	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Dr. Rosario Guerra	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dr. Pietro Iadanza	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avv. Cosimo Lepore	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dr. Luigi Scarinzi	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Totale Presenti... 8

Partecipa in qualità di *Vice Segretario Generale* il Dr. Andrea Lanzalone con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97 T.U. 267/2000).

Il Presidente Ing. Fausto Pepe, nella sua qualità di Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

La Giunta Comunale, come sopra riunita, ha approvato il provvedimento entro riportato.
Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Ing. Fausto Pepe

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Dr. Andrea Lanzalone

Il sottoscritto Assessore al Patrimonio

Premesso che:

la ditta Scalea Giuseppina, titolare dell'omonima ditta, esercente attività di ristorante-pizzeria "Gino e Pina", conduceva in locazione l'immobile di proprietà comunale sito in Benevento, nel mercato di Piazza Commestibili, adibito alla suddetta attività commerciale;

il Comune di Benevento, dovendo intraprendere i lavori di ristrutturazione del mercato di Piazza Commestibili, a seguito del terremoto del 1980, invitò la ditta Scalea a rilasciare il suddetto immobile, assegnandole il prefabbricato, con annessa area pertinenziale, sito al viale dell'Università, senza la preventiva stipulazione del contratto;

in data 25-10-1991 la ditta Scalea fu immessa nel possesso del prefabbricato e della relativa area di pertinenza, questi, tuttavia, non erano ancora utilizzabili, necessitando di alcuni lavori per renderli idonei all'attività da esercitarvi;

detti lavori furono realizzati direttamente dalla ditta Scalea, la cui attività commerciale ebbe effettivamente inizio nel mese di maggio 1992;

il settore LL.PP. con nota del 30-11-1991 prot. 68423, determinò il canone di locazione da applicarsi alla locazione, il cui importo non fu accettata dalla Scalea, la quale, continuò a corrispondere il canone previsto per il precedente rapporto locativo, e sollevò contestazioni anche in merito al rimborso delle spese sopportate per i lavori di cui innanzi, con la conseguenza che il contratto di locazione non venne mai sottoscritto;

Considerato che:

le parti composero bonariamente la vertenza nella riunione tenutasi il giorno 28-03-2002 tra i dirigenti del Settore Legale, del Settore LL.PP., del Settore Finanze, del Settore Commercio ed i sigg. ri Palmieri Salvatore e Maurizio, in rappresentanza della madre Scalea Giuseppina, successivamente intervenuta all'atto della sottoscrizione del relativo verbale, assistiti dall'Avv. Vincenzo La Brocca;

in data 28-11-2002 col numero di repertorio 10962/02 veniva sottoscritto il contratto di locazione per il prefabbricato, con annessa area di pertinenza ubicato al Viale dell'Università, per anni 6 e, successivamente prorogato al 31-11-2011, con atto rep. 12583/2006;

Tenuto conto che

l'immobile oggetto della locazione in questione doveva assurgere ad una funzione di emergenza nelle more del completamento dei lavori di ristrutturazione del mercato di Piazza Commestibili e quindi ipotizzando un ritorno dell'attività nella vecchia sede;

l'immobile in questione non presenta più il requisito di provvisorietà, tenuto conto che esiste dagli anni 80;

è scaduto il contratto rep. 12583/2006, in quanto con nota raccomandata a.r. prot. 5921/A3 del 01-10-2010, l'ufficio patrimonio inviava formale disdetta del contratto;

Visto:

la nota prot. 59949 del 30-06-2011 con cui i sig.ri Palmieri Salvatore e Maurizio, quali amministratori della società "Gino e Pina", hanno manifestato la volontà di continuare nella conduzione dell'immobile in questione;

la nota prot. 89707 del 6-10-2011 con cui veniva chiesto al Dirigente del Settore OO.PP. ed al Dirigente del Settore Gestione e Tutela del Territorio di determinarsi in merito alla conservazione del manufatto edilizio sotto l'aspetto tecnico che urbanistico;

il parere del settore LL.PP. a firma del dirigente arch. Isidoro Fucci che così si pronunciava: "In riscontro alla vs nota di cui in oggetto, in merito alla verifica dello stato di conservazione del manufatto edilizio concesso in locazione al ristorante "Gino e Pina", sotto l'aspetto tecnico ed urbanistico si ritiene che quest'ufficio non debba esprimere alcun parere...";

il parere espresso dal settore Gestione e Tutela del Territorio che di fatto ha trasmesso via fax un certificato di destinazione urbanistica dal quale si evidenzia che l'immobile in questione ricade in ambito di Centro Storico in zona F3 di P.R.G. Variante; lo stesso suolo ricade in zona del tipo F3. spazi pubblici, riservati al parcheggio (art. 3 D.L. 1444/68) del P.U.C. adottato.

Dato atto che:

la recente normativa in materia di gestione del patrimonio degli Enti locali è orientata alla promozione di politiche di messa a reddito degli immobili, in modo da realizzare la massima produttività dagli stessi al minor costo possibile;

il Comune di Benevento ha la possibilità di incassare un canone mensile, aggiornato ai valori di mercato, dell'immobile in oggetto.

Tutto ciò premesso, visto e considerato:

propone

di mantenere l'immobile sito in Viale dell'Università, di procedere all'accatastamento con destinazione d'uso a servizi e di lasciare la restante area a parcheggio pubblico nel rispetto del P.U.C. adottato;

di inserire l'immobile de quo nell'elenco del patrimonio indisponibile dell'Ente;

di autorizzare il settore Mobilità Traffico Ambiente Verde e Patrimonio alla sottoscrizione del contratto di concessione ad uso commerciale, con canone aggiornato ai prezzi di mercato, nelle more che il Comune di Benevento non attui una progettualità nell'area interessata, ciò al fine di tutelare l'interesse economico dello stesso.

Benevento li.....

L'Assessore al Patrimonio
Avv. Cosimo Lepore

10.1



Rep. N. 10862/02

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno 2002, il giorno 28 del mese di novembre,

PREMESSO che la ditta SCALEA GIUSEPPINA, titolare dell'omonima ditta, esercente attività di ristorante-pizzeria "Gino e Pina", conduceva in locazione l'immobile di proprietà comunale sito in Benevento, nel mercato di Piazza Commestibili, adibito alla suddetta attività commerciale;

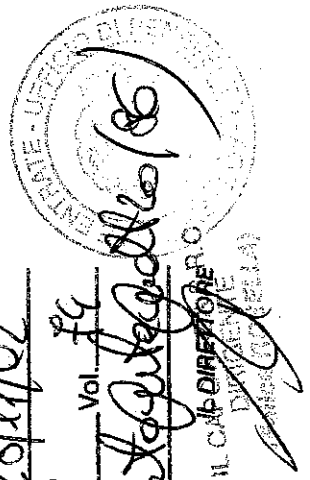
CHE il Comune di Benevento, dovendo intraprendere i lavori di ristrutturazione del mercato di Piazza Commestibili, invitò la ditta Scalea a rilasciare il suddetto immobile, assegnandole il prefabbricato, con annessa area pertinenziale, sito al Viale dell'Università, senza la preventiva stipulazione di un contratto;

CHE in data 25/10/91 la ditta Scalea fu immessa nel possesso del prefabbricato e della relativa area di pertinenza, i quali, tuttavia, non erano ancora utilizzabili, necessitando di alcuni lavori indispensabili per renderli idonei all'attività da esercitarvi;

CHE detti lavori furono realizzati direttamente dalla ditta Scalea, la cui attività commerciale ebbe effettivamente inizio nel maggio del 1992;

CHE il Settore LL.PP. con nota del 30/11/91, prot. n.68423, aveva determinato il canone di locazione da applicarsi alla locazione in parola;

CHE, tuttavia, la misura del canone stabilita dal Settore Tecnico non fu accettata dalla ditta Scalea, la quale, continuando a corrispondere il canone previsto per il precedente rapporto locativo, sollevò contestazioni anche in merito al rimborso delle spese sopportate per i lavori di cui innanzi, con la conseguenza che il contratto di locazione non è mai stato



AGENZIA DELLE ENTRATE - BENEVENTO

Eseguita registrazione il 28/11/02

N° 1365 Mod. 3 Vol. 74

Pagati € 144,89

IL CAPODIRETTORE



Scalea Giuseppina

Signature

ORIGINALE

sottoscritto;

CHE le parti hanno composto bonariamente la vertenza nella riunione tenutasi il giorno 28/03/02 tra i Dirigenti del Settore Legale, del Settore LL.PP., del Settore Finanze, del Settore Commercio, Cultura, Turismo e Pubblica Istruzione ed i Sigg. Palmieri Salvatore e Maurizio, in rappresentanza della madre Scalea Giusèppina, successivamente intervenuta all'atto della sottoscrizione del relativo verbale, assistiti dall'Avv. Vincenzo La Brocca, è stato convenuto quanto segue:

- il canone di locazione è stato determinato in complessivi €.588,55 mensili (di cui €3,10 al mq - mese per la struttura prefabbricata di mq.128,45, per un totale di €398,03 ed €0,88 al mq - mese per l'area scoperta di pertinenza di mq.217,00, per un totale di €190,52);

CHE la Sig.ra Scalea, nella suespressa qualità intende rinunciare, come in effetti rinuncia con il presente atto, a rientrare nell'immobile in precedenza condotto in locazione e sito in piazza Commestibili; pertanto il precedente contratto di locazione si intende risolto ad ogni effetto e la Scalea rinuncia a qualsiasi diritto, ragione o azione da esso derivante, dichiarandosi interamente soddisfatta dalla concessione in locazione dell'immobile di cui innanzi;

tanto premesso, il Comune di Benevento, in persona del Dirigente f.f. del Settore Finanze, Dott.ssa Antonietta Mastrocola - codice fiscale 00074270620, in esecuzione di determina n°442 del 27/11/02 del Dirigente Settore Legale,

DA' IN LOCAZIONE

al Conduttore, SCALEA GIUSEPPINA, titolare dell'omonima ditta,

Scalea Giuseppina

[Signature]

102

10

esercente attività di ristorante-pizzeria "Gino e Pina", nata a Nocera Inferiore, il 15/10/1948 e residente a Benevento, alla Via Raffaele Calateria, n°27, Cod. Fisc. SCL GPP 48R55 F913P, P.I. 01135010625, la struttura Prefabbricata di mq.128,45 e l'area di pertinenza di mq.217,00, sita in Benevento al Viale dell'Università, alle seguenti condizioni:

- 1) la premessa è patto;
- 2) il locale si concede solo per uso commerciale. E' vietato al locatore di mutare l'uso di cui sopra, nonchè sublocare o cedere a qualsiasi titolo, anche gratuito, in tutto o in parte, l'unità locata senza l'autorizzazione scritta del Comune;
- 3) il presente è un contratto di locazione della durata di anni sei a far data dal 31.3.2002 e si rinnoverà per ugual periodo in caso di mancato diniego al rinnovo che potrà essere proposto solo per una delle cause previste dall'art. 27 della l.392/78.ili;
- 4) il canone di locazione viene consensualmente così determinato: €3,10 al mq - mese per la struttura prefabbricata, per un totale di €398,03; €0,88 al mq - mese per l'area scoperta di pertinenza, per un totale di €190,52 e così per un totale complessivo mensile di €588,55.

Il canone come sopra determinato dovrà essere versato entro i primi cinque giorni del mese di riferimento, mediante versamento sul c/c postale n.14893820, intestato al Servizio di Tesoreria Comunale - Canone di locazione immobili comunali, indicando la causale del versamento.

Le parti convengono espressamente che il canone verrà aggiornato ad ogni singola scadenza annuale, in misura pari al 75% delle variazioni accertate su base annua dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie

Scalera Giuseppina



di impiegati ed operai.

5) Il mancato pagamento anche parziale del canone entro il termine suddetto produrrà la decadenza dal contratto;

6) E' proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del Comune di eseguire mutamenti o migliorie nell'immobile locato, negli impianti in esso esistenti e nelle pertinenze; sono a carico del conduttore le spese per l'ordinaria manutenzione e quelle relative all'adeguamento degli impianti secondo la normativa comunitaria; in ogni caso, eventuali spese sostenute per lavori di ristrutturazione e/o sistemazione saranno esclusivamente a carico del conduttore.

7) Le spese di acqua, energia elettrica, telefono, gas, ecc. sono a carico del conduttore che, quindi, avrà cura di intestarsi i relativi contratti di utenza.

8) Il conduttore dovrà versare all'atto della sottoscrizione del contratto un deposito cauzionale pari a due mensilità, che verrà restituito al termine dello stesso, qualora non destinato, a titolo parziale o totale, al risarcimento di eventuali danni riscontrati all'immobile.

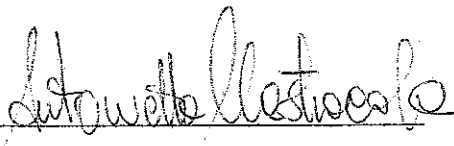
9) Le spese del presente atto sono a carico del conduttore.

10) Per tutto quanto non previsto nel presente atto le parti fanno espresso rinvio alle norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

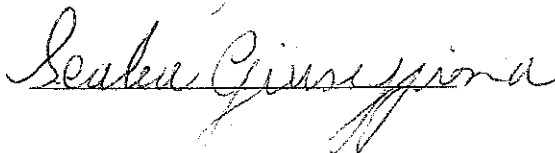
Benevento, li 28/11/02

1) Il Dirigente f.f. del Settore Finanze

Dott.ssa Antonietta Mastrocola



2) Scalea Giuseppina



ORIGINALI

Al. 2



COMUNE DI BENEVENTO – SETTORE LEGALE E CONTRATTI

Atto aggiuntivo al contratto Rep. n. 10962/02 del 28/11/02

REP: N° 12583 del 17-01-2006

SCRITTURA PRIVATA

TRA

Il Comune di Benevento, rappresentato dal Dirigente Settore Legale, Avv. Luigi GIULIANO, Cod.Fisc.: 00074270620,

E

la ditta "Trattoria e Pizzeria da Gino e Pina" di Scalea Giuseppina e Figli S.a.S., con sede in Benevento, Viale dell'Università, Partita IVA 01135010625, rappresentata dalla Sig.ra SCALEA Giuseppina, nata a Nocera Superiore (SA) il 15 ottobre 1948, residente in Benevento alla Via R. Calabria n. 27,

PER

la proroga della durata del contratto di locazione Rep. n° 10962/02 del 28 novembre 2002, relativo ai locali commerciali di proprietà comunale, siti in Benevento al Viale dell'Università.

Premesso che con contratto Rep. N° 10962/02 del 28 novembre 2002, registrato in pari data al n. 7365, mod. 3, vol. 74, il Comune di Benevento concedeva in locazione alla "Trattoria e Pizzeria da Gino e Pina" di Scalea Giuseppina e Figli S.a.S. i locali commerciali siti al Viale dell'Università di Benevento, per la durata di anni sei e precisamente dal 31 marzo 2002 al 31 marzo 2008;

che con note del 2 marzo 2005, prot. n. 10786 e dell'11 agosto 2005, prot. n. 40951, la suddetta Ditta, al fine di partecipare ad un bando di finanziamento

Giuseppina Scalea

nell'ambito del POR Campania , per il quale è necessario possedere il
requisito della disponibilità residuale dell'immobile per almeno sei anni , ha
chiesto la proroga del contratto di locazione in corso ;
che con Determina Dirigenziale n. 354 del 12 agosto 2005 il Comune di
Benevento ha accolto la richiesta , prorogando il contratto in parola fino al 31
dicembre 2011 , ferme restando tutte le altre clausole contrattuali ;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le parti si conviene e si stipula quanto segue : la premessa è patto.

ART. 1

Il Comune di Benevento , così come rappresentato nel presente atto , in
esecuzione della citata Determina n. 354 del 12 agosto 2005 concede alla ditta
"Trattoria e Pizzeria da Gino e Pina" di Scalea Giuseppina e Figli S.a.S. , che
accetta , la proroga della durata del contratto di locazione Rep. N° 10962/02
del 28 novembre 2002 relativo ai locali commerciali di proprietà comunale ,
siti in Benevento al Viale dell'Università , fino al 31 dicembre 2011 , ferme
restando tutte le altre clausole contrattuali.

ART. 2

Le spese di registrazione del presente atto sono interamente a carico del
conduttore , unitamente a tutte le altre spese , nessuna esclusa ed in quanto
attinenti allo stesso.

ART. 3

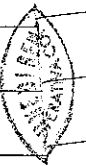
Per quanto altro non espressamente previsto nel presente contratto si rinvia
alle norme generali esistenti in materia.

Letto , confermato e sottoscritto.

Benevento , li 17 - GENNAIO - 2006

IL CO

IL CC



Giuseppina

Scalea

IL COMUNE:

L. P. L. C.

IL CONDUTTORE:

Scalva Giuseppe

anno

19

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

PARERI SULLA PROPOSTA

Art. 49, comma 1, art. 97 comma 2, art. 151, comma 4, T.U. 267/2000

Vista la proposta di deliberazione e considerato che da essa non derivano impegni di spesa, né diminuzioni di entrate considerato che l'ufficio patrimonio avrà cura di stabilire un canone in linea con i prezzi di mercato, sensibilmente maggiorato rispetto ai canoni attuali, nulla osserva in ordine alla regolarità tecnica e contabile della presente proposta.

Li

Il Dirigente del Settore
Dott. Andrea Lanzalone

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione che precede;

Visti i pareri favorevoli espressi dai responsabili dei Settori nonché dal Segretario Generale;

Con voti unanimi

DELIBERA

di **approvare** integralmente la retroestesa proposta di **deliberazione** che qui si intende riportata e trascritta.

Con separata unanime votazione **dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile.**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, su conforme attestazione del messo comunale,

CERTIFICA

che copia della presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo pretorio comunale il giorno 17 GEN. 2012 per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1 del T.U. 267/2000) al n. del Reg. Pubbl.;
- è stata trasmessa in pari data con elenco n. di prot. ai Capigruppo consiliari (art. 125 del T.U. 267/2000);
- è stata trasmessa al Prefetto della provincia di Benevento con nota prot. n. in data (art. 135, comma 2 del T.U. 267/2000);

Li 17 GEN. 2012

Il Messo Comunale

IL CAPOMESSO COMUNALE
(*Francesco MUCCI*)

Il Vice Segretario Generale

Dr. Andrea Lanzalone

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno

- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4°, T.U. 267/2000);
- Decorsi dieci giorni dalla pubblicazione all'Albo (art. 134, comma 3°, T.U. 267/2000).

Li

Il Vice Segretario Generale

Dr. Andrea Lanzalone