

Regione Basilicata
APT Basilicata

Deliberazione del
Direttore Generale

Data 25/05/2020

Atto n° 81

OGGETTO

Presenza d'atto cessazione effetti del contratto di locazione relativo al locale deposito in Matera alla Via Lupo Protospata n° 11.

Autorizzazione alla stipula di un contratto di locazione relativo al locale deposito in Matera alla Via Lupo Protospata n° 7 – Cap. 190
Disimpegno € 1.846,25
Impegno € 3.910,00

Cap..... Imp. n°.....

€.....

Creditore

Cap..... Imp. n°.....

€.....

Creditore

Cap..... Imp. n°.....

€.....

Creditore

Cap..... Imp. n°.....

€.....

Creditore

II RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO
Dott.ssa Roberta Laurino



REGIONE BASILICATA

AGENZIA DI PROMOZIONE TERRITORIALE - APT

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

L'anno duemilaventanti il giorno venticinque del mese di maggio, nella sede dell'A.P.T. Basilicata, Matera, Via De Viti De Marco n° 9, l'Ing. Antonio Nicoletti – Direttore Generale, ha adottato la seguente deliberazione:

VISTO l'art. 10, comma 2, della L.R. Basilicata 04/06/2008, n° 7 e ss.mm.ii., con il quale è stata istituita, con decorrenza dal 01/07/2008, l'Agenzia di Promozione Territoriale (A.P.T.) quale organismo tecnico-operativo e strumentale della Regione Basilicata;

VISTO il D.P.G.R. n° 281 del 22/11/2019, con il quale il Presidente della Giunta Regionale di Basilicata ha nominato il Direttore Generale dell'Agenzia nella persona dell'Ing. Antonio Nicoletti;

VISTO il bilancio di previsione 2019 e pluriennale 2019/2021, adottato con deliberazione del Direttore Generale dell'A.P.T. n° 32 del 13/02/2019 ed approvato dalla Regione Basilicata con L.R. n° 10 del 04/07/2019 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 05/07/2019;

RICHIAMATA la deliberazione n° 170 dell'08/10/2019 avente per oggetto "Assestamento e variazione al bilancio di previsione esercizio finanziario 2019 e pluriennale 2019/2021", trasmessa alla Regione Basilicata per la prevista approvazione in data 09/10/2019 con nota prot. n° 6186 e approvata dal Consiglio Regionale con la deliberazione n° 67 del 03/12/2019;

VISTA la propria deliberazione n° 215 del 31/12/2019 avente ad oggetto "Esercizio provvisorio 2020", adottato a norma dell'art. 43 e del punto 8 dell'allegato 4/2 del D. Lgs. n° 118/2011 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. Basilicata 28/01/2020, n° 3, pubblicata sul B.U.R. Speciale n° 6 del 29/01/2020, che, all'art. 2, comma 1, autorizza fino al 31/03/2020 l'esercizio provvisorio degli organismi ed enti strumentali della Regione Basilicata;

VISTA la propria deliberazione n° 62 del 20/03/2020 avente ad oggetto “*Adozione Bilancio di Previsione 2020 e Bilancio Pluriennale 2020/2022*”, trasmessa alla Regione Basilicata per la prevista approvazione;

VISTA la D.G.R. n° 234 del 9 aprile 2020 avente ad oggetto “*Approvazione del Disegno di Legge: Bilancio di Previsione finanziario per il triennio 2020-2022 dell’Agenzia di Promozione Territoriale (A.P.T.)*”;

VISTO lo Statuto dell’A.P.T. adottato con la deliberazione del Direttore Generale n° 30 del 22/09/2008 ed approvata dalla Regione Basilicata con la D.G.R. n° 1626 del 22/10/2008;

PREMESSO

- che l’A.P.T. conduce in locazione, giusta il contratto in data 28/03/2009 con scadenza il 31/03/2021, un locale ad uso magazzino sito in Matera alla Via Lupo Protospata n° 11, di proprietà del sig. Damiano Vittorio Manicone nato a Matera il 19/11/1943;
- che con nota in data 15/11/2019, acquisita al protocollo dell’Agenzia il successivo 19/11/2019 al n° 6966/02A02, il sig. Manicone ha esercitato il diritto al recesso anticipato dal contratto;
- che, in considerazione dell’emergenza epidemiologica da COVID-19, non è stato possibile procedere nei termini al rilascio dell’immobile, rilascio che, tuttavia, in relazione al mutato quadro normativo nazionale e regionale di riferimento, non può essere ulteriormente procrastinato;
- che, a tal fine, risulta necessario ed urgente acquisire la disponibilità di altro immobile sito nelle immediate vicinanze degli uffici di Matera dell’A.P.T., dove trasferire il materiale attualmente depositato nel locale da rilasciare;

ACCERTATO che le locazioni passive delle pubbliche amministrazioni rientrano nell’ambito di applicazione del D. Lgs. 18/04/2016, n° 50 e ss.mm.ii. ed in particolare nell’ambito di applicazione della disciplina relativa ai cd. “contratti esclusi”;

DATO ATTO che, giusta l’art. 17, comma 1, lett. a), del D. Lgs. n° 50/2016 letto in combinato disposto con l’art. 4 dello stesso D. Lgs. n° 50/2016, ciò comporta l’obbligo, in capo alle pubbliche amministrazioni, di rispettare il nucleo fondamentale di “regole minimali di evidenza pubblica” ivi previste;

RITENUTO che, in mancanza di una specifica disciplina regolamentare dell’A.P.T. relativa alle locazioni passive, possa applicarsi, per analogia, la disciplina dettata dal vigente regolamento per gli acquisti di beni e servizi di importo inferiore ai € 40.000 (art. 36, comma 2, lett. a), del D. Lgs. n° 50/2016) approvato con deliberazione del Direttore Generale n° 114 del 10/07/2017;

ACCERTATO che, trattandosi di un locale da adibire ad uso di deposito al servizio degli uffici di Matera dell’Agenzia, la durata del contratto di locazione non è disciplinata dalla Legge 27/07/1978, n° 392, bensì dalla normativa dettata dagli artt. 1571 e ss. cod. civ., per cui può essere liberamente determinata dalle parti;

ACCERTATO che, in base ai valori di locazione validi per la zona di ubicazione e per la tipologia in rapporto alle caratteristiche dell’immobile di cui l’Agenzia necessita, indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la spesa annua da sostenere risulta inferiore a € 5.000,00;

RITENUTO, stante l'urgenza di provvedere, di acquisire la immediata disponibilità di un nuovo locale per la durata di un solo anno e, quindi, per una spesa inferiore a € 5.000,00, rinviando ad un secondo momento la sistematizzazione del patrimonio dell'A.P.T. in un'ottica di razionalizzazione sia degli spazi destinati ad uffici e archivi/depositi che dei costi per le locazioni passive;

DATO ATTO che, in considerazione di quanto sopra, è stato individuato un immobile ubicato in via Lupo Protospata n° 7, nelle immediate vicinanze degli uffici di Matera dell'A.P.T., che risulta idoneo all'uso di deposito al quale l'Agenzia è interessata ed in buono stato di fatto, non necessitando di interventi immediati di manutenzione;

VISTA la nota in data 11/05/2020, acquisita al protocollo dell'A.P.T. il successivo 13/05/2020 al n° 2255/02A02, con la quale il proprietario, sig. Bruno Manicone nato a Santeramo in Colle (BA) il 10/07/1988, interpellato per le vie brevi, ha comunicato la propria disponibilità a cedere in locazione il suddetto locale al canone annuo di € 3.840,00 oltre spese condominiali quantificate in €30,00 annui;

ACCERTATO che il canone di locazione richiesto risulta congruo e conveniente con riferimento ai sopracitati valori OMI e che, pertanto, si possa accettare la proposta contrattuale del sig. Manicone e, per l'effetto, procedere alla stipula di un contratto di locazione del suddetto immobile - identificato nel N.C.E.U. del Comune di Matera al foglio 159 particella 3763 subalterno 1 via Lupo Protospata n. 7 piano T categoria C3 classe 5[^] mq 40 R.C. € 146,67 - per la durata di un anno e alle condizioni tutte indicate nello schema di contratto allegato al presente provvedimento;

VISTO il vigente Regolamento amministrativo-contabile dell'APT, adottato con deliberazione del Direttore Generale n° 120 del 28/05/2018;

ACCERTATO che la spesa necessaria per il contratto di locazione di cui sopra trova capienza, in conto competenza, sul capitolo 190 del bilancio di previsione pluriennale 2019/2021 a valere sulle annualità 2020 e 2021, anche in considerazione del disimpegno della somma relativa al contratto di locazione che cesserà il 31 maggio p.v. per effetto del recesso anticipato da parte del locatore, sig. Damiano Vittorio Manicone;

DATO ATTO che Responsabile del presente procedimento è la Dott.ssa Roberta Laurino, P.O. "Contabilità-Sicurezza-Economato";

DELIBERA

- 1) disporre che la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) prendere atto che, per effetto del recesso anticipato da parte del locatore, sig. Damiano Vittorio Manicone nato a Matera il 19/11/1943, il 31 maggio p.v. cesseranno gli effetti del contratto di locazione relativo all'immobile sito in Matera alla Via Lupo Protospata n° 11, stipulato dall'A.P.T. in data 28/03/2009;
- 3) disimpegnare, in considerazione di quanto sopra, la somma di € 1.846,25 sull'impegno 73/2020 del capitolo 190;
- 4) autorizzare la stipula, con il sig. Bruno Manicone nato a Santeramo in Colle (BA) il 10/07/1988 e residente a Matera in Vico II Caduti di Nassirya n° 11, di un contratto di locazione dell'immobile sito in Matera alla Via Lupo Protospata n° 7 ed identificato nel N.C.E.U. del

Comune di Matera al foglio 159 particella 3763 subalterno 1 via Lupo Protospata n. 7 piano T categoria C3 classe 5[^] mq 40 R.C. € 146,67, da adibire a deposito al servizio degli uffici di Matera dell'Agenzia, per la durata di un anno dal 1° giugno 2020 al 31 maggio 2021, al canone annuo di € 3.840,00 oltre spese condominiali quantificate in € 30,00 annui e € 40,00 quale somma necessaria per sostenere il 50% delle spese di registrazione del contratto;

5) approvare, a tal fine, lo schema di contratto di locazione da stipulare con il sig. Bruno Manicone, che viene allegato al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

6) impegnare la spesa complessiva di € 3.910,00 sui fondi del cap. 190 del bilancio di previsione pluriennale 2019-2021, di cui € 2.310,00 a valere sull'annualità 2020 ed € 1.600,00 a valere sull'annualità 2021;

7) precisare che il pagamento del canone di locazione dovrà avvenire secondo rate trimestrali anticipate, dell'importo di € 960,00 ciascuna, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, mentre il pagamento delle spese condominiali e del 50% delle spese di registrazione del contratto, dovrà avvenire previa presentazione di formale richiesta da parte del locatore;

8) autorizzare il Responsabile del Servizio "*Bilancio, Patrimonio e Sicurezza*" ad emettere i relativi mandati di pagamento a favore del locatore, secondo le modalità che saranno indicate nel contratto;

9) dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi di legge;

10) trasmettere copia del presente atto al Servizio "*Segreteria e Affari Generali*" per la prevista pubblicazione all'Albo pretorio *online*, nonché al Servizio "*Bilancio, Patrimonio e Sicurezza*" per i conseguenti adempimenti di competenza.



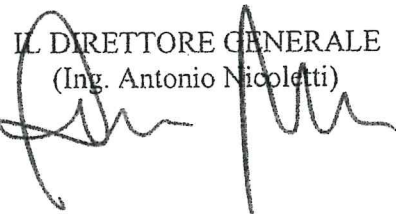
Il Responsabile della P.O.
"Contabilità-Sicurezza-Economato"
(Dott.ssa Roberta Laurino)



Il presente processo verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato a termini di legge.



IL DIRETTORE GENERALE
(Ing. Antonio Nicoletti)



La presente copia per uso amministrativo è conforme all'originale.



Il Funzionario incaricato



SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemilaventi il giorno _____ del mese di _____ negli uffici della sede dell' Agenzia di Promozione Territoriale - Basilicata sita in Matera alla Via De Viti De Marco n° 9, con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge tra

il signor **MANICONE Bruno**, nato a Santeramo in Colle (BA) il 10/07/1988, C.F. MNCBRN88L10I330G, e residente a Matera in Vico II Caduti di Nassirya n° 11 (di seguito denominato "Locatore")

e

l' Agenzia di Promozione Territoriale - Basilicata - codice fiscale 80005050762 - con sede in Matera alla Via De Viti De Marco n° 9, rappresentata dal Direttore Generale Ing. Antonio NICOLETTI, tale nominato con il D.P.G.R. della Basilicata n° 281 del 22/11/2009, (di seguito denominato "Conduttore"), il quale interviene nel presente atto in specifica esecuzione della propria deliberazione n° del;

Premesso che

- il signor MANICONE Bruno è proprietario dell'unità immobiliare sita in Matera alla via Lupo Protospata n° 7, identificata nel N.C.E.U. del Comune di Matera al foglio 159 particella 3763 subalterno 1 via Lupo Protospata n. 7 piano T categoria C3 classe 5[^] consistenza 40 mq superficie catastale 54 mq R.C. € 146,67;
- con la citata deliberazione del Direttore Generale n° ____ del _____ l' Agenzia di Promozione Territoriale – Basilicata ha disposto di prendere in locazione la suddetta unità immobiliare per adibirla a deposito al servizio degli uffici di Matera;

le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

1. Il signor MANICONE Bruno cede in locazione all' **Agenzia di Promozione Territoriale – Basilicata**, che, come rappresentata in atti, accetta, l'unità immobiliare sita in Matera alla Via Lupo Protospata n° 7, identificata nel N.C.E.U. del Comune di Matera al foglio 159 particella 3763 subalterno 1 via Lupo Protospata n. 7 piano T categoria C3 classe 5[^] consistenza 40 mq superficie catastale 54 mq R.C. € 146,67 e rappresentata nella planimetria che viene controfirmata dalle parti e allegata al presente contratto sub "A".
2. Il Locatore garantisce che sull'immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

Articolo 2

1. L'unità immobiliare è concessa in locazione per il solo uso di deposito al servizio degli uffici di Matera del Conduttore, con divieto assoluto al Conduttore di mutare anche solo in parte o temporaneamente tale uso. Sono

vietati, altresì, la sublocazione, il comodato e la cessione del contratto, anche solo parziali.

2. Il Locatore garantisce che l'immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.
3. Il Locatore garantisce che l'immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge.

Articolo 3

1. La locazione avrà la durata di anni 1 (uno) con inizio il 1° giugno 2020 e termine il 31 maggio 2021.
2. Alla scadenza, gli effetti del presente contratto cesseranno senza bisogno di disdetta alcuna.

Articolo 4

Entrambe le parti possono recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento, previo preavviso scritto di almeno sei mesi.

Articolo 5

1. Il canone di locazione è convenuto in euro tremilaquattrocentottanta (3.480/00) annuali, da pagarsi in rate trimestrali anticipate dell'importo di euro novecentosessanta (960/00) ciascuna.
2. Il pagamento sarà effettuato mediante bonifico bancario intestato al Locatore sul seguente IBAN:

Articolo 6

Il Conduttore dichiara di aver visionato l'immobile e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e in buono stato di conservazione e di manutenzione, e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nelle stesse condizioni in cui si trova attualmente, salvo il normale deperimento d'uso.

Articolo 7

1. Il Conduttore non potrà apportare al locale alcuna modifica, innovazione, addizione o miglioria senza il preventivo permesso scritto del Locatore.
2. Il Conduttore riconosce che tutte le spese per detti interventi, anche se effettuati con il preventivo permesso del Locatore, saranno comunque a proprio ed esclusivo carico e si impegna, se richiesto, al ripristino alla cessazione della locazione, sostenendone interamente le spese.
3. Nessuna indennità o compenso di qualsiasi genere o tipo potrà essere preteso dal Conduttore per i miglioramenti e le addizioni fatte, anche se effettuate con il permesso del Locatore, o per il ripristino del locale.

Articolo 8

1. Le spese ordinarie e straordinarie di manutenzione sono a carico del Locatore.
2. Il Conduttore si impegna a corrispondere le spese per i servizi comuni gravanti sull'immobile e già quantificate dal Locatore in € 30,00 annui.
3. Il pagamento di tali spese avverrà previa formale richiesta scritta del Locatore.

Articolo 9

In caso di vendita del locale da parte del Locatore, il Conduttore non ha diritto di prelazione di acquisto.

Articolo 10

Eventuali modifiche al presente contratto dovranno essere apportate per atto scritto a pena di nullità, previa adozione di apposito provvedimento amministrativo da parte dell'Agenzia di Promozione Territoriale - Basilicata.

Articolo 11

L'onere di registrazione del presente contratto è posto a carico del Locatore, mentre le relative spese sono poste in egual misura a carico di entrambe le parti.

Articolo 12

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile.

Articolo 13

Ai fini del presente contratto le parti eleggono domicilio rispettivamente: il Locatore, all'indirizzo di residenza in Matera in Vico II Caduti di Nassirya n° 11; il Conduttore, presso la sua sede legale sita in Matera alla Via De Viti De Marco n° 9.

Articolo 14

Ai sensi dell'art. 447-bis cod. proc. civ. in caso di controversia che dovesse insorgere tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del Foro di Matera.

Locatore (firma) _____

Conduttore (firma) _____

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: 2; 3; 4; 5.1; 7; 8; 10; 11; 14.

Locatore (firma) _____