

27 MAG. 2011

La presente deliberazione viene affissa il 1827 MAG. 2011 all'Albo Pretorio per rimanervi 15 giorni



PROVINCIA DI BENEVENTO

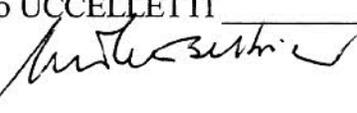
Deliberazione della Giunta Provinciale di Benevento n. 182 del 24 MAG. 2011

Oggetto: Razionalizzazione utilizzo immobili in locazione. Rilascio anticipato immobile di via Clino Ricci di proprietà De Matteis e locazione superfici aggiuntive locali di via Cocchia di proprietà Siciliano.

L'anno duemilaundici il giorno Venerdì del mese di Maggio presso la Rocca dei Rettori si è riunita la Giunta Provinciale con l'intervento dei Signori:

1) Prof. Ing.	Aniello	CIMITILE	- Presidente	_____
2) Avv.	Antonio	BARBIERI	- Vice Presidente	_____
3) Dott.	Gianluca	ACETO	- Assessore	_____
4) Ing.	Giovanni Vito	BELLO	- Assessore	_____
5) Avv.	Giovanni A.M.	BOZZI	- Assessore	_____
6) Ing.	Carlo	FALATO	- Assessore	ASSENTE
7) Dott.	Nunzio	PACIFICO	- Assessore	_____
8) Dr.ssa	Annachiara	PALMIERI	- Assessore	_____
9) Geom.	Carmine	VALENTINO	- Assessore	_____

con la partecipazione del Segretario Generale Dott. Claudio UCCELLETTI _____

L'ASSESSORE PROPONENTE avv. Antonio BARBIERI 

LA GIUNTA

preso visione della proposta del Settore Edilizia e Patrimonio istruita dal dott. Serafino De Bellis, qui di seguito trascritta:

“PREMESSO CHE:

- la Provincia di Benevento detiene in locazione n. 15 immobili destinati a sede di Istituti Scolastici di Istruzione Secondaria Superiore e n. 1 immobile destinato a sede di uffici;
- l'importo annuo complessivo necessario per il pagamento dei canoni dei suddetti fitti ammonta a circa € 1.550.000,00;
- l'articolo 14, comma 2, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito nella legge 30 luglio 2010 n. 122, ha disposto la riduzione, per l'anno 2011, dei trasferimenti erariali alle province;
- con decreto del 9 dicembre 2010 il Ministero dell'Interno ha determinato l'ammontare delle riduzioni per ciascuna provincia pari al 22,934% rispetto ai trasferimenti erariali attribuiti in spettanza alla data del 16 novembre 2010;

CONSIDERATA, quindi, la necessità di addivenire ad un contenimento della spesa anche attraverso una razionalizzazione dell'utilizzo dei beni immobili di proprietà dell'Ente e di quelli condotti in locazione, prevedendone la dismissione di alcuni ed il diverso utilizzo di altri;

TENUTO CONTO CHE:

- questo Ente detiene in locazione dall'anno 1998 un immobile di proprietà della ditta Siciliano sito alla via Cocchia di Benevento (piano primo), utilizzato inizialmente dall'ITC Rampone (contratto rep. n. 92 del 09/10/98) e successivamente anche dall'IPSAR "Le Streghe" di Benevento con un aumento di superficie relativa a parte del piano secondo (contratto rep. n. 70 del 25/05/2000);
- con delibera di G.P. n. 225 del 21.05.2009 veniva approvata la destinazione dei suddetti locali di via Cocchia a "buffer zone" durante le fasi di attuazione e realizzazione dei numerosi interventi di manutenzione straordinaria sull'edilizia scolastica previsti nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2009/2011;

TENUTO CONTO, INOLTRE, CHE:

- questo Ente detiene in locazione un immobile sito alla Via Clino Ricci di Benevento, angolo viale Principe di Napoli, composto da cinque piani oltre all'attico ed al seminterrato per una superficie di circa 2600 m², di proprietà della ditta De Matteis, già sede del Provveditorato agli Studi ed attualmente destinato a sede degli uffici del Settore Attività Produttive, Sviluppo attività economiche e Agricoltura oltre che a sede di alcune associazioni di volontariato e/o ambientaliste e della società in house Art Sannio Campania scarl;
- il canone locativo annuo per il suddetto immobile ammonta ad € 307.433,28 – IVA inclusa - (€ 25.619,44 mensile), pari a circa il 20% della spesa complessiva sostenuta per i canoni locativi a carico dell'Ente;
- il relativo contratto di locazione presenta una evidente oggettiva difficoltà interpretativa, poiché esso è stato sottoscritto con durata di sei anni ma dall'1/1/89 al 31/12/95, rinnovabile di sei anni in sei anni, per cui la sua prossima scadenza potrebbe essere individuata nel 31/12/2012 ma anche nel 31/12/2013;

ATTESO CHE:

- questo Ente ha avviato un trattativa con la ditta proprietaria per cercare di addivenire ad un recesso concordato anticipato del contratto di locazione;
- è stato raggiunto, grazie alla disponibilità della ditta De Matteis, un accordo informale che prevede il recesso anticipato del contratto in essere rispetto alla scadenza naturale del 31/12/2012 o 31/12/2013, il rilascio dei locali entro il 30 settembre 2011, il pagamento di ulteriori tre mensilità (ottobre – dicembre 2011) a parziale ristoro delle spese da sostenere per il ripristino dei locali nelle condizioni iniziali (rifacimento della pavimentazione, ripristino e/o sostituzione degli infissi, tinteggiatura interna, ripristino impianti, ecc.) quantificate presuntivamente in complessivi € 150.000,00 e per il citato recesso anticipato;
- tale accordo appare conveniente per questa Provincia;

CONSIDERATO CHE:

- sono venute meno le esigenze in base alle quali era stata disposta la destinazione dei locali di via Cocchia a "buffer zone";

- con la ditta Giuseppe Siciliano era già stata avviata una trattativa per la locazione di un ulteriore superficie di 408,30 m² da destinare, in parte, a sede di alcune società in house della Provincia di Benevento;
- sulla base della trattativa intercorsa la ditta Siciliano ha realizzato dei lavori di ristrutturazione per rendere i locali di via Cocchia idonei alla destinazione ad uso ufficio;
- con deliberazione di G.P. n. 740 dell'11 dicembre 2009 veniva approvata, la proposta di locazione della nuova superficie (parte del 2° piano, 3° e 4° piano dell'immobile di via Cocchia) con espressa autorizzazione alla sublocazione di tutto o parte dei locali per eventuali esigenze delle società in house dell'Ente;
- il costo del contratto aggiuntivo da sottoscrivere con la ditta Siciliano era stato fissato in complessivi € 40.813,67 annui (€ 3.401,14 mensili);
- il suddetto contratto non si è mai perfezionato e la ditta Siciliano ha avviato una procedura di richiesta di danni a carico della Provincia;

CONSIDERATO, ALTRESI', CHE:

- i suddetti locali, ancora attualmente disponibili, possono soddisfare le esigenze di contenimento della spesa dell'Ente, potendovi trasferire gli uffici del Settore Attività Produttive, Sviluppo attività economiche e Agricoltura;
- il risparmio di spesa può essere quantificato, a regime, in complessivi € 194.936,17 [€ 307.433,28 (fitto di via C. Ricci) - € 112.497,11 (fitto complessivo dei locali di via Cocchia)];
- è possibile addivenire ad un accordo con la ditta Siciliano che prevede l'immediata sottoscrizione del contratto per la restante parte del fabbricato di via Cocchia, con espressa rinuncia della ditta proprietaria ad ogni pretesa sia per i lavori di ristrutturazione eseguiti che per la ritardata sottoscrizione del contratto per i locali aggiuntivi;

RITENUTO doversi provvedere alla formalizzazione dell'accordo con la ditta De Matteis di recesso anticipato dal contratto di locazione rep. n. 83 del 24/06/1989. ed alla sottoscrizione di un nuovo contratto con la ditta Siciliano per la locazione della superficie aggiuntiva rispetto a quella già in locazione di 408,30 m² per un canone annuo di € 40.813,67;

per le motivazioni sopra esposte si propone:

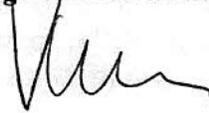
- **di approvare** l'accordo informale raggiunto tra questo Ente e la ditta De Matteis riguardante il recesso anticipato del contratto di locazione dell'immobile sito alla via C. Ricci, 1 – angolo Viale Principe di Napoli – di Benevento, che prevede il rilascio dei locali entro il 30 settembre 2011 ed il pagamento di ulteriori tre rate mensili di fitto (ottobre, novembre e dicembre 2011) a parziale ristoro delle spese che la ditta De Matteis dovrà sostenere per il ripristino dei locali nelle condizioni originarie e per il recesso anticipato;
- **di approvare** la proposta di locazione dell'immobile siti alla via Cocchia di Benevento di proprietà del sig. Giuseppe Siciliano per una superficie complessiva di 408,30 m² agli stessi prezzi, patti e condizioni dei contratti già in essere rep. n. 92 del 09/10/98 e rep. n. 70 del 25/05/2000 e quindi per un importo annuo di € 40.813,67 (costo mensile di € 3.401,14), previa espressa rinuncia della stessa ad ogni pretesa sia per i lavori di ristrutturazione eseguiti che per la ritardata sottoscrizione del contratto per i locali aggiuntivi;

- **di autorizzare** il trasferimento degli uffici del Settore Agricoltura, entro la suddetta data del 30/09/2011, nei locali di via Cocchia di Benevento;
- **di dare mandato** al Dirigente del Settore Edilizia e Patrimonio di formalizzare l'accordo relativo al recesso del contratto di locazione con la ditta De Matteis nei termini sopra richiamati ed il contratto aggiuntivo con la ditta Siciliano a decorrere dal 1° giugno 2011;
- **di dare mandato** allo stesso Dirigente del Settore Edilizia e Patrimonio di tutti gli altri adempimenti consequenziali ivi compresi il trasloco degli uffici del Settore Agricoltura e il tempestivo rilascio dei locali del palazzo De Matteis detenuti da terzi;

Esprime parere favorevole circa la regolarità tecnica della proposta.

Li _____

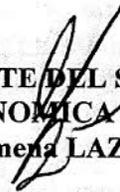
**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
EDILIZIA E PATRIMONIO
(ing. Valentino MELILLO)**



Esprime parere favorevole circa la regolarità contabile della proposta.

Li _____

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
GESTIONE ECONOMICA FINANZIARIA
(dott.ssa Filomena LAZZERA)**





PROVINCIA DI BENEVENTO
Settore Edilizia e Patrimonio

Al Dirigente del Settore
SEDE

OGGETTO: Locazione immobile di proprietà del sig. Siciliano Giuseppe sito in Benevento alla via Cocchia. Relazione sulla congruità del canone delle superfici aggiuntive.

Con riferimento alla proposta di deliberazione di G.P. relativa all'oggetto si relaziona quanto segue.

La Provincia di Benevento detiene in locazione immobili di proprietà del sig. Siciliano Giuseppe, siti alla via Cocchia in Benevento per una superficie lorda computata dai tecnici di questo Settore di mq 749,82.

I contratti di locazione relativi a detti spazi prevedono un importo unitario 8,33 €/mq/mese.

L'amministrazione Provinciale, al fine di razionalizzare l'utilizzo di immobili in locazione, ha preso in considerazione la proposta del sig. Siciliano di locare ulteriori spazi nel predetto immobile di via Cocchia per una superficie aggiuntiva di mq 408,30 agli stessi prezzi, patti e condizioni di cui ai precedenti contratti, quindi per un importo unitario di € 8,33 mq/mese.

Tale importo è da ritenersi congruo in quanto rientra nei parametri pubblicati nell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Benevento.

Infatti l'OMI relativo al secondo semestre 2010 (ultima pubblicazione) prevede un canone unitario per la zona di riferimento (Via Napoli) variabile tra € 5,00 ed € 8,00 mq/mese per uffici di tipo normale (all. 1)

*I locali in oggetto, sia quelli locati che quelli da locare, sono della tipologia **uffici strutturati** e l'OMI, per la zona di riferimento (via Napoli) non esprime valori in quanto in detta zona non rappresentano una tipologia significativa. In realtà gli uffici strutturati (dotati di tutti gli impianti necessari e pronti per essere utilizzati senza alcun intervento dell'affittuario) presentano un canone di locazione mediamente del 30% superiore a quello degli uffici normali come si evince dal confronto con l'allegato 2 (zona urbana semicentrale).*

Pertanto il relativo valore di riferimento dell'OMI per la zona di via Napoli e per Uffici strutturati dovrebbe oscillare da € 6,50 ad € 10,50 mq/mese.

Pertanto il canone di locazione proposto di € 8,33 mq/mese, per gli ulteriori mq 408,30 da acquisire in locazione dal sig. Siciliano Giuseppe per l'immobile sito alla via Cocchia di Benevento, rientrando nella media dei valori sopra riportati, è da ritenersi congruo rispetto alla tipologia di immobile offerto ossia ufficio strutturato.

Resp. Edilizia Pubblica
(Ing. Michelantonio Panarese)

IL DIRIGENTE SEP
(ing. Valentino Melillo)

LA GIUNTA

Su parere favorevole dell'Assessore relatore avv. Antonio Barbieri, ad unanimità di voti resi in modo palese,

DELIBERA

1. **di approvare** l'accordo informale raggiunto tra questo Ente e la ditta De Matteis riguardante il recesso anticipato del contratto di locazione dell'immobile sito alla via C. Ricci, 1 – angolo Viale Principe di Napoli – di Benevento, che prevede il rilascio dei locali entro il 30 settembre 2011 ed il pagamento di ulteriori tre rate mensili di fitto (ottobre, novembre e dicembre 2011) a parziale ristoro delle spese che la ditta De Matteis dovrà sostenere per il ripristino dei locali nelle condizioni originarie e per il recesso anticipato di questa Provincia dal contratto;
2. **di approvare** la proposta di locazione dell'immobile siti alla via Cocchia di Benevento di proprietà del sig. Giuseppe Siciliano per una superficie complessiva di 408,30 m² agli stessi prezzi, patti e condizioni dei contratti già in essere rep. n. 92 del 09/10/98 e rep. n. 70 del 25/05/2000 e quindi per un importo annuo di € 40.813,67 (costo mensile di € 3.401,14), previa espressa rinuncia della stessa ad ogni pretesa sia per i lavori di ristrutturazione eseguiti che per la ritardata sottoscrizione del contratto per i locali aggiuntivi;
3. **di autorizzare** il trasferimento degli uffici del Settore Agricoltura, entro la suddetta data del 30/09/2011, nei locali di via Cocchia di Benevento;
4. **di dare mandato** al Dirigente del Settore Edilizia e Patrimonio di formalizzare l'accordo relativo al recesso del contratto di locazione con la ditta De Matteis nei termini sopra richiamati ed il contratto aggiuntivo con la ditta Siciliano a decorrere dal 1° giugno 2011;
5. **di dare mandato** allo stesso Dirigente del Settore Edilizia e Patrimonio per tutti gli altri adempimenti consequenziali ivi compresi il trasloco degli uffici del Settore Agricoltura e il tempestivo rilascio dei locali del palazzo De Matteis detenuti da terzi;
6. **di dare** alla presente deliberazione, con successiva unanime votazione, immediata eseguibilità.

Verbale letto, confermato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dr. Claudio UCCELLETTI)

IL PRESIDENTE

(Prof. Ing. Aniello CINTILE)

N. 927

Registro Pubblicazione

Si certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi a norma dell'art. 124 del T.U. - D. Lgs.vo 18.8.2000, n.267.

BENEVENTO

27 MAG. 2011

IL MESSO NOTIFICATORE
(Alessandro TOFANO)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Claudio UCCELLETTI)

La suesesa deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data 27 MAG. 2011 e contestualmente comunicata ai Capigruppo ai sensi dell'art. 125 del T.U. - D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267.

SI ATTESTA, che la presente deliberazione è divenuta esecutiva a norma dell'art. 124 del T.U. - D.Lgs.vo 18.8.2000, n. 267 e avverso la stessa non sono stati sollevati rilievi nei termini di legge.

li _____

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

IL SEGRETARIO GENERALE

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del T.U. - D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267 il giorno _____

- Dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D Lgs.vo 18.8.2000, n. 267).
- Decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione (art. 134, comma 3, D Lgs.vo 18.8.2000, n. 267).
- E' stata revocata con atto n. _____ del _____

Benevento li, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Copia per

- SETTORE Edilizie e Patrimonio prot. n. _____
- SETTORE Gestione Economica prot. n. _____
- SETTORE _____ il _____ prot. n. _____
- Revisori dei Conti il _____ prot. n. _____
- Nucleo di Valutazione il _____ prot. n. _____
- Conferenza dei Capigruppo il _____ prot. n. _____