CITTA' DI
ARIANO IRPINO

***Area* Finanziaria**
Servizi Ragioneria - Attività Produttive - Tributi

Servizio Attività Produttive

COMUNE di ARIANO IRPINO - Uff. Attività Produttive

Responsabile del procedimento: *Dott..ssa Maria Eleonora Bello*

DETERMINAZIONE *n° 112* del *31/05/2012*

OGGETTO: Contratto di locazione immobile "*ex macello comunale*" da destinare a "*Centro polifunzionale per la valorizzazione, trasformazione, conservazione, commercializzazione dei prodotti dell'agricoltura e della zootecnia e attività collaterali*" - CO.VA.PA s.c.ar.l. Risoluzione per inadempimento ex art. 1453 e seguenti del codice civile

IL DIRIGENTE

VISTI

- gli articoli 107 e 109, comma 2, del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000
- il decreto sindacale di conferimento delle funzioni dirigenziali per l'Area Finanziaria prot. n. 18224 del 14/10/2009

PREMESSO CHE

- il 17 marzo 2010 veniva sottoscritto il contratto – **rep. n. 3686** – con il Sig. Enzo De Feo, nato ad Avellino il 22/08/1970 e residente in Zungoli, in via Toppo dell'Anno, 22, in qualità di legale rappresentante della società "***CO.VA.PA.s.c.ar.l.***" con sede legale in Ariano Irpino, Piazzale Giulio Lusi, P.Iva 02487520641, ad oggetto la locazione dell'immobile "*ex macello comunale*"

VISTI

- l'atto di invito, diffida e messa in mora **prot. n. 855 del 25 febbraio 2011**, notificato il 28/02/2011, relativo al mancato pagamento delle mensilità decorrenti da luglio 2010 a gennaio 2011
- la **ns. nota prot. n. 530 del 27/01/2012**, notificata il 31/01/2012, con la quale si comunicava l'avvio del procedimento di risoluzione contrattuale come previsto dall'art. 8, comma 10, dl contratto di locazione su menzionato, che così recita:

  "*Il mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione costituisce immediatamente in mora il conduttore senza bisogno di preventiva comunicazione, con obbligo di pagare interessi moratori da calcolarsi al tasso legale annuo aumentato di due punti, fermo restando il diritto del locatore alla risoluzione del contratto per inadempimento ed al risarcimento dell'eventuale maggior danno*"

- l'atto di invito, diffida e messa in mora **prot. n. 573 del 31 gennaio 2012**, notificato il 01/02/2012, relativo al mancato pagamento delle mensilità decorrenti da *luglio 2010 a dicembre* 2012 di importo complessivo di **€ 19.350,00** oltre interessi di mora al tasso legale a decorrere dalla data di ciascun canone mensile fino alla data di effettivo versamento, nonchè al pagamento della quota

interessi dovuta per ritardato pagamento dei canoni relativi alle mensilità di marzo, aprile, maggio e giugno 2010 per un totale di **€ 35,97**

- l'ordinanza di ingiunzione **n. 2 del 01/03/2012** per il versamento dei canoni di locazione relativi alle mensilità da luglio 2010 a febbraio 2012 *(€ 21.500,00)* oltre interessi legali *(€ 318,16)* e spese di notifica *(€ 9,68)* per un importo complessivo di **€ 21.8727,84**

- la **ns. nota prot. 2012 del 26/04/2012**, con la quale si trasmetteva la suddetta ordinanza di ingiunzione all'Ufficio Legale per l'avvio della procedura esecutiva

- l'**art. 5** del suddetto contratto "***Obblighi del conduttore***", che così recita:

  "Il conduttore si obbliga, a mezzo del costituito rappresentante:
  a mettere in funzione l'impianto ed iniziare l'attività entro 100 (cento) giorni dalla stipula del presente contratto, come dichiarato in sede di partecipazione al bando di gara, salvo proroga autorizzata dall'Ente..."

- la comunicazione di inizio attività trasmessa dalla società CO.VA.PA s.c.ar.l. con nota acquisita al **ns. prot. gen.le 400 del 10 gennaio 2011**

- la nota del Comando di Polizia Municipale/Sezione Servizi Speciali **prot. 57 del 20 gennaio 2011**, da cui emerge che a seguito sopralluogo effettuato in loco, risultano essere "*...iniziati i lavori consistenti nella pulizia dei locali, nonché bonifica dell'area esterna da sterpaglie e alberi. Ulteriori interventi sono stati effettuati sui terrazzi dei vari stabili, con la posa in opera di guaina bituminosa a causa delle infiltrazioni di acqua piovana all'interno di essi"*

- l'**art. 6** del suddetto contratto "***Attrezzature e macchinari***" , che così recita:

- *"L'Ente si impegna, entro e non oltre 30 giorni dalla formale richiesta del conduttore, ad asportare le attrezzature, macchinari ed impianti non ritenute utili dallo stesso..."*

- il verbale **n. 1 del 05 ottobre 2010** di consegna dell'immobile ed identificazione delle attrezzature ritenute utili e di quelle da rimuovere, sottoscritto tra le parti e trasmesso all'UTC/Servizio Patrimonio con nota **prot. 3965 del 15/10/2010**, con invito a provvedere alla rimozione delle attrezzature entro e non oltre il 15 novembre 2010

- la ns. nota **prot. 4250 del 27 ottobre 2011** con la quale si invitava a formalizzare, entro e non oltre 5 giorni, la proposta avanzata, *verbalmente in vari incontri tenuti c/o l'Ufficio Attività Produttive e nell'ultima riunione del 06/10/2011*, dal Sig. **Gambacorta Nicola**, socio della suddetta società, di provvedere a proprio carico alla rimozione delle attrezzature ritenute non utili all'esercizio dell'attività, mediante decurtazione di n° 1 mensilità del canone di locazione fissato in **€ 1.075,00**

VISTI

- che, ad oggi nonostante le numerose diffide in atti, non risulta essere stato effettuato il suddetto versamento, né essere stata formalizzata la suddetta proposta di rimozione delle attrezzature non utili, nè essere stato messo in funzione l'impianto, né iniziate le attività, così come previsto nel suddetto contratto, di: "**1.** *lavorazione di prodotti caseari e caseificio didattico* **2.** *lavorazione di prodotti alimentari/conserve alimentari* **3.** *centro di raccolta, stoccaggio e refrigerazione latte*

RITENUTO

- necessario ed urgente prendere atto di quanto sopra avvenuto e provvedere alla dichiarazione della risoluzione contrattuale, *rientrante nella esclusiva competenza dirigenziale*, per consentire l'adozione delle misure organizzative ed operative necessarie alla piena operatività della suddetta struttura per violazione degli obblighi contrattuali, considerata la reiterata e persistente condotta inadempiente e la gravità del danno subito dalla P.A, imputabili esclusivamente alla società locataria così, *infine*, sintetizzate, ***1)*** *mancato pagamento dei canoni di locazione da luglio 2010 ad oggi* ***2)*** *mancata messa in funzione dell'impianto e mancato inizio della attività* ***3)*** *mancata formalizzazione della proposta di rimozione delle attrezzature ritenute non utili*

- pertanto sussistere seri, plurimi e concordanti elementi che impediscono la corretta e conveniente prosecuzione del rapporto e comportano la risoluzione contrattuale, già anticipata alla controparte

con nota **prot. n° 530 del 27/01/2012**, senza che allo scadere del termine assegnato sia avvenuto alcuno degli adempimenti richiesti

DETERMINA

per le motivazioni di cui in premessa che si intendono interamente riportate,

- di **dichiarare risolto** il contratto **rep. n. 3686 del 17 marzo 2010** – sottoscritto dal Sig. Enzo De Feo, nato ad Avellino il 22/08/1970 e residente in Zungoli, in via Toppo dell'Anno, 22, in qualità di legale rappresentante della società "***CO.VA.PA.s.c.ar.l.***" con sede legale in Ariano Irpino, Piazzale Giulio Lusi, P.Iva 02487520641, ad oggetto la locazione dell'immobile "*ex macello comunale*" da destinare a *"Centro polifunzionale per la valorizzazione, trasformazione, conservazione, commercializzazione dei prodotti dell'agricoltura e della zootecnia e attività collaterali"*

- di **dare atto** che contro la presente è ammesso ricorso amministrativo avanti il TAR, entro 60 giorni dalla pubblicazione, oppure, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, entro 120 giorni dalla suddetta

- di **disporre** la pubblicazione della presente sul sito internet dell'Ente: **www. comunediariano.it**

- di **dare atto** che il presente provvedimento è prodotto in **n° 6** originali di cui:

  n° 3 destinati all'Ufficio Messi per la notifica alla società sopra generalizzata
  n° 1 agli atti dell'Ufficio tenuta registro protocollo "determinazioni dirigenziali" c/o l'Area Finanziaria/Servizio Ragioneria
  n° 1 per il Responsabile del Procedimento
  n° 1 per l'Ufficio Segreteria per la pubblicazione all'Albo Pretorio *on- line*

COMUNE di ARIANO IRPINO - Uff. Attività Produttive

IL DIRIGENTE
Dott. Generoso Ruzza

Area Finanziaria: Servizi Ragioneria – Attività Produttive – Tributi
Via Tribunali – 2° piano - Palazzo degli Uffici | 83031 Ariano Irpino - Av | Tel. 0825/875327 (*Dirigente – Dott. Ruzza*) Interno 334 (*Dott.ssa Bello*) | Fax 0825/875343
posta certificata: attivitaproduttive.arianoirpino@asmepec.it | bello.suap@comunediariano.it

Sede Municipale: Piazza Plebiscito | 83031 Ariano Irpino - Av | Tel. 0825/875100 (*centralino*)
Codice Fiscale 81000350645 | P. IVA 00281220640
Tesoreria Comunale | ABI 01010 | CAB 75650 | c/c **non** vincolato 100000300031 | c/c vincolato 100000300032
c.c.p. Tesoreria 13094834 | c.c.p. TARSU 53952412 | c.c.p. ICI 84847029 | c.c.p. violazioni ICI 14883391
c.c.p. Addizionale comunale all'IRPEF 86527439 | **IBAN C/C bancario non vincolato di Tesoreria IT17 K010 1075 6501 0000 0300 031**
IBAN c.c. p. T. a. R. S. U. IT 95 Q 07601 15100 000053952412 | **IBAN C/C bancario vincolato di Tesoreria IT91 L010 1075 6501 0000 0300 032**
IBAN c.c. p. ICI IT 32 O 07601 15100 000084847029 | IBAN c.c.p violazioni ICI IT 44 A 07601 15100 000014883391
IBAN C/C postale Addizionale Comunale IRPEF IT 33 O 07601 15100 000086527439