



DETERMINA DIRIGENZIALE N° 133 DEL 07-03-2014

Oggetto: Stipula accordo preliminare di locazione per locali commerciali in Caserta, via Borromini, Ed. B, int. 2, 3 e 4 BU: 0220080029002- BU: 0220080029003 – 0220080029004 in favore del Sig. Orlando Raffaele.

IL DIRETTORE GENERALE

Premesso:

- che con delibera commissariale N° 8 del 22/02/2008 è stato approvato il progetto esecutivo di manutenzione straordinaria degli edifici siti nel Comune di Caserta, via Cappuccini, fabbricati A-B-C, giusta decreto di Giunta Regionale Campania N° 2312 del 18.12.2004;
- che tale progetto riguarda sia opere interne che all'esterno degli alloggi, nonché tutta una serie di lavori che consentiranno la chiusura dei porticati al piano terra con la creazione di n° 5 locali terranei pluriuso con funzioni di terziario, di cui 4 al fabbricato A con accesso autonomo da via Brunelleschi e n° 1 al fabbricato B con accesso autonomo da via Borromini;
- che con nota del 21/09/2004 l'Istituto ha chiesto al Comune di Caserta l'autorizzazione ad eseguire i lavori per il cambio di destinazione d'uso di una parte dei porticati degli edifici interessati al sopraccitato progetto;
- che in data 06/04/2005 il Comune di Caserta ha autorizzato l'esecuzione delle suddette opere rilasciando il permesso di costruire n. 47/2005;

Ritenuto:

- che in data 31/07/2012 l'Istituto ha fatto istanza al Comune di chiudere i porticati sottostanti l'edificio B che prospettano in via Borromini con cambio di destinazione d'uso degli stessi, al fine di potenziare il proprio patrimonio edilizio, mediante la creazione di n° 4 locali commerciali con accesso autonomo da via Borromini;
- che il Comune di Caserta in data 31/07/2013 ha rilasciato il permesso di costruire n. 4/2013 per l'esecuzione delle predette opere;
- che allo stato tali opere risultano in fase di esecuzione;

Atteso:

- che, nelle more della suddetta realizzazione del progetto in parola, prima in data 20/09/2013 e successivamente in data 15/01/2014, in maniera più dettagliata, il Sig. Orlando Raffaele ha formulato istanza di locazione per gli immobili di cui in premessa;
- che in data 03/03/2014, il Sig. Orlando Raffaele dopo aver preso visione del progetto complessivo dei locali di cui in premessa ed essere stato informato sull'ammontare dei canoni di locazione, attribuiti a ciascun di essi dall'Ufficio Patrimonio dell'Ente, ha dichiarato di essere interessato alla locazione degli interni 2 – 3 e 4 dell'edificio B, con accesso autonomo su via Borromini;

Considerato:

- che l'Ufficio Patrimonio dell'Ente, con note prot. IN 295 Pat del 27.02.2014, ha relazionato in ordine al vano commerciale dell'Ed. B int. 2, avente una superficie complessiva di circa mq. 78,75, identificato con B.U. 022008029002, con accesso autonomo da via Borromini, determinando per lo stesso un canone mensile di € 400,00, IVA esclusa, pari ad un canone annuo di € 4.800,00;



- che l'Ufficio Patrimonio dell'Ente, con nota prot. IN 296 Pat del 27.02.2014, ha attribuito al vano commerciale dell'Ed. B int. 3, avente una superficie complessiva di circa mq. 70,53, identificato con B.U. 022008029003, un canone mensile di € 400,00, IVA esclusa, pari ad un canone annuo di € 4.800,00;
- che l'Ufficio Patrimonio dell'Ente, con nota prot. IN 293 Pat del 27.02.2014, ha relazionato riguardo al vano commerciale dell'Ed. B int. 4, avente una superficie complessiva di circa mq. 155,91, identificato con B.U. 022008029004, attribuendo allo stesso un canone mensile di € 800,00, IVA esclusa, pari ad un canone annuo di € 9.600,00;

Ritenuto:

- che l'aspirante conduttore, con nota del 03/03/2014, acquisita al protocollo dell'Ente in data 04/03/2014, con n. EN 954 UN ha chiesto una riduzione dei canoni di locazione, attribuiti ai predetti locali commerciali, in considerazione sia della contingente crisi economica che del numero di locali di cui viene chiesta la conduzione;
- che l'Ente, con nota prot. Us 737 Un del 04/03/2014, ha comunicato al Sig. Orlando di aver accolto l'istanza di riduzione solo per l'interno 4, riducendo il canone di locazione mensile da € 800,00 iniziali ad € 700,00 e di confermare integralmente il canone di € 400,00 mensili, per gli interni 2 e 3;
- che in data 04/03/2014, il Sig. Orlando Raffaele in ottemperanza a quanto richiestogli dall'ente, con nota prot. n° US/2014/ 737/Un del 04/03/2014, ha versato sul c/c postale n° 168815, intestato all'I.A.C.P. di Caserta, a garanzia ed in previsione della futura stipula del contratto definitivo di locazione dei locali commerciali siti in Caserta, alla via Borromini, Ed. B, intt. 2, 3 e 4 le seguenti somme:
 - per il BU: 0220080029002 € 400,00;
 - per il B.U: 0220080029003 € 400,00;
 - per il BU: 0220080029004 € 700,00;
- che i lavori di realizzazione dei suddetti vani commerciali sono ancora in corso, risulta dunque opportuno procedere alla stipula di un accordo preliminare di locazione nei confronti del Sig. Orlando Raffaele, affinché quest'ultimo, confermata la volontà di locare gli immobili in questione, possa apportare, in corso d'opera, delle eventuali varianti al progetto iniziale ;

Visto il D. lgs. 165/2001;

Visto lo statuto dell'Ente;

Richiamata la propria competenza;

DETERMINA

- 1) Autorizzare la stipula di un accordo preliminare di locazione in favore del Sig. Orlando Raffaele relativamente ai locali commerciali in corso di realizzazione, identificati con B.U. 022008029002, BU: 022008029003 e BU: 022008029004 aventi accesso autonomo da via Borromini, intt. 2, 3 e 4 dell'edificio B.
- 2) Trasmettere la presente agli Uffici interessati, per quanto di rispettiva competenza.

IL DIRETTORE GENERALE
(Avv. Ernesto Toti)