



COMUNE di PORTO AZZURRO

Provincia di Livorno

DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE

N. 63 del 07.05.2020

VERBALE di DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: LOCAZIONE DI IMMOBILE IN LUNGOMARE PARIDE ADAMI DA ADIBIRE A MAGAZZINO – APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO

L'anno **duemilaventi** il giorno **sette** del mese di **Maggio** alle ore **13.00** nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità previste dalla vigente Legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti la GIUNTA COMUNALE.

All'appello risultano :

| | | |
|----------------------|---|-------------------------|
| 1 - PAPI Maurizio | P | Sindaco |
| 2 - TOVOLI Marcello | P | Assessore – ViceSindaco |
| 3 - GUELFY Gisella | P | Assessore |
| 4 – ROCCO Guerrino | A | Assessore |
| 5 - LAMBARDI Antonio | A | Assessore |

Totale presenti: 3

Totale assenti : 2

Assiste il Segretario Comunale Dr. Francesca BARBERI FRANDANISA, il quale provvede alla redazione del presente Verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Dr. Maurizio PAPI, in qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

CONSIDERATO che si rende necessario procedere al reperimento di un locale, da adibire a magazzino comunale per attività svolte direttamente o indirettamente, non disponendo il Comune di altro immobile idoneo allo scopo;

CHE l'Amministrazione Comunale ha individuato un locale idoneo a tale scopo, della superficie totale di circa 30 mq., sito in Lungomare Paride Adami (già Banchina IV Novembre) nn. 13 e 20, suddiviso in n. 2 unità, di cui una, della superficie pari a 20 mq., censita catastalmente al Foglio 13, particella 362, sub. 6, cat. C/2, classe 4, del Comune di Porto Azzurro, da prendere in locazione della Società "Audax Holding Srl", con sede legale in Roma, Via Ippolito Nievo, 61, che ne è proprietaria, mentre l'altra porzione immobiliare, della superficie di circa 10 mq., confinante con la porzione immobiliare di cui sopra e censita catastalmente al Foglio 13, particella 362, sub. 602, cat. D/2 del Comune di Porto Azzurro, da prendere in sub-locazione sempre dalla Società "Audax Holding Srl", che ne è locataria in virtù di contratto di locazione sottoscritto con la controllata Audax Group Srl (proprietaria), il tutto come evidenziato nella planimetria allegata al presente atto;

VISTO lo schema del contratto di locazione dell'unità immobiliare sita in Lungomare Paride Adami (già Banchina IV Novembre), come sopra meglio descritta, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, avente i seguenti contenuti essenziali:

- durata sei anni rinnovabili per altri sei dalla data della stipula;
 - prezzo concordato in € 400,00 mensili oltre IVA, da pagarsi in rate trimestrali anticipate entro il cinque di ogni mese;
- e ritenuto di doverlo approvare;

VISTO il D.L. 06/07/2012, n. 95 contenente disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini e, in particolare, l'art. 3 commi 6 e 7;

VISTO il D. Lgs. N° 267/2000 T.U.E.L.;

VISTI i pareri favorevoli di competenza del Responsabile Area Tecnica Servizio LL.PP./tutela ambientale/demanio e del Responsabile Area Economico/Finanziaria, in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica e contabile, riportati in calce al presente atto;

CON voti unanimi favorevoli legalmente espressi;

DELIBERA

DI PRENDERE in locazione il fondo sito in Lungomare Paride Adami (già Banchina IV Novembre) nn. 13 e 20, della superficie totale di circa 30 mq., suddiviso in n. 2 unità, come qui di seguito specificato:

- Un'unità della superficie pari a 20 mq., censita catastalmente al Foglio 13, particella 362, sub. 6, cat. C/2, classe 4, del Comune di Porto Azzurro, di proprietà della Società "Audax Holding Srl", con sede legale in Roma, Via Ippolito Nievo, 61,
- Un'unità della superficie di circa 10 mq., confinante con la porzione immobiliare di cui sopra e censita catastalmente al Foglio 13, particella 362, sub. 602, cat. D/2 del Comune di Porto Azzurro, da prendere in sub-locazione dalla Società "Audax Holding Srl", che ne è locataria in virtù di contratto di locazione sottoscritto con la controllata Audax Group Srl (proprietaria),

da adibire a magazzino comunale per attività svolte direttamente o indirettamente, ad un canone mensile di € 400,00 oltre iva, da pagarsi in rate trimestrali anticipate entro il cinque di ogni mese, con una cauzione di € 1.200,00 oltre I.V.A. se dovuta;

DI STABILIRE in sei anni, la durata del contratto, rinnovabili per ulteriori sei anni con assunzione di atto formale, con decorrenza dalla data della stipula;

DI APPROVARE lo schema di contratto allegato al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

DI DARE mandato al Responsabile dell'Area Tecnica Servizio LL.PP./tutela ambientale/demanio di provvedere, con successivo atto, all'assunzione di ogni determinazione necessaria;

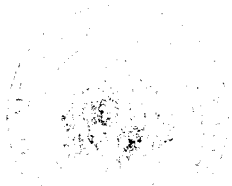
DI COMUNICARE la presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. n. 267/2000 TUEL;

e con votazione unanime favorevole, delibera:

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000 TUEL.

Letto, approvato e sottoscritto

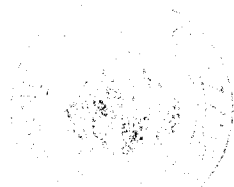
Il Presidente
F.to Dr. Maurizio PAPI



Il Segretario Comunale
F.to Dr.ssa Francesca BARBERI FRANDANISA

Publicata all'Albo Pretorio informatico visualizzabile sul sito web istituzionale di questo Comune per 15 giorni naturali e consecutivi a partire da oggi ai sensi dell'art.32 comma 1 della L. 69 del 18.06.09.

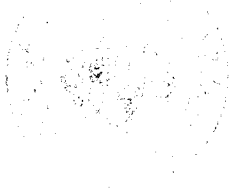
Addì, _____



Il Responsabile Ufficio Segreteria
F.to Alessandra PACINOTTI

Il Responsabile Ufficio Segreteria, certifica che la suestesa deliberazione è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio informatico visualizzabile sul sito web istituzionale per 15 giorni ed ulteriori 10 giorni naturali e consecutivi senza seguito di opposizioni.

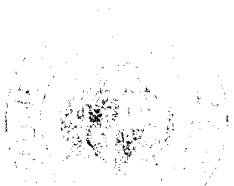
Addì, _____



Il Responsabile Ufficio Segreteria
F.to Alessandra PACINOTTI

PARERE DEL RESPONSABILE AREA TECNICA LL.PP./TUTELA AMBIENTALE/DEMANIO
Il sottoscritto Antonio Lambardi – Responsabile pro-tempore dell'Area Tecnica LL.PP./Tutela Ambientale/ Demanio, dà atto della regolarità tecnica della presente delibera ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 TUEL;

Addì, 07.05.2020



Il Responsabile Area Tecnica
LL.PP./Tutela Ambientale/Demanio
f.to Antonio LAMBARDI

PARERE DEL RESPONSABILE AREA ECONOMICO/FINANZIARIA

Il sottoscritto Dr. Vilmano MAZZEI - Responsabile Area Economico/Finanziaria, dà atto della regolarità contabile della presente delibera ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 TUEL;

Addi, 07.05.2020

Il Responsabile Area Economico/Finanziaria
F.to Dr. Vilmano MAZZEI

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE

Il Segretario Comunale – Dr. Francesca BARBERI FRANDANISA

Addi, _____



[Handwritten signature]

CC 63/2020
1 dell'

CONTRATTO DI LOCAZIONE

ad uso deposito/magazzino

tra

Audax Holding Srl, con sede legale in Roma, Via Ippolito Nievo, 61, Partita IVA n. 12494991008, iscritta al n RM - 1378505 del Registro delle imprese della Camera di Commercio di Roma in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore Paolo Angelo Franco Verzoni nato a Carrara il 26/05/1962, domiciliato per la carica presso la sede della società (di seguito più brevemente denominata **Locatore**)

e

Comune di Porto Azzurro (LI), Partita Iva 00425620499, Codice Fiscale 82 00 1830 0494, con sede in Porto Azzurro in Lungomare Paride Adami n 19 in persona del Responsabile Area Lavori Pubblici, Demanio Sig. Antonio Lambardi, come da provvedimento n. del, domiciliato per la carica presso la sede del Comune stesso (di seguito più brevemente denominato **Conduttore** o **il Comune**)

(Locatore e Conduttore sono anche indicati nel presente contratto singolarmente come **"Parte"** e collettivamente come **"Parti"**)

Premesso che

- Il Locatore è proprietario dell'immobile sito in Porto Azzurro (LI), Lungomare Paride Adami n 13, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto Azzurro al Foglio 13, particella 362, sub. 6, cat. C/2 classe 4, di circa 20 mq (evidenziata in verde con la lettera C) nella planimetria allegata al presente atto come doc. 1);
- Il Locatore, è altresì conduttore di un'altra porzione immobiliare di circa 10 mq, comunicante con quella sopra descritta, facente parte dello stesso stabile sito in Porto Azzurro (LI), Lungomare Paride Adami n 20, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto Azzurro al Foglio 13, particella 362, sub. 602, cat. D/2 (come evidenziata in giallo sempre con la lett. C) nella planimetria allegata al presente atto sub

doc.1), in virtù di contratto di locazione sottoscritto con la controllata Audax Group Srl (proprietaria) e da quest'ultima autorizzata a concedere in sublocazione a terzi la porzione immobiliare in questione ;

- Il Conduttore, ha manifestato al Locatore Audax Holding Srl la volontà di condurre in locazione/sublocazione entrambe le porzioni immobiliari sopra descritte ovvero la porzione di circa mq 20 dell'immobile di proprietà del Locatore e l'altra porzione condotta in locazione dal Locatore di circa mq 10 (il tutto come identificato dalla planimetria allegata con lettera C), per adibirlo a deposito;
- la Audax Holding Srl si è dichiarata disponibile a concedere in locazione/sublocazione al Conduttore le porzioni immobiliari sopra indicate, per un totale di circa mq 30 ;
- alla luce di quanto sopra detto la Audax intende concedere in locazione/sublocazione al Conduttore ed il Conduttore intende condurre in locazione/sublocazione l'immobile sopra descritto (d'ora in poi per comodità espositiva anche semplicemente "locazione") ai termini e condizioni del presente contratto

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue

Art. 1 - Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente contratto

Art. 2 - Oggetto della locazione -

Il Locatore, con il presente contratto, concede al Conduttore in locazione una porzione di mq 20 circa dell'immobile di sua proprietà (come evidenziata in verde alla lettera c) nella planimetria allegata al presente contratto – doc. 1) sito in Porto Azzurro (LI), Lungomare Paride Adami, 13, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto Azzurro al Foglio 13, particella 362, sub. 6, cat. C/2, classe 4 ed in sublocazione la confinante porzione immobiliare di cui è conduttore di circa mq 10 (come evidenziata in giallo alla lett. C) nella planimetria allegata al presente contratto – doc.1).

Le parti convengono che il presente contratto e le disposizioni in esso contenute sono da riferirsi all'immobile risultante dall'insieme delle due porzioni sopra descritte per un totale di mq 30 circa.

L'immobile così identificato sarà destinato ad uso deposito/magazzino.

Il conduttore accetta di condurre in locazione/sublocazione l'immobile sopra descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova.

Il Conduttore dichiara di aver visitato e di conoscere il locale oggetto del presente contratto e di averlo trovato idoneo al proprio uso, rinunciando sin d'ora a far valere nei confronti del Locatore qualsiasi diritto o pretesa fondati sulle condizioni dell'immobile.

Art. 3 – Uso

Le parti convengono che l'immobile sarà utilizzato come deposito/magazzino.

Qualsivoglia cambio dell'attuale e/o futuro uso, come sopra specificato, sarà consentito solo ed esclusivamente previo consenso scritto del Locatore.

Il Conduttore sarà responsabile dell'ottenimento ed osservanza di qualsivoglia licenza e permesso, sia pubblico che privato, come di volta in volta richiesto per lo specifico uso dell'immobile da parte del Conduttore.

Art. 4 – Durata della locazione

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) dal --/--/2020 al --/--/2026

e si intenderà tacitamente rinnovata per un'ulteriori sei anni, alle medesime condizioni, salvo disdetta di una delle parti da comunicare con lettera raccomandata a/r almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza naturale del contratto.

Le parti convengono che il Conduttore può recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata a.r. da inviare 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 5 – Deposito cauzionale

Il Comune, a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, corrisponde al locatore la somma di € 1.200,00 (milleduecento/00), pari a n. 3 (tre) mensilità, a titolo di deposito cauzionale.

Tale cauzione non potrà essere imputata in conto canoni e sarà restituita al conduttore dopo la regolare consegna dell'immobile, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Il locatore potrà soddisfare, mediante il deposito, ogni eventuale suo credito dipendente dal presente contratto.

Il deposito dovrà essere immediatamente ricostituito dal conduttore in caso di suo utilizzo.

Art. 6 - Corrispettivo della locazione – Decorrenza economica

Il canone di locazione annuo è convenuto tra le parti in € 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00) oltre I.V.A., da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro 1.200,00 (*euro milleduecento/00*) oltre I.V.A., non oltre il 5 (cinque) di ogni mese mediante bonifico sul c/c bancario IBAN IT 24 O 050 3470 7310 0000 0001 065 intestato a Audax Holding Srl in essere presso l'istituto Cassa Di Risparmio Di Lucca Pisa Livorno – Banco Popolare – Filiale di Porto Azzurro (LI)

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75 % della variazione assoluta degli indici ISTAT.

Art. 7 – Oneri accessori

Il Conduttore provvede a propria cura e spese, mediante utenze dirette e/o mediante propri impianti alla fornitura di energia elettrica, acqua, ecc....

Nei casi in cui non fosse possibile provvedere, da parte del Conduttore, in modo diretto agli allacci delle suddette utenze, queste saranno richieste dal Locatore seppure interamente a carico del Conduttore, comprese le spese per l'allacciamento delle utenze.

Saranno comunque interamente a carico del conduttore anche le altre spese elencate dall'art. 9 commi 1 e 2, della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il pagamento verrà effettuato dal Conduttore nei termini previsti dall'art. 9, co. 3, della citata legge.

Art. 8 – Morosità nei pagamenti

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare, neanche solo in parte, il pagamento del canone di locazione e del corrispettivo per oneri accessori.

Il mancato pagamento, anche parziale del canone di locazione e di quanto altro dovuto anche a titolo di oneri accessori nei termini previsti produrrà *ipso iure* la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c.

Il Conduttore non potrà far valere alcuna eccezione e/o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Art. 9 – Ritardo nella restituzione del bene locato

Il Conduttore, in mora nella restituzione dell'immobile locato, è tenuto ai sensi dell'art. 1591 c.c., a corrispondere al Locatore, fino alla riconsegna, il corrispettivo convenuto, inclusi gli aggiornamenti Istat del canone di locazione, fatto in ogni caso salvo il riconoscimento del maggior danno.

Art. 10 – Sublocazione

Il Locatore riconosce al Conduttore la possibilità di sublocare, anche gratuitamente, l'immobile oggetto del presente contratto in favore di Società controllata e/o comunque partecipata dal Comune di Porto Azzurro. In tal caso, il Conduttore dovrà darne adeguata comunicazione al Locatore, fermo restando l'obbligo in capo al Comune di Porto Azzurro di provvedere al pagamento del canone secondo i tempi e le modalità concordate nel precedente art. 6 e l'osservanza di tutte le altre obbligazioni assunte sempre con il presente contratto.

Art. 11 - Cambio di destinazione e cessione di contratto

Il Conduttore non può, se non previo consenso scritto del Locatore :

- 1) cedere a terzi il presente contratto;
- 2) cedere in comodato parziale e/o totale a terzi l'immobile oggetto del presente contratto
- 3) mutare, anche in parte ed anche solo temporaneamente, la destinazione d'uso dell'immobile oggetto del presente contratto.

Il mancato rispetto, da parte del Conduttore, di uno qualunque di tali divieti produrrà *ipso iure* la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 c.c., salvo in ogni caso il risarcimento del danno ex art. 1223 e segg. c.c..

Art. 12 - Manutenzione ordinaria, straordinaria e riconduzione in pristino stato –

A norma degli artt. 1576 e 1609 c.c. sono a carico del Conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e tutte le riparazioni di piccola manutenzione.

In conformità di quanto previsto dall'art. 1576 c.c., sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria.

Al termine del rapporto di locazione il Conduttore dovrà restituire l'immobile al Locatore libero e nelle medesime condizioni in cui lo ha ricevuto, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso in conformità del presente contratto, secondo quanto previsto dall'art. 1590 c.c..

Art. 13 - Modifiche, innovazioni e migliorie del bene locato -

Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, addizione, miglioria o innovazione all'immobile locato senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Quanto alle eventuali migliorie ed addizioni, il Locatore avrà la facoltà di ritenerle, senza obbligo di corrispondere compenso alcuno. In caso contrario, qualora il Locatore non intendesse ritenerle, il Conduttore avrà l'obbligo, su richiesta del Locatore medesimo, della rimessa in pristino a sue spese secondo quanto previsto dall'art. 1590 c.c.

Art. 14 - Obblighi/responsabilità del Conduttore ed esoneri del Locatore-

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato ed è responsabile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., dei danni causati, durante la presente locazione, al bene locato stesso, ai relativi impianti, alle cose di proprietà del Locatore, di terzi ed alle persone.

Ai sensi dell'art. 1587 c.c. l'immobile deve essere condotto in locazione con cura e diligenza dal Conduttore che ne deve garantire la funzionalità ed il decoro.

Il Conduttore è responsabile dei danni che possono derivare a persone, cose ed impianti per inerzia, incuria o per mancata esecuzione dei lavori per i quali sia obbligato a provvedere. Il Conduttore dovrà, inoltre, dare immediata notizia al Locatore della necessità di riparazioni non a suo carico.

In caso di incendio per colpa o negligenza del Conduttore e/o terzi, le spese per le riparazioni, gli indennizzi per eventuali danni a persone e quant'altro dovuto saranno a carico del Conduttore stesso.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le disposizioni ed i regolamenti interni per l'uso dello stabile in cui si trova il bene locato, dichiarando di conoscerli e di accettarli.

Il Conduttore si obbliga a garantire che l'attività esercitata all'interno del bene locato venga svolta nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, di igiene sul lavoro e di contenimento dei consumi energetici.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni di terzi, nessuno escluso.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Art. 15 – Risoluzione espressa

Il mancato adempimento di quanto previsto agli artt. 7 (Morosità nei pagamenti), 9 (Cambio di destinazione e cessione di contratto) comporterà la risoluzione immediata

del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

Art. 16 - Elezione di domicilio -

A tutti gli effetti del presente contratto, il Locatore elegge il proprio domicilio presso la sede della società in Roma (RM), Via Ippolito Nievo, 61 ; il Conduttore elegge domicilio in Porto Azzurro in via Lungomare Paride Adami 19.

Art. 17 - Spese legali ed oneri fiscali -

Gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle Parti contraenti secondo legge.

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico delle parti in misura uguale, secondo quanto previsto dall'art. 8 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Art. 18 - Rinvio alle disposizioni legislative -

Per quanto non previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

Art. 19 - Foro competente -

Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Livorno.

Art. 20 – Decreto Legislativo 196/2003

I dati personali forniti dal Conduttore al Locatore e dal Locatore al Conduttore sono tutelati dal D. Lgs. 196/2003, recante disposizioni a tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali e, pertanto, saranno utilizzati esclusivamente per l'integrale esecuzione del contratto. Le parti si autorizzano reciprocamente a rendere le comunicazioni richieste dalla legge.

Art. 21 – dichiarazioni del locatore

Il locatore dichiara, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, che per la complessiva unità immobiliare locata non è tenuto a presentare l'attestato di prestazione energetica (A.P.E) in quanto

..... come previsto dalla specifica disposizione normativa;

Il locatore, in proprio e per conto del proprietario dell'immobile sublocato, attesta la conformità catastale e la conformità alle previsioni urbanistiche e amministrative delle porzioni locate, garantendone altresì i requisiti per l'agibilità.

ALLEGATI:

- 1) planimetria immobile

Il presente contratto viene redatto in due originali.

Porto Azzurro, _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione: 2), 4), 5), 6), 8), 9), 10), 11), 12), 14), 15), 16) e 21)

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE
