



COMUNE DI VILLASIMIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

VERBALE DI DELIBERAZIONE

DELLA GIUNTA

==.==.==.==.==.

N. 092

OGGETTO: AFFITTO LOCALI PORTO ALLA MARINA DI VILLASIMIUS

=====

L'anno **DUEMILASETTE** il giorno **VENTIDUE** del mese di **MAGGIO** ore **18,00** in Villasimius nella Sede Comunale si è adunata la Giunta Municipale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il Sig. Sanna Salvatore

Sono presenti i Sigg. Assessori:

Assenti i signori

UTZERI ROBERTO
VARGIOLU EFISIO

SECCI GIOVANNA
MASSA FABRIZIO

Assiste il Segretario *Dott. Alberto Sciola.*

..*.*.*.*.*.*

LA GIUNTA

- Vista l'allegata proposta di deliberazione dell'Assessore al Bilancio ed alla Programmazione avente ad oggetto: "AFFITTO LOCALI PORTO ALLA MARINA DI VILLASIMIUS".
- Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica da parte del Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

DELIBERA

Di approvare in conformità l'allegata proposta di deliberazione dell'Assessore al Bilancio ed alla Programmazione avente ad oggetto: "AFFITTO LOCALI PORTO ALLA MARINA DI VILLASIMIUS".



COMUNE DI VILLASIMIUS

Provincia di Cagliari

PROPOSTA N. 01 del 21.05.07

OGGETTO: AFFITTO LOCALI PORTO ALLA MARINA DI VILLASIMIUS.

L'ASSESSORE AL BILANCIO ED ALLA PROGRAMMAZIONE

VISTI

- La delibera n. 45 del 11.05.2004 del Commissario Straordinario, avente ad oggetto l'attivazione dei servizi del porto turistico;
- il contratto d'affitto, relativo all'affidamento dei locali del porto di proprietà comunale alla Marina di Villasimius, scaduto in data **05.03.2007**, cessione avvenuta in esecuzione alla Delibera del Commissario Prefettizio n. 45 del 11.05.2004;
- l'allegato schema di contratto di locazione commerciale predisposto dalla consulente Ghiani Anna Silvia;

Ritenuto che nelle more della definizione della problematica sorta tra l'Amministrazione Comunale e l'Amministrazione Statale, e dall'esame degli atti ne deriva l'onere di proseguire il rapporto negoziale con il medesimo soggetto individuato dalla Capitaneria di Porto di Cagliari per la gestione della struttura portuale;

Considerato che l'affidamento ad altro soggetto determinerebbe una situazione conflittuale che porterebbe inevitabilmente alla ingestibilità del complesso portuale e turistico e commerciale e ad un contenzioso tra le Amministrazioni Pubbliche e la Società, con grave pregiudizio per l'erario e per la collettività interessata allo sviluppo turistico del territorio;

Ritenuto, pertanto, di dover confermare gli indirizzi precedentemente adottati in merito alla gestione dei beni, affidando alla stessa Società Marina di Villasimius, anche la gestione dei restanti immobili, costituiti da una serie di locali commerciali o destinati a pubblici servizi agli stessi patti e condizioni dettati dall'allegata bozza di contratto, nelle more della definizione della problematica sorta tra le Amministrazioni pubbliche;

PROPONE

Di cedere in locazione commerciale, alla Società Marina di Villasimius, l'unità immobiliare ubicata in Villasimius loc. Porto turistico, riportata al catasto urbano di Villasimius Fg. 30 mapp. 1250 ai sub sotto meglio indicati con i relativi canoni annuali provvisori, da aggiornare entro 12 mesi, così come previsto dall'art. 3 della bozza di contratto e per la durata di anni sei a partire dal **05 marzo 2007 con scadenza il 04 febbraio 2013** rinnovabile tacitamente se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, con lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza:

SUB	CATEGORIA	CANONE ANNUO IVA ESCLUSA	CANONE MENSILE	DESTINAZIONE
16 parz.	D8	3.944,45	328,70	YACHTING CLUB
18	A10 CLASSE 3	369,65	30,80	UFFICIO CAMBIO

27	D8	4.713,21	392,77	GELATERIA – SNACK BAR
29	D8	6.020,16	501,68	RISTORANTE
1	D8	3.286,13	273,84	MARKET
11	C1 classe 12	1.193,11	99,42	LOCALE COMM.LE 1° P N.3
12	C1 classe 12	998,62	83,22	LOCALE COMM.LE 1° P N.2
13	C1 classe 12	1.663,99	138,66	LOCALE COMM.LE 1° P N.1
2	C1 classe 12	820,05	68,34	LOCALE COMM.LE P T N.3
3	C1 classe 12	973,59	81,13	LOCALE COMM.LE P T N.2
4	C1 classe 12	1.017,96	84,83	LOCALE COMM.LE P T N.1
5	C1 classe 12	1.037,30	86,44	LOCALE COMM.LE P T ATTR. NAUTICHE
		1.016,83	84,73	ALLOGGIO DI SERVIZIO CORPO A
		1.336,42	111,37	ALLOGGIO DI SERVIZIO CORPO B
		1.824,00	152,01	PERTINENZE ESTERNE FABBRICATI
	Totali	30.215,47	2.517,95	

Di approvare l'allegato schema di contratto regolante i rapporti fra le parti.

Di prevedere quali clausole espresse di risoluzione il mancato accordo tra le parti su quanto sancito dall'art. 3 , comma 2, dell'allegato contratto e la perdita del diritto reale sui beni oggetto da parte dell'Amministrazione per cause involontarie e alla stesso non imputabili.

Di acquisire, ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico, gli eventuali pareri:

- in ordine alla regolarità tecnica relativa allo schema di contratto;
- in ordine alla regolarità tecnica relativa alla congruità dei canoni stabiliti;
- in ordine alla regolarità legale relativa alla fattibilità della concessione dei locali;

Di dare mandato al settore _____ affinché provveda alla definizione e stipula del contratto di locazione.

Villasimius, 21 maggio 2007

L'ASSESSORE

ACQUISITI I PARERI:

- in ordine alla regolarità tecnica relativa alla bozza di contratto;
Alessandra Podda _____
- in ordine alla regolarità tecnica relativa alla congruità dei canoni stabiliti;
- in ordine alla regolarità legale relativa alla fattibilità della concessione dei locali;

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE STRUMENTALE CON ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER L'ASSOGGETTAMENTO ALL'IVA

Stipulato in data..... in..... tra:

Locatore:

COMUNE DI VILLASIMIUS con sede in Villasimius (Ca) Piazza Gramsci codice fiscale 80014170924, rappresentato da _____ del Comune di Villasimius, di seguito denominato parte locatrice

Conduttore:

La società **MARINA DI VILLASIMIUS S.R.L.** con sede in Villasimius Via degli Oleandri partita IVA 02018200390, rappresentata dall'ing. _____, di seguito denominato parte conduttrice

PATTI E CONDIZIONI

Art 1 Oggetto della locazione:

Unità immobiliare ubicata in Villasimius loc. Porto Turistico riportata nel catasto urbano di Villasimius foglio 30 mappale 1250 ai sub sotto meglio identificati:

SUB	CATEGORIA	CANONE ANNUO IVA ESCLUSA	CANONE MENSILE	DESTINAZIONE
16 parz.	D8	3.944,45	328,70	YACHTING CLUB
18	A10 CLASSE 3	369,65	30,80	UFFICIO CAMBIO
27	D8	4.713,21	392,77	GELATERIA – SNACK BAR
29	D8	6.020,16	501,68	RISTORANTE
1	D8	3.286,13	273,84	MARKET
11	C1 classe 12	1.193,11	99,42	LOCALE COMM.LE 1° P N.3
12	C1 classe 12	998,62	83,22	LOCALE COMM.LE 1° P N.2
13	C1 classe 12	1.663,99	138,66	LOCALE COMM.LE 1° P N.1
2	C1 classe 12	820,05	68,34	LOCALE COMM.LE P T N.3
3	C1 classe 12	973,59	81,13	LOCALE COMM.LE P T N.2
4	C1 classe 12	1.017,96	84,83	LOCALE COMM.LE P T N.1
5	C1 classe 12	1.037,30	86,44	LOCALE COMM.LE P T ATTR. NAUTICHE
		1.016,83	84,73	ALLOGGIO DI SERVIZIO CORPO A
		1.336,42	111,37	ALLOGGIO DI SERVIZIO CORPO B
		1.824,00	152,01	PERTINENZE ESTERNE FABBRICATI
	Totali	30.215,47	2.517,95	

Art. 2 Durata della locazione

Il contratto è stipulato per la durata di anni sei a partire dal **05 marzo 2007 con scadenza il 04 febbraio 2013** rinnovabile tacitamente se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, con lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il locatore, alla prima scadenza, può esercitare la facoltà di diniego alla rinnovazione del contratto nei casi tassativamente previsti dall'art. 29, Legge n. 392/78 e dandone comunicazione al conduttore mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 12 mesi prima della scadenza.

Art. 3 Canone di locazione

Il canone di locazione base provvisorio è pattuito in €30.215,47 più IVA 20% annui, fatte salve le disposizioni contenute nell'art. 5 del contratto stipulato in data 7/5/2004, che si richiama integralmente in quanto parte integrante e sostanziale del presente accordo negoziale.

Le parti si obbligano di stabilire il canone definitivo entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto.

Il canone dovrà pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate di €7.553,87 più IVA 20% entro il giorno 10 del mese, al domicilio del locatore o tramite bonifico bancario sul conto corrente della Tesoreria comunale n. cod.Abi cod. Cab.....

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. In caso di ritardato pagamento del canone superiore a giorni 30 (trenta) è facoltà del locatario di richiedere la risoluzione del contratto per fatto o colpa dell'affittuario ex art. 1455 del C.C.

Art. 4 Cauzione

Verrà versata cauzione in numerario o fideiussione di €30.215,47 somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni.

Art.5 Aggiornamento annuale canone di locazione

Il canone di locazione verrà aggiornato automaticamente dal secondo anno senza richiesta scritta, in misura pari al 75% sulla base della variazione annuale dell'indice ultimo Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati disponibile nella Gazzetta ufficiale.

Art.6 Destinazione d'uso dell'immobile

L'immobile locato deve essere adibito esclusivamente ad attività :

1. servizio di somministrazione bevande;
2. strutture di vendita al dettaglio

e per le attività meglio identificate nella destinazione d'uso nella tabella A punto 4 della delibera del commissario Straordinario n. 45 del 11.05.2004 (che la parte dichiara di conoscere)

La sublocazione, in tutto o in parte, dell'immobile e la cessione del contratto sono possibili attraverso gara pubblica ai sensi della normativa vigente per gli Enti Pubblici territoriali, di concerto con l'Amministrazione Comunale, privilegiando attività tradizionali locali, così come il mutamento della destinazione d'uso.

Con il consenso del Comune alcuni immobili potranno essere concessi in sublocazione fuori dalla gara pubblica in relazione alla natura dell'attività da esercitarsi al loro interno.

Il conduttore dichiara che l'immobile locato è utilizzato per lo svolgimento di attività che comportano contatti con il pubblico.

Art.7 Stato dell'immobile

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile oggetto della locazione e di averlo trovato in buono stato di manutenzione e quindi adatto al proprio uso e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale logorio d'uso.

Inoltre, dichiara che i medesimi beni sono esenti da vizi che possono pregiudicare la salute di coloro che svolgono l'attività nel locale.

Art.8 Manutenzioni e interventi

Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 cod. civ. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Art.9 Voltura utenze

Il conduttore procederà alla voltura a proprio nome delle utenze telefoniche, elettriche ed idriche.

Art.10 Esonero responsabilità

Il locatore in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà, è esonerato da ogni responsabilità. Il locatore è esonerato da ogni responsabilità anche per i danni diretti e indiretti a persone o cose che potessero derivare da fatto doloso o colposo commesso dai dipendenti del conduttore o da terzi in genere.

Art.11 Ispezioni da parte del locatore

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di una settimana, l'immobile per motivata ragione.

Art.12 Modifiche delle clausole

Qualunque modifica al presente contratto di locazione deve essere provata con atto scritto.

Art. 13 Spese di registrazione

Le spese di registrazione del contratto sono suddivise al 50% tra le parti. Il locatore si assume l'obbligo di registrare il contratto e di versare l'imposta proporzionale di registro dell'1% prevista per i contratti di locazione di immobili strumentali soggetti ad IVA per opzione di cui alla disciplina introdotta dall'art. 35 co. 8 e segg. D.L. 4.7.2006 N. 223, conv. con modificazioni con L 4.8.2006 n. 248.

Nel caso di risoluzione del contratto, la parte che recede o disdetta si assume l'onere di versare l'imposta di registro conseguente allo scioglimento.

Art.14 Concessioni e licenze amministrative

Il locatore garantisce che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, essendo in possesso del certificato di agibilità, oltre alla concessione edilizia.

Il locatore comunque è esonerato in ogni caso da ogni responsabilità nel caso di difetto, diniego o revoca delle licenze amministrative.

Art. 15 Oneri accessori

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, energia elettrica, riscaldamento e del condizionamento dell'aria e gli altri servizi previsti dall'art. 9, Legge n. 392/78.

Art. 16 Foro competente

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, Foro competente sarà quello del Tribunale di Cagliari in cui è ubicato l'immobile, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

Art. 17 Autorizzazione comunicazione dati:

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione in essere ai sensi della L. 196/2003

Art. 18 Rinvio a disposizioni di legge

Per quanto non previsto dalla presente scrittura, si fa riferimento alla normativa vigente alla data di stipulazione del presente contratto.

Art. 19 Clausola espressa di risoluzione

Costituiscono clausole espresse di risoluzione:

- il mancato accordo tra le parti su quanto sancito dall'art. 3 comma 2 del presente atto, nei termini sopra indicati.
- La perdita del diritto reale sui beni oggetto del presente atto da parte dell'Amministrazione comunale del locatario per cause involontarie o allo stesso non imputabili.

Letto, approvato e sottoscritto

La parte locatrice

La parte conduttrice