

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA - LATINA

ATTO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO

ATTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VERBALE N. 10/2017 del 12 Giugno 2017

DELIBERAZIONE N. 066

OGGETTO: Asilo Nido di Aprilia – Contratto di locazione con il Comune di Aprilia: Approvazione.

<i>Dimostrazione</i>	
<i>Della disponibilità dei fondi:</i>	
Titolo	
Capitolo	
Categoria	
Articolo	
Somma stanziata	L.
Agg. per storni	L.
	L.
Somme impegnate	L.
Disponibilità	L.
Somma stanziata	L.
Dedot. per storni	L.
	L.
Somme impegnate	L.
Disponibilità	L.
Addi	

IL SEGRETARIO

L'anno duemiladiciassette, il giorno dodici del mese di Giugno, alle ore 10,15 presso la sede del Consorzio sita in Via Carrara n. 12/a – Tor Tre Ponti – si è riunito il Consiglio di Amministrazione.

P R E S E N T I

- | | | | |
|----|---------------------|-----------------|----|
| 1) | CARLO SCARCHILLI | Presidente | SI |
| 2) | STEFANIA PETRIANNI | Vice Presidente | NO |
| 3) | LUCIANO MOCCI | Consigliere | SI |
| 4) | COSIMO PEDUTO | Consigliere | SI |
| 5) | ALESSANDRA SCARAGGI | Consigliere | SI |

Sono presenti il Presidente del Collegio Sindacale Dr Sebastiano GOBBO ed il Componente Dr.ssa Adelia DAVOLI. Ha giustificato la propria assenza il Componente Dr. Antonio LOMBARDI.

Assiste con funzioni di Segretario Verbalizzante il Direttore Generale Ing. Lorenzo MANGIAPELO.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta sull'argomento in oggetto.

Su relazione del Presidente,

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

– Premesso che:

- con atto rep. n. 132633, racc. n. 20846 del 28/05/2004 a rogito Notaio Valente di Aprilia, la soc. VENUS Srl, in ottemperanza della convenzione sottoscritta in data 23/11/1992 rep. 73413, cedeva e trasferiva al Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina la proprietà dell'edificio e della relativa area di pertinenza sito in Aprilia, località Vallelata, individuato in Catasto al Foglio n. 43, Mappale n. 2012;
- l'edificio succitato è dotato di Permesso di Costruire n. 87/2004 del 17/09/2004 per "Rifunzionalizzazione di un capannone industriale in Asilo Nido Aziendale";
- il Consorzio Industriale è proprietario dello stesso immobile, destinato ad Asilo Nido Aziendale (intendendo con ciò che era formalmente destinato ai figli degli addetti alle attività produttive del comparto consortile);
- il servizio funzionale previsto, nel corso degli anni, non è mai riuscito ad essere attivo a causa della crisi economica che ha portato alla chiusura di diverse attività imprenditoriali e/o alla notevole riduzione di personale impiegato;
- il Comune di Aprilia con nota prot. 115803 del 25/11/2016, in atti al prot. n. 6487 del 28/11/16 ha formulato al Consorzio Industriale una richiesta d'uso dell'edificio in questione da destinare ad attività di servizio pubblico come stabilito dagli atti sopra citati;
- con nota in atti al prot. n. 2592 del 23/05/17 il Comune di Aprilia ha trasmesso la deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 04/05/17 per la definizione del contratto di locazione in oggetto;

- richiamati i verbali CdA n. 21/16 del 28/11/16, n. 02/17 del 07/02/17 e n. 03/17 del 27/02/17 con le relative determinazioni in merito all'argomento;

- vista la bozza di Contratto di Locazione predisposta dagli Uffici di concerto con il Comune di Aprilia, alla quale sono state apportate alcune ulteriori modifiche;

- visto altresì il parere reso dal Legale dell'Ente Avv. Di Lorenzo, in atti al prot. n. 2986 del 12/06/17, sulla bozza di Contratto di Locazione richiamato;

- sentito il parere favorevole del Direttore Generale;

- a voti unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

- le premesse e gli allegati sono parte integrante del deliberato;

- di approvare l'allegata bozza di Contratto di Locazione tra il Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina ed il Comune di Aprilia, per l'immobile in oggetto costituito da due piani (T-1), riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Aprilia al Foglio n. 43, P.IIa n. 2012, che prevede, tra l'altro:

- durata dello stesso di 6 (sei) anni rinnovabile per una uguale durata in assenza di disdetta;
- canone simbolico, vista la particolare destinazione ad attività sociale, pari ad € 1.000,00 (euro mille/00) annui;
- garanzie contro danni e per responsabilità civile;
- cancellazione dei ruoli afferenti l'immobile compreso l'IMU per l'annualità 2017 e seguenti;

con mandato al D.G. di trasmetterlo al Comune di Aprilia per gli adempimenti conseguenti ed al Presidente per la sua sottoscrizione con facoltà di apportare eventuali modifiche e/o integrazioni che non ne modificano l'essenza;

- il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della Legge Regionale n. 13/97.-

IL SEGRETARIO
Ing. Lorenzo Mangiapelo

IL PRESIDENTE
Comm. Carlo Scarchilli

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia e per ogni effetto di legge

tra

Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina, con sede in Latina – Loc. Tor Tre Ponti, Via Carrara n.12/a, rappresentato dal Presidente Comm. Carlo Scarchilli nato a Roma il 26.1.1946 (in seguito denominato “Consorzio ASI” o “Locatore”),

E

Comune di Aprilia con sede legale in Aprilia, Piazza Roma n. 1 - C.F.: 80003450592 (in seguito denominato Conduttore) in persona dell'arch. Aristodemo Pellico, nato a Sambiase il 25 Maggio 1950 - domiciliato per la carica in Aprilia, ove sopra, nella sua qualità di dirigente del V Settore e, come tale, in rappresentanza del Comune medesimo, a tale carica nominato con decreto Sindacale n. 2 del 27/01/2012, avvalendosi dei poteri ad esso spettanti in forza dell'art. 49 del vigente statuto.

PREMESSO

1. che a seguito dell'atto Rep. n. 132633, racc. 20846 in data 28/05/2004, dinanzi al dott. Vincenzo Valente, Notaio in Aprilia, la soc. VENUS S.r.l., in ottemperanza della convenzione sottoscritta in data 23/11/1992 rep. 73413, cedeva e trasferiva al Consorzio ASI la proprietà dell'edificio e della relativa area di pertinenza sito in Aprilia, località Vallelata, individuato in catasto al foglio 43 mappale 2012;
2. che, a seguito della domanda registrata al protocollo generale di questo Comune al n. 33154 del 09/07/2004 veniva rilasciato al Consorzio ASI per l'edificio succitato, il Permesso di Costruire n. 87/2004 in data 17/09/2004 per "Rifunionalizzazione di un capannone industriale in Asilo nido aziendale";
3. che il Consorzio ASI è proprietario dell'edificio destinato ad Asilo Nido Aziendale (intendendo con ciò che era formalmente destinato ai figli degli addetti alle attività produttive del comparto consortile), in virtù degli atti succitati;
4. che il servizio funzionale previsto, nel corso degli anni, non è mai riuscito ad essere attivo a causa della crisi economica che ha portato alla chiusura di diverse attività imprenditoriali e/o alla notevole riduzione di personale impiegato;
5. che questa Amministrazione Comunale con nota prot. 115803 del 25/11/2016 ha formulato al Consorzio ASI (recepita con prot.n.6487 del 28/11/2016) la richiesta d'uso dell'edificio in questione da destinare ad attività di servizio pubblico come stabilito dagli atti sopra citati;

6. vista la Delibera del Consiglio di Amministrazione del Consorzio ASI n. 66 del 12/06/17 con la quale il Consiglio di Amministrazione si è espresso in modo favorevole a concedere in locazione al Comune di Aprilia l'immobile di cui sopra;

7. vista la Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del ___ con la quale l'Amministrazione Comunale ha preso atto ed approva di prendere in affitto l'immobile di cui sopra.

Tutto ciò premesso, e la premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e pattuiscono quanto segue:

Art. 1

Oggetto del contratto

Il Consorzio ASI rappresentato dal Presidente Comm. Carlo Scarchilli di cui in premessa, cede in locazione al Comune di Aprilia, che a mezzo del suo costituito rappresentante accetta, il seguente immobile sito in Aprilia Via della Piana n....., e precisamente:

- immobile costituito da due piani (T-1), riportato al Catasto fabbricati del Comune di Aprilia al F. 43 P.IIIa 2012 Categoria D/1 rendita €. 13.880,00, insistente su terreno di proprietà di are 00.35.08, e destinato, secondo il P.R.T. Consortile - Variante Generale (Art.11 L.341/95 – Artt.5-7 L.R.13/94, art.2 L.R. 24/03) ad “Aree a Servizi – Attrezzature ed attività Sociali e collettive (D.M.1444/68)” – art.15 N.T.A. Consortili.;

L'immobile in contratto è pervenuto al Locatore come segue:

- in virtù dell'atto Rep. n. 132633, racc. 20846 in data 28/05/2004, del dott. Vincenzo Valente, Notaio in Aprilia.

Il presente atto comprende l'uso in forma esclusiva del fabbricato e del sottostante terreno come sopra descritto ed accettato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come dal Locatore si possiede e si ha diritto di possedere, con quanto annesso e connesso, pertinenze, accessori, accessioni, servitù attive e passive.

Art. 2

Limiti e durata

Il Conduttore potrà servirsi del bene di cui sopra per il seguente uso esclusivo: SERVIZI DI PUBBLICA UTILITA' (attività sociali e collettive – D.M.1444/68), con divieto di qualsiasi altra destinazione e uso.

Il presente contratto avrà la durata di anni 6 a decorrere dal _____ e scadenza al _____ e si rinnoverà per una uguale durata in assenza di disdetta da inviarsi con un preavviso del Locatore di almeno 12 mesi a mezzo raccomandata o via pec.

Art. 3

Obblighi del Conduttore

Il Conduttore si obbliga a custodire e a conservare i beni oggetto del presente contratto con cura e diligenza.

Il Conduttore dovrà custodire e conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e mantenerlo in stato da servire all'uso a cui è attualmente destinato. Il Conduttore ha la facoltà di godere dell'immobile in oggetto, nel rispetto dello stesso e nei modi compatibili a quanto la struttura offre. Il Conduttore potrà concedere a terzi il godimento dei beni oggetto del presente contratto.

Sono a carico del Conduttore le spese di utilizzo, di ristrutturazione e messa a norma dell'immobile e, a tal fine, il Conduttore si obbliga a stipulare i contratti di somministrazione relativi ai servizi essenziali (acqua, elettricità, gas, telefono), ovvero a chiedere la voltura a suo nome di quelli esistenti, rimborsando comunque al Locatore l'importo delle bollette che si riferiscano al periodo successivo alla presa in consegna dell'immobile.

Sono altresì a carico del Conduttore le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, restando escluso, per volontà espressa delle parti, qualsiasi diritto al rimborso dei costi sostenuti da parte del Conduttore.

Al Conduttore è concesso di effettuare addizioni e modifiche sull'immobile solo previo nulla osta scritto del Locatore il quale non sarà soggetto al pagamento di alcun compenso.

Al termine del presente contratto il Conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile in condizioni idonee al proseguimento delle attività svolte, in buono stato di manutenzione, salvo il normale deperimento d'uso. Al fine della constatazione dello stato dei luoghi al momento della sottoscrizione del presente atto, verrà redatto apposito verbale con allegate n. ___ foto esplicative che viene allegato al presente contratto sotto la lettera A.

Il Conduttore dovrà assicurare l'immobile di cui al presente contratto sia contro i danni da incendio, scoppio ed altre calamità, sia per la responsabilità civile, con polizze rispettivamente del valore non inferiore ad € 1.500.000,00 ed € 3.000.000,00 rilasciate da primaria compagnia di assicurazione. Le polizze dovranno essere vincolate a favore del Locatore, anche agli effetti degli articoli 1259 e 1920 del codice civile e dovranno essere consegnate in copia al Locatore entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

Art. 4

Obblighi del Locatore

Il Locatore assume l'obbligazione di far godere in maniera esclusiva l'immobile al Conduttore e, pertanto, non potrà chiedere la restituzione dell'immobile in oggetto se non al termine della naturale scadenza del presente contratto, salvo i casi di risoluzione per inadempimento.

Il Locatore non garantisce l'idoneità dell'immobile all'uso a cui è destinato. Il Conduttore dichiara comunque di aver già preso visione dell'immobile, di averlo trovato idoneo benché da ristrutturare, e di rinunciare, ove possa occorrere, ad ogni garanzia per i vizi occulti dell'immobile, salvo il disposto dell'art. 1229 del codice civile.

Con gli stessi limiti, il Conduttore rinuncia altresì a qualsiasi garanzia da parte del Locatore per molestie di fatto o di diritto da parte di terzi.

Art. 5 **Canone**

In considerazione della particolare destinazione dell'immobile ad attività sociali, le parti convengono che il canone di locazione è stabilito nella misura annuale di € 1.000,00 (euro mille/00) da versarsi in un'unica soluzione a mezzo bonifico bancario entro 10 giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto per la prima annualità e sempre con cadenza annuale anticipata entro 10 giorni per gli anni successivi.

Il ritardato pagamento del canone di locazione, decorsi sessanta giorni dalla scadenza prevista, comporterà la facoltà per il Locatore di chiedere la risoluzione del contratto e l'immediata restituzione dell'immobile, nonché l'eventuale risarcimento del danno.

Saranno a carico del Conduttore tutte le utenze e qualsiasi imposta che la legge pone a carico del Conduttore.

Inoltre, in considerazione della particolare destinazione dell'immobile, che ha determinato un canone di locazione simbolico, il Conduttore, Comune di Aprilia, si obbliga a restituire al Locatore, a sua semplice richiesta, le imposte gravanti sull'immobile e a carico del proprietario, nonché si obbliga contestualmente con la sottoscrizione del presente Contratto, alla cancellazione di tutti i ruoli afferenti l'immobile in oggetto, compreso l'IMU per l'annualità 2017 e seguenti, e per tutta la durata del Contratto e sue eventuali proroghe.

Il mancato rispetto degli obblighi previsti nel presente articolo, comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto.

Art. 6 **Modalità di consegna, restituzione e scioglimento contratto**

Il Conduttore potrà recedere liberamente dal presente contratto, con preavviso di almeno sei mesi.

Il recesso del Conduttore, è atto unilaterale recettizio, che dovrà essere comunicato al Locatore tramite lettera raccomandata r.r. o tramite pec

Il Locatore consegna le chiavi al Conduttore contestualmente alla firma del presente contratto e da questo momento sarà considerato, nei termini di legge e nelle modalità e condizioni di cui al presente contratto, responsabile e custode della proprietà del Consorzio ASI ad esso locata.

Art. 7

Aggiornamento del canone di locazione

Tra le parti si conviene che il canone sarà aggiornato ogni anno per il 25% della variazione Istat e per tutta la durata del presente contratto e sue eventuali proroghe.

Art. 8

Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

Il Conduttore si impegna a comunicare al Locatore eventuali interventi migliorativi da eseguire sull'immobile oggetto del presente contratto, con congruo preavviso a mezzo pec o raccomandata r.r. Gli interventi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera a mezzo pec o raccomandata r.r. in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

Il Conduttore è comunque responsabile di eventuali danni, perdite o deterioramenti cagionati da persone che egli ha ammesse anche temporaneamente all'uso o al godimento della cosa locata.

Al termine della locazione, se il Conduttore ha eseguito addizioni e/o migliorie sul bene condotto in locazione, è in facoltà de Locatore chiedere la restituzione nel pristino stato o acquisire le addizioni o migliorie eseguite, senza che ciò comporti alcun riconoscimento di indennizzo a favore del Conduttore.

Art. 9

Deposito cauzionale

All'atto della sottoscrizione del presente contratto il Conduttore si impegna a versare la somma di euro € 1.000,00 (euro mille), pari ad una annualità, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita al Conduttore all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

Art. 10

Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Il Conduttore dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente contratto, il Conduttore esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

Il Conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al Locatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per accertarne lo stato, l'uso, la sicurezza ed effettuare le indagini ed i controlli che riterrà necessari secondo competenza. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del Conduttore.

Art. 11

Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) saranno a carico del Conduttore, per espresso accordo tra le parti.

Art. 12

Modifiche alle clausole contrattuali

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

Art. 13

Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

- il Locatore, in Latina Scalo Loc. Tor Tre Ponti Via Carrara n. 12/A, PEC info@pec.consorzioasi.com ;
- il Conduttore presso la sua sede legale sita in Via _____ al n. _____, _____

Art. 14

Foro competente

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale di Latina.

Letto, approvato e sottoscritto.

Aprilia, data _____

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Durata del contratto; 3) Obblighi del Conduttore; 5) Canone; 8) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore; 9) Deposito cauzionale; 10) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 11) Spese di registrazione del contratto; 12) Modifiche alle clausole contrattuali; 14) Foro competente.

Il Locatore

Il Conduttore