

O.d.G. del **09/07/2014**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N° 4

Deliberazione n° ____/2014 del

OGGETTO DELLA PROPOSTA

SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LA PORZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA MAZZINI (EX UPIM) UTILIZZATO DAGLI UFFICI COMUNALI.

Ufficio proponente: Area Contratti ed Acquisti.

ALLEGATI/NOTE:

- 1) Schema di contratto di locazione;

Il Direttore Generale, di concerto con il Coordinatore dell'Ufficio Contratti ed Acquisti, riferisce e propone quanto segue:

Nell'ambito della procedura di ricapitalizzazione dell'AMAT conseguente alla dichiarazione del dissesto finanziario del Comune di Taranto, nel corso dell'Assemblea straordinaria dei soci tenutasi in data 15/12/2008 si procedeva al conferimento in favore della stessa di alcuni immobili, tra i quali quello ubicato all'angolo tra la Via Mazzini e la Via Temenide, costruito ed inizialmente utilizzato per un'attività di grande distribuzione (magazzini UPIM).

All'atto del conferimento dell'immobile all'AMAT, da parte del Comune di Taranto, una porzione del predetto immobile, precisamente i piani 3° e 4°, era già utilizzata dall'Amministrazione comunale per propri uffici (archivio storico e altro).

Successivamente l'Azienda richiedeva più volte, formalmente, al Comune di Taranto, di regolarizzare l'utilizzo della porzione di immobile, attraverso la sottoscrizione di un contratto di locazione, anche al fine di recuperare una parte dei costi sostenuti a titolo di ammortamenti, imposte e tasse comunali e manutenzione dello stesso.

Con nota del 10/06/2014, prot. n° 89512 **[Allegato n. 1]**, il Dirigente del Settore Patrimonio del Comune di Taranto riscontrava la pregressa corrispondenza per comunicare di aver redatto una relazione tesa alla determinazione dei canoni di locazione delle suddette porzioni di immobile, determinando il valore di € 14'933,00 quale canone di locazione media mensile assunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari tenuta dall'Agenzia delle Entrate. Il suddetto Dirigente proponeva la sottoscrizione di un contratto di locazione, demandandone la predisposizione all'AMAT, con un canone di locazione mensile di € 10.000,00.

L'Area Contratti ed Acquisti ha predisposto l'allegata bozza di contratto di locazione commerciale **[Allegato n. 2]**, che si propone di approvare, senza l'indicazione della misura del canone, in considerazione della ne-

cessità di condurre una trattativa per la sua definizione.

Il Coordinatore dell'Ufficio Contratti e Appalti

Il Direttore Generale

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- vista la proposta formulata;
- ritenuto di poterla condividere per le motivazioni ivi espresse;
- visto lo Statuto aziendale;

a voti _____ ,

DELIBERA

- 1) di approvare lo schema di contratto di locazione elaborato dall'Area Contratti ed Acquisti **[Allegato n. 2]**;
- 2) di dare mandato all'Amministratore delegato di concordare con l'Amministrazione Comunale il relativo canone di locazione;
- 3) di dare mandato agli Uffici competenti di curare gli adempimenti successivi.

O.d.G. del **09/07/2014**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N° 4

Deliberazione n° ____/2014

del

OGGETTO DELLA PROPOSTA

SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER LA PORZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA MAZZINI (EX UPIM) UTILIZZATO DAGLI UFFICI COMUNALI.

Ufficio proponente: Area Contratti ed Acquisti.

ALLEGATI/NOTE:

- 1) Schema di contratto di locazione;

Il Direttore Generale, di concerto con il Coordinatore dell'Ufficio Contratti ed Acquisti, riferisce e propone quanto segue:

Nell'ambito della procedura di ricapitalizzazione dell'AMAT conseguente alla dichiarazione del dissesto finanziario del Comune di Taranto, nel corso dell'Assemblea straordinaria dei soci tenutasi in data 15/12/2008 si procedeva al conferimento in favore della stessa di alcuni immobili, tra i quali quello ubicato all'angolo tra la Via Mazzini e la Via Temenide, costruito ed inizialmente utilizzato per un'attività di grande distribuzione (magazzini UPIM).

All'atto del conferimento dell'immobile all'AMAT, da parte del Comune di Taranto, una porzione del predetto immobile, precisamente i piani 3° e 4°, era già utilizzata dall'Amministrazione comunale per propri uffici (archivio storico e altro).

Successivamente l'Azienda richiedeva più volte, formalmente, al Comune di Taranto, di regolarizzare l'utilizzo della porzione di immobile, attraverso la sottoscrizione di un contratto di locazione, anche al fine di recuperare una parte dei costi sostenuti a titolo di ammortamenti, imposte e tasse comunali e manutenzione dello stesso.

Con nota del 10/06/2014, prot. n° 89512 **[Allegato n. 1]**, il Dirigente del Settore Patrimonio del Comune di Taranto riscontrava la pregressa corrispondenza per comunicare di aver redatto una relazione tesa alla determinazione dei canoni di locazione delle suddette porzioni di immobile, determinando il valore di € 14'933,00 quale canone di locazione media mensile assunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari tenuta dall'Agenzia delle Entrate. Il suddetto Dirigente proponeva la sottoscrizione di un contratto di locazione, demandandone la predisposizione all'AMAT, con un canone di locazione mensile di € 10.000,00.

L'Area Contratti ed Acquisti ha predisposto l'allegata bozza di contratto di locazione commerciale **[Allegato n. 2]**, che si propone di approvare, senza l'indicazione della misura del canone, in considerazione della ne-

cessità di condurre una trattativa per la sua definizione.

Il Coordinatore dell'Ufficio Contratti e Appalti _____

Il Direttore Generale _____

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- vista la proposta formulata;
- ritenuto di poterla condividere per le motivazioni ivi espresse;
- visto lo Statuto aziendale;

a voti _____ ,

DELIBERA

- 1) di approvare lo schema di contratto di locazione elaborato dall'Area Contratti ed Acquisti **[Allegato n. 2]**;
- 2) di dare mandato all'Amministratore delegato di concordare con l'Amministrazione Comunale il relativo canone di locazione;
- 3) di dare mandato agli Uffici competenti di curare gli adempimenti successivi.

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

La società AMAT S.p.a, con sede in Taranto, via Cesare Battisti, 657, (P.IVA 00146330733), in persona del suo legale rappresentante Dott. Francesco Walter Poggi, in qualità di Amministratore Delegato, definito quale "locatore" ;

e

il Comune di Taranto (C.F. 80008750731 P.IVA 00850530734), in persona del sindaco pro tempore, dott. Ippazio Stefano, definito quale "conduttore";

premesse che

- l'AMAT s.p.a è proprietario dell'immobile sito in Taranto alla via Mazzini 223
- il Comune di Taranto intende utilizzare come archivio il terzo piano (sup. convenzionale mq 2.161) e come archivio (il 50 %) ed uffici (il restante 50 %) il quarto piano di detto stabile (sup. convenzionale mq 652,50 per uffici e mq 730,90 per archivio e terrazzi)
- all'atto della consegna il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile;

le parti convengono quanto segue:

1) Premessa

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

2) Oggetto del contratto

Il locatore cede in locazione alla conduttrice i piani terzo e quarto del l'immobile di sua proprietà per attività collegate alle finalità istituzionali dell'Ente (archivio storico del Comune di Taranto ed uffici correlati). La conduttrice a tale titolo accetta, l'immobile sito a Taranto in Via Mazzini ai piani terzo e quarto della superficie convenzionale di circa mq. 3.544,40 così ripartiti: a) mq. 2.891,90 circa destinati agli archivi e terrazzi ; b) mq. 652,50 circa destinati ad uffici comunali; contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore si impegna a fissare data di consegna dei locali in oggetto alla Società conduttrice e dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti;

3) Durata del contratto

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno . Il contratto avrà durata di sei anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei

anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

4) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro _____ (_____/00) da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro _____ (_____/00) a partire dal mese di _____. La conduttrice si impegna a versare detti canoni presso il domicilio del locatore entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni trimestre. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

5) Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore.

6) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione

E' onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

8) Sublocazione dei locali oggetto del contratto

Ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978 è consentita la sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato, purchè la conduttrice ne dia espressa notizia al locatore a mezzo lettera raccomandata con congruo preavviso.

9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore

La conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata. Essi 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 raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

9) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa

La conduttrice ha facoltà di recesso purchè ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente adottata dalla conduttrice (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

10) Deposito cauzionale

All'atto di sottoscrizione del presente contratto la conduttrice si impegna a versare la somma di euro , pari al canone dovuto per un trimestre, a titolo di deposito cauzionale. Tale somma sarà restituita alla conduttrice all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.

11) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

La conduttrice 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 la conduttrice esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori.

12) Spese di registrazione del contratto

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%.

13) Modifiche alla 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.

14) 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 Taranto alla via C. Battisti n. 657 ;

Società per Azioni con socio unico soggetta a direzione e coordinamento da parte del Comune di Taranto
Via C. Battisti, 657 • 74121 Taranto • Tel. +39 099 73561 • Fax +39 099 7794247 • web: www.amat.ta.it • email: amat@amat.ta.it
Codice Fiscale, Partita Iva e N° iscrizione al Registro delle Imprese di Taranto 00146330733
Capitale sociale: € 5.497.272,00 interamente versato

☐ la conduttrice presso la sua sede legale sita i Taranto – Palazzo di Città.

15) 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 del foro di Taranto.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 10) Deposito cauzionale; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.
Taranto, li _____

Per la società AMAT S.p.a. (Dott. Francesco Walter Poggi)

Per il Comune di Taranto (dott. Ippazio Stefano)