



COMUNE DI MINERBE

via Guglielmo Marconi, 41 – 37046 Minerbe (VR)

Tel. 0442633411 Fax 0442633440

c.f./p.IVA 00345850234

ECONOMICO FINANZ E PERSONALE

COPIA

DETERMINAZIONE

Data di assunzione	01-06-2007
Numero progressivo generale	164

Oggetto:	STIPULA NUOVO CONTRATTO LOCAZIONE IMMOBILE PROPRIETA' COMUNALE SITO IN MINERBE PIAZZA IV NOVEMBRE N.12 CON DITTA DREAMS BAR CAFFETTERIA CENTRALE DI FANTE NICOLETTA, CON EFFETTO DA 06/06/2007.
-----------------	--

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Richiamato il contratto n. 1141/rep. del 06-06-1995, registrato a Legnago il 14/06/1995 n. 609/serie 1, relativo alla locazione al sig. Rizzotti Massimiliano del fabbricato di proprietà comunale con denominazione “Caffè Centrale”, sito in Minerbe Piazza IV Novembre;

Vista la successiva cessione dello stesso contratto dal sig. Rizzotti Massimiliano alla sig.ra Fante Nicoletta, avvenuta a seguito dell'atto di vendita n. 980/rep. del 21/02/2001, a rogito del notaio Canalini di Minerbe;

Richiamata la deliberazione di Giunta comunale n. 79 del 4 luglio 2001 con la quale è stato disposto di prendere atto che, a seguito dell'atto di vendita sopra citato il sig. Rizzotti Massimiliano ha ceduto alla sig.ra Fante Nicoletta, nata il 30/08/1965 in Albaredo d'Adige, il contratto di locazione relativo ai locali ubicati in Minerbe piazza IV Novembre, nei quali si svolge l'attività di impresa;

Considerato che la scadenza del citato contratto di locazione è prevista per il prossimo 5 giugno 2007;

Richiamata la deliberazione di Giunta comunale n. 11 assunta in data 14 marzo 2007, dichiarata immediatamente eseguibile, con oggetto “Locazione immobile ad uso commerciale sito in Minerbe Piazza IV Novembre n. 12 – atto di indirizzo”;

Richiamata la determinazione n. 65 del 16/03/2007, esecutiva, con oggetto “Locazione immobile di proprietà comunale ad uso commerciale sito in Minerbe Piazza IV Novembre – indizione trattativa privata mediante gara ufficiosa”;

Richiamata la determinazione n. 86 del 04/04/2007, esecutiva, con la quale è stato preso atto del verbale della gara redatto e sottoscritto dalla Commissione in data 27 marzo 2007 inerente la trattativa privata per la locazione dell'immobile di proprietà comunale ad uso commerciale sito in Minerbe piazza IV Novembre, da cui è risultato che non vi è stata alcuna offerta valida;

Considerato che con lettera raccomandata n. 2504 del 04/04/2007 trasmessa dal Comune di Minerbe alla ditta Dreams Bar Caffetteria Centrale di Fante Nicoletta, locatore del suddetto immobile fino al prossimo 6 giugno 2007, la stessa è stata portata formalmente a conoscenza dell'esito della gara ed è stata invitata a presentare una propria formale offerta, in adempimento a quanto previsto dall'art. 40 dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392;

Vista la lettera dell'avv. Massimo Adami di Verona, legale della citata ditta, datata 3 maggio 2007 e qui pervenuta al prot. 3197 del 7 maggio 2007, con la quale comunica che la propria assistita è disponibile alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione come da schema di contratto che appositamente allega e che risulta controfirmato dalla stessa sig.ra Fante Nicoletta;

Considerato che con la deliberazione di Giunta comunale n. 50 del 09/05/2007, esecutiva, è stato disposto quanto segue:

- *Di addivenire alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione con la ditta Dreams Bar Caffetteria Centrale di Fante Nicoletta.*
- *Di prendere atto dello schema di contratto di locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Minerbe Piazza IV Novembre n. 12, qui allegato come parte integrante, proposto dalla sig.ra Fante Nicoletta tramite il proprio legale avv. Massimo Adami, a mezzo della lettera datata 3 maggio 2007 e qui pervenuta al prot. 3197 del 7 maggio 2007;*

- *Di prendere atto che il contenuto dello schema proposto dal suddetto legale risulta conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia di locazioni e che il canone proposto risulta congruo e superiore al canone annuo posto a base di gara con la determinazione n. 65 del 16 marzo 2007;*
- *Di demandare al responsabile dell'area economico-finanziaria l'assunzione di tutti gli atti conseguenti al medesimo provvedimento.*

Vista pertanto la necessità di procedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione con la ditta Dreams Bar Caffetteria Centrale di Fante Nicoletta, nei termini ed alle condizioni di cui allo schema di contratto proposto dalla stessa tramite l'avv. Massimo Adami, che risulta conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia di locazioni e che propone un canone congruo e superiore all'importo annuo posto a base di gara con la citata determinazione n. 65/2007;

Visto che in base all'art. 4 c. 4 del D.P.R. 26/10/1972 n. 633 e successive modifiche ed integrazioni, per gli enti pubblici e privati che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali o agricole, si considerano effettuate nell'esercizio dell'impresa soltanto le cessioni di beni e le prestazioni di servizi realizzate nell'esercizio di attività commerciali o agricole;

Considerato pertanto che la locazione di beni immobili svolta dal Comune non attribuisce la soggettività passiva all'Ente, in quanto tale attività costituisce sfruttamento del patrimonio immobiliare dell'Ente e non attività commerciale; di conseguenza il canone della presente locazione non risulta assoggettabile ad I.V.A.;

Visto l'allegato schema definitivo del contratto di locazione;

Vista la dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani", e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Decreto Legislativo D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Visto il vigente regolamento di contabilità;

DETERMINA

1. Di stipulare un nuovo contratto di locazione con la ditta Dreams Bar Caffetteria Centrale di Fante Nicoletta, con decorrenza da 6 giugno 2007, sulla base dello schema di contratto di locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Minerbe Piazza IV Novembre n. 12, qui allegato come parte integrante e sostanziale, composto di n. 18 articoli;
2. Di precisare, ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000 che:
 - a. il fine e l'oggetto del contratto è la locazione dell'immobile di proprietà comunale ad uso esercizio pubblico di somministrazione bevande, sito in Minerbe Piazza IV Novembre;
 - b. la forma del contratto è la scrittura privata autenticata;
 - c. decorrenza del nuovo contratto: dal 06/06/2007;
 - d. il canone annuo è pari ad euro 26.400,00 (ventiseimilaquattrocento/00).
 - e. le rimanenti clausole essenziali sono riportate nell'allegato schema di contratto di locazione;
 - f. modalità di scelta del contraente: trattativa diretta con l'attuale locatore del suddetto immobile, sulla base dell'art. 40 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, successiva alla comunicazione dell'esito negativo della gara a trattativa privata;
3. Di introitare le rate mensili di € 2.200,00 del canone di affitto al capitolo di entrata n. 450 denominato "Fitti attivi" del bilancio dell'e.f. 2007 ed esercizi futuri;
4. Di imputare la spesa annua iniziale di € 264,00 relativa alla quota del 50% a carico del Comune per l'imposta di registro, sul capitolo di spesa n. 140 "Imposte e tasse" del bilancio dell'e.f. 2007 ed esercizi futuri (per il 2007, all'interno dell'impegno n. 431 assunto con precedente determinazione n. 31 del 07/02/2007);

Il funzionario responsabile
dell'area economico - finanziaria
rag. Alessandro Monastero

COMUNE DI MINERBE
CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

TRA:

il Sig. Monastero Alessandro, nato a Bussolengo (VR) il 14/08/1959 residente per la carica in Minerbe via G. Marconi n. 41, in rappresentanza del Comune di Minerbe, con sede in Minerbe (VR) via G. Marconi n. 41, codice fiscale 00345850234, di seguito denominato parte locatrice;

E:

l'impresa individuale denominata "Dreams Bar di Fante Nicoletta", con sede in Minerbe (VR) Piazza IV Novembre n. 13, partiva I.V.A. 03110860230, in persona dell'omonimo titolare sig.ra Fante Nicoletta, nata a Albaredo d'Adige (VR) il 30/08/1965 ed ivi residente in frazione Coriano via Strà n. 6, codice fiscale FNTNLT65M70A137M, di seguito denominato parte conduttrice;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà di cui alla planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti, sito in Minerbe con accesso da Piazza IV Novembre n. 12 e da Via. G. Marconi n. 4. L'immobile è così descritto e individuato:

- Dati catastali dell'immobile N.C.E.U.: Fg. 18, M.n. 69 sub 1;
- piano seminterrato: locale cantina ad uso dell'esercizio pubblico;
- piano terra: n. 4 locali (di cui uno adibito a cucina), servizi igienici, loggia posta a nord e parte del porticato posto ad ovest (per una larghezza pari a quella del salone interno), ad uso dell'esercizio pubblico;
- piano primo e secondo: 2+2 locali, più servizi igienici (uno per piano), ad uso esclusivo dell'appartamento privato;
- La centrale termica ad uso dell'esercizio pubblico è situata in altro locale attiguo, di uso promiscuo con la parte locatrice.

L'immobile locato è destinato ad uso esercizio pubblico di somministrazione bevande. Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto.

2. La locazione avrà la durata di sei anni con inizio dal 6 giugno 2007 e termine con il 5 giugno 2013 e verrà rinnovata per un ulteriore periodo di sei anni, salvo che il locatore intenda avvalersi della facoltà di diniego della rinnovazione al termine del primo sessennio ai sensi degli artt. 28 secondo comma e 29 della legge 392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della Legge n. 392/78. E' consentito alla parte conduttrice di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3. Il canone di locazione annuale viene pattuito nella misura di Euro 26.400,00 (ventiseimilaquattrocento/00). Detto canone sarà aggiornato annualmente con decorrenza dal mese di giugno 2008 nella misura del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. L'aggiornamento del canone decorrerà in ogni caso dal mese di giugno dell'anno cui esso si riferisce indipendentemente dal momento in cui ne verrà fatta richiesta da parte del locatore.

4. Il canone deve essere pagato mediante versamento sul conto corrente di tesoreria della parte locatrice, CIN K ABI 02008 CAB 59560 NUMERO CONTO 000003465307 aperto presso UNICREDIT Banca, agenzia di Minerbe, in rate mensili anticipate, scadenti il giorno cinque di ogni mese. In caso di mancato pagamento

del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

5. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

6. La parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

7. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e della parte locatrice.

8. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della citata Legge 392/78.

9. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 C.C. 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.

10. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 legge n. 392/78 - pro quota - e ogni altro onere inerente l'immobile locato sono a carico della parte conduttrice (tassa asporto rifiuti, acque fognarie, servizio di pulizia, fornitura acqua, energia elettrica e riscaldamento, spurgo pozzi neri e latrine, ecc.).

11. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, 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. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

12. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita in orari da stabilire.

13. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a mantenere i locali sempre puliti e in perfetto stato igienico-sanitario, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

14. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

15. A garanzia degli obblighi derivanti dal presente contratto la parte conduttrice verserà alla stipula dell'atto un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone e pertanto stabilito in € 6.600,00 (seimilaseicento).

16. Le clausole nn. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 13 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora.

17. Le spese contrattuali saranno interamente a carico della parte conduttrice, fatte salve le spese di registrazione del contratto di locazione che sono a carico delle parti in ragione del 50% ciascuna. In ogni caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La parte conduttrice consente sin da ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura della parte locatrice, che provvederà poi a chiedere il rimborso nella quota spettante. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. La parte locatrice dichiara che nella presente locazione la medesima non interviene nell'esercizio di impresa e pertanto, il relativo canone non risulta assoggettabile ad I.V.A. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

18. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione - Legge 31 dicembre 1996, n. 675.

Letto, approvato e sottoscritto.

La parte locatrice -----

La parte conduttrice -----

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita e ripetuta lettura, in particolare delle clausole di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 13 del presente contratto, che approvano espressamente e specificatamente.

La parte locatrice -----

La parte conduttrice -----

Minerbe, -----

COMUNE DI MINERBE
Via Guglielmo Marconi, 41 – 37046 Minerbe (VR)

Determinazione n°	164	del	01-06-2007
-------------------	-----	-----	------------

Oggetto:	<i>STIPULA NUOVO CONTRATTO LOCAZIONE IMMOBILE PROPRIETA' COMUNALE SITO IN MINERBE PIAZZA IV NOVEMBRE N.12 CON DITTA DREAMS BAR CAFFETTERIA CENTRALE DI FANTE NICOLETTA, CON EFFETTO DA 06/06/2007.</i>
-----------------	---

UFFICIO SEGRETERIA
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art 124 D.Lgs n. 267/2000, copia della presente determinazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio on-line dell'Ente in data odierna per rimanervi quindici giorni consecutivi. Viene, altresì, osservato l'obbligo di trasparenza ai sensi del D.Lgs n. 33/2013 e della legge 190/2012.

Minerbe, **08-06-2007**

IL RESPONSABILE
DELL'AREA AMMINISTRATIVA
f.to ROSANNA BARBALINARDO

Copia conforme all'originale in carta libera ad uso amministrativo.

Minerbe, **08-06-2007**

IL RESPONSABILE
DELL'AREA AMMINISTRATIVA
f.to ROSANNA BARBALINARDO