

DETERMINA N. 016_2024020901 del 09/02/2024

OGGETTO: Approvazione schema contratto di locazione per Uffici SGDS M. siti in L.go Carducci di Porto San Giorgio.

L'AMMINISTRATORE UNICO

- DATO ATTO che la SGDS Multiservizi srl è una società soggetta a coordinamento e controllo del Comune di Porto San Giorgio;
- VISTO il Verbale dell'Assemblea dei Soci del 20.10.2023 con il quale si conferiscono tutti i poteri e deleghe, previste dallo Statuto Societario, all'Amministratore Unico nominato;
- Evidenziato che la sede della società è attualmente collocata al piano terra, e per un ufficio, al piano primo del Municipio;
- Sottolineato che da tempo il comune di Porto San Giorgio ha comunicato la necessità di riavere a sua disposizione i locali di cui trattasi;
- Dato atto che la metratura dei locali attualmente a disposizione è diventata nel tempo assolutamente insufficiente per garantire non solo la collocazione degli uffici ma anche gli spazi per gli archivi e per il magazzino del materiale ordinato (quali ad esempio i sacchetti per l'immondizia);
- Preso atto che per far fronte alle esigenze attuali, accresciutesi a seguito dell'incendio del 24/02/2023, si è manifestata la necessità urgente di reperire nuovi spazi al fine di garantire il regolare svolgimento delle attività;
- Evidenziato che si è proceduto ad emanare un apposito avviso, pubblicato sul sito istituzionale della società dal 09/01/2024 al 09/02/2024 al fine di effettuare un'indagine di mercato ed accertare la disponibilità sul territorio di locali idonei da locare;
- Puntualizzato che nei termini è pervenuta la manifestazione di interesse da parte delle Sig.re Claudia Carlini e Valeria Carlini residenti a Porto San Giorgio, proprietarie di un immobile sito in L.go Carducci di Porto San Giorgio;
- Dato atto che a seguito di sopralluogo e di valutazione dell'immobile per la verifica dei requisiti richiesti nell'avviso pubblico, è intercorsa una trattativa tra le parti e che al termine della stessa è stato redatto lo schema di contratto di locazione allegato alla presente per formarne parte integrante e sostanziale, contenente tutti i patti e le condizioni concordati fra le parti di cui, di seguito, si riportano quelle ritenute fondamentali:
 - a) la locazione avrà per oggetto l'immobile sito a Porto San Giorgio, Largo Carducci n. 4, della superficie complessiva di mq 337 (cui si aggiunge la corte esclusiva

parcheggio di mq 190), composto da dodici vani al pian terreno, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Porto San Giorgio al Fg. 11, Part. 1669 Sub 1, Cat. A/10, Classe 1, vani 11,5, sup. cat. 337 mq, rendita Euro 2.969,63 (cui è graffata la Part. 50 Sub 11);

- b) la locazione avrà la durata di anni sei, con decorrenza dal 02/05/2024 e alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni qualora non intervenga disdetta da parte del locatore ai sensi delle disposizioni ex art 27,28 e 29 L. n. 392/78.
- c) Parte conduttrice ha facoltà, ex art. 27 comma 7, legge 392/78, di recedere anticipatamente dal presente contratto purché ne dia comunicazione a parte locatrice con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In caso di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 comma 8 legge 392/78, debba essere esplicitamente adottata dalla conduttrice. Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta da parte conduttrice alcuna indennità di avviamento
- d) Il canone annuo di locazione è consensualmente stabilito in Euro 26.400,00 (ventiseimilaquattrocento/00), comprensivo di ogni onere di legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 2.200,00 (duemiladuecento/00); tale canone sarà corrisposto a parte locatrice nella misura ridotta pari ad Euro 800,00 (ottocento/00) per i primi diciassette mesi, onde consentire a parte conduttrice di eseguire i lavori di adeguamento dell'immobile alle proprie esigenze, il cui risultato resterà a disposizione di parte locatrice, senza che parte conduttrice possa reclamare indennizzi di sorta. Parte conduttrice si impegna a pagare alla parte locatrice detti canoni in rate mensili anticipate entro il giorno cinque di ogni mese
- e) E' stato previsto l'esercizio del diritto di opzione per l'acquisto che verrà a scadere alle ore 24 del 30/6/2027 fatti salvi diversi accordi successivi; l'atto di cessione dovrà essere stipulato entro il 30/9/2027. Fino a quel momento i rapporti tra le parti saranno regolati dal contratto di locazione.

- Dato atto che i contratti di locazione a uso diverso dall'abitativo sono disciplinati dalla legge 392 /1978, che - salvo casi particolari - è inderogabile.
- Puntualizzato che Locatore e conduttore possono liberamente determinare l'ammontare del canone, il regime di ripartizione delle spese, la forma del contratto (che può anche essere verbale, fino a un canone di 250mila euro), eccetera, ma è vincolata - tranne casi particolari - la pattuizione sulla durata del contratto;



- Sottolineato che l'articolo 79, commi 1 e 2, della legge 392/78 dispone che «.... è nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto»;
- Visti gli allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e più precisamente schema contratto di locazione (ALL.1) - planimetria (ALL. 2)
- Dato atto che il presente provvedimento è predisposto e formulato in conformità a quanto previsto in materia dalla vigente normativa, nonché nel rispetto degli atti e delle direttive che costituiscono il presupposto della procedura;
- che relativamente al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 6 bis L. 241/1990, dell'art. 6 D.P.R. 62/2013 e del Codice di comportamento aziendale, l'incaricato dell'istruttoria del presente atto non ha segnalato di trovarsi in situazioni di conflitto di interesse, nemmeno potenziale e che non sussistono, nei confronti del Responsabile del procedimento, situazioni di conflitto di interesse, neanche potenziale;

DETERMINA

- DI DARE ATTO che la premessa fa parte integrante e sostanziale del presente atto;
 - DI procedere alla stipula del contratto di locazione dell'immobile sito a Porto San Giorgio, Largo Carducci n. 4, della superficie complessiva di mq 337 (cui si aggiunge la corte esclusiva- parcheggio di mq 190), composto da dodici vani al pian terreno, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Porto San Giorgio al Fg. 11, Part. 1669 Sub 1, Cat. A/10, Classe 1, vani 11,5, sup. cat. 337 mq, rendita Euro 2.969,63 (cui è graffata la Part. 50 Sub 11) per anni sei, con decorrenza dal 1° maggio 2024, con le proprietarie Carlini Claudia e Carlini Valeria di Porto San Giorgio;
 - Di dare atto che la locazione avrà la durata di anni sei, con decorrenza dal 02/05/2024 e alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni qualora non intervenga disdetta da parte del locatore ai sensi delle disposizioni ex art 27,28 e 29 L. n. 392/78 ;
 - Di dare atto che la locazione è destinata ad uso uffici SGDS multiservizi s.r.l.;
 - Di allegare al presente atto lo schema di contratto sotto la lettera A e la planimetria dei locali da prendere in locazione sotto la lettera B;
1. DI TRASMETTERE il presente atto al settore finanziario-contabile per le annotazioni nel budget e nel seguente centro di costo :



anno	RSU - IGIENE URBANA	GAS METANO	REFEZIONE SCOLASTICA	PULIZIE	FARMACIA	GENERALE
2024	/	/	/	/	/	6.400
2025	/	/	/	/	/	13.800
2026	/	/	/	/	/	26.400
2027	/	/	/	/	/	26.400
2028	/	/	/	/	/	26.400
2029	/	/	/	/	/	26.400

- DI PROVVEDERE al pagamento alla parte locatrice dei canoni in rate mensili anticipate entro il giorno cinque di ogni mese mediante accredito, pro quota, in favore di Carlini Claudia, conto corrente n. 009739 acceso c/o Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. Filiale di Porto San Giorgio IBAN IT27 I010 0569 6600 0000 0009 739 e di Carlini Valeria, conto corrente n. 009740 acceso c/o Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. Filiale di Porto San Giorgio IBAN IT69 B010 0569 6600 0000 0009 740, ai quale dovrà seguire il rilascio di idonea ricevuta fiscale di avvenuto pagamento da parte del locatore;
- DI DARE ATTO che il Responsabile del Procedimento è il Geom. Palmieri Andrea;
- DI DARE ATTO che il presente provvedimento sarà soggetto agli obblighi di trasparenza di cui all'art. 23 del D. Lgs. 33/2013.
- DI DARE ATTO che la presente determinazione viene pubblicata ai fini dell'art. 28 del D. Lgs. 36/2023, per gli adempimenti in materia di pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa.

SGDS MULTISERVIZI srl
L'Amministratore Unico
Avv. Giovanni Lanciotti