



COMUNE DI GUASTALLA
Provincia di Reggio Emilia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 75 del 02/11/2021

**OGGETTO: APPROVAZIONE DI SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNA
PORZIONE DI IMMOBILE AD USO VANO TECNICO AD UTILIZZO ESCLUSIVO DI
ATTIVITA' COMMERCIALE - BAR ANTICA CAFFETTERIA**

L'anno **duemilaventuno** addì **due** del mese di **novembre** alle ore **16:00** nella sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

VERONA CAMILLA	SINDACO	Presente
ARTONI MATTEO	VICESINDACO	Presente
FORNASARI LUCA	ASSESSORE	Presente
LANZONI CHIARA	ASSESSORE	Presente
NEGRI GLORIA	ASSESSORE	Presente
PAVESI IVANO	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Partecipa il VICE SEGRETARIO SCARAVELLI MARCO che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. VERONA CAMILLA che, riconosciuta valida la seduta per il numero legale di intervenuti, dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Servizio Lavori Pubblici

Oggetto: APPROVAZIONE DI SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE AD USO VANO TECNICO AD UTILIZZO ESCLUSIVO DI ATTIVITA' COMMERCIALE - BAR ANTICA CAFFETTERIA

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Guastalla è proprietario dell'immobile denominato Ex Chiesa di San Francesco censito catastalmente al fg. 16 mapp. 274 sub 6 graffato mapp. 275 sub 9 ;
- la denuncia catastale redatta da Arch. Sergio Zanichelli in data 14/10/1992 rileva la presenza di una piccola rientranza adibita a vano tecnico alla quale vi si accede solamente dall'unità immobiliare censita al fg. 16 mapp. 274 sub 7 graffato mapp. 275 sub 11 con destinazione a bar e di proprietà Balasini Gabriella;

RILEVATO che trattasi di una porzione di immobile di circa mq . 1,00 e che, come evidenziato anche nella planimetria allegata al presente atto a formarne parte integrale, il bene oggetto di locazione si trova nelle condizioni di essere utilizzato esclusivamente dall'attività di bar comunicante;

PRESO ATTO delle Concessioni Edilizie relative al Restauro e Risanamento conservativo di tipo B dell'edificio commerciale nella sua totalità di cui agli atti rilasciati C.E. 91/028 , variante C.E. 91/470 e variante C.E. 92/408;

RILEVATO negli atti sopra menzionati dell'esistenza del piccolo locale in parola al quale si accede direttamente dall'esercizio commerciale;

PRESO ATTO della richiesta avanzata dalla proprietà in data 19/10/1992 con la quale la medesima ne chiedeva la disponibilità all'utilizzo;

RISCONTRATO che detta porzione di locale compare nella denuncia catastale sia del bar (g. 16 mapp. 274 sub 7 graffato mapp. 275 sub 11) che nella denuncia catastale della Chiesa di San Francesco (fg. 16 mapp. 274 sub 6 graffato mapp. 275 sub 9);

CONSIDERATO che la proprietà del bar, nonché i gestori, ne riconoscono l'esclusiva proprietà del Comune di Guastalla;

RILEVATO che tale vano tecnico è a servizio dei locali del bar in quanto in esso sono presenti i condotti di sfiato della zona adibita a preparazione dei cibi caldi;

ATTESO che la suddetta porzione di vano non è utilizzabile a servizio della adiacente ex chiesa di San Francesco per le sue modeste dimensioni e per le difficoltà operative nella realizzazione di un collegamento con l'interno della chiesa;

DATO ATTO che appare opportuno, dopo diverso tempo, sottoscrivere un contratto di locazione con tempistiche di durata certa e prevedendo un canone di locazione;

PRESO ATTO del contratto di locazione allegato al presente atto a formarne parte integrale e sostanziale che prevede:

- durata del contratto di locazione di anni 6 con rinnovo automatico per ulteriori anni 6;
- canone di locazione fissato in Euro 150,00 annui da versarsi in una unica soluzione anticipata entro marzo di ogni anno;

RAVVISATA quindi l'opportunità di sottoscrivere un nuovo contratto di locazione;

RITENUTO di dover provvedere in merito;

DATO atto che:

- il Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge 241/1990 è il Responsabile del settore Lavori Pubblici e Patrimonio ing. Stefano Valenti;
- l'istruttoria del presente procedimento è stata curata dall'istruttore tecnico geom. Lara Balestrazzi;

DATO atto di avere verificato, ai sensi del vigente PTPCT, che lo scrivente Organo collegiale, il responsabile che ha espresso il parere e l'istruttore della proposta sono in assenza di conflitto di interessi, di cui all'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

ACQUISITI, ed allegati, il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio Ing Stefano Valenti, ed il parere di regolarità contabile espresso dal responsabile del Settore Finanziario, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000;

Con voti favorevoli unanimi legalmente espressi

DELIBERA

1) DI APPROVARE, per i motivi espressi in premessa, lo schema di contratto di locazione, allegato al presente atto a formarne parte integrale e sostanziale, relativo ad una porzione di immobile catastalmente censita al fg. 16 mapp. 274 sub 7 graffato mapp. 275 sub 11 e come evidenziato nell'Allegato 1 al presente atto;

2) DI DARE MANDATO al Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio Ing. Stefano Valenti a sottoscrivere il contratto di locazione approvato con il presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Guastalla;

3) DI DARE ATTO che l'allegato contratto di locazione è parte integrale e sostanziale del presente atto, così come gli allegati;

4) DI ACCERTARE l'entrata del canone di locazione di Euro 150,00 alla risorsa 3053/20 all'oggetto "Affitti beni di proprietà comunale. Affitti immobili comunali vari";

5) DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D. Lgs. 267/2000.

6) DI EFFETTUARE le verifiche del caso circa gli obblighi di pubblicazione del presente atto previsti dal D. Lgs. 14/03/2013 n.33.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n.82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO
VERONA CAMILLA

IL VICE SEGRETARIO
SCARAVELLI MARCO

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI GUASTALLA

(Provincia di Reggio Emilia)

Scrittura privata

◆◆◆◆

Rep. n. _____

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE AD USO
VANO TECNICO AD UTILIZZO ESCLUSIVO DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE -
BAR - DENOMINATA ANTICA CAFFETTERIA SNC DI ARTIOLI SAURO E C**

L'anno 2021 (duemilaventuno) il giorno del _____
mese di _____

Nella residenza comunale sono presenti:

per il COMUNE DI GUASTALLA con sede in P.zza Mazzini, 1
(C.F. 00439260357) Ing. Stefano Valenti in qualità di Responsabile Settore Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Guastalla domiciliato per la carica presso la sede Comunale, d'ora innanzi anche più semplicemente "Comune";

per l'attività commerciale ad uso Bar denominata ANTICA CAFFETTERIA SNC DI SAURO ARTIOLI E C. con sede a Guastalla in Via Gonzaga nr. 4/b, p. IVA 01510330358, qui rappresentata da _____ nato a _____ il _____ chiamato di seguito Locatario;
con la presente scrittura privata

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art.1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Comune di Guastalla cede in locazione al Locatario una porzione di immobile di proprietà censito catastalmente al fg. 16 mapp. 274 sub 7 graffato mapp. 275 sub 11, come meglio evidenziato nell'allegata planimetria (Allegato 1).

La porzione di immobile locata con il presente atto è adibita a vano tecnico ad uso esclusivo dell'attività di bar-caffetteria.

Art.2) DURATA DELLA CONCESSIONE

Il presente contratto di locazione avrà durata di anni 6 (sei) dal 01/01/2022 e fino al 31/12/2027 e potrà essere rinnovato tacitamente di ulteriori anni 6 (sei).

La porzione locata dovrà essere utilizzata quale vano tecnico ad uso esclusivo del bar come sopra individuato. Il Locatario ha facoltà di recedere dal contratto in qualunque momento qualora sussistano gravi motivi a prescindere dalle previsioni contrattuali, purchè ne diano preavviso almeno sei mesi prima. Il Comune di Guastalla ha altresì diritto di recedere dal contratto in caso di inadempienze dal parte del Locatario , quali mancato pagamento del canone di locazione oppure mancata manutenzione e tenuta in efficienza del bene locato.

Alla scadenza del contratto di locazione, la porzione di immobile oggi locata rientrerà nella piena proprietà del Comune di Guastalla, senza rimborso alcuno.

Alla data di cessazione della locazione, il Locatario dovrà riconsegnare la porzione locata in buono stato e, in difetto, sarà tenuto al risarcimento dei danni, salvo il normale deperimento d'uso.

Art.3) CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

Il Locatario si obbliga a corrispondere al Comune di Guastalla, un canone annuo di Euro 150,00 in un'unica rata entro il primo trimestre di ogni anno solare.

Art.4) IMPEGNI ED OBBLIGHI DEL COMUNE DI GUASTALLA

Il Comune di Guastalla si impegna a mettere a disposizione del Locatario la porzione di immobile di proprietà comunale di cui all'art.1 , e come meglio evidenziata nell'allegato 1 al presnete atto, da destinare a vano tecnico.

Art.5) IMPEGNI ED OBBLIGHI DEI LOCATARI

Il Locatario si impegna e si obbliga a:

- per tutta la durata della locazione ad attivare polizza assicurativa per la responsabilità civile per danni cagionati a terzi dalla conduzione dei locali, e per tutte le attività in essi espletate ;
- individuare un referente al quale l'Amministrazione comunale potrà rivolgersi per qualsiasi comunicazione;
- non eseguire qualsiasi modifica sostanziale dei locali senza il consenso scritto del Comune di Guastalla, nell'intesa che a fine locazione non verrà richiesto il ripristino dei lavori autorizzati e il Locatario non chiederà

alcun compenso per le eventuali modificazioni autorizzate ed eseguite.

Art.6) INDISPONIBILITA' DEGLI SPAZI ASSEGNATI

È fatto divieto al concessionario di concedere o sub-concedere o sub-locare a terzi o comunque di consentire l'uso a terzi, nemmeno in parte e per nessun motivo, dei locali concessi, senza preventiva autorizzazione del Comune.

Il Locatario non potrà altresì destinare ad uso diverso la porzione locata per tutta la durata del presente contratto, salvo esplicita autorizzazione da parte del Comune di Guastalla.

Art.7) CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI

La porzione di immobile oggetto del presente contratto di Locazione viene consegnata nello stato di fatto in cui si trova, da entrambe le parti ben conosciuto, e tale dovrà essere riconsegnato al Comune di Guastalla al termine della locazione del diritto di uso, salvo la normale usura e le opere di miglioria e innovative nel frattempo autorizzate ed apportate dai Locatari.

Il Locatario è costituito custode degli spazi locati ed esonererà il Comune di Guastalla ad ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero prevenirgli da fatti dolosi o colposi altrui.

Art.9) SOPRALLUOGHI ED ISPEZIONI

Il Comune di Guastalla si riserva la facoltà di accesso e

controllo agli spazi senza obbligo di preavviso. Indagini e sopralluoghi potranno essere effettuati in qualsiasi momento, tramite il personale del Comune di Guastalla.

Art.11) SPESE CONTRATTUALI

Il presente contratto sarà registrato solo in caso d'uso con spese a carico di chi ne richiederà la registrazione.

Art.12) CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Ogni controversia che potrebbe insorgere in merito all'applicazione della presente locazione, sarà rimessa al giudizio di un Comitato di tre arbitri, di cui due nominati da ciascuna delle parti, ed il terzo di comune accordo.

Art.13) FORO COMPETENTE

Le parti pattuiscono che tutte le controversie inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto rientreranno nella competenza del Tribunale di Reggio Emilia.

Letto, confermato e sottoscritto.

Guastalla, ___ / ___ / _____

p. Comune di Guastalla

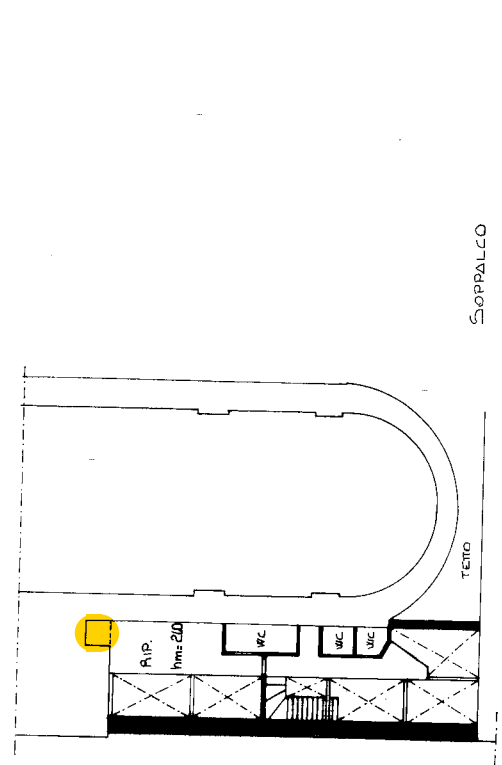
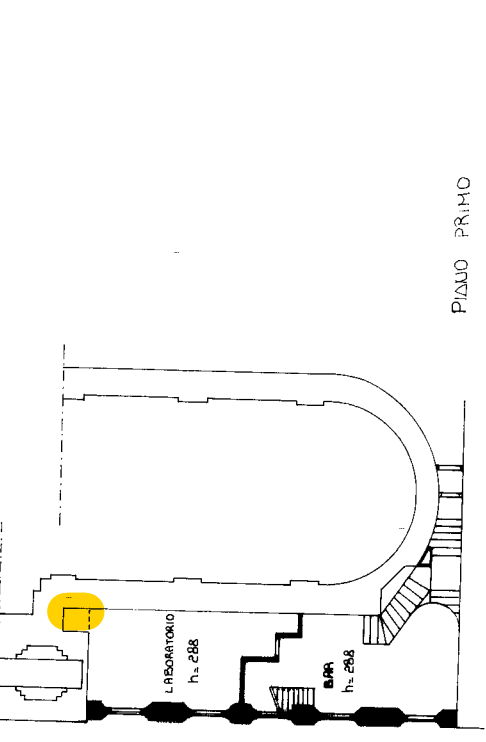
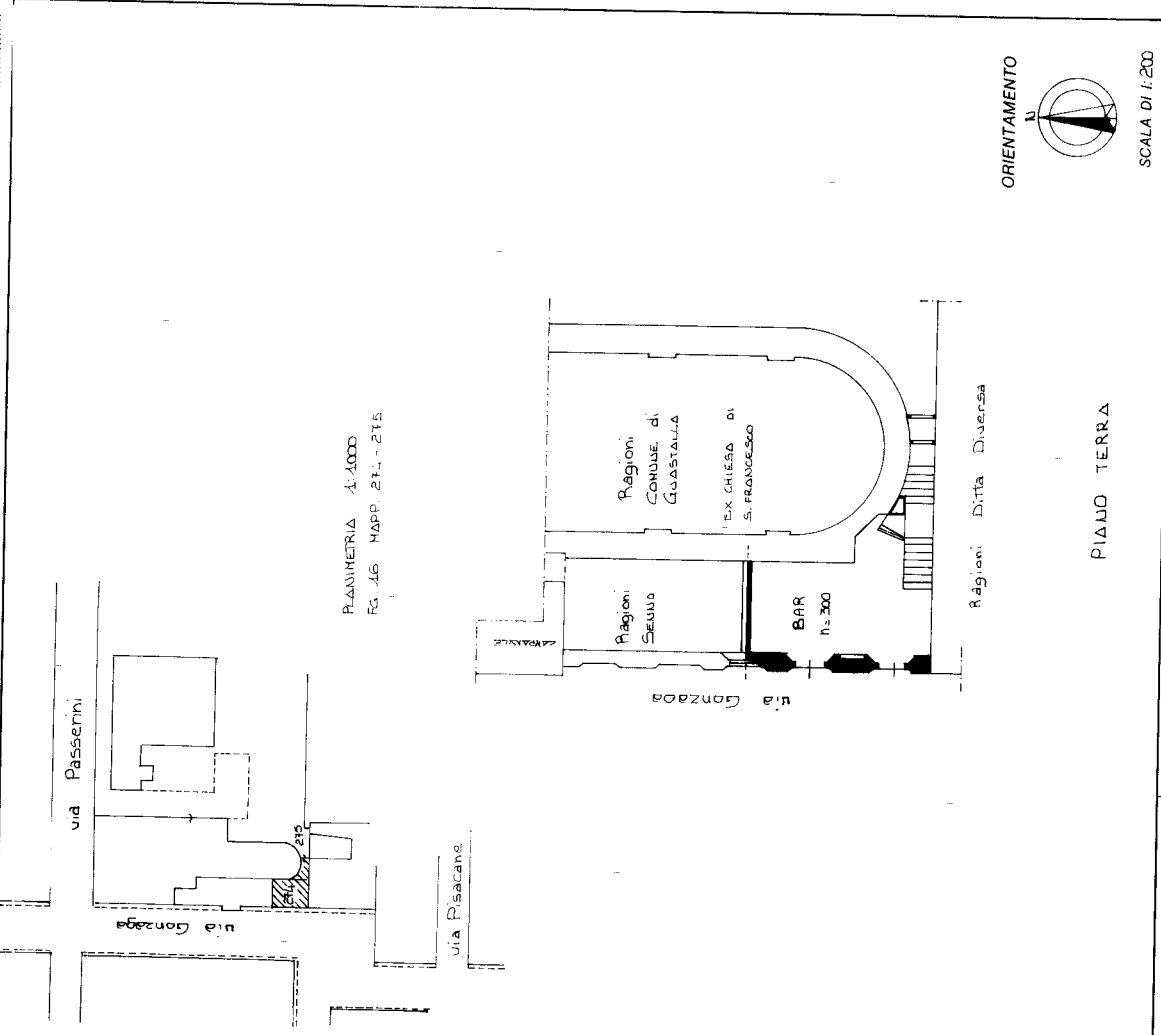
p. Il Locatario

MOD. AN (CEU)
LIRE
400

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MODULARIO
F. fog. 400

Planimetria di u.i.u. in Comune di GUASTALLA via CONZAGA civ. 48



Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali:
 F. 46 sub 400
 n. 274 / 215
 del 13/04/1939

Compilata dal ARCH. ZANICHIELLI
 (Titolo, cognome e nome)
SERGIO
 Iscritto all'albo de ARCHITETTI
 della provincia di Alessandria n. 429

13/07/2021
 Ufficio Catastro
 Ufficio di Guastalla

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2021 - Comune di GUASTALLA (E253) - Foglio: 16 - Particella: 274 - Subalterno: 400 - 4/B piano: 1;

Ultima planimetria in atti

COMUNE DI GUASTALLA
Provincia di Reggio Emilia

Servizio Lavori Pubblici

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

sulla proposta n. 2240/2021 dell' Servizio Lavori Pubblici ad oggetto: APPROVAZIONE DI SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE AD USO VANO TECNICO AD UTILIZZO ESCLUSIVO DI ATTIVITA' COMMERCIALE - BAR ANTICA CAFFETTERIA si esprime ai sensi dell' art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

Guastalla lì, 29/10/2021

Sottoscritto dal Responsabile del Settore Finanziario
(FERRETTI FABIO MASSIMO)
Sottoscritto digitalmente ai sensi dell' art. 21 D.Lgs. n. 82/2005

COMUNE DI GUASTALLA
Provincia di Reggio Emilia

Servizio Lavori Pubblici

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 2240/2021 dell'Servizio Lavori Pubblici ad oggetto: APPROVAZIONE DI SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE AD USO VANO TECNICO AD UTILIZZO ESCLUSIVO DI ATTIVITA' COMMERCIALE - BAR ANTICA CAFFETTERIA si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

Guastalla lì, 29/10/2021

Sottoscritto dal Responsabile d'Area/Settore
(VALENTI STEFANO)
Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005



AREA AFFARI ISTITUZIONALI E RELAZIONI COL PUBBLICO

Servizio Segreteria
Attestazione di Pubblicazione

Delibera N. 75 del 02/11/2021

Servizio Lavori Pubblici

Oggetto: APPROVAZIONE DI SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE AD USO VANO TECNICO AD UTILIZZO ESCLUSIVO DI ATTIVITA' COMMERCIALE - BAR ANTICA CAFFETTERIA.

Su conforme dichiarazione del messo notificatore, attesto che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio per 15gg. Consecutivi, dal 09/11/2021 al 24/11/2021

Guastalla li, 26/11/2021

Sottoscritta dal Vicesegretario
Scaravelli Dott.Marco
con firma digitale ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n.82/2005