



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 117 del 08/10/2018

OGGETTO: APPROVAZIONE BOZZA CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA IL COMUNE DI PORTO MANTOVANO E LA SOCIETA ASEP SRL RELATIVO ALLA PALESTRA PERTINI

L'anno **duemiladiciotto** addì **otto** del mese di **ottobre** alle ore **18:00** nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

| | | |
|---------------------|--------------|----------|
| SALVARANI MASSIMO | Sindaco | Presente |
| GHIZZI PIER CLAUDIO | Vice Sindaco | Presente |
| BOCCANERA STEFANO | Assessore | Presente |
| ALBERTONI NADIA | Assessore | Assente |
| PREVIDI LARA | Assessore | Presente |

Presenti n. 4

Assenti n. 1

Partecipa all'adunanza il **Segretario Generale MELI BIANCA** che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. **SALVARANI MASSIMO** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione:

Visto:

- il contratto di locazione stipulato tra il comune di Porto Mantovano e la società ASEP spa in data 12/6/2009 n. rep. 42485 in base al quale veniva dato in locazione alla suddetta società l'immobile destinato a Palestra denominata "Palestra Pertini" identificato catastalmente al fg 9 mapp. 2393 e sito in piazza del Donatore a Porto Mantovano in forza delle delibere di Consiglio Comunale n. 3 del 1/3/2008 e di Giunta Comunale n. 175 del 16/4/2009;
- che in base all'art. 2 del citato contratto di locazione la durata della stessa era stabilita in dieci anni decorrenti dalla data di consegna dell'immobile avvenuta l'11/10/2008 e in scadenza al 10/10/2018;
- che a seguito delle modifiche societarie degli ultimi anni la società ASEP spa si è trasformata in una società in house providing "ASEP Srl" con sede legale a Porto Mantovano (Mn), piazza della Pace, 5 (P. Iva 01723300206) a totale capitale pubblico dedicata allo svolgimento di servizi e attività di interesse generale a favore prevalentemente dei territori degli Enti Pubblici, ed è detenuta per il 97,85 % dal Comune di Porto Mantovano;
- che la Società ASEP srl ha in carico la "*Gestione delle Attività Culturali e socio Assistenziali*" nel territorio comunale in virtù della Convenzione in essere con il comune di Porto Mantovano approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 101 del 27/12/2006, modificata con Delibera di C.C. n. 99 del 27/12/2007, ulteriormente modificata con successive Delibere di C.C. n. 102 del 1/12/2009 e n. 65 del 23/9/2011;
- che al punto 4) dell'art. 3 "*Oneri a carico della Società*" della sopra richiamata Convenzione, è prevista la "*Gestione dei corsi di formazione per il tempo libero, per la salute e benessere per i cittadini*" e per l'espletamento di tale servizio ASEP srl utilizza la palestra Pertini come indicato all'art. 4 del contratto di locazione in scadenza;

Tutto quanto premesso e,

- Considerato che la società ASEP srl svolge in maniera attiva e propositiva tutta l'attività di "*Gestione dei corsi di formazione per il tempo libero, per la salute e benessere per i cittadini*" come risulta dal programma dei corsi anno 2018 – 2019 ricco di tantissime proposte e con un'adesione di circa un migliaio di iscritti;
- Valutata l'opportunità di concedere ancora in locazione alla società ASEP srl la Palestra Pertini (fg 9 mapp.le 2393) strumentale allo svolgimento delle attività dei corsi di formazione previsti nella Convenzione Cultura tuttora vigente per un periodo di nove mesi decorrenti dall' 11 ottobre 2018 e fino al 11/7/2019 consentendo alla futura amministrazione che si insedierà nel 2019 di assumere le decisioni in merito che riterrà più opportune e concedendo comunque ad ASEP di completare le attività dei corsi già programmate ed avviate per la stagione in corso;
- Vista la bozza di contratto di locazione recante i contenuti essenziali relativi all'oggetto del contratto, alla durata della locazione, al canone di locazione e agli altri contenuti di legge regolanti i rapporti tra Locatore e Conduttore;
- Precisato che l'Amministrazione si riserva di poter utilizzare, in accordo con la società ASEP srl, la palestra Pertini per attività e/o manifestazioni socio culturali o sportive di propria iniziativa;
- Ritenuto ad oggi di stabilire un canone di locazione mensile di € 1.100,00 oltre iva per 9 mesi di locazione e quindi per totali € 9.900,00 + iva 22 % pari ad € 12.078,00 che verranno versati secondo le modalità indicate all'art. 3 del contratto di locazione (a fronte del precedente canone pari ad € 616.66 mensile oltre iva per complessivi annui € 7.400,00 + iva)
- Considerato che nella definizione del canone di locazione si è tenuto conto di molteplici fattori tra cui l'esigenza di fornire ad ASEP locali idonei all'espletamento dei corsi previsti nella vigente convenzione per la "*Gestione delle Attività Culturali e socio Assistenziali*" (vedi punto 4 dell'art. 3) e

dell'uso non esclusivo della palestra Pertini in funzione della possibilità dell'Amministrazione di poterla utilizzare per propri fini istituzionali;

- Stabilito, in analogia al precedente contratto di locazione, che la società ASEP srl dovrà corrispondere al comune il 30 % delle spese sostenute per il pagamento di tutte le utenze relative alla Palestra Pertini;
- Dato Atto che la società ASEP srl è interessata ad avere in locazione il fabbricato destinato a Palestra Pertini identificata catastalmente al fg 9 mappale 2393 escluso l'area cortiva di pertinenza;
- Precisato che la Palestra Pertini è costituita dalle seguenti strutture:
 - campo da gioco con tribune per il pubblico
 - spogliatoio con servizi per atleti
 - spogliatoi e servizi per gli arbitri
 - piccola palestra
 - locale infermeria
 - ufficio
 - ingresso per il pubblico con relativi servizi
 - locale deposito attrezzature
 - locali tecnici
- Ritenuto pertanto di dare direttive al Responsabile dell'Area Tecnica affinché provveda alla sottoscrizione del nuovo contratto di locazione;
- Visto il D.lgs. 267/2000;

DELIBERA

1. di Concedere in locazione, per tutto quanto in premessa esposto e che qui si intende interamente riportato, alla Società ASEP srl il fabbricato destinato a Palestra Pertini sito in piazza del Donatore a Porto Mantovano ed identificato catastalmente al fg 9 mappale 2393 escluso l'area cortiva di pertinenza e come evidenziato nella planimetria allegata per la durata di 9 mesi a decorrere dall' 11 ottobre 2018 e fino all' 11 luglio 2019;
2. di Approvare l'allegato schema di contratto di locazione tra il Comune di Porto Mantovano e la Società ASEP srl riportante le condizioni della locazione e il canone mensile stabilito in € 1.100,00 oltre iva di legge per 9 mesi e quindi per totali € 9.900,00 + iva 22 % pari ad € 12.078,00 da versare secondo le modalità indicate all'art. 3 del contratto di locazione;
3. di Stabilire che la società ASEP srl rimborserà il comune la quota del 30 % della spesa sostenuta per tutte le utenze relative alla palestra Pertini;
4. di Precisare che l'Amministrazione si riserva di poter utilizzare, in accordo con la società ASEP srl, la palestra Pertini per attività e/o manifestazioni socio culturali o sportive di propria iniziativa;
5. di Demandare al Responsabile dell'Area Tecnica – settore Opere Pubbliche – manutenzioni – ambiente la sottoscrizione del contratto di locazione;

Visti i seguenti pareri richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000 :

- 1. Responsabile del servizio interessato;*
- 2. Responsabile del servizio finanziario ;*

Con voti favorevoli n. 3, astenuti n. 1 (Boccanera), su n. 4 assessori presenti

DELIBERA

Di approvare la suindicata deliberazione.

Di dichiarare, con separata votazione riportante voti favorevoli n. 3, astenuti n. 1 (Boccanera), su n. 4 assessori presenti, immediatamente eseguibile il presente atto, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL Sindaco
SALVARANI MASSIMO
(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

IL Segretario Generale
MELI BIANCA
(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

prot. del /2018 rep. /2018

CONTRATTO DI LOCAZIONE PALESTRA PERTINI

L'anno 2018 il giorno del mese di in Porto Mantovano,
nella Sede Comunale

TRA

Il Comune di Porto Mantovano con sede legale in Porto Mantovano in strada statale Cisa n.112 (C.F. 80002770206 e Part. IVA 00313570202) nella persona dell'Architetto Rosanna Moffa nata a Colle Sannita (BN) il 05/12/1966, la quale agisce in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione Comunale in qualità di Responsabile Area Tecnica Settore Opere Pubbliche giusto Provvedimento del Sindaco Prot. n. 14534 in data 29/06/2018, di seguito **Locatore**;

E

Dottor Massimiliano Gandini , nato a ----- il ----- C.F. -----
----- in qualità di Direttore della società ASEP srl P. IVA -----,
domiciliato per la carica in piazza della Pace n. -----di seguito
Conduttore;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. del avente ad
oggetto la locazione alla società ASEP srl della palestra Pertini posta in
piazza del Donatore a Porto Mantovano,

si conviene e si stipula quanto segue

Art.1) Oggetto del contratto

Il Comune di Porto Mantovano dà in locazione alla Società ASEP srl
fabbricato svillupantesi al piano terra, adibito a palestra (denominato

palestra Pertini) ed accessori ed escluso l'area cortiva di pertinenza. Quanto descritto risulta identificato nel Catasto fabbricati del comune di Porto Mantovano al fg 9 mappale 2393 con i seguenti dati:

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------------|-----------|--------|----------------|----------------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Sezione urbana | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Micro zona | Categoria | Classe | Consistenza mq | Superficie catastale | Rendita |
| | 9 | 2393 | | | | C/4 | 1 | 846 mq | 1105 mq | 1.004,92 |

e confina: a nord, a sud e ad est con l'area cortiva di pertinenza del fabbricato identificata sempre al mappale 2393 a cui lo stesso è graffato (che a nord forma piazza del Donatore) e ad ovest con il mappale 2276 (area a parcheggio), tutte aree di proprietà comunale. La palestra Pertini è costituita dalle seguenti strutture:

- campo da gioco con tribune per il pubblico
- spogliatoio con servizi per atleti
- spogliatoi e servizi per gli arbitri
- piccola palestra
- locale infermeria
- ufficio
- ingresso per il pubblico con relativi servizi
- locale deposito attrezzature
- locali tecnici

il tutto come evidenziato nella planimetria catastale allegato A;

La palestra Pertini deve essere utilizzata da parte di ASEP solo ed esclusivamente per lo svolgimento dei corsi di formazione per il tempo libero, per la salute e il benessere e le attività sportive per i cittadini in conformità a quanto previsto dalla Delibera di C.C. n. 99/2007 e successive Delibere di C.C. n. 102/2009 e n. 65/2011.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di utilizzare, in accordo

con la società ASEP srl e dandone adeguato preavviso, la struttura oggetto del presente contratto, per attività e/o manifestazioni socio-culturali o sportive dalla stessa promosse.

La società ASEP spa potrà concedere l'uso della struttura a terzi (quali ad esempio associazioni sportive o associazioni di volontariato locale) senza alcun onere, fatto salvo il mero rimborso delle spese di gestione e previa comunicazione al Comune.

Il Locatore dichiara che i locali oggetto del presente contratto rispettano tutte le norme urbanistiche vigenti.

Art.2) Durata del contratto

La locazione ha la durata di 9 mesi e precisamente dall' 11 ottobre 2018 al 11 luglio 2019 decorsi i quali il contratto si intenderà risolto. Alla scadenza della locazione i locali dovranno essere restituiti al Comune di Porto Mantovano liberi da persone e in normale stato di manutenzione.

Art.3) Canone di locazione. Ritardo o sospensione del pagamento

Il canone mensile di locazione, escluso le utenze elettriche, gas ed acqua, è convenuto in complessivi euro 1.100,00 (millecentoeuro/00) oltre IVA al 22 % per € 1.342, e per un totale di mesi 9 pari ad 9.900,00 oltre IVA al 22 % per complessivi € 12.078,00 che il conduttore si impegna a corrispondere in tre rate trimestrali (€ 3.300,00 oltre iva 22% = 4.026) anticipate da versare al comune entro il 5 del mese di gennaio 2018 e aprile 2018 per la seconda e terza rata. La prima rata verrà invece versata entro il 5 del mese di novembre 2018. Il pagamento dovrà essere corrisposto tramite bonifico bancario presso la Tesoreria del comune di Porto Mantovano – Banca Monte dei Paschi di Siena Agenzia 02245.Iban IT 65 T 01030 57820

000005306755.

La società ASEP srl dovrà corrispondere al comune il 30 % delle spese sostenute dal Comune per il pagamento delle utenze per acqua, energia elettrica, gas e telefono entro 30 giorni dalla richiesta.

Art.4) Manutenzione ordinaria e straordinaria. Migliorie.

Il Conduttore dovrà provvedere, con la diligenza del buon padre di famiglia, ad eseguire a proprie spese tutte le opere necessarie per la manutenzione ordinaria dei locali dati in locazione.

Al Locatore competono gli oneri della manutenzione straordinaria.

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna innovazione o trasformazione ai locali dati in locazione senza il preventivo consenso scritto del Locatore. In particolare, qualora il Conduttore intendesse eseguire opere per le quali disposizioni presenti o future, legislative o regolamentari in materia edilizia prescrivessero il rilascio, da parte delle Pubbliche Autorità, di autorizzazioni, concessioni, licenze o permessi dovrà provvedere, a propria cura e spesa, alle relative richieste, pena la risoluzione del contratto.

Tutte le opere, anche di miglioria e di installazione di impianti, che il Conduttore facesse nel corso della locazione dovranno rimanere, nessuna esclusa, al termine della locazione medesima, a beneficio del Locatore senza che, per le stesse, debba essere corrisposto alcun indennizzo.

Il Locatore potrà pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato, a cura e spesa del Conduttore, allo scadere della locazione.

Art.5) Destinazione dei locali oggetto del contratto

Con la sottoscrizione del presente contratto il Conduttore si impegna a non

destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti.

Art.6) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali

Il Conduttore dà atto che i locali sono idonei all'uso e terrà sollevato e indenne il Locatore sia per i rischi connessi all'attività esercitata sia per i danni che, a qualunque titolo, derivassero a terzi in conseguenza dell'attività svolta nei locali dati in locazione.

Art.7) Certificazione Energetica

Per l'immobile è stata redatta la Certificazione Energetica in data 7/10/2008 prot. 20045-000068/08 con validità fino al 7/10/2018. E' in corso la redazione del nuovo Attestato di Prestazione Energetica che verrà consegnato al conduttore e allegato al presente atto in fase di stipula.

Art.8) Opzione IVA

Il Locatore intende optare per l'assoggettamento ad Iva del canone pattuito, come previsto dall'art.10 n.8 DPR 633/72, così come modificato dal D.L. n.223/2006 convertito dalla Legge n.248/2006.

Art.9) Sublocazione

Non è consentita la sublocazione.

Art.10) Divieto di cessione ed altre cause di risoluzione

Il presente contratto s'intenderà senz'altro risolto in caso di cessione, anche parziale e sotto qualsiasi forma, dei locali dati in locazione ad altri soggetti.

Il presente contratto si intenderà altresì risolto qualora, previa diffida da notificarsi a cura del Locatore, il Conduttore non abbia rimosso l'inadempienza relativa a:

a) reiterato mancato pagamento del canone nel termine stabilito;

- b) uso dei locali diverso da quello stabilito dal presente atto;
- c) gravi infrazioni alle norme di legge o del presente atto;
- d) omessa manutenzione dei locali così come previsto dall'art. 4).

Art.11) Foro competente

Ai sensi dell'art. 447 bis del Codice di Procedura Civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa esclusivamente il Tribunale del Foro di Mantova.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore elegge domicilio in Porto Mantovano in P.zza della Pace n. 5 e il Locatore in strada statale Cisa n.112.

Art.12) Rinvio alle norme di legge

Per quant'altro non previsto nel presente atto, le parti fanno espresso rinvio alle norme di legge che regolano le locazioni, nonché alle norme del Codice Civile relative ai contratti in generale.

Art.13) 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%.

Letto, confermato ed in segno di accettazione sottoscritto.

Porto Mantovano, 2018

Locatore: Per il Comune di Porto Mantovano

Il Responsabile dell'Area Tecnica

architetto Rosanna Moffa

Conduttore

Il Direttore di ASEP spa

Dottor Massimiliano Gandini -----

Allegati:

- planimetria catastale
- estratto di mappa
- APE (in redigendo)



N=5006500

E=1641000

Comune: PORTO MANTOVANO
Foglio: 9
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Prot. n. T39010/2018
2-Ott-2018 9:7:6

1 Particella: 2393

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Mantova

Dichiarazione protocollo n. MND103996 del 21/08/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Porto Mantovano
Piazzale Drasso

civ. CM

Identificativi Catastali:
Sezione: 9
Foglio: 9
Particella: 2393
Subalterno:

Compilata da:
Sacchi Bruno
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Mantova

N. 891

Scala 1: 200

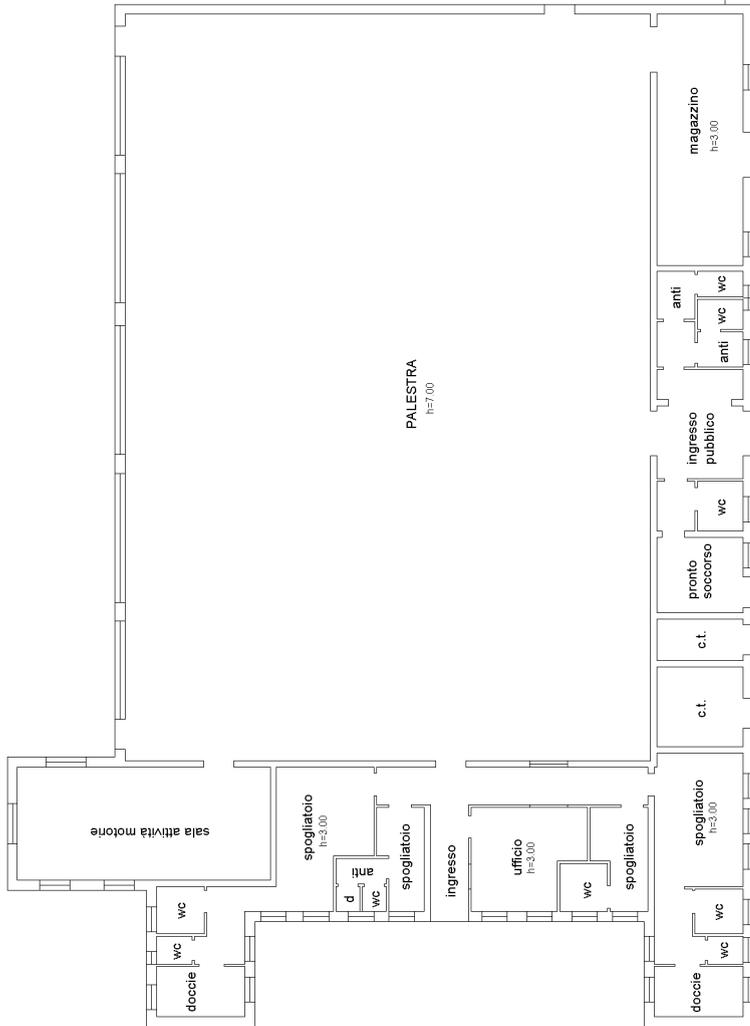
PIANO TERRA

STRADA DI LOTTIZZAZIONE

CONFINE MAPPALE 2392

CONFINE MAPPALE 2280

PALESTRA
h=7,00



CONFINE MAPPALE 2279



orientamento

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2018 - Comune di PORTO MANTOVANO (G917) - Foglio: 9 - Particella: 2393 - Subalterno: 0 >
PIAZZALE DRASSO n. CM piano: T;

Ultima planimetria in atti

CONFINE MAPPALE 2294



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

SETTORE TECNICO

LAVORI PUBBLICI - ECOLOGIA - ATTIVITA' SPORTIVE

OGGETTO: APPROVAZIONE BOZZA CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA IL COMUNE DI PORTO MANTOVANO E LA SOCIETA ASEP SRL RELATIVO ALLA PALESTRA PERTINI

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **FAVOREVOLE** in merito alla regolarità tecnica.

Note:

Li, 05/10/2018

LA RESPONSABILE DI SETTORE

MOFFA ROSANNA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

Area Servizi Finanziari Settore Ragioneria – Finanze – Bilancio

OGGETTO: APPROVAZIONE BOZZA CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA IL COMUNE DI PORTO MANTOVANO E LA SOCIETA ASEP SRL RELATIVO ALLA PALESTRA PERTINI

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **FAVOREVOLE** in merito alla regolarità contabile.

Note:

Entrata Cap 3210 "Fitti attivi locali attrezzati" € 4.026,00

Entrata Cap 3210 "Fitti attivi locali attrezzati" € 8.052,00

Lì, 08/10/2018

LA RESPONSABILE DI SETTORE
MARASTONI NADIA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI PORTO MANTOVANO
PROVINCIA DI MANTOVA

Attestazione di Pubblicazione

Deliberazione di Giunta Comunale

N. 117 del 08/10/2018

Oggetto: APPROVAZIONE BOZZA CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA IL COMUNE DI PORTO MANTOVANO E LA SOCIETA ASEP SRL RELATIVO ALLA PALESTRA PERTINI .

Si dichiara la regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on line di questo Comune a partire dal **10/10/2018** e sino al **25/10/2018** per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267

Porto Mantovano li, 10/10/2018

IL SEGRETARIO GENERALE
(MELI BIANCA)

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI PORTO MANTOVANO
PROVINCIA DI MANTOVA

Certificato di Esecutività

Deliberazione di Giunta Comunale

N. 117 del 08/10/2018

Oggetto: APPROVAZIONE BOZZA CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA IL COMUNE DI PORTO MANTOVANO E LA SOCIETA ASEP SRL RELATIVO ALLA PALESTRA PERTINI .

Visto l'art. 134 – III comma del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 la presente deliberazione pubblicata all'Albo Pretorio on-line in data **10/10/2018** é divenuta esecutiva per decorrenza dei termini il **21/10/2018**

Porto Mantovano li, 22/10/2018

IL SEGRETARIO COMUNALE
(MELI BIANCA)

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)