DETERMINAZIONE PRESIDENZIALE N. 1 DEL 31.03.2020

"MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL'UTILIZZO DEL MERCATO AGROALIMENTARE" – AUTORIZZAZIONE 9° FASE ASSEGNAZIONI

Il sottoscritto avv. Luca Argiolas, nato a Carbonia il 19.3.1986, residente in Carbonia, via Antonio Gramsci 63, domiciliato per la carica in Villacidro, Località "Su Filixi" S.P. 61 Km 4, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione del **CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE MEDIO CAMPIDANO-VILLACIDRO** con sede in Villacidro Località "Su Filixi" S.P. 4.9 Km 4, codice fiscale 00205980923,

PRESO ATTO che, anche alla luce della nota di rinuncia dell'azienda LINEA FRUTTA di Porta Antonio e C. snc- prot. n. 1259 del 27.03.2020, si può procedere alla concessione in locazione in favore della ditta individuale MARRAS EFISIO LUIGI di Villacidro dei locali richiesti con nota prot. n. 1266 del 30.03.2020, con la quale si chiede la disponibilità con estrema urgenza di box all'interno del Mercato Agrolimentare, in quanto strettamente necessaria a consentire la normale prosecuzione dell'attività e ciò nelle more del ripristino della funzionalità di parte delle celle frigo già disposta con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 6 del 20.01.2020;

CONSIDERATA l'impossibilità di convocare il Consiglio di Amministrazione in conseguenza dei provvedimenti di contenimento del contagio da COVID-19 di cui al D.P.C.M. 22.03.2020 e al D.L. 25.03.2020 n. 19 e che la questione riveste carattere di eccezionalità ed urgenza

DETERMINA

1) di procedere alla definizione della nona fase delle assegnazioni dei locali del Mercato agroalimentare e dunque di perfezionare il contratto che regolamenta l'assegnazione delle porzioni del medesimo, rispondenti alle necessità della ditta individuale MARRAS EFISIO LUIGI, costituita dal box doppio n. 24ab e dal relativo servizio igienico, secondo lo schema allegato alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale;

2) di dichiarare la presente Determinazione eccezionale ed urgente ai sensi dell'art. 22 c. 1 lett. c) del vigente Statuto consortile e di sottoporla a ratifica del Consiglio di Amministrazione nella prima seduta utile.

IL PRESIDENTE

Luca Argiolas

ARGIOLAS LUCA
31.03.2020
10:45:25 UTC

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemilaventi, il giorno __ del mese di _____ i sottoscritti:

- Sig. Avv. Luca Argiolas, nato a Carbonia il giorno 19.03.1986, domiciliato per la carica in Villacidro, Località "Su Filixi" S.P. 61 Km 4, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del:

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE MEDIO CAMPIDANO-VILLACIDRO con sede in Villacidro Località "Su Filixi" S.P. 4.9 Km 4, codice fiscale 00205980923, a quanto infra autorizzato in virtù dei poteri spettantigli ai sensi di legge, del vigente statuto sociale nonché in esecuzione della propria Determinazione n. 01 del 31.03.2020;

- Sig. MARRAS EFISIO LUIGI, nato il 01.05.1970 a Villacidro (SU) C.F. MRR FLG 70E01 L924X, residente in Villacidro (SU) Via Parrocchia n. 135 e domiciliato per l'Ufficio presso la sede legale, nella sua qualità di Titolare della ditta individuale:

MARRAS EFISIO LUIGI con sede legale nella Via Parrocchia n. 135 in Villacidro con P.IVA n. 03044290926, e-mail marras.efisio@cia.legalmail.it

CONVENGONO E STIPULANO

Articolo 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

II Consorzio Industriale Provinciale Medio Campidano - Villacidro, più brevemente indicato "locatore", cede in locazione alla sopra indicata ditta individuale MARRAS EFISIO LUIGI, indicata come "conduttore", che accetta, parte dell'immobile consortile denominato Mercato agroalimentare, distinto in Catasto al F° B/3 Particella 111 sub. 5 cat. D/8 R.C. 11.524,00, costituito dai seguenti locali:

- box n. 24ab della superficie di circa 93,10 mq;
- servizio igienico adiacente l'"ottagono destro";

il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera "A", per destinarlo alla propria attività di deposito di prodotti ortofrutticoli.

Detta locazione non pregiudica in alcun modo la facoltà del Consorzio di utilizzare la copertura -esclusa espressamente dal presente contratto- dell'immobile locato così come identificato al precedente comma, per qualunque finalità, che non implichi alcun ostacolo o impedimento al regolare svolgimento dell'attività in essere come descritta nel comma che precede, ivi compresa la realizzazione di impianti tecnologici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile.

Articolo 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data odierna.

Su richiesta del conduttore da inoltrarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza del contratto, la locazione potrà essere prorogata per altro periodo equivalente a quello iniziale, od inferiore, a giudizio insindacabile del locatore, che comunque non potrà essere minore di anni 5 (cinque). Qualora, allo scadere del contratto o conseguentemente a richiesta del conduttore di disdetta anticipata, a norma del successivo articolo 3, si verifichi la ritardata restituzione, in tutto o parzialmente, da parte del conduttore dei beni oggetto della presente locazione, derivante da qualsiasi causa, il conduttore, per tutto il periodo che deterrà il possesso dei detti beni oltre il termine contrattuale, dovrà corrispondere un'indennità di occupazione pari all'importo del canone di locazione annuo complessivamente dovuto, misurata in rapporto di dodicesimi per i mesi di detenzione o frazione di questi superiore a 15 giorni. Detta indennità, come in precedenza determinata, sarà maggiorata del 50% (cinquanta per cento) per i periodi di occupazione sino a mesi 3 (tre) e maggiorata del 100% (cento per cento) per i restanti mesi 3 (tre).

Qualora l'occupazione si protragga oltre mesi 6 (sei), l'indennità per i mesi eccedenti i primi sei sarà maggiorata del 200% (duecento per cento).

È sempre fatto salvo il diritto del locatore di adire in propria tutela alla richiesta per la restituzione dei beni oggetto della locazione e la reimmissione in possesso. La data di rilascio dei beni oggetto della locazione, con contestuale restituzione delle chiavi sarà accertata unicamente, esclusa qualsiasi altra formalità, mediante apposito verbale di immissione in possesso del locatore e constatazione sullo stato di manutenzione degli immobili. Alla scadenza del contratto gli immobili saranno consegnati al locatore in normale stato di manutenzione, libero da persone e/o cose.

Articolo 3 - CESSAZIONE ANTICIPATA

Ai sensi dell'art. 27, comma 7°, della legge 392/1978, dopo il primo triennio di efficacia del presente contratto, il conduttore avrà facoltà di recedere in qualsiasi momento, previo avviso al locatore con lettera raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della data del rilascio.

Articolo 4 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene stabilito in € 93,10 (novantatre/10) mensili più I.V.A., con la precisazione che i rinnovi, da disporsi conseguentemente all'adozione di apposito provvedimento del Consiglio di

Amministrazione, sono subordinati alla rideterminazione del canone, oltre gli aggiornamenti ISTAT di cui all'art. 9.
Detto canone dovrà essere versato in rate bimestrali anticipate entro i primi dieci giorni di ogni bimestre.
Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% del tasso inflativo delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati.
Sono a carico del conduttore le spese relative al servizio idrico-fognario, smaltimento rifiuti, alle utenze elettriche e telefoniche, nonché dei relativi canoni, commisurati alle superfici occupate e/o a misuratori dei consumi in dotazione agli impianti di esclusiva competenza.
In attesa della realizzazione degli eventuali lavori di sezionamento e monitoraggio delle reti idriche a servizio dell'immobile consortile, mediante l'installazione di idonei misuratori di portata a servizio di ciascuna unità immobiliare locata, e della conseguente stipula del contratto di utenza col soggetto gestore del servizio idrico-fognario consortile, la determinazione dei suddetti oneri avverrà in applicazione del vigente Regolamento di gestione del Servizio idrico e fognario consortile ed in funzione del numero degli addetti mediamente operanti all'interno dei locali, rilevato dalle dichiarazioni rese annualmente dai conduttori ai sensi del D.P.R. 445 del 28/12/2000 e s.m. e i., nonché sulla base del periodo di occupazione degli immobili.
Tale importo dovrà essere versato annualmente dietro ricevimento della fattura emessa a titolo di rimborso per anticipazione eseguita dal Consorzio.

Articolo 5 - RITARDI NEI PAGAMENTI DEL CANONE DI LOCAZIONE

Qualora per qualsiasi motivo debba risultare che il canone di locazione non sia accreditato nei termini indicati nel precedente articolo 4, il locatore procederà con l'emissione della fattura successiva alla richiesta del pagamento degli interessi dovuti nella misura di legge.

Articolo 6 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

La violazione da parte del conduttore delle obbligazioni assunte con il presente contratto ed in particolare il mancato rispetto dei termini di pagamento del canone per oltre 3 (tre) mensilità e degli oneri accessori o l'uso dell'infrastruttura in difformità dalle buone regole dell'arte, determinerà la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'articolo 1456 codice civile, salvo il disposto dell'art.55 della legge n, 392 del 1978 in quanto applicabile, fermo restando il versamento di quanto dovuto a titolo di canone di locazione, interessi di mora, spese e danni.

Articolo 7 - DICHIARAZIONE DI CONOSCENZA

II conduttore dichiara di aver preso accurata ed approfondita visione degli immobili oggetto del presente contratto, di averne accertato le condizioni di manutenzione e d'uso, riconoscendone l'ottimo stato e ciò anche in rapporto all'uso per il quale è concessa la locazione. Pertanto il conduttore dichiara che niente ha da rilevare per cui i beni oggetto della locazione vengono ad esso consegnati ed accettati, senza riserva alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, precisandosi sin d'ora la rinuncia a sollevare qualsiasi contestazione sia in ordine alla suddetta idoneità sia per quanto concerne la concessione da parte delle autorità competenti di licenze, autorizzazioni ecc. in relazione al convenuto uso degli immobili. Sarà a cura e carico del conduttore, previo consenso scritto del locatore, l'esecuzione di opere, adattamenti o quant'altro eventualmente prescritto dalle stesse autorità, previo ottenimento dei permessi o concessioni, se necessari.
Il conduttore dichiara inoltre di aver ricevuto le opportune informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica del bene locato, di cui ne riceve copia.
Eventuali opere aggiuntive, che dovessero essere eseguite per esigenze del conduttore, non saranno riconosciute come migliorie, restando l'obbligo di questo di provvedere alla cessazione del contratto al ripristino originario.
Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore, prelevando la spesa dal deposito cauzionale, che in tal caso dovrà essere integrato nella sua interezza unitamente al pagamento del canone successivo alla data di comunicazione.
La mancata ricostituzione della cauzione configura inadempienza contrattuale.

Articolo 8 – UTILIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile viene concesso per essere destinato alla propria attività di deposito di prodotti ortofrutticoli.
La destinazione d'uso di cui al comma precedente non potrà essere modificata senza formale autorizzazione del Consorzio.
Non saranno ammesse interruzioni dell'attività, comunque accertate, superiori a un mese continuativo e/o a sei mesi complessivi nell'arco dell'anno, pena la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

Articolo 9 - ONERI DI MANUTENZIONE

Sono a carico del conduttore tutti gli oneri per l'esecuzione degli interventi di manutenzione necessari alla conservazione degli immobili oggetto della locazione, compatibilmente con lo stato d'uso.

Qualora il conduttore non provveda ad eseguire gli interventi di manutenzione necessari, vi provvederà il locatore, prelevando la spesa dal deposito cauzionale, che in tal caso dovrà essere integrato nella sua interezza iniziale, unitamente al canone successivo alla data di comunicazione.

Articolo 10 - DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di quanto sin qui stabilito e a titolo di cauzione per la mancata corresponsione dei canoni di locazione, il conduttore costituisce un deposito dell'importo di € 279,30 (duecentosettantanove/30), pari a tre mensilità, tramite bonifico bancario sul conto della Tesoreria del Consorzio presso Banco di Sardegna spa, avente Cod. IBAN: IT17I 01015 44041 0000 70498146.

La cauzione sarà svincolata e restituita al termine del rapporto di locazione, al momento della riconsegna dell'infrastruttura, a condizione che sia stata rilevata l'inesistenza di morosità, danni e che siano state eseguite le riparazioni poste a carico del conduttore.

Articolo 11 - GARANZIE ASSICURATIVE

Gli immobili sono assicurati dal conduttore contro il rischio di danno a seguito di incendio e/o scoppio, al fabbricato. Tale assicurazione prevede la rinunzia al diritto di surrogazione (ex art.1916 c.c.) verso il conduttore. In conseguenza dei rischi connessi con l'uso degli immobili, il conduttore si impegna a stipulare, con primaria compagnia di assicurazione, polizza per il rischio di perdita parziale o totale degli immobili per qualsiasi causa comunque connessa con l'attività svolta, anche se provocata da dipendenti o da soggetti di cui deve rispondere il conduttore. La polizza dovrà coprire l'intero costo di costruzione degli immobili e dovrà essere a beneficio diretto del locatore. A tal scopo il conduttore consegna la polizza assicurativa, con un massimale garantito pari ad € 200.000,00 (duecentomila/00).

Articolo 12 - CUSTODIA DEI BENI

II conduttore è costituito custode degli immobili ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti da fatto doloso, omissioni o colpa di propri dipendenti o di terzi e segnatamente per i furti con o senza scasso e per i danni che eventualmente potessero verificarsi negli immobili per umidità, invasione od infiltrazioni d'acqua.

Articolo 13 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

È fatto assoluto divieto al conduttore di sublocare l'infrastruttura pena la rescissione automatica del presente contratto e l'applicazione di una penale pari ad € 2.000,00 (duemila/00).

Il conduttore comunicherà tempestivamente al locatore eventuali modificazioni degli assetti societari.

Articolo 14 - ADEGUAMENTI E RIPARAZIONI

Le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 codice civile ed ogni altra riguardante tutti gli impianti di pertinenza esclusiva degli immobili sono a carico del conduttore. Eventuali opere di adeguamento degli impianti alle norme di legge attuali e future in materia di prevenzione, sicurezza e antincendio che si rendessero necessarie per l'esercizio dell'attività industriale negli immobili, saranno a carico del conduttore.

È riservata al locatore la facoltà di visitare durante il corso della locazione gli immobili ed eseguirvi, sia all'interno che all'esterno, innovazioni, riparazioni, impianti e lavori in genere, senza obbligo di compenso anche se le opere perdurassero oltre venti giorni e non avessero carattere di urgenza.

E' fatto inoltre divieto di esecuzione di lavori di qualsiasi tipo, senza la preventiva autorizzazione del locatore. Sui lavori eseguiti senza autorizzazione, oltre l'obbligo del conduttore al ripristino dello stato originale, il locatore applicherà una penale pari ad € 5.000,00 (cinquemila/00) per mancato rispetto delle norme contrattuali avvalendosi, inoltre, della facoltà dell'esecuzione dei lavori di ripristino a carico dello stesso conduttore.

Qualora il conduttore ottenga l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori di suo interesse, resta obbligato a propria cura e spese al ripristino del precedente stato dell'infrastruttura entro i termini definiti dalla stessa autorizzazione. Nel caso non venisse richiesto il ripristino, le opere eseguite non daranno diritto al riconoscimento di rimborsi di qualsiasi natura in quanto non riconducibili a migliorie, ma ad interventi connessi con le esigenze del conduttore.

Articolo 15 - PERMESSI E LICENZE

Sono a carico del conduttore tutti gli oneri relativi alla richiesta di permessi o licenze, di nulla-osta prevenzione incendi e quanto altro occorrente per l'agibilità, per la stipula di contratti idrici, fognari, elettrici, telefonici nonché dei relativi canoni.

Articolo 16 - FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia tra le parti relativa all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto, sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Cagliari.

Articolo 17 – MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

Articolo 18 - NORMA DI RINVIO

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti si rimettono alle norme di legge, del Codice Civile, nonché alle consuetudini locali.

Articolo 19 – ONERI STIPULA

Tutti gli oneri relativi alla stipula del presente contratto, compresi bolli, registrazioni, trascrizioni e onorari notarili, faranno capo esclusivamente al conduttore.

Articolo 20 - RISOLUZIONE

La violazione da parte del conduttore delle obbligazioni assunte con il presente contratto ed in particolare il mancato rispetto dei termini di pagamento del canone per oltre 4 (quattro) mensilità e degli oneri accessori o l'uso dell'infrastruttura in difformità dalle buone regole dell'arte, determinerà la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'articolo 1456 codice civile, salvo il disposto dell'art.55 della legge n, 392 del 1978 in quanto applicabile, fermo restando il versamento di quanto dovuto a titolo di canone di locazione, interessi di mora, spese e danni.

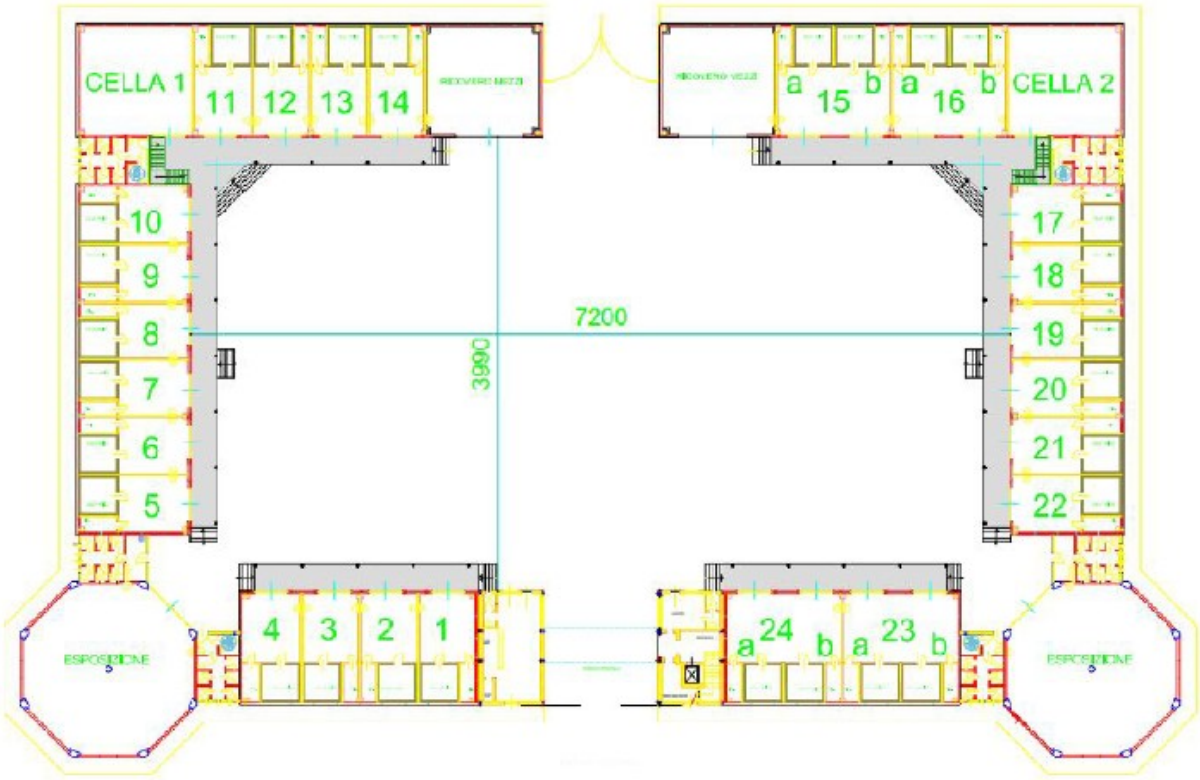
Letto, approvato e sottoscritto, Villacidro, _____

IL LOCATORE	IL CONDUTTORE
(Avv. Luca Argiolas)	(Sig. Marras Efisio Luigi)
_____	_____

Agli effetti dell'art. 1341 e 1342 del Codice Civile il conduttore dichiara espressamente di aver letto e di approvare le clausole contenute nell'Art. 1 (oggetto della locazione), Art. 2 (durata della locazione), Art. 4 (canone di locazione), Art. 6 (obblighi del conduttore), Art. 7 (dichiarazione di conoscenza), Art. 8 (utilizzazione degli immobili), Art. 10 (deposito cauzionale), Art. 11 (garanzie assicurative), Art. 12 (custodia dei beni), Art. 14 (adeguamenti e riparazioni), Art. 16 (foro competente), Art. 18 (norma di rinvio), Art. 19 (oneri stipula), del presente contratto senza riserva alcuna non avendo nulla da eccepire, essendo il contenuto condiviso e corrispondente alla volontà negoziale delle parti.

IL CONDUTTORE
(Sig. Marras Efisio Luigi)

_____


CELLA 1
11
12
13
14
a
15
b
a
16
b
CELLA 2
10
9
8
7
6
5
17
18
19
20
21
22
7200
3900
4
3
2
1
a
24
b
a
23
b
ESPOSIZIONE
ESPOSIZIONE