



## CITTA' DI MOLFETTA

### PROVINCIA DI BARI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 25

del 20/02/2009

#### *O G G E T T O*

Deliberazione C.C. n.19 del 13/2/2008 relativa a cessazione attività Mercato Ittico. Approvazione schemi di contratti da stipulare.

L'anno duemilanove, il giorno venti del mese di febbraio nella Casa Comunale, legalmente convocata, si è riunita la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

AZZOLLINI	Antonio	- SINDACO	- Presente
UVA	Pietro	- ASSESSORE	- Presente
PETRUZZELLA	Pantaleo	- ASSESSORE	- Presente
CORRIERI	Domenico	- ASSESSORE	- Presente
LA GRASTA	Giulio	- ASSESSORE	- Presente
SPADAVECCHIA	Vincenzo	- ASSESSORE	- Presente
SPADAVECCHIA	Giacomo	- ASSESSORE	- Presente
TAMMACCO	Saverio	- ASSESSORE	- Presente
CAPUTO	Mariano	- ASSESSORE	- Presente
ROSELLI	Luigi	- ASSESSORE	- Presente
MAGARELLI	Mauro G.ppe	- ASSESSORE	- Presente

Presiede: **Azzollini Antonio – Sindaco**

Vi è l'assistenza del **Segretario Generale, dott. Michele Camero.**

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- Con deliberazione n.19 in data 13/02/2008 del Consiglio Comunale, è stato deciso:
  - La cessazione del servizio pubblico mercatale per cui il bene immobile destinato a tale attività perde la qualifica di bene demaniale comunale e diviene bene patrimoniale disponibile con vincolo di destinazione a mercato ittico ed attività ad essa connesse e collaterali;
  - La destinazione del suddetto immobile e le attrezzature in esso presenti, come già individuate nel contratto rep. n.7057 del 22 gennaio 2003, in uso a terzi istanti titolari in proprio o indirettamente del diritto di concessione dei posteggi individuati nel Mercato Ittico di Molfetta;
  - La trasformazione del rapporto concessorio intrattenuto tra il Comune di Molfetta ed i Sigg.:

Sala A

- Pappagallo Francesco srl;
- Petruzzella Corrado;
- Adriamare Ittica srl;
- Nappi Saverio & Zaza Angela;

Sala B

- Ittica Maenza srl;
- Industria Pesca Caggianelli snc;
- Mezzina Gerardo

in contratto locatizio diretto ovvero con il consenso di tutti i concessionari in rapporto locativo col Consorzio Mercato ittico già richiedente la novella contrattuale.

- L'attribuzione alla G.C. della definizione dello schema di contratto, dando atto che con relazione di stima in data 11.02.2008 il Dirigente del Settore Territorio ha quantificato in € 30.000,00 annui il canone di locazione ed individuando come segue gli elementi essenziali del contratto di locazione:
  - 1) Prezzo
  - 2) Durata
  - 3) Soggetti
  - 4) Rinnovo
  - 5) Precedenza per il prodotto ittico locale
- La previsione che in caso di spostamento dell'attività mercatale, di che trattasi, in conformità di quanto previsto nel vigente P.R.G., lo stesso contratto dovrà intendersi efficace anche per la nuova struttura mercatale a individuarsi. Pertanto nel caso di spostamento dell'attività mercatale, l'attuale struttura avrà comunque destinazione di uso pubblico;
- La rivedibilità periodica del canone di locazione, salvo comunque l'aggiornamento automatico ISTAT;

Tutto ciò premesso:

Considerato che quanto deliberato dal Consiglio Comunale il 13/02/2008 con il citato provvedimento n.19 è in linea con le previsioni normative di cui al comma 7 dell'art.58 del D.L. n.112/2008, convertito in Legge n.133/2008;

Visto lo schema di contratto di locazione, necessario a regolamentare i rapporti con il Consorzio Mercato Ittico, schema contenente quanto prescritto dal Consiglio Comunale in merito ad alcuni aspetti peculiari;

Atteso che tra tali aspetti vi è, in particolare, anche la fissazione di una percentuale di rivedibilità del canone di cui all'articolo 12 lettera d) dello schema di contratto che si può fissare nell'1%;

Ritenuto il predetto schema meritevoli di approvazione, in quanto rispettosi della volontà espressa con la deliberazione n.19/2008 dal Consiglio Comunale;

Visti i pareri favorevoli espressi dal Capo Settore AA.GG. e dal Capo Settore Economico-Finanziario, per quanto di rispettiva competenza, ai sensi dell'art.49 del TUEL approvato con D.L.vo n.267/2000;

Ad unanimità di voti favorevoli, resi per alzata di mano;

#### DELIBERA

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

- 1) Approvare l'allegato schema di contratto di locazione da stipulare con tutti i concessionari ovvero, previo loro consenso, con il Consorzio Mercato Ittico, relativo all'immobile destinato alle attività di cui in premessa, schema nel quale si è tenuto conto delle prescrizioni formulate dal consiglio comunale nella deliberazione n.19/2008;
- 2) Fissare la percentuale di rivedibilità del canone di cui all'articolo 12 lettera d) dello schema di contratto nella misura dell'1% (uno per cento);
- 3) Demandare al Dirigente del Settore la stipula dei contratti di cui al precedente punto 1);
- 4) Trasmettere copia del presente provvedimento agli Uffici Mercato Ittico, Contratti e Ragioneria per gli adempimenti di rispettiva competenza.

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE**

**Con la presente scrittura**

**tra**

**il Comune di Molfetta**, P. IVA 00306180720, con sede in Piazza Municipio, in persona del costituito rappresentante Direttore del ....., nato a .... il ....., il quale agisce in tale sua qualità, in nome, per conto e nell'interesse del Comune medesimo, in virtù dell'art. 94 dello Statuto del Comune di Molfetta, approvato con Delibera del consiglio Comunale n. 93 del 11.03.2002 a ciò autorizzato dalla delibera consiliare n. 19 del 13.02.2008, esecutive ai sensi di legge, e di Giunta Comunale n..... del ....., sottoscritte per accettazione dalle parti e agli atti del Comune, in appresso detto "locatore"

**e**

**il Consorzio Mercato Ittico Molfetta** con sede in Molfetta, alla via Banchina San Domenico n. 6 P.IVA. 05704350726, rappresentato dal sig. Pappagallo Francesco, nato a Molfetta il 01/01/1933 ed ivi residente in vico 1° S. Alfonso n.32, C.F. PPPFNC33O01F284I, in virtù di delibera autorizzativa del ..... ed in ottemperanza dell'atto costitutivo e dello statuto del Consorzio, n.21848 di repertorio e n. 5670 di raccolta, del 17.05.2001, a rogito del dott. Stellacci Francesco, notaio in Molfetta, sottoscritto per accettazione delle parti ed agli atti del Comune, in appresso detto "conduttore",

Premesso che tra le medesime parti è stato stipulato atto di convenzione del ....., da considerarsi parte integrante della suddetto contratto,

### **Premesso che**

Con Deliberazione del Consiglio Comunale in Sessione Straordinaria d'Urgenza N. 19 del 13.02.2008 è stata deliberata:

- la cessazione del servizio pubblico mercatale per cui il bene immobile destinato a tale attività ha perso la qualifica di bene demaniale comunale ed è divenuto bene patrimoniale disponibile con vincolo di destinazione a mercato ittico ed attività ad essa connesse e collaterali;
- la destinazione del suddetto immobile e delle attrezzature in esso presenti, come già individuate nel contratto rep. n.7057 del 22 gennaio 2003, in uso a terzi istanti titolari in proprio o indirettamente del diritto di concessione dei posteggi individuati nel Mercato Ittico di Molfetta;
- di demandare alla Giunta comunale l'approvazione dello schema di contratto di locazione;

Con deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ è stato approvato lo schema di contratto di locazione di che trattasi.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante della presente convenzione, fra il Comune di Molfetta ed il Consorzio Mercato ittico così come sopra costituiti al fine di dare attuazione alla delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 13/02/2008 si conviene e stipula quanto segue:

### **si stipula quanto segue:**

1) CONCESSIONE DELL'IMMOBILE, DELLE STRUTTURE ED ATTREZZATURE - Il locatore concede in locazione al conduttore, il quale accetta, l'unità immobiliare, costituita dalla porzione di fabbricato, di proprietà comunale, sita in Molfetta alla via Banchina San Domenico n.6, destinata

all'esercizio del mercato ittico all'ingrosso, così come delimitata nella piantina planimetrica allegata al presente atto per le parti delineate in rosso (all.A) ed individuata al catasto .... già oggetto di concessione d'uso di cui al contratto rep. n. 7057 del 22 gennaio 2003 nonché le attrezzature in essa presenti così come indicate nell'allegato inventario (all.B).

2) **OBBLIGHI DEL CONDUTTORE** – Il conduttore è tenuto a rispettare tutti gli obblighi previsti e assunti in sede di sottoscrizione della convenzione del....

3) **SUBLOCAZIONE** – Il conduttore ha la facoltà di sublocare solo gli spazi destinati ad attività mercatale, nell'ambito degli scopi consortili, con precedenza, agli iscritti al consorzio, nonché ad altri operatori del settore della pesca, con tassativa esclusione degli operatori al dettaglio.

Al di fuori di tali ipotesi è fatto espresso divieto al conduttore di sublocare in tutto o in parte o concedere in via gratuita la cosa locata, o di cedere ad altri il contratto senza l'assenso scritto del locatore. Detto assenso sarà sempre revocabile in caso di inconvenienti od abusi che possano considerarsi come violazione di contratto o di regolamenti. E' inoltre espressamente vietato il mutamento di destinazione, intendendosi la presente clausola come risolutiva ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

4) **DURATA** - La locazione avrà la durata di anni sei decorrenti dalla data della presente scrittura ai sensi dell'art. 27 L. 392/78, rinnovabili. Il contratto si intenderà rinnovato per ugual periodo di tempo, qualora una delle parti non disdetti il contratto per mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 28 e 29 L. 392/78.

5) **CANONE** - Il canone annuo di locazione è consensualmente determinato in € 30.000,00 (trentamila/00 euro) escluso IVA.

E' convenuto tra le parti l'aggiornamento annuale del canone, senza necessità di eventuali richieste o comunicazioni, della misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT, secondo il disposto dell'art. 32 Legge n. 392/78 e successive modifiche, all'inizio di ogni annualità locativa. Le parti convengono inoltre che il canone sia rivisto in virtù di quanto previsto dall'articolo 12 lettera d) della presente convenzione.

Il canone annuo di locazione sarà corrisposto in due rate semestrali anticipate da corrispondersi quanto alla prima metà entro l'ultimo giorno del mese di scadenza del primo semestre e quanto alla residua metà entro l'ultimo giorno del mese di scadenza del secondo semestre.

6) **ONERI ACCESSORI** – Oltre al canone, le parti pattuiscono che sono a carico del conduttore gli oneri accessori così come previsti dall'art. 9 Legge n. 392/78 (spese di riscaldamento, spurgo pozzi, fornitura elettrica, servizio di pulizia); a tal fine il conduttore provvederà alle necessarie volture delle utenze e ad ogni adempimento connesso, mentre rimarranno a carico del Comune eventuali oneri relativi al frazionamento degli impianti ove reso necessario dalla attivazione delle volture per fornitura di energia elettrica, gas, acqua e fogna.

7) **STATO LOCATIVO** - Il conduttore dichiara di ricevere in consegna, con il ritiro delle chiavi, i locali dell'immobile in normale stato locativo, nello stato di fatto esistente ed adatti all'uso convenuto, comprensivo delle strutture ed attrezzature di cui all'inventario allegato, e s'impegna a restituirlo parimenti al termine della locazione. Ogni nuova opera d'ordinaria manutenzione eventualmente richiesta

dalla legge o dalla pubblica amministrazione per rendere idonei i locali all'esercizio dell'attività per la quale sono locati sarà ad esclusivo carico del conduttore.

8) **RIPARAZIONI** - Tutte le spese ordinarie e le riparazioni di cui all'art. 1576 e 1609 C. C. sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore, in caso d'inadempimento di questo ultimo, con diritto di rimborso entro 20 giorni dalla richiesta delle spese sostenute.

Il conduttore non può senza il consenso scritto del locatore eseguire innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzione d'impianti di alcun genere e sarà responsabile verso il locatore e verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti.

Gli interventi di straordinaria manutenzione sugli stabili, impianti ed attrezzature sono a carico del locatore.

In occasione d'interventi di manutenzione straordinaria di particolari urgenza, il conduttore può provvedere direttamente alle riparazioni inerenti i locali ed i macchinari oggetto della locazione, previa comunicazione scritta al Comune, anche anticipando le spese necessarie che verranno scomutate dal canone di locazione.

9) **VISITE** – Per qualunque motivo inerente alla conservazione ed all'uso dell'immobile il locatore potrà visitare o far visitare i locali durante la locazione, fatto salvo le esigenze di servizio mercatale, e di farvi eseguire direttamente a spese del conduttore quelle opere che pur essendo a carico di questo non sono state eseguite.

10) **RECESSO** - Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone avviso scritto con lettera raccomandata da inviarsi al locatore almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

11) **MODIFICHE** – Qualunque modifica al presente contratto deve risultare da atto scritto.

12) **PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

- a) **Destinazione ed utilizzo.** I locali concessi in locazione devono essere destinati dal conduttore esclusivamente ad uso d'attività mercatale all'ingrosso di prodotti di pesca ed attività correlate.
- b) **Obbligo di precedenza.** Il conduttore, nella qualità di gestore di fatto delle attività mercatali in conseguenza di quanto detto al precedente punto sub lettera a), durante le operazioni di vendita si obbliga espressamente a concedere la precedenza al prodotto ittico conferito dalle imprese di pesca locali. Per impresa di pesca locale s'intende l'azienda di pesca, avente qualsiasi forma giuridica sia individuale che societaria, iscritta nei Registri Navali del Comparto Marittimo di Molfetta.
- c) Il Consorzio si impegna con le associazioni rappresentative di categoria a collaborare nella **promozione e valorizzazione del prodotto ittico locale.**
- d) **Rivedibilità del canone.** Le parti convengono che il canone annuo di locazione fissato nella delibera del C.C. n.19 del 13/02/2008 sia rivisto ogni due anni in ragione dell'1 % (uno

percento) della variazione percentuale del volume d'affari. Tale incremento sarà calcolato come rapporto tra il volume d'affari del secondo esercizio del biennio interessato ed il volume d'affari del primo esercizio. Conseguentemente il canone sarà rivisto in ragione dell'1 % (uno percento) della variazione sia positiva che negativa, fermo restando che il predetto canone non potrà essere in nessun caso inferiore all'ultimo canone annuo aggiornato come nella delibera di C.C. su richiamata.

- e) **Ulteriori obblighi.** Il conduttore all'atto della sottoscrizione del presente atto si obbliga a stipulare idonea polizza assicurazione per la responsabilità civile per danni causati a terzi, persone o cose, sugli immobili oggetto della presente convenzione e per rischio locativo.
- f) **Oneri.** Quanto previsto nel presente articolo non comporta ulteriori oneri tra le parti salvo quelli espressamente previsti.

13) **ELEZIONE DI DOMICILIO** – A tutti gli effetti del presente contratto, per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale, il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto del contratto stesso anche per il caso che egli più non li occupi.

14) **RINVIO** – Per quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno espressamente riferimento alle leggi vigenti in materia di contratti di locazione.

15) **INADEMPIMENTO** - Tutte le obbligazioni e clausole di cui agli artt. 2 e 5 del presente contratto hanno carattere essenziale sicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto delle stesse dà diritto al locatore, nei limiti previsti dalla legge, di chiedere la risoluzione ope legis del contratto per colpa del conduttore, a danno e spese di lui, senza bisogno di diffida o speciale messa in mora.

16) Le prestazioni oggetto della presente scrittura sono escluse dal campo IVA ai sensi degli articoli 1, 4, 8 del D.P.R. 633/72

17) **REGISTRAZIONE E BOLLI** – Le spese di bollo e quietanza del presente contratto sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione della presente scrittura, adeguamenti, aggiornamenti e rinnovazioni sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

18) **RESPONSABILITA'** - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo dei suoi dipendenti o suoi aventi causa.

Il locatore \_\_\_\_\_ Il conduttore \_\_\_\_\_

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. il conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli e di approvare come approva tutti gli articoli del presente contratto e specificatamente gli artt. 2,4,5,7....

Molfetta, li \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_ Il locatore \_\_\_\_\_