

Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra

TORTOLI

ENTE PUBBLICO (ART. 3 LEGGE REGIONALE N. 10 DEL 25 LUGLIO 2008).

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERAZIONE N. 56 DEL 25/06/2018

OGGETTO: PIANO DI RIENTRO RELATIVO AI CANONI DI LOCAZIONE SCADUTI E NON PAGATI DALLA DITTA MOVICAR COSTRUCTION SRL E APPROVAZIONE NUOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE DI CAPANONE CONSORTILE SITO NEL COMPARTO 8 DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE.

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **venticinque** del mese di **giugno** alle ore 15.00 in **Tortoli** nella sede del Consorzio, convocato dal Presidente, con avvisi nei modi di legge, si è riunito il **Consiglio di Amministrazione** per la trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

I presenti e assenti risultano così elencati:

N.	COMPONENTI	CARICA	PRESENTE	ASSENTE
1	DOTT. MATTEO FRATE	Presidente	SI	
2	GEOM. GIACOMO ANTONIO USAI	Vice Presidente	SI	
3	RAG. MARIO MURRU	Componente	SI	
TOTALI			3	0

Assume la presidenza il sig. Giacomo Antonio Usai, in qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione.

COLLEGIO DEI REVISORI:

Assenti giustificati: dott. Mario Usai, Presidente, dott. Andrea Piroddi e dott. Sandro Deiana, componenti effettivi del Collegio dei Revisori.

SEGRETARIO VERBALIZZANTE: dott. Michele Antonio Moi, Direttore Amministrativo del Consorzio.

Il Vice Presidente, constatato che il Consiglio di Amministrazione è validamente costituito, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente Deliberazione è stata pubblicata in data odierna nell'Albo dell'Ente, per rimanervi 30 giorni consecutivi dal 25 GIU. 2018.
Tortoli, 25 GIU. 2018

l'Impiegato Responsabile
(sig. Enzo Comida)



IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Considerato che il sig. Pilia Antonio, in qualità di Amministratore Unico della società MOVICAR CONSTRUCTION Srl, con sede in Tortolì, conduttore del fabbricato industriale di mq. 1586, contraddistinto nel N.C.U. al foglio 5, mappale 3187, sub 2, del piazzale di pertinenza di mq. 3.189 circa, e dell'area scoperta non di pertinenza del capannone ma ad uso del conduttore di mq. 5.512 circa, delimitata da recinzione, in virtù di subentro negli stabili alla ditta MOVICAR Srl, diffidato con diverse note da questo Consorzio a mettersi in regola con il pagamento dei canoni arretrati e alla formalizzazione di nuovo contratto di locazione, chiede di rateizzare la somma di Euro 39.079,04, quale importo dei canoni arretrati del summenzionato fabbricato consortile e aree esterne detenute senza titolo nel periodo dal 01 agosto 2017 al 30 giugno 2018;

Rilevato che il richiedente si impegna a sottoscrivere la proposta Consortile che prevede la corresponsione delle singole rate del debito a decorrere dal mese di settembre 2018, con cadenza mensile e sottoscrivere il nuovo contratto di locazione;

Considerata l'entità dell'importo dovuto da MOVICAR CONSTRUCTION Srl, la necessità di assicurare il regolare funzionamento delle attività lavorative dalla medesima svolte e di addivenire alla definizione di un piano di rientro del debito che consenta alla medesima società di proseguire le attività;

Ritenuto di autorizzare la rateizzazione in due anni, con decorrenza dal mese di settembre 2018 2017, in rate mensili pari ad euro 1.628,29, della somma capitale di euro 39.079,04 dovuta dal MOVICA CONSTRUCTION SRL al Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra per le indennità di occupazione dell'immobile di cui in narrativa per il periodo dall'1.08.2017 al 30.06.2018;

Reputato altresì:

- di disporre la stesura di un nuovo contratto di locazione del capannone di immobile con la società MOVICAR CONSTRUCTION SRL, con sede in Tortolì (P.IVA 1361807100), avente ad oggetto il capannone industriale di mq. 1586, contraddistinto nel N.C.U. al foglio 5, mappale 3187, sub 2, categoria D/7, il piazzale di pertinenza di mq. 3.189 circa, e l'area scoperta non di pertinenza del capannone ma ad uso del conduttore di mq. 5.512 circa delimitata da recinzione e afferente il lasso temporale compreso tra il 1^o luglio 2018 e il 31 giugno 2024, per il corrispettivo mensile di € 5.206,24, oltre IVA se dovuta, come determinato con Delibera del C.d.A n. 54/2018;

- che, in caso di risoluzione anticipata, per qualsiasi causa, del contratto di locazione o comunque nel caso in cui venga meno tra la Consorzio e Movicar il rapporto locatizio originato dal nuovo contratto, quest'ultimo sia tenuto a corrispondere al Consorzio Industriale, in unica soluzione, l'importo del debito oggetto di rateizzazione, gli importi maturati con nuovo contratto, detratte le somme già versate, oltre agli interessi legali sino al pagamento;

Dato atto che, così come previsto dal provvedimento del Consiglio di Amministrazione nr. 55 in data odierna, in sede di stipula di nuovo contratto verrà applicato il nuovo piano tariffario per la locazione di fabbricati e aree come riportato in tabella:

canone affitto di capannoni consortili compresa area di pertinenza euro 2,24 + iva al mq/mese
area scoperta euro 0.30 + iva al mq/mese
area coperta con infrastruttura di proprietà del consorzio euro 1,50 al mq/mese oltre iva;
area coperta con infrastruttura di proprietà dell'affittuario euro 0,50 al mq/mese oltre iva;

Esaminato lo schema di contratto di locazione e l'atto di rateizzazione del debito, allegati alla presente, di cui formano parte integrante e sostanziale;

Visto il vigente regolamento consortile per la disciplina della concessione in uso di Capannoni e aree scoperte di pertinenza, approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 29 del 12/04/2007;

Vista la L.R. 10/2008;

Visto lo Statuto Consortile;

Con votazione unanime espressa nei modi di legge,

D E L I B E R A

1. **Di considerare** la superiore espositiva parte integrante e motivazione della presente delibera;
2. **Di approvare** il presente atto di indirizzo finalizzato alla sottoscrizione del contratto di locazione di immobile con la società MOVICAR CONSTRUCTION SRL, con sede in Tortoli (P.IVA 1361807100), avente ad oggetto il capannone industriale di mq. 1586, contraddistinto nel N.C.U. al foglio 5, mappale 3187, sub 2, categoria D/7, il piazzale di pertinenza di mq. 3.189 circa, e l'area scoperta non di pertinenza del capannone ma ad uso del conduttore di mq. 5.512 circa, delimitata da recinzione e afferente il lasso temporale compreso tra il 1 luglio 2018 e il 31 giugno 2024, per il corrispettivo mensile di € 5.206,24, oltre IVA se dovuta, come determinato con Delibera del C.d.A n. 54/2018:
 - Euro 2,24 al mq/mese oltre IVA se dovuta per locazione capannone e aree di pertinenza per un totale di euro 3.552,64;
 - Euro 0,30 al mq/mese oltre IVA se dovuta per affitto di ulteriore area scoperta a servizio del conduttore per un totale di € 1.653,60;
3. **Di approvare** la proposta di rateizzazione della somma Euro 39.079,04, dovuta dalla società MOVICAR CONSTRUCTION SRL, quale importo dei canoni arretrati per la conduzione del fabbricato consortile con annesse aree esterne detenute senza titolo nel periodo dal 01 agosto 2017 al 30 giugno 2018;
4. **Di dare atto** che la suddetta somma sarà saldata mediante 24 rate mensili dell'importo di euro 1.628,29, con decorrenza Settembre/2018, fino alla estinzione del debito;
5. **Di precisare** che, in caso di mancato pagamento anche di una sola rata di rientro o il ritardato pagamento, superiore a sette giorni, il suddetto accordo si intenderà immediatamente revocato;
6. **Di approvare** lo schema contrattuale e l'atto di rateizzazione del debito, allegati alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;
7. **Di autorizzare** il Presidente del Consorzio Industriale alla sottoscrizione del nuovo contratto di locazione e alla sottoscrizione della scrittura privata di rateizzazione del debito, secondo gli schemi allegati;
8. **Di demandare** agli uffici l'adozione degli atti conseguenti al presente deliberato.

IL VERBALIZZANTE
(Dott. Michele Moi)

IL VICE PRESIDENTE
(Geom. Giacomo Antonio Usai)



SCRITTURA PRIVATA

Addì, 10 luglio 2018 con la presente scrittura privata non novativa, redatta in duplice originale

tra

il **Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra**, (P.I. 00071030910) in persona del Legale rappresentante, dott. Matteo Frate – CF - FRTMTT 67S11F912A- con sede in Tortolì (NU), Via Paolo Arzu, Zona Industriale (giusta delibera del Consiglio di Amministrazione del 25 aprile 2018, **di seguito parte creditrice**

e

la **Società Movicar Construction srl**, con sede in Tortolì, zona Industriale Baccasara (P.I. 13618071008), , in persona del legale rappresentante sig. Antonio Pilia CF – PLINTN47C28A355K

- di seguito **parte debitrice**

premessato che

- la Società **Movicar Construction srl** è debitrice nei confronti del Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra della complessiva somma di € 39.079,04 in virtù del mancato pagamento dei canoni di affitto del Capannone e aree di pertinenza di proprietà Consortile occupato senza titolo nel periodo 01 agosto 2017 - 30 giugno 2018 in quanto nel periodo precedente il capannone era occupato dalla società Movicar srl;

- la parte debitrice riconosce gli importi dovuti e ha chiesto alla parte creditrice una rateizzazione del suddetto debito, già scaduto;

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

- 1) la premessa è parte integrante del presente accordo;
- 2) la somma dovuta pari ad euro 39.079,04 verrà corrisposta al Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra in numero 24 rate mensili pari ad euro 1.628,29 da corrisondersi entro il giorno 30 di ogni mese con decorrenza prima rata settembre 2018, come da tabella approvata dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 19 del 24 febbraio 2018;
- 4) il pagamento degli importi, come sopra determinati, verrà corrisposto tramite bonifico bancario sul c/c bancario n. 100000000407 della banca Intesa di Tortolì, IBAN IT58Q0306985391100000000407, intestato al Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra;
- f) al momento del pagamento dell'ultima rata, il Consorzio Industriale Provinciale

dell'Ogliastra darà piena e liberatoria quietanza della ricezione dell'importo concordato;
g) le parti convengono espressamente che il mancato pagamento anche di una sola rata o il ritardo dello stesso, superiore a giorni sette, comporterà la decadenza dal beneficio del termine in capo alla debitrice, con la conseguenza che l'importo residuo, maggiorato degli interessi maturati, potrà essere preteso dal Consorzio creditore in un'unica soluzione;

Tortoli, 10 luglio 2018

Letto, approvato e sottoscritto

DOTT. MATTEO FRATE

DOTT. ANTONIO PILIA

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE DELL'OGLIASTRA

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice originale, il giorno 10 luglio 2018

TRA

Il Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra (d'ora in avanti denominato Consorzio) con sede in 08048 Tortolì (NU) Zona Industriale Baccasara – Via Paolo Arzu P.IVA 00071030910, rappresentato dal Legale rappresentante, dott. Matteo Frate-CFFRTMTT 67S11F912A- Giusta delibera del Consiglio di Amministrazione del 25 giugno 2018, di seguito anche "locatore";

E

Movicar Costruction srl, con sede in Tortolì 08048 Tortolì (NU) Zona Industriale Baccasara – P.IVA 13618071008, rappresentato dall'Amministratore Unico sig. Pilia Antonio (CF PLINTN47C28A355K) di seguito anche "conduttore"

premessato che

- Il Consorzio con nella seduta del 25 giugno 2018 ha approvato il presente contratto;
- Il Consorzio con delibera n° 33 del 21 aprile 2018 ha approvato le tariffe di affitto dei capannoni di proprietà Consortile e delle aree di pertinenza;
 - Dette tariffe sono state modificate dallo stesso Organo Amministrativo nella seduta del 25 giugno 2018 con apposita delibera;
 - Rientra nelle competenze del Consorzio, concedere in affitto le proprie strutture ad aziende che effettuano apposita richiesta, purchè l'attività svolta dalla Ditta non contrasti con i regolamenti consortili;

si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1 – Premessa

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2 – Oggetto del contratto

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta:

- 1) il capannone industriale di mq. 1586 ubicato in comune di Tortolì nella zona industriale Baccasara s.n.c., contraddistinto nel N.C.U. al foglio 5, mappale 3187, sub 2, categoria D/7, compreso di area di pertinenza per mq. 3.189 circa – contraddistinta nella pianta allegata sotto la lettera A;
- 2) area scoperta non di pertinenza del capannone ma ad uso del conduttore di mq. 5.512 circa delimitata da recinzione– contraddistinta nella pianta allegata sotto la lettera D;

Art. 3 – Modalità per la fruizione dei servizi

Il conduttore si impegna ad usufruire dei servizi mantenendo in perfetto stato di conservazione tutte le strutture del Consorzio messe a disposizione per la prestazione dei servizi medesimi.

In ogni caso, il conduttore si impegna espressamente a non svolgere attività che possano cagionare danni ai locali del Consorzio.

Il conduttore si impegna inoltre, ad osservare tutte le prescrizioni di legge in merito ad inquinamento atmosferico, acustico, del suolo, delle acque ed ambientale in generale, in materia di smaltimento dei rifiuti nonché tutte le prescrizioni previste dalla normativa in materia di igiene e sicurezza nel lavoro e di prevenzione degli infortuni.

Il conduttore non potrà effettuare modificazioni interne e/o esterne alle strutture messe a disposizione dal Consorzio salvo autorizzazione scritta rilasciata dallo stesso Consorzio previo parere dell'Ufficio Tecnico consortile.

Salvo diverso accordo espresso, al termine del periodo di fruizione dell'immobile il conduttore è tenuto a ripristinare le strutture nelle medesime condizioni iniziali.

Ove sia consentito il mantenimento delle modifiche autorizzate, le stesse saranno acquisite in capo al Consorzio senza oneri.

Il conduttore dovrà in ogni caso produrre al Consorzio copia di tutte le autorizzazioni prescritte nonché delle concessioni e delle licenze relative alla attività svolta.

Art. 4 – Esonero da responsabilità

Il Consorzio non assume responsabilità alcuna per ogni eventuale danno che possa derivare per qualsiasi ragione al conduttore, a terzi, a cose dell'Utente o di terzi, dalla fruizione delle strutture e dei servizi messi a disposizione dal Consorzio.

Il conduttore esonera pertanto il Consorzio da ogni possibile richiesta di risarcimento danni e/o altro riconoscendo, fin d'ora, di rinunciare, come in effetti rinuncia, ad ogni qualsiasi azione di risarcimento danni nei confronti del Consorzio per i titoli sopra esposti.

Ugualmente il Consorzio non risponde nel modo più assoluto di eventuali furti di beni, merci e/o materiali, che dovessero avvenire nei locali messi a disposizione.

Art. 5 – Durata e risoluzione

La locazione avrà durata di anni sei a decorrere dal 01 luglio 2018.

Alla scadenza il contratto, salvo disdetta di una delle parti da inviare a mezzo PEC entro sei mesi dalla scadenza, si intende tacitamente rinnovato per ulteriore periodo di tempo.

In caso di mancato rinnovo, entro 30 (trenta) giorni dalla data della scadenza dell'affitto, il conduttore dovrà sgombrare i locali messi a disposizione dal Consorzio da cose, merci, attrezzature e quant'altro dai locali.

Dovrà parimenti sgombrare gli spazi attrezzati e riconsegnare al Consorzio gli spazi stessi alle condizioni iniziali, salvo la normale usura.

Qualsiasi danno arrecato alle strutture messe a disposizione dal Consorzio dovrà essere ripristinato a cura e spese del conduttore.

Per la valutazione delle condizioni dei locali e dei luoghi sarà predisposta una perizia a cura dell'Ufficio Tecnico del Consorzio al momento del rilascio.

Art. 6 – Corrispettivo

Il corrispettivo mensile per l'affitto è fissato in euro 5.206,24 mensili, oltre IVA se dovuta, così determinato:

- Euro 2,24 al mq al mese oltre IVA se dovuta per l'affitto del capannone e delle aree di pertinenza (come identificate dal precedente art. 2) totale euro 3.552,64 ;

- € 0,30 al mq al mese oltre IVA se dovuta per l'affitto di ulteriore area scoperta a servizio del conduttore (come identificate dal precedente art. 2 totale euro 1.653,60;

Il canone così stabilito, dovrà essere corrisposto con rate mensili anticipate, da pagare entro i primi dieci giorni di ogni mese per i quali il Consorzio emetterà fattura fiscale.

Gli importi fatturati dovranno essere versati sul conto corrente n. IT58Q0306985391100000000407 intestato al Consorzio Industriale, presso la Banca Intesa di Tortolì.

In caso di ritardo dei pagamenti saranno applicati gli interessi legali di mora maggiorati di 2 punti percentuali.

Resta inteso e confermato che le spese derivanti dai servizi vari (energia elettrica, acqua, telefono, internet, smaltimento rifiuti etc.) sono a totale carico del conduttore.

L'importo del canone sarà adeguato ogni due anni in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, a norma dell'art. 32 legge 32 del 27/7/78, modificata dalla legge 118 del 5/4/1985.

NB. Relativamente all'occupazione senza titolo del capannone, per il periodo dal 01 agosto 2017 al 30 giugno 2018, per un importo dovuto pari ad euro 39.079,04, la Movicar Costruzione srl riconosce il debito verso il Consorzio e le parti si accordano per una rateazione che verrà stabilita con atto successivo.

Art.7 – Garanzie

Il conduttore, all'atto della stipula del presente contratto, deposita ricevuta del versamento del deposito cauzionale pari a due mensilità, effettuato sul conto corrente n. IT58Q0306985391100000000407 intestato al Consorzio Industriale, presso la Banca Intesa di Tortolì, a garanzia del pagamento del canone di affitto.

Inoltre, il conduttore dovrà produrre una polizza con primaria compagnia di assicurazioni, a garanzia dei locali e delle aree oggetto del presente contratto, per eventuali furti, incendi, atti vandalici e danno a terzi, con massimali non inferiori ad euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila virgola zero zero). La polizza dovrà prevedere l'esclusione dell'esercizio del diritto di rivalsa nei confronti del Consorzio che si intende sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità connessa o derivante dalla locazione.

Il contratto assicurativo dovrà avere una durata pari al periodo del contratto e dovrà essere rinnovato nell'ipotesi di rinnovo del contratto di locazione.

Art. 8 – Disposizioni di carattere generale

Resta inteso e confermato che il conduttore e il Consorzio sono e debbano considerarsi completamente autonomi e indipendenti sotto ogni aspetto ed in particolare sotto quello operativo, gestionale, patrimoniale e societario. Pertanto tra il conduttore, il suo personale ed il Consorzio non intercorre né potrà intercorrere alcun rapporto di dipendenza o di lavoro subordinato, né i dipendenti potranno mai rivendicare tali qualifiche.

Sono a carico del conduttore ai sensi dell'art. 1609 c.c. le riparazioni di piccola manutenzione; sono tali quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o caso fortuito.

In caso di riparazioni urgenti, che sono a carico del conduttore, lo stesso deve darne avviso al locatore ed in caso di rifiuto dello stesso può eseguirle a sue spese salvo rimborso (art. 1577 c.c.)

Il conduttore non potrà pretendere, al termine della locazione, indennizzo e/o corrispettivo alcuno per migliorie all'immobile, agli impianti ed accessori.

Per quanto non disciplinato dal presente contratto trovano applicazione le disposizioni del codice civile in materia di contratto di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione.

Art. 9 – Divieto di cessione del contratto

E' fatto espresso ed assoluto divieto alla Ditta di cedere, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, i diritti nascenti dal presente contratto e/o consentire e autorizzare terzi a valersi dei servizi del Consorzio all'interno della struttura.

La violazione da parte del conduttore del presente accordo comporterà la facoltà del Consorzio di risolvere di diritto la presente scrittura, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile.

Art. 10 – Clausola risolutiva espressa

Il Consorzio avrà la facoltà di risolvere il presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile, oltre che nel caso previsto dal precedente articolo, anche qualora il conduttore:

- consenta a qualsiasi titolo l'utilizzo a terzi di tutti o parte degli spazi messi a sua disposizione;
- muti l'attività aziendale indicata in premessa;
- ritardi di 60 giorni anche uno solo dei pagamenti dovuti;
- sia dichiarato fallito o sia ammesso a procedura concorsuale;
- ceda o affitti a terzi la propria azienda o un ramo di essa;
- non rispetti il presente contratto.

Art. 11 – Foro competente

Per qualsiasi controversia derivante dal presente contratto sarà competente in via esclusiva il Foro di Lanusei. – Le spese di registrazione sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno.

Letto, approvato e sottoscritto

TORTOLI 10 luglio 2018

DOTT. MATTEO FRATE

DOTT. ANTONIO PILIA