



DETERMINA
n. 438 /24 del 03 .07.2024

OGGETTO: Presa d'atto della sottoscrizione del contratto di locazione con R.E.M.E. srl per un'area di ricovero dei mezzi per la raccolta dei rifiuti in contrada Feo Coniglio - Trappitello Taormina

IL DIRETTORE GENERALE FF DI ASM

PREMESSO

Che con delibera del CdA n. 099 del 14.11.2022 è stata formalizzata la nomina del sottoscritto Direttore Generale FF.

Vista l'Ordinanza Sindacale n. 12 del 28.05.2024 con cui è stata affidato temporaneamente ad ASM il servizio di spazzamento e trasporto allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani differenziati e indifferenziati nel Comune di Taormina, a partire dal 01.07.2024.

Che per l'espletamento del servizio ASM ha noleggiato mezzi speciali di vario genere per un numero totale di circa 40 veicoli.

Considerato che si è reso necessario poter disporre di un'area da adibire al parcheggio e al ricovero dei mezzi citati.

Che a tale scopo è stato sottoscritto un contratto di locazione che si allega con la ditta R.E.M.E. srl che assegna ad ASM la disponibilità di un'area in contrada Feo Coniglio nella frazione di Trappitello a Taormina.

Che le condizioni economiche del contratto prevedono:



- un canone di locazione mensile di € 3.500,00 oltre IVA da corrispondere entro giorno 5 di ogni mese.
- Il versamento di un anticipo di sei mensilità per un totale di € 21.000,00 oltre IVA ed una caparra, da restituire dopo la risoluzione del contratto, pari a due mensilità per l'importo di € 7.000,00 oltre IVA, da versare entro una settimana dalla sottoscrizione dello stesso.
- La stipula di una polizza fideiussoria per un importo di € 42.000,00 corrispondente a 12 canoni mensili e di una polizza a garanzia di eventuali danni alla struttura con massimale di almeno € 300.000,00, entrambe da sottoscrivere entro il 31.07.2024.

Visto lo Statuto di ASM

**Tutto ciò premesso
Determina di**

- 1) Prendere atto dell'avvenuta sottoscrizione, in data 29.06.2024, del contratto di locazione, allegato alla presente determina per formarne parte integrale e sostanziale, tra ASM e la R.E.M.E. srl per il ricovero dei mezzi adibiti al servizio igiene ambientale.
- 2) Autorizzare l'ufficio contabilità ad effettuare i mandati di pagamento per l'anticipo delle sei mensilità per un totale di € 21.000,00 oltre IVA e delle due mensilità a titolo di caparra mensilità per l'importo di € 7.000,00 oltre IVA, a ricevimento delle relative rispettive fatture.
- 3) Incaricare gli uffici amministrativi di provvedere alla stipula delle polizze assicurative sopra menzionate attraverso il servizio di brokeraggio attualmente operante per ASM.
- 4) Provvedere alla pubblicazione del presente atto sul sito web aziendale.



IL DIRETTORE GENERALE FF DI ASM
DOTT. GIUSEPPE BARTORILLA

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventinove del mese di giugno in Taormina (ME)

TRA

QUALE PARTE LOCATRICE

RIZZO DOMENICO, nato ad Agrigento il 12 gennaio 1953, il quale dichiara di intervenire nel presente contratto non in proprio ma quale amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata "R.E.M.E. s.r.l." con sede in Taormina (Me) via Ex Nazionale Chianchitta nr. 147 – capitale sociale € 10.000,00 interamente versato – numero iscrizione nel registro delle Imprese di Messina e codice fiscale 03373050834 – iscrizione R.E.A. nr. Me 232549, di seguito denominata "parte locatrice"

E

QUALE PARTE CONDUTTRICE

BARTORILLA GIUSEPPE, nato a Messina il 14 luglio 1982, il quale dichiara di intervenire nel presente atto, giusta deliberazione del CDA nr. 99 del 14 dicembre 2022, ratificata con delibera del 28 dicembre 2022 nr. 72, quale rappresentante dell'Azienda - speciale di cui al dlgs. 267/2000 "A.S.M. TAORMINA", con sede in Taormina (Me) presso il Palazzo Comunale – iscrizione Registro Imprese di Messina e codice fiscale 01982940833-iscrizione R.E.A. nr. Me 165019 presso C.C.I.A.A. di Messina, di seguito denominata "parte conduttrice".

PREMESSO CHE:

- la società a responsabilità limitata "R.E.M.E. s.r.l." con sede in Taormina, è proprietaria di un terreno sito nel comune di Taormina frazione Trappitello, Contrada Feo Coniglio, con accesso dalla SS 185 della superficie di circa metri quadrati duemilaseicentoottantacinque (mq. 2.685); riportato nel N.C.T. del Comune di Taormina al fg. 12, partt. 472, e 445;
- l'azienda "A.S.M. TAORMINA", con sede in Taormina, svolge il servizio di igiene urbana presso il Comune di Taormina (ME) e necessita di un piazzale per il ricovero degli automezzi adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, per l'allocazione di presidi igienico-assistenziali e servizi per i dipendenti dell'azienda;

- dopo avere preso visione del predetto terreno, l'azienda "A.S.M. TAORMINA" ha chiesto alla società R.E.M.E. s.r.l. di prendere in locazione una porzione di detto terreno, affinché possa servirsene per la rimessa e/o parcheggio dei mezzi aziendali e per gli scopi sopra menzionati;

- La parte locatrice si è resa disponibile a concedere in locazione all'azienda A.S.M. TAORMINA la porzione di terreno - scaturente da particella catastale di maggiore estensione - della superficie di circa metri quadrati duemilatrecentosettantaquattro (mq. 2.374), con esclusione di una porzione di circa metri quadrati trecentoundici (mq. 311) che riserva per sé, come meglio sarà specificato infra.

Ciò premesso, con il presente atto

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

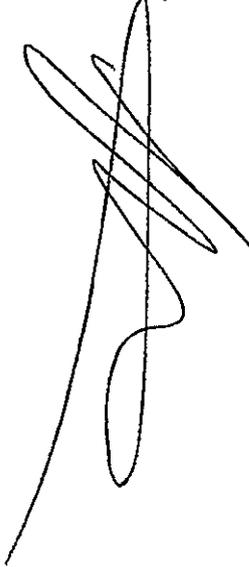
ART. 1 - La società a responsabilità limitata "R.E.M.E. s.r.l., in persona del suo legale rappresentante, concede in locazione all'azienda "A.S.M. TAORMINA che, in persona del suo legale rappresentante, accetta, la porzione di terreno sito nel Comune di Taormina (ME), Contrada Feo Coniglio, con accesso dalla SS. 185, della superficie complessiva di circa metri quadrati duemilatrecentosettantaquattro (mq. 2.374), così distinti:

- mq. 385 destinati ad area pavimentata esistente, individuati nella planimetria che al presente si allega sotto "A" per formarne parte integrante, con tratteggio in verde;
- mq. 1500 destinati ad area di nuova pavimentazione, individuati nella citata planimetria allegato "A" con tratteggio in marrone;
- mq. 489 destinati ad area per spazio di manovra, punteggiati in rosso nella citata planimetria allegato "A".

Detto terreno costituisce porzione della particella 472 e 445 di maggiore superficie meglio infra descritta.

All'uopo, precisa parte locatrice e parte conduttrice ne prende atto ed accetta, che altra porzione di terreno facente parte della particella 472 della superficie di circa mq. 311, colorata in verde nella citata planimetria allegato "A", è oggetto di riserva di parte locatrice medesima e, pertanto, non è oggetto di locazione.

La planimetria, debitamente sottoscritta dalle parti, si allega al presente contratto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.



Nel N.C.T. del Comune di Taormina, il terreno sopra descritto, nel suo intero, è riportato al fg. 12, partt. 472 e 445.

La parte locatrice autorizza fin da ora la parte conduttrice ad utilizzare tutte le opere esistenti nella porzione di terreno oggetto di locazione (quali: le predisposizioni per allocare i presidi igienico-assistenziali e i servizi per i dipendenti dell'azienda, la pavimentazione impermeabile, l'impianto raccolta acque meteoriche e il trattamento prima pioggia, gli allacci, l'adduzione idrica, gli scarichi civili e l'impianto elettrico); ovviamente, i presidi ed i servizi da allocare restano a carico della parte conduttrice.

Parte locatrice autorizza parte conduttrice ad utilizzare, se ed in quanto possibile, tutti i permessi e le autorizzazioni già esistenti e precisa, che qualora dovessero servire ulteriori permessi e/o autorizzazioni, queste ultime dovranno essere richieste da parte conduttrice a proprie complete cure e spese; parte locatrice, quale proprietaria, resta a disposizione per la sottoscrizione di eventuali nuove richieste utili per l'ottenimento di documentazione necessaria per il buon fine della locazione, senza però assumere alcun obbligo di effettuare esborsi di qualsiasi tipo e importo e per qualsivoglia ragione.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della legge 392/1978, le parti concordano che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle leggi vigenti ai fini dello svolgimento dell'attività della parte conduttrice.

ART. 2 - La locazione avrà la durata di anni sei (6) con inizio dal **01/07/2024** e si rinnoverà tacitamente se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte almeno dodici (12) mesi prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata. La parte conduttrice, altresì, può recedere dal contratto, per gravi motivi, con preavviso di almeno sei (6) mesi da inviarsi a mezzo PEC. In mancanza di disdetta, inviata da una delle parti almeno dodici (12) mesi prima della scadenza del contratto, il presente contratto si intende tacitamente rinnovato a norma di legge.

Le parti, di comune accordo, convengono che decorso un anno dalla sottoscrizione del presente contratto e, pertanto, a partire dal secondo anno, potranno recedere unilateralmente dal contratto, con un preavviso di mesi sei, con obbligo a carico di parte conduttrice al pagamento del canone

pattuito fino all'ultimo giorno di utilizzo dell'immobile locato. L'atto di recesso dovrà essere comunicato mediante PEC. Le spese del recesso saranno poste a carico della parte che recede.

La parte conduttrice dichiara di avere esaminato l'immobile oggetto di locazione e di averlo trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti e vizi e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deterioramento d'uso.

ART. 3 - Il canone annuo di locazione è fissato dalle parti in Euro QUARANTADUEMILA/00 (€ 42.000,00) oltre IVA da fatturare in regime di split payment ai sensi dell'art. 17-ter del D.P.R. 633/1972, che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere alla parte locatrice in dodici (12) rate mensili, uguali, anticipate ciascuna di Euro TREMILACINQUECENTO/00 (€ 3.500,00) oltre IVA, da pagarsi entro il giorno cinque (5) di ogni mese, a mezzo di bonifico bancario a favore della parte locatrice da effettuarsi sul c/c intrattenuto dalla stessa presso la Banca BCC filiale di Trappitello, codice IBAN **IT93D0871382590000000416214**.

Alla ricezione del bonifico la parte locatrice emetterà regolare fattura.

Per patto espresso la parte conduttrice corrisponderà, solo per la prima volta, sei canoni anticipati (da luglio a dicembre c.a. compreso) contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto o **entro giorni sette dalla firma del presente da intendersi termine essenziale**, pari a complessivi euro ventunomila/00 (€ 21.000,00) oltre IVA, da fatturare in regime di split payment ai sensi dell'art. 17-ter del D.P.R. 633/1972, a mezzo bonifico bancario a favore della parte locatrice da effettuarsi sul c/c suindicato.

Alla ricezione del bonifico la parte locatrice emetterà regolare fattura.

A partire da Gennaio 2025 i canoni verranno onorati mensilmente con le modalità sopra riportate.

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, nella misura del settantacinque per cento (75%) delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

A garanzia del pagamento canoni, la parte conduttrice si impegna ed obbliga, a stipulare anticipatamente e annualmente polizza fideiussoria a prima richiesta, con primaria compagnia, per il valore di un anno dei canoni di locazione - pari ad euro quarantaduemila/00 (€ 42.000,00) - da azionarsi in caso di mancato o ritardato pagamento dei canoni di locazione. Parte conduttrice si impegna ed obbliga a consegnare a parte locatrice la prima polizza fideiussoria entro il termine essenziale del 31 luglio 2024, pena la risoluzione immediata del presente contratto e il pagamento della penale di cui al successivo art. 13.

ART. 4 - A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, la parte conduttrice versa alla parte locatrice entro e non oltre giorni sette da oggi, termine essenziale, una somma di euro settemila/00 (€ 7.000,00) pari a due mensilità, a titolo di deposito cauzionale a norma dell'art.11 della legge 27 luglio 1978, n.392, non imputabile in conto pigione che le verrà restituita al termine della locazione, previa verifica dello stato del bene locato e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

Il deposito cauzionale non sarà fruttifero di interessi.

Qualora al termine della locazione, fossero riscontrati danni di tale entità da non poter essere coperti tramite il deposito cauzionale di cui sopra, parte conduttrice si impegna ed obbliga, fin da ora, a sborsare, contestualmente al rilascio dell'immobile, l'importo necessario per ripristinare lo stato dei luoghi esistente al momento della consegna.

Parte conduttrice si impegna ed obbliga, inoltre, a stipulare, polizza assicurativa con primaria compagnia e massimale pari ad almeno € 300.000,00, per coprire danni causati da incendio, scoppio, atti vandalici, calamità naturali, eventi atmosferici, ecc., alla consistenza immobiliare oggetto di locazione, comprese ringhiere, pavimentazione, impianti elettrici ed idrici etc... oltre danni prodotti a terzi e/o a cose.

Parte conduttrice si impegna ed obbliga, inoltre, a rinnovare annualmente ed anticipatamente, la detta polizza, e ad inviarne a parte locatrice, a mezzo pec, copia della stessa comprensiva della ricevuta di pagamento del premio; pena, la risoluzione del presente contratto e il pagamento della penale di cui al successivo art. 13.

La prima polizza assicurativa, dovrà essere consegnata, pena la risoluzione del presente contratto e il pagamento della penale di cui al successivo art. 13, entro il termine essenziale del 31 luglio 2024.

ART. 5 - Sono a carico della parte conduttrice esclusivamente le opere che attengono alla manutenzione ordinaria, compresa la pulizia e scerbatura del terreno e del suo perimetro sia interno, che esterno; mentre le spese relative alle opere di straordinaria manutenzione sono a carico della parte locatrice.

ART. 6 - La parte conduttrice si obbliga ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti e frequentatori le regole del corretto vivere civile, sollevando la locatrice da ogni responsabilità che, a qualunque titolo, dovesse derivarle da fatto proprio e/o di terzi.

ART. 7 - La parte locatrice garantisce alla parte conduttrice che la consistenza immobiliare concessa in locazione è nella propria piena disponibilità, libera da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e da diritti di terzi; nonché libera da arretrati di spese, imposte e tasse.

ART. 8 - La parte conduttrice non potrà concedere in sub-locazione o in comodato l'immobile oggetto di locazione e non potrà apportare modifiche, innovazioni, addizioni o migliorie senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice.

Convengono le parti che le eventuali migliorie eseguite nella consistenza immobiliare locata, alla cessazione del contratto di locazione, andranno a vantaggio dell'immobile locato e saranno ritenute gratuitamente dalla locatrice senza che nessun diritto di rimborso alcuno possa vantare la parte conduttrice.

La parte conduttrice è responsabile sia verso la parte locatrice che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso della consistenza immobiliare locata e dei suoi impianti, e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi, per spandimento di acqua, fughe di gas, ecc.

ART. 9 - La parte conduttrice volturerà tutte le utenze a suo nome entro e non oltre il 31/12/2024 ed assume a suo carico le spese per i relativi consumi di energia elettrica, fornitura acqua, eventuale telefono e gas, la tassa rifiuti solidi urbani eccetera e, comunque, qualsiasi tassa o imposta che lo stato pone a carico della parte conduttrice.

Pin

DM



ART. 10 - Le spese di bollo e registrazione del presente contratto si convengono a carico delle parti in ragione del cinquanta per cento (50 %) cadauno. Sempre in ragione del cinquanta per cento (50%) cadauno sarà assunta l'imposta di registrazione annuale, che le parti si impegnano ed obbligano a versare nei termini di legge.

ART. 11 - Per qualunque contestazione o controversia relativa al presente contratto Foro competente sarà quello di Messina. Le parti eleggono domicilio presso le proprie rispettive sedi.

ART. 12 - La registrazione del contratto verrà fatta a cura delle parti.

ART. 13 - Le parti concordano che in caso di inadempimento delle obbligazioni di cui agli artt. 3 ultimo comma e 4 commi 5 e 6, parte conduttrice sarà tenuta al pagamento di parte locatrice di una penale pari ad € 50.000,00 (€ cinquantamila/00) ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1382 c.c. salvo, in ogni caso, il maggior danno.

ART. 14 - Qualunque modifica del presente contratto potrà essere apportata e provata soltanto mediante atto scritto.

ART. 15 - Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno spesso riferimento alle disposizioni del codice civile e delle leggi vigenti in materia.

Con riferimento ai contenuti della Legge 30/06/2003 n. 196, dall'art. 21 del D. Lgs nr. 231/2007 e del Regolamento UE n. 2016/, i sottoscritti consentono ed autorizzano il trattamento dei dati personali per tutti i fini di cui al presente atto, nonché le relative comunicazioni a tutti gli Uffici competenti e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge.

Le parti danno atto che il presente contratto di locazione è stato concluso con l'intervento dell'agenzia immobiliare "UNIVERSO CASA di Bondì Pedro & c. s.a.s." con sede in S. Teresa di Riva, via Francesco Crispi nr. 195, capitale sociale € 15.000,00, iscrizione Registro Imprese di Messina e partita I.V.A. 02553520830 - iscrizione REA nr. ME 177599, presso Camera di Commercio di Messina, nella persona del suo amministratore unico e legale rappresentante signor Bondì Pedro Josè.

Le parti conferiscono incarico alla detta agenzia affinché provveda, a sue cure ed a loro spese, alla registrazione nei termini di legge.

PARTE LOCATRICE

Rin Scuro

PARTE CONDUTTRICE

[Signature]

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 Cod. Civ. , le parti dichiarano di approvare espressamente l'intero contratto di locazione e, in particolare le disposizioni di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, e 13.

PARTE LOCATRICE

Rin Scuro

PARTE CONDUTTRICE

[Signature]



PLANIMETRIA DELLA ZONA

| | | |
|-------------------------------|-------------|---|
| AREA PAVIMENTATA ESISTENTE | MQ. 385,00 |  |
| AREA DI NUOVA PAVIMENTAZIONE | MQ. 1500,00 |  |
| AREA IN MISTO STABILIZZATO | MQ. 800,00 |  |
| AREA PER SPAZIO DI MANOVRA | MQ. 489,00 |  |
| AREA NON OGGETTO DI LOCAZIONE | MQ. 311,00 |  |

