



COMUNE DI CASTELLANETA

Provincia di Taranto

Piazza Principe di Napoli – 74011 – tel. 0998497111 – fax 0998442048 – C.F. 80012250736

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 29 DEL 07/03/2019

OGGETTO: RICHIESTA SUBENTRO NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN CASTELLANETA MARINA ALLA PIAZZA KENNEDY N. 10.

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **sette** del mese di **Marzo** alle ore 17:15 presso la Sala Adunanze, appositamente convocata, si è riunita la Giunta Comunale con la presenza dei Signori:

Nome	Qualifica	Presenza
Gugliotti Giovanni	Sindaco	Presente
Angelillo Giuseppe Nicola	Assessore	Presente
Cellamare Alfredo	Assessore	Presente
D'Ettorre Anna Rita	Vice Sindaco	Presente
Scarati Cosimo	Assessore	Assente
Annicchiarico Grazia	Assessore	Presente

Totale presenti: 5 Totale assenti: 1

Assiste alla seduta Il Segretario Generale Dott. Antonio Mezzolla.

Assume la presidenza Il Sindaco avv. Giovanni Gugliotti, il quale, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

PREMESSO che:

- Il Comune di Castellaneta è proprietario di un immobile sito in Piazza Kennedy n. 10 in Castellaneta Marina riportato in catasto al foglio n. 125, particella 770 sub 7, categoria c/1 classe 2, consistenza 27 mq;
- Con contratto rep. n. 2155 del 16 aprile 2012 detto immobile è stato concesso in locazione alla signora Isabella Alò l'immobile comunale sito in Castellaneta Marina alla piazza Kennedy n. 10 a fronte del pagamento di un canone annuo pari ad €. 3.450,00, al cui interno veniva esercitata dalla conduttrice l'attività "Bar Maps".
- In prosieguo di tempo, non avendo la signora Alò corrisposto con regolarità il canone, con deliberazione G.C. n. 41 dell'8 marzo 2018 - in luogo di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 7 del contratto – le è stata accordata la possibilità di rateizzare l'intero debito.
- L'intesa in tal modo raggiunta non ha, però, avuto pratica attuazione.
- Ad oggi la signora Alò risulta morosa per un importo pari ad €. 19.291,00;
- Allo stato attuale risulta improbabile un esito positivo di una procedura esecutiva coattiva nei confronti della Sig.ra Alò;
- Con nota prot. n. 26038 del 13/11/2018 la Sig.ra Alò ed il sig. Giovanni Bruno manifestavano l'interesse a procedere ad un subentro nel contratto di locazione con accollo dell'intero pregresso debito a carico del subentrante;
- Inoltre, la Sig.ra Alò quale titolare dell'azienda Bar Maps, in data 01/02/2019, ha sottoscritto contratto preliminare di cessione di ramo d'azienda in favore della Società Bruvan s.r.l.s il cui unico socio e rappresentante legale risulta essere il Sig. Bruno Giovanni;
- L'art 36 della Legge n. 392 del 1978 L'art. 36 della Legge 392/78 conferisce al conduttore la facoltà di cedere o sublocare a terzi il contratto di locazione, anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda;
- La sottoscrizione di un contratto preliminare di cessione d'azienda non comporta il subentro automatico nel contratto di locazione dell'immobile utilizzato dall'azienda stessa, ma risulta comunque necessario il consenso del locatore;
- La cessione dell'azienda una volta formalizzata comunque concederebbe una posizione qualificata al subentrante.
- A parere dello scrivente non si ravvisano apprezzabili ragioni per negare tale consenso sia sul piano dell'interesse pubblico che della correttezza procedimentale. Inoltre l'accollo della morosità pregressa da parte del cessionario permetterebbe il soddisfacimento del debito della Sig.ra Alò Isabella, altrimenti difficilmente recuperabile .
- Al fine di una compiuta istruttoria della situazione, lo scrivente ritiene di dover precisare che lo scorso 10 ottobre 2018 la società "Le Dolcezze di Nicola Netti srls", per il tramite del suo legale rappresentante, ha anch'essa manifestato l'interesse a che le venga concesso in locazione il predetto immobile. Il contratto di cessione di ramo d'azienda tra la Sig.ra Alò Isabella e la Società Bruvan s.r.l.s pone comunque quest'ultima in una posizione privilegiata.
- E' intenzione di questo Amministrazione concedere alla Bruvan s.r.l.s. nella persona del

rappresentante legale Bruno Giovanni l'immobile comunale de quo, purché ci sia l'accollo della morosità pregressa della Sig.ra Alò Isabella e si ridetermini il canone e si sottoscriva regolare contratto di locazione da elaborarsi in conformità delle vigenti leggi in materia.

Sulla scorta di tali considerazioni, lo scrivente

P R O P O N E

- di concedere in locazione alla Società Bruvan s.r.l.s. in persona del rappresentante legale Sig. Bruno Giovanni l'immobile comunale sito in Castellaneta Marina alla Piazza Kennedy n. 10 riportato in catasto al foglio di mappa n. 125, particella 770 sub 7, categoria C/1 classe 2, consistenza 27 mq;
- di rilevare che il canone di locazione mensile da porre a base del contratto sarà determinato secondo i valori di mercato attuali praticati in zona;
- di prevedere l'accollo del debito relativo ai canoni di locazione dovuti dalla Sig.ra Alò Isabella per gli anni pregressi, previa acquisizione di idonea polizza fideiussoria, con clausola di escussione a prima richiesta dell'intera somma e senza preavviso in caso di mancato rispetto dei termini pattuiti, per la copertura del debito
- di demandare al Funzionario competente per l'adozione di tutti gli atti consequenziali di propria competenza;

Il Responsabile della 7^a Area

Arch. Pasquale Dalò

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta predisposta dall'arch. Pasquale Dalò sopra riportata, sulla quale sono stati acquisiti i prescritti preventivi pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, resi ai sensi dell'art. 49 D. Lgs. n. 267/0000 dai funzionari responsabili dei servizi interessati;

VISTO il contratto rep. n. 2155 del 16 aprile 2012 con cui è stato concesso in locazione alla signora Isabella Alò l'immobile comunale sito in Castellaneta Marina alla piazza Kennedy n. 10.

VISTA l'istanza assunta al protocollo comunale lo scorso 13 novembre (al n. 26038) con cui la signora Isabella Alò ha chiesto al Comune di acconsentire al subentro nel predetto contratto del sig. Giovanni Bruno, nato ad Acquaviva delle Fonti il 3 marzo 1985 e residente in Castellaneta Marina alla via Gagarin n. 3.

VISTA, altresì, l'istanza acquisita al protocollo comunale il 10 ottobre 2018 (al n. 13355) con cui la società "Le Dolcezze di Nicola Netti srls" ha chiesto che le venga concesso in locazione l'immobile.

VISTO il contratto preliminare di cessione di ramo d'azienda del 01/09/2019 con il quale la Sig.ra Alò Isabella si impegna a cedere alla Bruvan s.r.l.s l'azienda gestita dalla Sig.ra Alò Isabella

CONSIDERATO la Bruvan s.r.l.s. nella persona del rappresentante legale Bruno Giovanni ha dichiarato di essere disponibile ad estinguere la situazione debitoria relativa ai canoni di locazione dovuti per gli anni pregressi dalla Sig.ra Alò Isabella nelle modalità indicate dall'Ente.

VISTA e condivisa la relazione predisposta dal Responsabile della 7^a Area.

SENTITO il Segretario Generale in ordine alla conformità del presente atto alla normativa di settore;

A voti unanimi favorevoli ad espressi nelle forme di legge

D E L I B E R A

- di prendere atto della relazione proposta del Funzionario Responsabile 7^a Area;
- di concedere in locazione alla Società Bruvan s.r.l.s. in persona del rappresentante legale Sig. Bruno Giovanni, l'immobile comunale sito in Castellaneta Marina alla Piazza Kennedy n. 10 riportato in catasto al foglio di mappa n. 125, particella 770 sub 7, categoria C/1 classe 2, consistenza 27 mq;
- di rilevare che il canone di locazione mensile da porre a base del contratto sarà determinato secondo i valori di mercato attuali, praticati in zona;
- di prevedere l'accollo del debito relativo ai canoni di locazione dovuti dalla Sig.ra Alò Isabella per gli anni pregressi, previa acquisizione di idonea polizza fideiussoria, con clausola di escussione a prima richiesta dell'intera somma e senza preavviso in caso di mancato rispetto dei termini pattuiti, per la copertura del debito
- di demandare al Funzionario competente per l'adozione di tutti gli atti consequenziali di propria competenza;

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
(Giovanni Gugliotti)
(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO
(Dott. Antonio Mezzolla)
(atto sottoscritto digitalmente)