



COMUNE DI LOANO

(Provincia di Savona)



Rep. 6/A del 08/02/2018

SCRITTURA PRIVATA INTEGRATIVA E MODIFICATIVA

DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO

DALL'ABITATIVO A CANONE ORDINARIO

Rep. n. 25 del 03/06/2014, registrato alla Agenzia delle Entrate di

Albenga al n. 1657 serie 3T in data 18/06/2014

L'anno duemiladiciotto, il giorno 08 del mese di Febbraio, presso gli

Uffici Comunali ubicati in Piazza Italia n. 2,

T R A

il **Comune di Loano / "Locatore"** con sede ivi in Piazza Italia n. 2,

codice fiscale e partita Iva n. 00308950096, in persona del Dott. Luigi

Vallarino, nato ad Albenga il 05/05/1956, nella sua qualità di dirigente

pubblico, domiciliato per la sua carica presso il Comune di Loano, il

quale interviene in questo atto, in esecuzione dell'art. 40 del vigente

Statuto Comunale approvato con deliberazione del Consiglio

Comunale 34/91 e s.m.i., dell'art. 107 del T.U. 18.08.00 n. 267, in

rappresentanza e per conto del Comune;

E

Bagni Moana di Dolla Luigi & C. s.a.s. / "Conduttore" con sede in

Loano in Lungomare Marconi n. 40, codice fiscale e partita Iva n.

00491590097, in persona del Sig. Luigi Dolla, nato a Loano il

22/05/1947, nella sua qualità di legale rappresentante protempore,

IL DIRIGENTE
Settore Economico Fin.
Dott. Luigi Vallarino

BAGNI MOANA
di Dolla L. & C. s.a.s.
Lungomare Marconi
17025 LOANO (SV) P. 00491590097

domiciliato per la sua carica presso la sede della società sopradde

PREMESSO CHE:

1. in data 03/06/2014 al Rep. n. 25 è stato stipulato un contratto di locazione, tra l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Liguria (Locatore) in persona della delegata Avv. Stefania Pagano e la Società Bagni Moana di Dolla Luigi & C. s.a. (Conduttore), relativamente alla porzione dell'ex arenile antistante la Stazione FS di Loano in località Rio Gazzi (oggi denominato anche Lungomare Marconi civico 40) con relative volumetrie edificate di difficile rimozione; atto registrato alla Agenzia delle Entrate di Albenga (SV) al n. 1657 serie 3T in data 18/06/2014;

2. a far data dal 24/03/2016 gli immobili di cui al punto precedente, sono stati trasferiti, con decreto della Direzione Regionale Liguria della Agenzia del Demanio prot. 3341/2016, in proprietà al Comune di Loano, con l'immissione in possesso giuridico ed il subentro del medesimo in tutti i rapporti attivi e passivi al bene trasferito a far data dal 01/04/2016, subentrando pertanto al predetto contratto di locazione;

3. con nota del Servizio Patrimonio/Area 2 protocollo n. 36.986 del 27/10/2016, è stata trasmessa alla Agenzia delle Entrate di Albenga ed a quella di Savona, la comunicazione di subentro del locatore (Contratto di locazione Bagni Moana – Rep. n. 25 del 03/06/2016, registrato con il n. 1657 serie 3T del 18/06/2014);

4. con la sottoscrizione della presente scrittura è intenzione delle parti integrare il contratto principale di locazione, in quanto a seguito di

n° 1749 del Foglio 18, per un canone annuo stimato con Perizia

BAGNI MOANA
di Della L. & C. snc
17025 LIGANO (SW) F. 0048-559107

Tecnico-Estimativa Integrativa di cui al precedente punto 6.
(integrativa alla Perizia Tecnico-Estimativa della Direzione Regionale
dell'Agenzia del Demanio di Genova prot. 2013/10634/DRGE2 del
26/09/2013), approvata con il medesimo atto dirigenziale.

Tutto ciò premesso, le parti come sopra rappresentate convengono e
stipulano quanto segue:

Art. 1

Con la sottoscrizione della presente scrittura, e ad integrazione del
Contratto di Locazione Rep. n. 25 del 03/06/2014, registrato alla
Agenzia delle Entrate di Albenga al n. 1657 serie 3T in data
18/06/2014, il Comune di Loano concede in locazione al Conduttore
che accetta, la seguente ulteriore unità immobiliare sita in Loano
Lungomare Marconi civico 40:

– Piano S1 – lato monte – censita al N.C.E.U. di Savona Comune di
Loano – foglio 18 particella 1749, cat. D/8, rendita Euro 424,00,
nella consistenza quale risulta evidenziata in colore rosso nella
planimetria allegata al presente atto "ALL. A", che fa parte
integrante della presente scrittura privata, per un totale di mq.
44,31 (quarantaquattro/31).

Art. 2

La ulteriore unità di cui al precedente art. 1, viene concessa in
locazione al Conduttore per un canone annuo di Euro 2.150,00
(duemilacentocinquanta/00), somma questa che dovrà pertanto
aggiungersi a quella convenuta a titolo di canone del contratto di



locazione, già sottoscritto in data 03/06/2014 Rep. 25, di conseguenza il canone dovrà intendersi complessivamente pari ad Euro 13.350 annuo (tredicimilatrecentocinquanta/00).

Il Conduttore prende atto che il Locatore esprime formale opzione per la non applicazione dell'IVA al presente contratto, ai sensi dell'art. 10, comma 1 – n° 8) del D.P.R. n. 633 del 26/10/1972 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto concerne la decorrenza degli obblighi di pagamento in relazione alla locazione della ulteriore unità, il Conduttore provvederà a corrispondere un canone annuo di locazione, così come integrato dalla presente scrittura, da pagarsi con rate semestrali anticipate di Euro 6.675,00 (seimilaseicentosettantacinque/00), da pagarsi entro il 5 giugno ed il 5 dicembre di ogni anno.

Art. 3

Fermo quanto sopra, resta convenuto che la presente locazione dovrà intendersi interamente regolata da tutto quanto stabilito, nulla escluso, nel contratto di locazione Rep. 25 del 03/06/2014, ad eccezione di quanto stabilito con i successivi Artt. 4, 5 e 6, i cui effetti, durata, termini e condizioni dovranno pertanto d'ora in avanti intendersi estesi alla presente scrittura, quale parte integrante del contratto di locazione principale per quanto applicabili.

Art. 4

Ad integrale sostituzione dell'art. 6 "Manutenzione, Clausola Risolutiva, Migliorie ed Addizioni" del Contratto Rep. N. 25 stipulato in data 03/06/2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Albenga

IL DIRIGENTE
Settore Economico Finanziario
Dott. Luigi Vallerino

BAGNI MOANA
c/ D.elle L. & C.

17025 L. INC. N. 156/157

al n. 1657 serie 3T in data 18/06/2014, si stabilisce quanto segue:

4.1 - L'immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il Conduttore dichiara di aver esaminato il bene e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto.

Nel caso in cui il conduttore muti l'uso convenuto, la locazione si intenderà risolta di diritto. Il Conduttore si impegna a conservare il bene con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine della locazione nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, pena il risarcimento del danno.

4.2 - Il Conduttore si fa esclusivo carico di qualsiasi intervento di ordinaria e di straordinaria manutenzione che si rendesse necessario durante il periodo di efficacia del presente contratto, manlevando il Comune di Loano da qualsiasi responsabilità e/o oneri al riguardo. Rimangono a carico del Conduttore le riparazioni cagionate da cattivo uso o negligenza.

In caso di incendio o scoppio, o di qualunque altra causa, se o non dovuta all'azione umana, nonché di danni di qualunque tipologia ascrivibili al Conduttore, le spese per le riparazioni e/o indennità di qualunque altra natura, saranno a totale carico del Conduttore, che ne sarà direttamente responsabile.

A tal fine, riguardo all'immobile oggetto di locazione, il Conduttore dichiara di avere stipulato idonea polizza assicurativa, per un massimale di € 200.000,00 (Euro Duecentomila/00) per sinistro, con la compagnia Helvetia Compagnia Svizzera di Assicurazioni S.A. agenzia di Loano – cod. 07785, polizza n° 46138034, con appendice



di vincolo a favore del locatore.

4.3 - E' fatto divieto di effettuare costruzioni di qualsiasi genere o di eseguire lavori che modifichino lo stato dei luoghi o dell'immobile senza preventiva autorizzazione del Servizio Patrimonio del Comune di Loano e degli Enti/Uffici preposti alla tutela urbanistica ed ambientale. Eventuali costruzioni realizzate, alla scadenza del presente contratto dovranno essere demolite o acquisite senza alcun compenso o indennità alla proprietà del Comune di Loano.

IL DIRIGENTE
Settore Economico Finanziario
Petti Lini Vallerino

Art. 5

Ad integrale sostituzione dell'art. 7 "Obblighi e Decadenze" del Contratto Rep. N. 25 stipulato in data 03/06/2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Albenga al n. 1657 serie 3T in data 18/06/2014, si stabilisce quanto segue:

BAGNI MOANA
di 2014 L. & C. S. S.

5.1 - La cessione del contratto di locazione, integrato con la presente scrittura privata, potrà essere concessa solamente dopo richiesta scritta al Locatore e successiva accettazione scritta da parte dello stesso, con riserva di verifica dei requisiti economico-finanziari e di capacità a contrattare con la pubblica amministrazione del terzo cessionario.

La sub-locazione delle unità immobiliari oggetto di contratto di locazione, integrato con la presente scrittura privata, o l'affitto di ramo d'azienda dell'attività di bar/ristorazione/servizi balneari effettuata all'interno delle medesime unità immobiliari, potrà essere operata solo previa autorizzazione scritta da parte del Locatore e il riconoscimento allo stesso, attraverso separato accordo, di un corrispettivo non

inferiore al 30% del canone di sub-locazione o di affitto ramo d'azienda;

5.2 - Nel caso in cui il Conduttore:

- non abbia adempiuto a quanto specificato nell'art. 5 del Contratto Rep. N. 25 stipulato in data 03/06/2014;
- abbia ceduto il contratto di locazione, integrato con la presente scrittura privata, in assenza dell'accettazione scritta del Locatore, prevista dal precedente comma 5.1;
- abbia sub-locato i beni - di cui al Contratto Rep. N. 25 stipulato in data 03/06/2014, integrato con la presente scrittura privata - o abbia affittato il ramo d'azienda effettuata all'interno gli stessi, in assenza dell'autorizzazione scritta del Locatore, rilasciata a seguito di separato accordo per come previsto dal precedente comma 5.1;
- si sia reso moroso nel pagamento del canone di una annualità e dei servizi accessori a suo carico;

il contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. a giudizio insindacabile del Servizio Patrimonio del Comune di Loano, anche prima della scadenza e il Conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto di richiedere il risarcimento per il maggior danno così come previsto dall'art. 1382 c.c..

Il Servizio Patrimonio del Comune di Loano dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Conduttore, nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le



modalità di utilizzazione del bene.

Art. 6

Ad integrale sostituzione dell'art. 10 "Deposito Cauzionale" del Contratto Rep. N. 25 stipulato in data 03/06/2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Albenga al n. 1657 serie 3T in data 18/06/2014, si stabilisce quanto segue:

6.1 - A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il Conduttore - in sostituzione della precedente polizza fidejussoria n. 140/2009 del 29/07/2009, che con la sottoscrizione della presente scrittura si ritiene estinta e svincolata - ha sottoscritto a favore del Locatore, in data 26/04/2017, nuova fidejussoria bancaria n. 58/2017, presso la Banca Alpi Marittime Credito Cooperativo Carrù, per un importo pari ad € 6.675,00 (euro Seimilaseicentosettantacinque/00) con rinnovo tacito annuale e pertanto da rinnovarsi fino al 31/05/2020, quale data di scadenza del contratto di locazione del Contratto Rep. N. 25 stipulato in data 03/06/2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Albenga al n. 1657 serie 3T in data 18/06/2014, come integrato dalla presente scrittura privata.

6.2 - Il Locatore, qualora il presente contratto termini in data 31/05/2020, senza rinnovo, non darà esecuzione alla fidejussione bancaria sopra indicata, accertato il corretto adempimento del Conduttore, relativamente alle obbligazioni assunte e in assenza di danni o cause danni possibili, imputabili al Conduttore, oppure a terzi per i quali il Conduttore debba risponderne.

IL DIRIGENTE
Settore Economico Finanziario
Dott. Luigi Vallarino

BAGNI MOANA
di D. Ma L. & C. s.r.l.

6.3 - Il Locatore ha il diritto di escutere, a prima richiesta, la fidejussione sopra richiamata per reintegrarsi delle obbligazioni da questa garantite senza bisogno di diffida o procedimento giudiziario.

In caso di successivo rinnovo del presente contratto, il Conduttore si impegna a rinnovare la suddetta polizza fidejussoria, alle stesse condizioni per il complessivo periodo di rinnovo contrattuale.

Art. 7

Qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti in merito all'interpretazione e/o all'applicazione delle norme, clausole e condizioni stabilite nel presente contratto, verrà devoluta alla competenza del Giudice ordinario civile, Foro di Savona.

Art. 8

In deroga all'art. 8 della Legge n° 392/1978 e s.m.i., le spese di registrazione e di bollo relative al presente atto, sono a completo e totale carico del Conduttore.

Allegati: ALL. A - planimetria unità immobiliare concessa in locazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Conduttore: Sig. Luigi Dolla

IL DIRIGENTE

~~Settore Economico Finanziario~~ Dott. Luigi Vallarino
Dott. Luigi Vallarino

[Signature]
MAGNY MOANA
L. & C. s.r.l.
Via ... 40
21100 PAVIA



AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI SAVONA

UFFICIO TERRITORIALE DI ALENCA

Registrato il - 9 FEB. 2018

Serie 3 col pagamento di Euro

Il funzionario incaricato
IL FUNZIONARIO
Anna Rosa Tarelli

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Savona**

Dichiarazione protocollo n. SV0037904 del 15/04/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Loano

Lungomare Marconi Guglielmo

ALL. A

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 18

Particella: 1753

Subalterno:

Compilata da:

Velizzone Giovanni

Isritto all'albo:

G

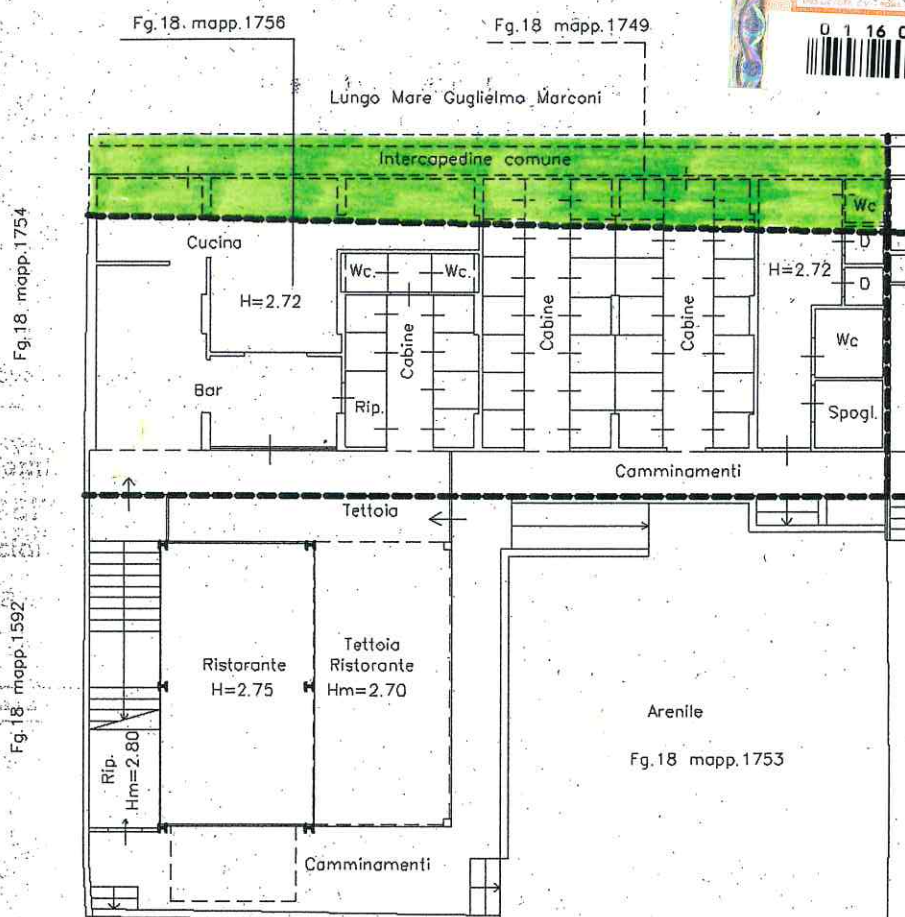
P



da n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



IL DIRIGENTE

Settore Economico Finanziario

Dott. Luigi Vallarino

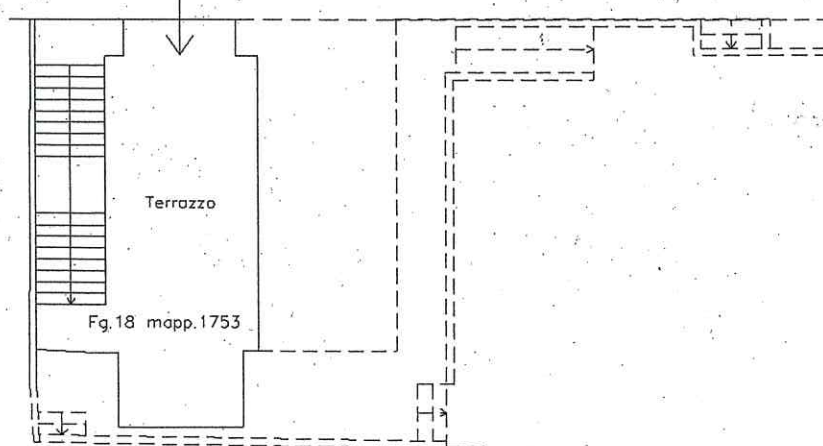
AGNOSTINI MOANA
Dott. L. & C.

Fig. 18 mapp. 213

**UNITÀ IMMOBILIARE
IN LOCAZIONE**

PIANO TERRA

Fig. 18 mapp. 1752



planimetria in atti

AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI SAVONA
UFFICIO TERRITORIALE DI ALBENGA

Registrato il - 9 FEB. 2018 n° 248
Serie 3, col pagamento di Euro



Il funzionario incaricato

IL FUNZIONARIO
Anna Rosa Tenerelli