



**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE
AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO A CANONE ORDINARIO**
(D.P.R. 296 del 13/09/2005)

Rep. n. 25 del 03 GIU. 2014

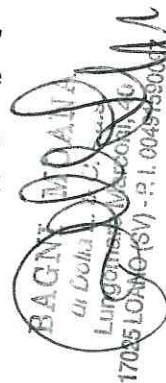
L'anno quattordici, addì 03 del mese di GIUGNO

TRA

- L'**Agenzia del Demanio** Direzione Regionale Liguria, nella persona dell'Avv. Stefania Pagano, Responsabile Servizi Territoriali Liguria – Genova 2 presso la Direzione Regionale Liguria dell'Agenzia del Demanio, che interviene al presente atto, giusta delega conferita dal Direttore della Direzione Regionale Liguria dell'Agenzia del Demanio Ing. Grazia Critelli in data 28/05/2013 Prot. 2013/270/ATTI-DRL, in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio E.P.E., C.F. 06340981007, la quale Agenzia, costituita con D.Lgs 30 Luglio 1999 n.300, così come modificato con D.Lgs 03 Luglio 2003 n.173, agisce in nome e per conto dello Stato, C.F. : 80207790587;

e

-**Bagni Moana di Dolla Luigi & C. S.a.s.** in appresso "Conduttore", (C.F. e P.IVA 00491590097), con sede legale\ in Loano, Lungomare Marconi, 40, in persona del legale rappresentante pro tempore, signor Luigi Dolla, nato a Loano, il 22.05.1947, C.F.:



DLLLGU47E22E632X, domiciliato per la carica presso la sede della società

PREMESSO

- a) che a seguito di decreto del Ministero della Marina Mercantile, di concerto con il Ministero delle Finanze, in data 22/03/1960 un arenile della superficie complessiva di mq. 910 ubicato in Loano, località Diga, è stato dismesso dal pubblico Demanio Marittimo e trasferito fra i beni Patrimoniali dello Stato ed allibrato alla scheda mod. 199 dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali della Provincia di Savona n. 310;
- b) che con contratto rep. n. 851 del 20 dicembre 1991 è stata data in uso alla società Bagni Moana S.a.s. una porzione del bene immobile sopra identificato pari a mq. 360 insistente sui mappali 748 e 749 del foglio 18/B del Comune di Loano ad uso stabilimento balneare;
- c) che in data 27 gennaio 2000 la Bagni Moana S.a.s. ha richiesto il rinnovo del contratto di cui sopra scaduto in data 27/04/1996;
- d) che in data 12/11/2003 è stato stipulato fra questa Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio e la Bagni Moana S.a.s. contratto di affitto Prot. nr. 19687/03 NR. 23/REP della durata di anni sei con inizio in data 01/10/2003 e scadenza in data 31/12/2009 per l'utilizzo della porzione di cui sopra;
- e) che con istanza datata 12/01/2009 la società Bagni Moana S.a.s. di Luigi Dolla & C. ha richiesto a questa Amministrazione il rinnovo del rapporto contrattuale di cui sopra;



f) che si è proceduto all'aggiornamento cartografico e catastale delle aree oggetto di locazione;

g) che con valutazione tecnico-estimativa prot. n. 2013/10633/DR-ST-GE2 del 26/09/2013 depositata agli atti istruttori, la Direzione Regionale Liguria dell'Agenzia del Demanio ha provveduto a determinare il nuovo canone di locazione del bene *de quo* in €. 11.200,00 (euro undicimiladuecento annui/00) annui sulla base dell'effettiva superficie utilizzata in seguito all'aggiornamento catastale;

h) che la suddetta valutazione tiene altresì conto delle opere di difficile rimozione realizzate da codesta Società sull'area di proprietà statale, ovvero locali di servizio quali : cucina, bar, magazzini, servizi, cabine e deposito;

i) che il Comune di Loano con istanza nei termini di legge ha presentato richiesta di attribuzione del suddetto bene immobile di proprietà statale ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. n. 69 del 21/06/2013, convertito con L. n. 98 del 09/08/2013 8 C.d. Federalismo Demaniale, accolta dalla Direzione Centrale dell'Agenzia del Demanio con nota prot. n. 2014/8818 del 20.03.2014;

l) che con nota prot. n. 2855/2014 DRL-ST-GE2 del 20/03/2014 questa Direzione Regionale ha richiesto al Comune di Loano se, nelle more della definizione della procedura di trasferimento dell'area oggetto del presente contratto tramite le disposizioni sul Federalismo Demaniale, dovesse provvedere direttamente alla stipula del

Stefano

[Signature]
Lungotevere Marconi, 4
17025 LOANO (SV) - P. I. 00491590037

contratto de quo o se il Comune intendesse riservarsi sulla trattazione dell'istanza di rinnovo della Società Bagni Moana S.a.s.;
m) che con comunicazione via posta elettronica in data 15/05/2014 il comune di Loano ha richiesto alla Scrivente, nelle more del trasferimento tramite il Federalismo Demaniale, di provvedere direttamente alla contrattualizzazione del rinnovo a favore della società Bagni Moana S.a.s;

n) che, pertanto, con nota con nota prot. n. 5641/2014 DRL-ST-GE2 del 16/05/2014 questa Amministrazione ha comunicato alla società Bagni Moana S.a.s di procedere al rinnovo del contratto di affitto scaduto in data 30/09/2009 mediante il rilascio di nuovo titolo legittimante l'utilizzo ai sensi del D.P.R. 296/2005.

Art. 1 - Premessa

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - Oggetto

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Liguria, come sopra rappresentata, concede in locazione alla società Bagni Moana S.a.s di Dolla Luigi & C. S.a.s., in persona del legale rappresentante pro tempore, la porzione di mq. 437,33 dell'ex arenile antistante la stazione FS di Loano – Loc. Rio Gazzi con relative volumetrie edificate di difficile rimozione, come da perizia estimativa della Direzione Regionale Liguria indicata in premessa, censita a C.T. e C.F. del Comune di Loano, Fg. 18, Mappali 1753 e 1756 e meglio



descritto al punto a) delle premesse del presente atto e nella planimetria allegata sotto la lettera "A".

Il bene immobile oggetto di locazione dovrà essere destinato esclusivamente ad attività turistico ricreativa di stabilimento balneare. Ogni diversa utilizzazione comporterà la risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 296/2005.

Art. 3 - Durata del contratto

La locazione avrà la durata di anni sei a decorrere dal 01/06/2014 al 31/05/2020 e potrà essere rinnovata per un periodo di pari durata, previa rideterminazione del canone, qualora sussistano le condizioni previste dall'art. 2 del D.P.R. 296 del 13 settembre 2005.

Il contratto potrà essere risolto in qualsiasi momento, qualora ad insindacabile giudizio dell'Agenzia del Demanio, l'immobile dovesse occorrere per esigenze dell'Agenzia medesima o di Amministrazioni e soggetti pubblici, senza che il Conduttore possa accampare diritti o risarcimenti di sorta.

Art. 4 - Recesso

Il Conduttore ha la facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Art. 5 - Canone

Il canone annuo di locazione, determinato a corpo e non a misura, è convenuto in €. **11.200,00 (Euro undicimiladuecento/00) annui** che il Conduttore è tenuto a versare in **n. 2 rate semestrali anticipate** mediante delega bancaria utilizzando i modelli F24, che verranno

Stefano

[Signature]
Lungomare Maretti, 17
17025 LOANO (SV) P.I. 00451530697



recapitati tramite servizio POSTEL all'indirizzo dichiarato dal Conduuttore.

In caso di mancata ricezione del modello di pagamento entro il giorno 20 del mese in cui deve effettuarsi il pagamento, anche in assenza di esplicita richiesta da parte dell'Agenzia, il Conduuttore è comunque tenuto al pagamento del canone e quindi, è tenuto ad attivarsi richiedendo l'invio del modello di pagamento non ricevuto.

Il corrispettivo riguardante la prima semestralità di canone conguagliato di locazione per il periodo dal 01/06/2014 al 30/11/2014, pari ad Euro 5.022,02 (Euro cinquemilaventidue/02) è già stato corrisposto tramite modello F24 n. 90146217196 quietanzato in data 03/06/2014 da Banca Alpi Marittime Credito Cooperativo Carrù – filiale di Loano.

Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, in modo automatico, in misura pari al 100% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La variazione ISTAT verrà determinata con riferimento all'indice mensile del terzo mese precedente rispetto alla data di decorrenza del presente contratto.

In ogni caso, l'eventuale mancata tempestiva richiesta dell'aggiornamento del canone, relativamente alle variazioni dell'indice ISTAT, non esonera il Conduuttore dal corrispondere i relativi importi pregressi.

Il pagamento del canone dovrà effettuarsi secondo le modalità stabilite e non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o

eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone di locazione costituisce in mora il Conduttore. Per il ritardato, ovvero mancato, pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il Conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora **dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento** anche senza espressa messa in mora da parte dell'Agenzia del Demanio. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato. Resta comunque salvo il diritto dell'Agenzia alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 Codice Civile con il conseguente risarcimento del maggior danno. La prova del pagamento non può essere data che mediante l'esibizione della ricevuta quietanzata.

Art. 6 – Manutenzione, Clausola Risolutiva, Migliorie ed Addizioni

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 senza diritto ad alcun compenso.

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.

Stapero

Allegri
Lungomare Marconi, 4/C
17025 LOANO (SV) - P.I. 0049159037



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 l'Agenzia 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 di qualunque altra calamità naturale o 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.

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 dell'Agenzia del Demanio e degli Enti 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 demaniale.

Art. 6 bis – Accessione opere di difficile rimozione

La valutazione tecnico estimativa redatta dalla Direzione Regionale Liguria indicata in premessa ha tenuto conto delle opere di difficile rimozione realizzate da codesta società sull'area di proprietà statale, ovvero locali di servizio quali: cucina, bar, magazzini, servizi, cabine e deposito.



Le parti si danno reciproco atto, come già previsto dall'art. 5 del contratto rep. 23/2003 del 12.11.2003, che le costruzioni realizzate sull'area di proprietà statale concessa in locazione alla scadenza del presente contratto dovranno essere demolite o acquisite senza alcun compenso o indennità alla proprietà demaniale.

Art. 7 – Obblighi e Decadenze

Nel caso in cui il Conduttore:

1. non abbia adempiuto a quanto specificato nell'art. 5
2. abbia ceduto il contratto di locazione;
3. abbia sublocato il bene, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo;
4. 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 dell'Agenzia, 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.

L'Agenzia del Demanio 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, secondo le procedure previste dal D.P.R. 13 luglio 1998, n. 367.

Art. 8 - Responsabilità

Il Conduttore esonera l'Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone, animali o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente dall'utilizzazione del bene dato in locazione.

E' vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli abitanti degli immobili limitrofi.

Il Conduttore si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di Polizia Urbana e di Pubblica Sicurezza e, quindi si obbliga espressamente a tenere indenne l'Agenzia del Demanio da ogni conseguenza per l'inosservanza di essi.

Art. 9 - Accesso al bene

Il Conduttore è tenuto a consentire, senza nulla pretendere, l'accesso all'immobile preventivamente segnalato a terze persone interessate, agli Ispettori Demaniali o altro personale qualificato in qualsiasi momento per gli accertamenti che si ritenessero opportuni, ai sensi del D.P.R. 13.7.1998, n. 367.

In caso di nuova locazione o di vendita, il Conduttore è tenuto a consentire la visita dell'immobile alle persone autorizzate dall'Agenzia del Demanio.

Art. 10 – Deposito Cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto il Conduttore ha sottoscritto a favore dell'Agenzia del Demanio e del Comune di Loano, in data 29.07.2009, polizza fidejussoria n. 140/2009 presso la Banca Alpi Marittime Credito Cooperativo Carrù per un importo pari ad €.1733,35 (euro

millesettecentotrentatre/35) con rinnovo tacito annuale e pertanto da rinnovarsi fino al 31.05.2020.

L'Agenzia qualora il presente contratto termini, senza rinnovo, in data 31/05/2020 non darà esecuzione alla polizza fidejussoria sopra indicata, accertato il corretto adempimento del Conduttore, relativamente alle obbligazioni assunte e in assenza di danni o cause di danni possibili, imputabili al Conduttore, oppure a terzi per i quali la Condittrice debba risponderne.

L'Agenzia del Demanio 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 ai sensi degli artt. 2 e 4 del D.P.R. 296/2005, il Conduttore si impegna a rinnovare la suddetta polizza fidejussoria, alle stesse condizioni per il complessivo periodo di rinnovo contrattuale.

Art. 11 - Spese utenze

Il Conduttore si impegna a sostenere le eventuali spese delle utenze, a titolo meramente esemplificativo laddove dovuti oneri per gestione elettricità, acqua, tassa rifiuti, senza pretesa alcuna nei confronti dell'Agenzia del Demanio.

Art. 12 - Spese del presente atto

Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico del Conduttore.

Art. 13 - Normativa

Spese

BAGNI, MOANIA
di Doja
Lungomare Marconi, 40
17025 LONIGNE (SV) - Tel. 0949/150097

Per quanto non previsto nel presente atto valgono, in quanto applicabili, le norme del D.P.R. 296/2005 e ss.mm.ii., le norme vigenti previste in materia di locazione sia dal Codice Civile che dalle leggi speciali.

Art. 14 - Registrazione

Il presente contratto, composto di numero 14 (quattordici) pagine, è redatto in triplice copia unitamente al decreto di approvazione e tutte le copie dovranno essere debitamente bollate ai sensi della legge sull'imposta di bollo. Il contratto dovrà essere, altresì, sottoposto al competente ufficio delle Entrate per la registrazione, che sarà a totale onere e carico del Conduttore. Una copia dell'originale, munita dei sopra esposti estremi di registrazione, dovrà essere restituita a questa Direzione Regionale e la restante copia trattenuta dal Conduttore.

Qualsiasi sanzione comminata per ritardi nella registrazione è da considerarsi ad esclusivo onere e carico del conduttore.

Art. 15 - Efficacia

Il presente atto di locazione è fin d'ora vincolante per il Conduttore, mentre per l'Agenzia del Demanio lo sarà soltanto dopo il prescritto decreto di approvazione per l'esecuzione a cura del Direttore della Direzione Regionale.

Art. 16 – Consegna del bene

Considerato che il Conduttore è già nel possesso dell'immobile oggetto del presente contratto, non si predisporrà apposito verbale di consegna.



Art. 17 – Rinnovo

Qualora il Conducente, in prossimità della scadenza del presente contratto, sia interessato al rinnovo del medesimo, dovrà presentare apposita istanza presso questa Agenzia, entro e non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto. La stessa sarà accolta soltanto ove sussistano i requisiti di cui al D.P.R. n. 296/2005 e ss.mm.ii..

In caso di mancata domanda di rinnovo il presente contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

Art. 18 - Controversie

Le parti si impegnano a risolvere, in via amichevole, entro 30 giorni o altro termine eventualmente concordato per iscritto, a partire dalla comunicazione di una delle parti all'altra, ogni controversia che dovesse insorgere tra le stesse.

Art. 19 - Foro competente

In caso di mancata composizione amichevole entro il termine sopra stabilito qualsiasi controversia sarà sottoposta in via inderogabile al Foro di Genova.

Art. 20 - Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.lgs del 30.06.2003 n. 196 e ss.mm.ii, il Conducente autorizza il trattamento dei suoi dati personali esclusivamente per scopi e adempimenti legati alla gestione del rapporto contrattuale.

Art. 21 - Elezione domicilio

A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, le parti eleggono domicilio come segue:

Stefano

BAGNI ROMA
Lungomare Marconi
17022 LIGORIO (SV) - P.I. 0362.11.117

- il Conduttore presso: Lungomare Guglielmo Marconi, 40.
- l'Agenzia del Demanio presso: Direzione Regionale Liguria - Via Camillo Finocchiaro Aprile 1- 16129 Genova (GE).

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio

Roberto Pofano

Il Conduttore
[Signature]

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si accettano in modo specifico le disposizioni contenute negli artt.:

- art. 3 (durata della locazione);
- art. 4 (recesso);
- art. 5 (canone, aggiornamento, mora del Conduttore);
- art. 6 (manutenzione, clausola risolutiva, migliorie, addizioni);
- art. 6 bis (accessione opere di difficile rimozione);
- art. 7 (clausola risolutiva e clausola penale, accertamenti);
- art. 8 (responsabilità del Conduttore);
- art. 9 (accesso);
- art. 10 (deposito cauzionale);
- artt. 11, 12 (spese, registrazione);
- art. 15 (efficacia del contratto);
- art. 17 (rinnovo).

Il Conduttore
[Signature]

AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI SAVONA

UFFICIO TERRITORIALE DI ALBENGA

Registrato il 19.06.2014 n° 1657

Serie 31 col pagamento di Euro 244.00

Il funzionario incaricato

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
[Signature]
Mignucci Celeste





AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Liguria

Prot. n. 2014/ 6212/DRL (Reg. Atti)



PREMESSO:

CHE con Decreto del Ministero della Marina Mercantile, di concerto con il Ministero delle Finanze, in data 22/03/1960 un tratto di arenile in comune di Loano è stato dismesso dal pubblico Demanio Marittimo e trasferito fra i beni Patrimoniali dello Stato ed allibrato alla scheda modello 199 dello schedario descrittivo dei beni patrimoniali della Provincia di Savona n. 310;

CHE la Società Bagni Moana di Luigi Dolla & C. S.a.s. utilizza, in virtù di contratto di locazione NR. 23/REP del 12/11/2003 stipulato con l'Amministrazione Demaniale, una porzione del bene immobile di cui sopra pari a mq. 360 insistente sui mappali 1753 e 1756 del foglio 18 del Comune di Loano ad uso stabilimento balneare;

CHE il suddetto contratto risulta scaduto in data 30/09/2009;

CHE con istanza del 12/01/2009 la Società Bagni Moana S.a.s. ha richiesto il rinnovo del contratto di locazione di cui sopra;

CHE l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Liguria, valutata la tipologia di immobile e l'impossibilità di destinarlo all'uso governativo, ha accettato la richiesta di rinnovo della società Bagni Moana S.a.s.;

CHE questa Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio ha proceduto all'aggiornamento cartografico e catastale dell'area oggetto di locazione;

VISTO il contratto di locazione Rep. n. 25 /Atti Privati del 03 GIU. 2014, stipulato fra l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Liguria Società Bagni Moana S.a.s.;

VISTE le circolari n. 55/T del 23.2.1998, n. 164/T del 30.7.1999 e n. 198/T del 4.10.1999 della Direzione Centrale del Demanio;

VISTE le note prot. n. 24323 del 26.9.2001 e prot. n. 8811 del 5.4.2001 dell'Agenzia del Demanio - Direzione Generale – Roma;

VISTO il R.D. n. 2440 del 18/11/23 ed il relativo regolamento, approvato con R.D. n. 824 del 23/5/24;

VISTO il Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 11 luglio 2012 e 27 settembre 2012, approvato dal Ministero vigilante e Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana Serie Generale n. 250 del 25/10/2012;

VISTO l'art. 606 del D.M. 24.8.1940, n. 2984;

VISTE le leggi n. 790 del 27/12/75, n. 237 del 9/5/97, n. 146 del 8/5/98, n. 340 del 24/11/2000;

VISTI i D.Lgs. n.29 del 3.2.1993, n. 80 del 31.3.1998, n.300 del 30.6.1999;

VISTO il D.P.R. 13.09.2005, n. 296;

APPROVA E RENDE ESECUTIVO

il citato contratto di locazione Rep. n. 25 /Atti Privati del 03 GIU. 2014
Genova, 03 GIU. 2014

Il Direttore Regionale
(Ing. Grazia Critelli)

Finocchiaro Aprile, 1 – 16129 Genova – Tel. 010/53.733.1 – Faxmail 06/50516075

e-mail: dre.liguria@agenziademanio.it

pec: dre_liguria@pce.agenziademanio.it