



## COMUNE DI MODENA

### N. 127/2020 Registro Deliberazioni di Giunta

#### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE SEDUTA DEL 23/03/2020

L'anno 2020 il giorno 23 del mese di marzo alle ore 09:40 nella Residenza Comunale di Modena, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

MUZZARELLI GIAN CARLO	Sindaco	Presente
CAVAZZA GIANPIETRO	Vice-Sindaco	Presente
PINELLI ROBERTA		Presente
VANDELLI ANNA MARIA		Presente
FILIPPI ALESSANDRA		Presente
BARACCHI GRAZIA		Presente
FERRARI DEBORA		Presente
BOSI ANDREA		Presente
FERRARI LUDOVICA CARLA		Presente
BORTOLAMASI ANDREA		Presente

Assenti Giustificati:

Assiste il Vice-Segretario Generale MARCHIANO' LUISA.

Il Presidente pone in trattazione il seguente

#### **OGGETTO n. 127**

**LOCAZIONE ALLA SOCIETA' BITEM SRL DELL'AREA TRA VIA DELLA TECNICA E STRADA DEL SOTTOPASSO, UTILIZZATA A SOSTA E PARCHEGGIO DEI MEZZI AZIENDALI**

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che il Comune di Modena è proprietario di un'area compresa tra via Della Tecnica e strada del Sottopasso, identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Modena - Territorio - Servizi Catastali al foglio 129 mappale 532 ed ubicata in zona produttiva di tipo industriale;
- che la società Anonima Bitumi aveva ottenuto in locazione l'area citata, destinata a sosta e parcheggio dei mezzi aziendali, con contratto di locazione del 03.03.2008 reg. scrit. priv. n. 1578;
- che la suddetta locazione ha la durata di sei anni, a partire dal 01.03.2008 e fino al 28.02.2014, con possibilità di rinnovo per ulteriori sei anni, e che pertanto si è rinnovata di ulteriori sei anni con scadenza ultima al 28.02.2020;
- che la società Bitem S.r.l., in data 10.02.2015, ha ricevuto l'intero compendio aziendale di proprietà dell'Anonima Bitumi incluso il contratto di locazione in essere con il Comune di Modena dell'area compresa tra via della Tecnica e strada del Sottopasso, in seguito ad una procedura fallimentare;
- che in data 14.04.2015 la Bitem S.r.l. ha comunicato formalmente al Servizio Patrimonio di subentrare alla società Anonima Bitumi & C. S.r.l. nel contratto di locazione in essere, come da determinazione dirigenziale n. 1493 del 20.10.2015;
- che il sopracitato contratto prevedeva la realizzazione da parte del conduttore Anonima Bitumi di un intervento di riqualificazione e protezione dell'area consistente nella realizzazione di un sistema di smaltimento delle acque mediante la posa di un collettore fognario volto alla raccolta di tutte le acque meteoriche provenienti dal piazzale concesso, le necessarie caditoie e l'installazione di un impianto di separazione di oli minerali, prima dell'immissione delle acque nel collettore fognario di Via Della Tecnica, e tali oneri permangono in capo al concessionario subentrante nel caso in cui non siano stati interamente o parzialmente realizzati;
- che la Bitem S.r.l. quindi è subentrata per effetto della suddetta procedura di concordato e della citata determinazione di recepimento in tutti i rapporti connessi all'azienda e gli impegni contrattuali in merito alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'area in oggetto restano pertanto in capo alla società Bitem subentrante;
- che dal 10.02.2015, data del subentro, alla data di decorrenza del presente contratto la società Bitem ha utilizzato l'area senza soluzione di continuità;

Ritenuto opportuno assegnare l'area in oggetto compresa tra Via della Tecnica e strada del Sottopasso alla Società Bitem in quanto necessaria al conduttore come sosta e parcheggio dei mezzi aziendali;

Richiamato l'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000 T.U. Ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali, dott.ssa Stefania Storti, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Ad unanimità di voti espressi in forma palese;

### D e l i b e r a

- di concedere in locazione alla società Bitem S.r.l. dal 1/4/2020 al 31/3/2026 l'area compresa tra via della Tecnica e strada del Sottopasso, estesa per mq 2.149,00 identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Modena - Territorio - Servizi Catastali al foglio 129 mappale 532, classificata come bene patrimoniale disponibile, identificata nella planimetria allegata al presente atto in tratteggio, utilizzata dal conduttore a sosta e parcheggio dei mezzi aziendali;

- di approvare in allegato alla presente deliberazione lo schema di locazione, da stipularsi dalle Parti dopo l'esecutività del presente atto;

- di dare atto:

= che il canone annuo di locazione, stabilito dal competente organo tecnico, è quantificato in € 7.600,00, fuori dal campo di applicazione dell'IVA, ai sensi dell'art.4, comma 4, del DPR 633/1972 ;

= che tale canone sarà aggiornato annualmente, a far tempo dal secondo anno contrattuale, sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, al netto dei tabacchi, ridotto al 75%, registrato nell'anno precedente ed ultimo disponibile, se positivo;

= che il conduttore deve versare anche l'importo del canone relativo al mese di marzo 2020, a titolo di occupazione extracontrattuale di € 633,33;

- di accertare quindi l'importo di € 7.600,00 al Capitolo 3180 "Fitti reali di terreni" e solo per il mese di marzo 2020 di accertare anche € 633,33 nel seguente modo:

= € 8.233,33 al Cap. 3180 del PEG 2019-2021, anno 2020

= € 7.600,00 al Cap. 3180 del PEG 2019-2021, anno 2021

- di dare atto infine:

= che per gli anni dal 2022 al 2025 le risorse accertate verranno previste nei bilanci pluriennali di competenza;

= che la gestione relativa all'atto in oggetto, ai sensi dell'art. 74 dello Statuto, compete al Servizio Patrimonio e che alla stipula della concessione interviene il Dirigente Responsabile del Servizio o il Dirigente che legalmente lo sostituisce, e che in caso di assenza o impedimento dei suddetti Dirigenti interverrà il Dirigente incaricato dal Direttore Generale.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco  
MUZZARELLI GIAN CARLO

Il Vice-Segretario Generale  
MARCHIANO' LUISA

**COMUNE DI MODENA**

Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

Servizio Patrimonio e Tributi

**SCHEMA DI LOCAZIONE DI AREA**

L'anno duemilaventi(2020), il giorno ( ) del mese di , in Modena, presso gli uffici del Servizio Patrimonio, in Via Santi n. 40

FRA

- **Il Comune di Modena** rappresentato dalla dott.ssa Stefania Storti, nata e residente a Modena, Dirigente Responsabile del Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali, agente in rappresentanza del Comune di Modena, con sede in Modena, via Scudari n. 20, in seguito indicato come "concedente", e non altrimenti, quale responsabile del procedimento, in base ai poteri a lei attribuiti dall'art. 74 dello Statuto Comunale, ai sensi della disposizione del Sindaco prot. n. 313445 del 23/10/2019.

Codice fiscale del Comune di Modena: 00221940364,

e

- **La società Bitem S.r.l.** con sede a Scandicci,

Premesso che:

- il Comune di Modena è proprietario di un'area

compresa tra via Della Tecnica e strada del Sottopasso, identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Modena - Territorio - Servizi Catastali al foglio 129 mappale 532 ed ubicata in zona produttiva di tipo industriale;

- l'Anonima Bitumi aveva ottenuto in locazione l'area citata, destinata a sosta e parcheggio dei mezzi aziendali, con contratto di locazione del 03.03.2008 reg. scrit. priv. n. 1578;
- tale contratto prevedeva la realizzazione da parte del conduttore Anonima Bitumi di un intervento di riqualificazione e protezione dell'area consistente nella realizzazione di un sistema di smaltimento delle acque mediante la posa di un collettore fognario volto alla raccolta di tutte le acque meteoriche provenienti dal piazzale concesso, le necessarie caditoie e l'installazione di un impianto di separazione di oli minerali, prima dell'immissione delle acque nel collettore fognario di Via Della Tecnica, e tali oneri permangono in capo al concessionario nel caso in cui non siano stati interamente o parzialmente realizzati;
- la suddetta locazione ha la durata di sei anni, a partire dal 01.03.2008 e fino al 28.02.2014, con

possibilità di rinnovo per ulteriori sei anni, e che pertanto si è rinnovata di ulteriori sei anni con scadenza ultima al 28.02.2020;

- la società Bitem S.r.l., in data 10.02.2015, ha ricevuto l'intero compendio aziendale di proprietà dell'Anonima Bitumi incluso il contratto di locazione in essere con il Comune di Modena dell'area compresa tra via della Tecnica e strada del Sottopasso, in seguito ad una procedura fallimentare;

- in data 14.04.2015 la Bitem S.r.l. ha comunicato formalmente al Servizio Patrimonio di subentrare alla società Anonima Bitumi & C. S.r.l. nel contratto di locazione in essere, come da determinazione dirigenziale n. 1493 del 20.10.2015;

- la Bitem S.r.l. quindi è subentrata per effetto della suddetta procedura di concordato e della citata determinazione di recepimento in tutti i rapporti connessi all'azienda e gli impegni contrattuali in merito alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'area in oggetto restano pertanto in capo alla società Bitem subentrante;

- dal 10.02.2015, data del subentro, alla data di decorrenza del presente contratto la società Bitem

ha utilizzato l'area senza soluzione di continuità.

Ritenuto opportuno assegnare l'area in oggetto compresa tra Via della Tecnica e strada del Sottopasso alla Società Bitem in quanto necessaria al conduttore come sosta e parcheggio dei mezzi aziendali;

- che con Deliberazione di Giunta n..... del ..... esecutiva ai sensi di legge dal ..... (posta agli atti) viene disposta la locazione alla Bitem S.r.l. dell'area compresa tra Via della Tecnica e strada del Sottopasso;

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Il Comune di Modena, come sopra rappresentato

#### **CONCEDE IN LOCAZIONE**

alla società **Bitem S.r.l.**, anch'essa come sopra rappresentata, che accetta, l'area compresa tra via della Tecnica e strada del Sottopasso, estesa per mq 2.149,00 identificata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Modena - Territorio - Servizi Catastali al foglio 129 mappale 532 classificata come bene patrimoniale disponibile. Tale area, identificata nella planimetria allegata al presente atto in tratteggio, è utilizzata dal conduttore a sosta e parcheggio dei mezzi



aziendali.

### **SONO PATTI E CONDIZIONI**

1) La durata della locazione viene stabilita in anni 6, a decorrere dal 1/4/2020 e così fino al 31/3/2026. Alla scadenza del suddetto termine il presente contratto si intende rinnovato per ulteriori 6 anni, e quindi fino al 31/3/2032, salvo disdetta da comunicarsi alla controparte almeno 12 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge 27/7/1978, con le modalità ed i termini ivi previsti. E' facoltà del conduttore di recedere in ogni momento dal presente contratto, dandone avviso motivato al locatore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Alla suddetta scadenza del 31/3/2032 il presente contratto potrà essere eventualmente rinnovato di comune espresso accordo fra le parti ed alle condizioni da determinarsi all'atto del rinnovo.

2) Il corrispettivo annuo è quantificato in € **7.600,00** corrispondente all'ultimo canone da versare al Comune di Modena. Il conduttore deve

versare anche l'importo del canone relativo al mese di marzo 2020, a titolo di occupazione extracontrattuale. Tale canone sarà aggiornato annualmente, a far tempo dal 01.04.2021, sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo diminuito al 75%, registrato nell'anno precedente ed ultimo disponibile. Il corrispettivo di locazione, come sopra determinato, dovrà essere corrisposto alle Casse Comunali in n. 2 rate semestrali anticipate. Il pagamento del canone di locazione non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Qualora il pagamento del corrispettivo non sia effettuato entro i termini richiesti, le Parti danno atto che saranno applicati a carico del Conduttore gli interessi nella misura del saggio di interesse legale vigente.

3) L'area locata con il presente atto, è destinata dal conduttore a sosta e parcheggio dei mezzi aziendali. Si confermano le prescrizioni del presente contratto ossia l'onere per il conduttore, ove non vi abbia già ottemperato, a realizzare a proprie totali cure e spese, senza alcun onere a cura del locatore, un collettore fognario volto

alla raccolta di tutte le acque meteoriche provenienti dal piazzale in oggetto, le necessarie caditoie per la raccolta delle acque medesime, e alla fine, prima dell'emissione delle acque nel collettore fognario sito in via della Tecnica, installare un impianto di separazione di oli minerali per piazzali e parcheggi. Si sottolinea che tali lavori necessitano di previo ottenimento da parte del conduttore di tutte le autorizzazioni e permessi previsti dalla normativa vigente, da rilasciarsi da parte degli uffici competenti. Il conduttore provvederà ad informare tempestivamente l'Ufficio Patrimonio dell'ottenimento di detti permessi ed autorizzazioni. Nella realizzazione dei lavori il conduttore adotterà tutti gli accorgimenti necessari per non arrecare danno alcuno all'area. Non sono consentite edificazioni.

4) Al termine della locazione l'area dovrà essere restituita libera da cose ed in buono stato di conservazione. Il conduttore, fatto salvo il suddetto intervento di riqualificazione dell'area locata, si obbliga a non apportare modifiche, innovazioni e trasformazioni alla stessa, senza il consenso scritto dell'Amministrazione comunale locatrice. Eventuali lavori di miglioria o modifica

(preventivamente autorizzati dalla proprietà), come pure i lavori di riqualificazione previsti al precedente punto 3) non daranno luogo ad alcun indennizzo o risarcimento a favore del conduttore.

5) Il conduttore si impegna a mantenere l'area e gli impianti realizzati sulla stessa ai sensi di quanto previsto nel precedente punto 3) in buone condizioni di manutenzione, provvedendo a proprie totali cure e spese in tal senso. Il conduttore provvederà agli eventuali interventi che fossero richiesti da Settore Ambiente e/o Uffici competenti in materia del Comune di Modena al fine di mitigare l'impatto visivo dell'attività realizzata sull'area locata.

6) Il conduttore è costituito custode dell'area locata. Egli solleva il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero provenire ad esso conduttore ed a terzi, derivanti da un fatto doloso o colposo del conduttore stesso o di terzi, conseguenza di negligenza e trascuratezza nell'uso e nella manutenzione e cura sia dell'area locata quanto degli impianti che la dotano.

7) E' vietata un'utilizzazione dell'area diversa da quella prevista nel presente atto.

8) E' fatto divieto al conduttore di sub-locare o concedere in comodato o, comunque, concedere in uso a terzi, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'area locata, salvo diversi accordi con il Comune concedente.

9) Il Comune di Modena si riserva la facoltà di far visitare in qualsiasi momento da propri tecnici l'area locata, al fine di constatare la buona conservazione e manutenzione della stessa e di controllare il rispetto dei patti contrattuali da parte del conduttore, nonché la corretta esecuzione dei lavori previsti al precedente punto 3).

10) Il locatore garantisce il conduttore da molestie o diritti o pretese di terzi, nonché da gravami, impedimenti ed oneri a qualunque titolo pregiudizievoli per il pieno e pacifico godimento e la completa disponibilità dell'area locata.

11) Il presente contratto, una volta intervenuta l'esecutività della delibera di approvazione, costituisce titolo esecutivo a richiedere le autorizzazioni e i permessi di cui al precedente punto 3).

12) Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione entro i termini previsti, la mancata realizzazione dei lavori previsti a carico del

conduttore al precedente punto 3), la sub-locazione, concessione in comodato o altrimenti, a terzi, anche gratuitamente e in tutto o in parte, dell'area locata, nonché dell'utilizzo della stessa per fini diversi da quelli previsti e/o in contrasto con le normative in materia ambientale e la mancanza delle necessarie autorizzazioni per lo svolgimento dell'attività sull'area locata, produrranno la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 del codice civile.

13) A garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente atto, le parti danno atto che il conduttore ha prestato una cauzione pari ad € 7.500,00 con versamento in Tesoreria comunale presso la Unicredit Banca di Piazza Grande come da determinazione dirigenziale n. 1630 del 06.11.2015.

14) Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e qualunque pagamento non può essere provato che mediante documento scritto.

15) Le spese del presente contratto sono poste a carico del conduttore.

16) Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si applicano le norme del codice civile, le norme vigenti in materia di

locazione e le consuetudini locali.

17) Per dirimere eventuali controversie che potessero insorgere in merito alla presente concessione, le Parti eleggono competente il Foro di Modena.

18) Il conduttore dichiara di eleggere domicilio speciale per ogni e qualsiasi evenienza riguardante il presente atto, ivi comprese eventuali azioni relative alla cessazione della locazione, presso la propria sede legale .

Si dichiara che la planimetria allegata costituisce parte integrante ed essenziale del presente atto.

Letto, approvato e sottoscritto

BITEM S.r.l.

Comune di Modena

dott.ssa Stefania Storti



Fg 129





**COMUNE DI MODENA**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA  
SETTORE RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIALI**

**OGGETTO:** LOCAZIONE ALLA SOCIETA' BITEM SRL DELL'AREA TRA VIA DELLA TECNICA E STRADA DEL SOTTOPASSO, UTILIZZATA A SOSTA E PARCHEGGIO DEI MEZZI AZIENDALI.

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 734/2020, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 18/03/2020

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale



## COMUNE DI MODENA

### ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

**OGGETTO:** LOCAZIONE ALLA SOCIETA' BITEM SRL DELL'AREA TRA VIA DELLA TECNICA E STRADA DEL SOTTOPASSO, UTILIZZATA A SOSTA E PARCHEGGIO DEI MEZZI AZIENDALI.

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 734/2020, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 20/03/2020

Sottoscritto dal Dirigente  
(MANELLI DAVIDE)  
con firma digitale



## COMUNE DI MODENA

### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

**OGGETTO:** LOCAZIONE ALLA SOCIETA' BITEM SRL DELL'AREA TRA VIA DELLA TECNICA E STRADA DEL SOTTOPASSO, UTILIZZATA A SOSTA E PARCHEGGIO DEI MEZZI AZIENDALI.

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 734/2020, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 20/03/2020

Sottoscritto dal Dirigente  
(STORTI STEFANIA)  
con firma digitale



**COMUNE DI MODENA**

**ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE**

**Deliberazione di Giunta n. 127 del 23/03/2020**

**OGGETTO : LOCAZIONE ALLA SOCIETA' BITEM SRL DELL'AREA  
TRA VIA DELLA TECNICA E STRADA DEL SOTTOPASSO,  
UTILIZZATA A SOSTA E PARCHEGGIO DEI MEZZI AZIENDALI**

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 02/04/2020 ed è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL. dal 13/04/2020

Modena li, 21/04/2020

**II SEGRETARIO GENERALE  
(DI MATTEO MARIA)  
con firma digitale**