



ATTI DELLA GIUNTA

Seduta n. 4 del 15/03/2016

Deliberazione n. 44

OGGETTO: REVISIONE CONTRATTO CON EX CUSTODE SIG.A GHIMENTI CARLA.

L'anno duemilasedici il giorno quindici del mese di marzo alle ore 16:30 nella Sede Camerale in Carrara, si è riunita con le formalità di Legge, la Giunta Camerale, sotto la Presidenza di **Dino Sodini**, Presidente, e con l'assistenza del Segretario Generale della Camera **Enrico Ciabatti**.

Si accertano le presenze e le assenze così come risultano dal seguente prospetto:

Sono presenti i signori:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> ARPAG AUS Paolo | - rappresentante Settore Commercio |
| <input type="checkbox"/> BIANCHINI Giorgio | - rappresentante Settore Industria |
| <input type="checkbox"/> GALIGANI Romano | - rappresentante Settore Porto |
| <input type="checkbox"/> TONGIANI Vincenzo | - rappresentante Settore Agricoltura |
| <input type="checkbox"/> OLIGERI Gianfranco | - rappresentante Settore Artigianato |
| <input type="checkbox"/> MUSCOLINO Daniela Maria | - Presidente Collegio Revisori dei Conti |
| <input type="checkbox"/> MONTEFINALE Mariassunta | - Membro Collegio Revisori dei Conti |

Sono assenti i Signori:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> VIGNALI Alessandra | - rappresentante Settore Commercio |
| <input type="checkbox"/> ALIMENA Elisabetta | - Membro Collegio Revisori dei Conti |

LA GIUNTA CAMERALE

richiamata la propria precedente deliberazione n. 31 del 16/02/2016, che si trascrive per intero:

""

ATTI DELLA GIUNTA

Seduta n. 3 del 16/02/2016

Deliberazione n. 31

OGGETTO: REVISIONE CONTRATTO CON EX CUSTODE SIG.A GHIMENTI CARLA.

L'anno duemilasedici il giorno sedici del mese di febbraio alle ore 16:30 nella Sede Camerale in Carrara, si è riunita con le formalità di Legge, la Giunta Camerale, sotto la Presidenza di **Dino Sodini**, Presidente, e con l'assistenza del Segretario Generale della Camera **Enrico Ciabatti**.

Si accertano le presenze e le assenze così come risultano dal seguente prospetto:

Sono presenti i signori:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> ARPAG AUS Paolo | - rappresentante Settore Commercio |
| <input type="checkbox"/> BIANCHINI Giorgio | - rappresentante Settore Industria |
| <input type="checkbox"/> TONGIANI Vincenzo | - rappresentante Settore Agricoltura |
| <input type="checkbox"/> OLIGERI Gianfranco | - rappresentante Settore Artigianato |
| <input type="checkbox"/> MUSCOLINO Daniela Maria | - Presidente Collegio Revisori dei Conti |
| <input type="checkbox"/> ALIMENA Elisabetta | - Membro Collegio Revisori dei Conti |



MONTEFINALE Mariassunta

– Membro Collegio Revisori dei Conti

Sono assenti i Signori:

GALIGANI Romano

– rappresentante Settore Porto

VIGNALI Alessandra

– rappresentante Settore Commercio

Il PRESIDENTE, coadiuvato dal Segretario Generale, ricorda che con deliberazione di Giunta Camerale n. 8 del 30 gennaio 2007 e con le conseguenti Determinazioni del Segretario Generale n. 29 del 26 febbraio 2007 e n. 81 del 23 marzo 2007 la Camera di Commercio di Massa-Carrara aveva deliberato di stipulare un contratto con la Signora Carla Ghimenti per la locazione ad uso abitativo dell'unità immobiliare di proprietà camerale posta in Carrara via VII Luglio (palazzina monopiano di superficie di mq 90, con accesso indipendente attraverso il giardino pertinenziale individuata al NCEU di Carrara col fg. 42, mapp 628, cat A3, cl 5. RC £ 9.250.000) e l'attività di custode dell'immobile in cui ha sede la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Massa-Carrara composto sia dell'Edificio Camerale (identificato al NCEU di Carrara col fg. 24, mapp 624) relative pertinenze ed accessori.

In data 27 aprile 2007 veniva stipulato dalle parti contratto di locazione e di custodia con durata di n. quattro anni, rinnovabile per altri quattro; il corrispettivo della locazione quantificato secondo i criteri di cui all'art. 39, c. 17. DPR n. 254/05 era stato fissato in € 201,00 mensili da aggiornarsi annualmente secondo la variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, l'attuale rivalutazione è di € 216,06; il corrispettivo per il servizio di custodia era stato fissato in € 1.900,00 mensili. Tale contratto, stipulato per anni quattro, prevedeva rinnovo per ulteriori quattro anni nel caso in cui il locatore non avesse comunicato al conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi tramite lettera raccomandata contenente la specificazione del motivo invocato almeno dodici mesi prima della scadenza e prevedeva altresì che alla seconda scadenza ciascuna delle parti avesse facoltà di attivare la procedura prevista dall'art. 2 Legge 9 dicembre 1998, n. 431, per la rinuncia al rinnovo o per il rinnovo della locazione, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza; in mancanza il contratto si intendeva rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Il contratto, scaduto per la prima volta il 31 marzo 2011 senza rinuncia da parte di nessuna delle parti e quindi rinnovato per altri quattro anni, è pervenuto a seconda scadenza in data 31 marzo 2015.

In data 2 settembre 2014 veniva inoltrata "brevi manu" alla Sig.ra Ghimenti Carla, conduttore, comunicazione circa la volontà della Camera di Commercio di Massa-Carrara di non procedere al rinnovo del contratto.

In data 24 aprile 2015 veniva contestata, mediante lettera raccomandata inviata dall'Avvocato Alberto Antognetti, legale rappresentante del conduttore, la comunicazione del 2 settembre 2014 unitamente in quanto non ritenuta valida, e ribadita la validità, quindi, del contratto fino al 31 marzo 2019 con contenuto dei rapporti invariato e quindi obbligazione da parte dell'Ente Camerale al pagamento di € 1.900,00 (ridotte ad € 1.804,98 in base alla riduzione del 5% prevista dall'art. 8 comma 1 lettera a) del D.L. n. 66 del 24/4/2014) mensili per il servizio di custodia e di € 201,00 (aggiornato ISTAT ad € 216,06) da parte del conduttore.

In data 8 maggio 2015 la Camera di Commercio scriveva tramite raccomandata AR al conduttore ribadendo la validità della disdetta al contratto e intimando altresì al conduttore di restituire le chiavi di accesso alla Sede Camerale e rilasciare l'immobile locato a far data dal 31 maggio 2015.

Nel periodo intercorrente il 31 marzo 2015 e la data odierna il conduttore ha continuato ad abitare nell'immobile in causa, senza soluzione di continuità e ha inoltre emesso fattura per il contratto di custodia per i mesi di marzo, aprile, maggio anno 2015. La fattura elettronica inerente il mese di giugno è stata rifiutata dall'Ente Camerale.

È interesse delle parti, ai sensi dell'articolo 1965 del codice civile, transigere definitivamente ogni controversia fra loro insorta od insorgenda attraverso reciproche concessioni.

Dopo ulteriori contatti verbali fra locatore e conduttore, al fine di pervenire ad un accordo complessivo che possa dirimere la potenziale lite, consideri i legittimi interessi di entrambe le parti e tenga di conto i principi di economicità, efficacia e buon andamento della pubblica amministrazione, le parti hanno trovato un accordo sulla seguente soluzione:

- stipula di un contratto unicamente di locazione ai sensi della legge 431/1998 e non di custodia a partire dal giorno 01/02/2016, di durata quattro più quattro anni ed al corrispettivo di € 350,74 tenuto conto dei prezzi medi di mercato pubblicati nella banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) aggiornata al primo semestre 2015, ultima disponibile, ed annualmente da rivalutare in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente rispetto al mese di partenza. Il contratto di locazione è allegato al presente atto e ne costituisce parte integrante; la valorizzazione del corrispettivo è stata fatta:
 - tenendo in considerazione la superficie dell'immobile (90 mq) e del giardino pertinenziale (23 mq valorizzato al 10%) per un totale di mq 92,3
 - tenendo in considerazione le caratteristiche dell'immobile (tipologia abitazione economica/A3; zona B2 centro città; destinazione residenziale; stato conservativo normale; superficie lorda) quali categorie definiti dall'Agenzia del Territorio, applicabili alla fattispecie;
 - prendendo a riferimento i valori minimo (3,8 €/mq x mese) e massimo (5,7 €/mq x mese) definiti dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2015;



- concordando il valore del canone mensile in € 350,74 (valore minimo 3,8 €/mq x mese moltiplicato la superficie complessiva di 92,3 mq), in considerazione dell'età della locataria; del reddito di pensione disponibile della stessa; della prosecuzione di un contratto di locazione; del canone relativo al precedente contratto; del potenziale contenzioso insorgente;
- pagamento da parte della conduttrice del corrispettivo della locazione di cui al precedente contratto di locazione per i mesi da marzo 2015 a gennaio 2016 per un totale di € 2.376,66 (€ 216,06 moltiplicato per undici);
- pagamento da parte dell'ente Camerale del corrispettivo di € 1.804,98 per il servizio di custodia per il solo mese di marzo 2015, mese in cui il servizio è stato effettivamente svolto, con rinuncia esplicita da parte del conduttore ad ogni pretesa per quanto riguarda tutti gli altri successivi mesi ed emissione di nota di credito a storno delle fatture emesse e non rifiutate;
- compensazione fra i due corrispettivi di cui ai precedenti punti per cui al locatore dovrà essere pagato in un'unica soluzione entro la stipula del presente atto tramite assegno circolare intestato al locatore, l'importo di € 571,68 (pari a 2.376,66 - 1.804,98);

Sulla base di quanto detto verranno formulati due atti (allegati); un primo atto di transazione per tacitare l'insorgenza lite con il conduttore relativo al periodo dall'1/4/2015 al 31/1/2016; un secondo atto per disciplinare la nuova locazione dell'immobile ai sensi della Legge 481/1998.

Il Collegio dei Revisori dei Conti relativamente alla questione in oggetto, nel prendere atto di quanto esposto, propone un rinvio della trattazione per la necessità di svolgere ulteriori verifiche con riguardo alla documentazione richiamata del presente atto.

LA GIUNTA CAMERALE

udita e condivisa la proposta del Presidente;

preso atto della richiesta del Collegio dei Sindaci Revisori della Camera;

a voti unanimi

D E L I B E R A

di rinviare ad un successivo incontro la trattazione dell'argomento in oggetto.

dopo un approfondimento con il Collegio dei Sindaci Revisori e udita la proposta del Presidente;

valutato che l'importo del canone mensile è stato stabilito tenendo in considerazione:

- il potenziale contenzioso insorgente e l'esito e costo dello stesso: è pervenuta alla Camera la lettera di un legale dell'affittuaria che in relazione al recesso della Camera hanno eccepito la modalità e rivendicato la possibilità di prosecuzione del contratto per ulteriori 4 anni come locazione, nonché come custode dell'immobile camerale. Un tale contenzioso ci vedrebbe con un'alta possibilità perdenti con tutti i relativi oneri;
- il canone relativo al precedente contratto: nella locazione precedente in scadenza con il 31/3/2015, il canone di locazione ammontava ad € 216,06;
- lo stato dell'immobile, che risale agli anni settanta, quando fu realizzata la Camera, risente dell'età;
- l'ultra quarantennale disponibilità dello stesso da parte dell'affittuaria, che in questo periodo lo ha detenuto;
- le migliorie ad esso apportate dalla stessa nel tempo, direttamente senza intervento della Camera;
- la prosecuzione di un contratto di locazione, ormai datato oltre quarant'anni;
- l'ubicazione dello stesso, che si trova dentro il giardino della Camera, quindi in una posizione non indipendente;
- l'età della locataria, che ha oltre 75 anni;
- nonché del reddito di pensione disponibile della stessa;
- alla difficoltà di una eventuale soluzione alternativa di locazione, tutta da individuare e da definire nell'imposto;
- la negoziazione con la controparte a cui è stato proposto un importo medio 427,5 tra il minimo ed il massimo individuati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare.

a voti unanimi



Camera di Commercio
Massa-Carrara



D E L I B E R A

di approvare il nuovo contratto di locazione ed al contempo l'atto di transazione per il pregresso.

IL SEGRETARIO GENERALE
Enrico Ciabatti

IL PRESIDENTE
Dino Sodini

Atto sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

Il presente atto è pubblicato integralmente all'Albo informatico della Camera di Commercio I.A.A. di Massa-Carrara ai sensi dell'art. 32 della Legge 69/2009 e del Regolamento camerale per la pubblicazione degli atti.