



Comune di Voltaggio  
Provincia di Alessandria

**COPIA**  
**Deliberazione n. 51**  
**del 28.11.2014 ore 18.30**

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO:** CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE DI IMMOBILE ADIBITO AD USO COMMERCIALE.

Nella solita sala delle riunioni sono stati convocati i componenti della Giunta Comunale.  
Fatto l'appello risultano:

BISIO Michele	P
OTTONELLO Giovanni Bernardo	P
BUCICH Alessandro	P

Totale presenti **3**  
Totale assenti **0**

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale **Avv. Gian Carlo Rapetti**. Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente **Bisio Michele** inizia la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**su relazione del Sindaco;  
su redazione del Segretario Comunale;**

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTE** e richiamate, per relationem, le seguenti deliberazioni:

- la deliberazione G.C. n.15/2010 del 26.03.2010, con la quale è stato approvato bando per l'affidamento in gestione di un punto di spaccio carni, comprendente beneficio economico a vantaggio dell'affidatario;
- la deliberazione G.C. n. 17/2010 del 26.03.2010, con la quale è stata approvata la stipula del contratto di locazione dei locali necessari alla realizzazione del punto vendita citato, individuati nell'immobile di proprietà privata sito in Via San G. De Rossi n. 23, già destinato precedentemente ad attività commerciale e, pertanto, dotato delle necessarie caratteristiche finalizzate alla vendita, di durata di anni sei a far data dal 01.05.2010 al 30.04.2016 tacitamente rinnovabile;
- la deliberazione G.C. n. 22/2010 del 21.04.2010, con la quale è stata disposta l'assegnazione il locale alla Società Allevatori Val Lemme Ovadese SS Agricola, per attività di spaccio carni;

**RICHIAMATE** le motivazioni ivi contenute, con particolare riferimento:

- alla ravvisata necessità, in allora, di potenziare il servizio commerciale locale garantendo, nel contempo, la presenza di una categoria merceologica, in allora da tempo completamente assente nel Comune, quale la rivendita delle carni;
- alla circostanza che era ritenuto prioritario l'obiettivo di individuazione di percorsi di filiera corta idonei a mettere in diretto contatto i consumatori con l'attività agricola della zona e i suoi prodotti, tenuto conto della presenza, nella Vallemme e nella Comunità montana, di allevamenti biologicamente certificati ottenuti con tecniche di produzione integrata;

**DATO ATTO CHE**, ai sensi del bando, il contratto ad uso commerciale, di durata di anni sei più sei, sarebbe stato sottoscritto dal Comune ed interamente sostenuto per i primi quattro anni, a partire dal quinto il conduttore avrebbe rimborsato al Comune l'intero canone annuo;

**DATO ATTO CHE** il Comune ha proceduto a concedere sovvenzione economica dell'attività, consistente nella non corresponsione di canone per i primi quattro anni della concessione, utilizzando fondi regionali corrisposti al Comune di Voltaggio ai sensi dell'articolo 3 comma 3-bis L.R. 28/1999 e s.m.i., recante Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D. Lgs. 114/1998, che prevede che l'attivazione, l'ampliamento, la variazione o l'aggiunta di settore merceologico, o altra fattispecie prevista dagli indirizzi e criteri di cui al medesimo articolo 3, da parte, fra l'altro, delle grandi strutture di vendita, sono subordinate alla corresponsione di un onere aggiuntivo computato in una percentuale compresa tra il 30 ed il 50 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, destinato a contribuire alla rivitalizzazione e riqualificazione del commercio, la quota del 75 per cento del quale è destinata a contribuire alla rivitalizzazione e riqualificazione delle zone di insediamento commerciale dei comuni interessati da ciascun intervento con particolare attenzione ai piccoli esercizi di vicinato;

**VISTA**, ora la comunicazione pervenuta in data 08.11.2014, acclarata al protocollo al n. 3380, con la quale la Società citata ha comunicato la chiusura dell'attività a fare data dal 15.11.2014;

**RITENUTO**, previa ponderazione del pubblico interesse nell'esercizio della discrezionalità amministrativa, operare la parziale rivalutazione delle opzioni in forza delle mutate circostanze di fatto, mantenendo l'opzione di garantire la permanenza sul territorio comunale, in considerazione della natura turistica del Comune e delle necessità della popolazione, in specie anziana e con difficoltà di spostamento in diversi centri, anche tenuto conto delle note vicende del servizio di trasporto pubblico locale, la permanenza di una macelleria quale esercizio commerciale alimentare, per contro abbandonando la tipologia di spaccio carni e ricercare personale che possa essere interessato all'apertura a tutti gli effetti;

**DATO ATTO** che è stata avanzata la richiesta verbale, per la gestione dell'attività di macelleria, nel suddetto locale da parte del Signor Bovone Roberto, già titolare di esercizio analogo nel Comune di Carrosio, e pertanto dotato della necessaria qualificazione all'uopo;

**RITENUTO** procedere, ai fini del perseguimento della detta finalità, di interesse pubblico secondo quanto precede, in considerazione della attuale vigenza del contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 29.04.2010 fra Anfosso Giobatta e il Comune, registrato al n. 938 serie 3 in data 15.05.2010 a Novi Ligure, contratto di sublocazione fra il Comune e il detto sig. Bovone Roberto;

**DATO ATTO CHE**, in forza della natura accessoria della sublocazione fra il Comune e il sig. Bovone Roberto rispetto al contratto principale fra il Comune e il sig. Anfosso Giobatta, ora in capo agli eredi del

medesimo, in deroga all'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, numero 392, e s.m.i., il presente contratto coprirà la durata residua del contratto di locazione commerciale, e pertanto avrà termine a tutto il 30.04.2016;

**VISTO** il contratto di sublocazione, allegato A) della presente parte essenziale ed integrante ad ogni legale effetto;

**RITENUTO** opportuno il riconoscimento di limitato beneficio economico, corrispondente all'esenzione del pagamento di quattro mensilità di canone, a mero titolo di contributo per start up;

**VISTI:**

- il D. Lgs. 267/2000;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale di contabilità;
- il Regolamento Comunale di organizzazione degli Uffici e dei Servizi;
- il Regolamento comunale recante la disciplina del sistema dei controlli interni;

**DATO ATTO CHE** sulla deliberazione, per quanto di competenza, vengono apposti:

- il parere espresso dal Segretario Comunale in ordine alla regolarità tecnica sotto il profilo giuridico, ai sensi dell'articolo 49, dell'articolo 97 e dell'articolo 147 bis D. Lgs. 267/2000, nonché dell'articolo 4 del Regolamento comunale recante la disciplina del sistema dei controlli interni;
- il parere espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità tecnica attestante altresì la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'articolo 49 e 147-bis D. Lgs. 267/2000, nonché dell'articolo 4 del Regolamento comunale recante la disciplina del sistema dei controlli interni;

*A voti unanimi favorevoli, legalmente espressi,*

## **DELIBERA**

1. Di sublocare il locale ad uso commerciale già oggetto di locazione, tra il Comune ed il Signor ANFOSSO Lorenzo, a titolo sperimentale, per il periodo intercorrente dalla stipula del contratto alla scadenza del contratto originario fissata al 30.04.2016 al Signor Bovone Roberto;
2. Di approvare la bozza di contratto, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale ed autorizzando il Sindaco alla sottoscrizione;
3. Di stabilire che il sub conduttore, venga esonerato dal pagamento del canone di locazione ammontante ad € 300,00 mensili, per quattro mensilità, quale beneficio per l'avviamento dell'attività;
4. Di dichiarare, con separata votazione ed all'unanimità di voti favorevoli, la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

**Parere espresso dal Segretario Comunale in ordine alla regolarità tecnica sotto il profilo giuridico, ai sensi degli articoli 49, 147 bis e 97 D. Lgs. 267/2000, del Regolamento comunale per la disciplina dei controlli interni e degli atti organizzativi vigenti: favorevole,**

il Comune, al fine di operare la concessione di un beneficio economico incentivante in materia di commercio a soggetti terzi imprenditori, utilizzando i proventi del cosiddetto fondo supermercati (L.R. 28/1999, DCR 563-134141 del 1999), per importo largamente inferiore alla soglia dell'aiuto di stato, ha deciso di creare un punto vendita carni e concederlo con affitto di favore (pari a 0 per i primi quattro anni, a prezzo pieno per i successivi), svolgendo ruolo di incubatore di impresa; in particolare il Comune ha deciso, per l'attuazione di questa sua iniziativa, non disponendo, evidentemente, di beni idonei, di affittare un bene di terzi, previa corresponsione di un affitto (contratto di locazione commerciale in data 29.04.2010); tale condotta è stata ritenuta, per valutazioni demandate all'opportunità, costituendo comunque un esborso economico per attività rientrante nella funzione, non fondamentale, di promozione economica (Funzione 11); il problema è che la conduzione impegna il Comune per un sessennio, con rinnovo automatico per altro sessennio, salva volontà di non rinnovo da parte del Comune conduttore, ai sensi della legge 392/1978;

pure riconoscendo l'encomiabile obiettivo, desumibile dalla pur laconica motivazione contenuta in sede di deliberazione G.C. 15/2010, quello di "potenziamento del servizio commerciale del Comune" insediando un punto vendita di carne, il Comune non avendo quale ruolo principale il ruolo di incubatore di impresa, il ricorso allo strumento della locazione passiva, specie alla luce della normativa sopravvenuta, in particolare l'articolo 3 D.L. 95/2012 convertito

in L. 135/2012, che detta misure di contenimento limitatrici del ricorso alle locazioni passive da parte della pubblica amministrazione, deve essere attentamente ponderato; quello che lo scrivente intende necessario, è l'emersione, da ora innanzi, del rapporto di sublocazione fra Comune e utilizzatore finale, pertanto, il contratto cdi sublocazione contempla espressa deroga al regime temporale della locazione commerciale in forza dell'accessorietà dell'attuale contratto di sublocazione al contratto di locazione, in forza dell'inopinata interruzione del precedente (definito, in quanto gratuito, comodato, ma, in realtà, sublocazione).

F.to Avv. Gian Carlo RAPETTI

---

*Parere espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità tecnica e contabile ed alla regolarità e la correttezza amministrativa, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis D. Lgs. 267/2000, del Regolamento comunale per la disciplina dei controlli interni e degli atti organizzativi vigenti: **favorevole***

F.to Rag. Traverso Caterina Rosa

---

Letto, confermato, sottoscritto

**IL PRESIDENTE**  
F.to ( Bisio Michele )

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to ( Avv. Gian Carlo RAPETTI )

- CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE DI IMMOBILE  
-  
- ADIBITO AD USO COMMERCIALE

Il Comune di Voltaggio, con sede legale in 15060 Voltaggio, Piazza G. Garibaldi n. 2, Codice Fiscale 00372410068, in persona del Signor BISIO Michele, nato a Genova il 31.10.1960, domiciliato per la carica presso il Comune di Voltaggio, in qualità di Sindaco pro tempore, che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Voltaggio medesimo, d'ora innanzi indicato come sublocatore ed il Signor BOVONE Roberto, titolare della ditta individuale omonima, nato ad Alessandria il 04.03.1953 codice fiscale BVNRRT53C04A182Y con sede in Voltaggio Via San G.B. De Rossi n.23 d'ora innanzi indicato come subconduttore.

Le parti premettono che il presente contratto è stipulato nella esclusiva qualità di contratto accessorio del contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 29.04.2010 fra Anfosso Giobatta e il sublocatore registrato al n. 938 serie 3 in data 15.05.2010 a Novi Ligure, dal quale pertanto trova fondamento e che il subconduttore accetta di subentrare a precedente subconduttore, a titolo sperimentale, per il periodo dalla stipula del presente atto alla scadenza del contratto di locazione fissata per la data del 30.04.2016

Convengono quanto segue

**ARTICOLO 1. OGGETTO:** 1. Il sublocatore concede in locazione per uso commerciale al subconduttore, che con la sottoscrizione accetta, il locale descritto come negozio posto al piano terra dell'immobile sito in Voltaggio, Via San G. B. De Rossi n. 23, censito al Foglio 14, mappale 76, sub 10, composto da: superficie di vendita netta di mq. 33,70, locale di lavorazione di mq. 21,40, servizio WC di mq. 2,5 spogliatoio mq. 1,3 il tutto come da planimetria allegata. 2. Il conduttore dichiara che il locale sarà destinato ad esclusivo esercizio della propria attività commerciale, in particolare ai fini di esercizio di macelleria, attività che le cui le parti intendono, di comune accordo, finalizzare quale scopo del presente contratto.

**Articolo 2. DURATA.** 1. In considerazione del subentro del subconduttore a precedente subconduttore, e della necessità di sperimentazione della attività commerciale di cui all'articolo 1, come in premessa, le parti espressamente convengono, e pertanto in deroga all'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, numero 392, e s.m.i., che il presente contratto coprirà la durata residua del contratto di locazione commerciale stipulato in

data 29.04.2010 fra il Sig. Anfosso Giobatta e il Comune, di cui in premessa (d'ora innanzi: contratto di locazione principale), e, pertanto, il presente contratto assume decorrenza a fare data dal 01.12.2014 e scadrà, il 30.04.2016. 2. Il contratto, alla scadenza, si intenderà rinnovato tacitamente per ulteriori anni 6, e cioè dal 01.05.2016 al 30.04.2022, a condizione che venga per uguale periodo rinnovato il contratto di locazione, e a condizione che il sublocatore non comunichi al subconduttore il diniego di rinnovo del contratto motivato ai sensi dell'articolo 29 della legge 27 luglio 1979, numero 392, e s.m.i. da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, anche tramite PEC, contenente la specificazione del motivo, con preavviso di almeno 6 mesi prima della scadenza. 3. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo la locazione si intenderà ulteriormente rinnovata, sempre a condizione che venga per uguale periodo rinnovato il contratto di locazione principale, per una durata uguale a quest'ultimo in mancanza di disdetta, ad opera del sublocatore, da recapitarsi al subconduttore a mezzo lettera raccomandata, anche tramite PEC, almeno sei mesi prima della nuova scadenza.

**ARTICOLO 3 RECESSO.** 1. Il subconduttore ha facoltà, qualora ricorrano gravi motivi, di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto previo preavviso da recapitarsi al sublocatore a mezzo lettera raccomandata, anche tramite PEC, almeno otto (8) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. 2. Nel caso in cui il recesso avvenga non rispettando tale periodo di preavviso, il conduttore è tenuto comunque al pagamento delle otto (8) mensilità.

**ARTICOLO 4. CANONE.** 1. In forza del subentro del subconduttore rispetto a precedente subconduttore le parti convengono che il canone di locazione sia mantenuto nella misura già convenuta dal sublocatore nel contratto di locazione stipulato in data 29.04.2010 ed ammontante ad € 900,00 trimestrali. 2. In forza del carattere derogatorio del presente contratto alla disciplina della durata legale e in ragione della sperimentalità del presente contratto, il sublocatore esonera, quale beneficio per avviamento dell'attività, il subconduttore dal pagamento del canone di locazione per il periodo dal 01/12/2014 al 31.03.2015, e quindi per numero quattro mensilità, e, pertanto, per la complessiva somma di € 1.200,00. 3. Il subconduttore si obbliga a corrispondere le rate trimestrali del canone per il periodo dovuto mediante versamento alla Tesoreria Comunale BANCA CARIGE ITALIA S.p.A. entro il giorno cinque del mese di riferimento. 4. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri o accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese

o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo e il mancato pagamento anche di una sola rata del canone comporta automatica costituzione in mora del conduttore.

**ARTICOLO 5. RIVALUTAZIONE ANNUALE** Fermo quanto all'articolo 4, il canone di locazione sarà annualmente adeguato in misura pari al 75% della misura accertata dall'ISTAT, dell'incremento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati con riferimento all'anno precedente.

**ARTICOLO 6. CONSISTENZA DEI LOCALI** 1. Il subconduttore dichiara di avere visitato i locali oggetto di locazione e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti visibili, e si impegna ad usare i locali con diligenza ed a non apportare alcuna modifica, addizione o miglioria, anche agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il subconduttore, a fine contratto, si impegna a consegnare i locali nello stato in cui gli sono stati consegnati.

**ARTICOLO 7. ESONERO DA RESPONSABILITÀ.** 1. Il subconduttore esonera espressamente il sublocatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti indipendenti al locatore medesimo nonché per interruzioni servizi. 2. Per le ulteriori forme di garanzia concernenti il presente contratto si opera riferimento alle disposizioni del Codice civile e della Legge 27 luglio 1978 n. 392, e comunque delle norme vigenti e degli usi locali.

**ARTICOLO 8. SPESE** Sono a carico del subconduttore le spese relative alle utenze tutte, in particolare per somministrazione di acqua, energia elettrica, servizio rifiuti, nonché le spese di manutenzione ordinaria secondo le tipologie stabilite dagli usi locali. Le spese di registrazione e bolli del presente contratto saranno interamente a carico del sub conduttore.

**ARTICOLO 9. ELEZIONE DI DOMICILIO** Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del presente contratto, il subconduttore elegge il proprio domicilio nei locali locati.

**ARTICOLO 10. NORMA DI RINVIO.** Per quanto non previsto e non derogato dal presente contratto le parti fanno riferimento alle norme vigenti.

**ARTICOLO 11. DATI PERSONALI** Con la sottoscrizione del presente atto le parti si autorizzano a vicenda a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione.

IL SUBLOCATORE

IL SUBCONDUTTORE

Data xx.xx.2014

Ho letto e approvo espressamente le seguenti clausole:

1 comma 2 (vincolo di scopo) 2 (durata ), 4 (canone), 6 (consistenza dei locali), (Esonero da responsabilità),  
8 (spese), 11 (dati personali). **IL SUBCONDUTTORE**



**ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE**  
(Art.124 comma 1° del D. Lgs. n.267/18.8.2000)

Il Segretario Comunale sottoscritto, su conforme dichiarazione del Messo Comunale, certifica che il presente verbale viene pubblicato, in copia, all'Albo Pretorio del Comune, [sezione Albo Pretorio del sito istituzionale web del Comune di Voltaggio ([http://www.studiok.it/comuni/voltaggio/albo/albo\\_lista.php](http://www.studiok.it/comuni/voltaggio/albo/albo_lista.php)), accessibile al pubblico ai sensi dell'articolo 32, comma 1, L. 69/2009 dal giorno **13/05/2015** per rimanervi per quindici giorni consecutivi, ai sensi di legge, e quindi a tutto il **28/05/2015** Dalla Residenza Comunale, li **13/05/2015**.

**IL MESSO COMUNALE**

F.to (Carrea Roberto)

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to (Avv. Gian Carlo Rapetti)