



# CITTÀ DI CIVITANOVA MARCHE

PROVINCIA DI MACERATA

C.A.P. 62012 – Codice Fiscale e Partita IVA n. 00262470438

**DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 58 Del 22-02-22**

**Oggetto: CONTRATTO DI LOCAZIONE DITTA LEONARDI SRL. MODIFICA.**

L'anno duemilaventidue il giorno ventidue del mese di febbraio alle ore 18:45, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

---

<b>CIARAPICA FABRIZIO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>TROIANI FAUSTO</b>	<b>VICE SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>COGNIGNI GIUSEPPE</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>CAPPONI BARBARA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>CARASSAI ERMANNO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>A</b>
<b>BELLETTI ROBERTA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>CALDARONI FRANCESCO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>A</b>

---

ne risultano presenti n. 5 e assenti n. 2.

Assume la presidenza CIARAPICA FABRIZIO in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Generale Morosi Sergio

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Soggetta a controllo N	Comunicazione Prefettura N
Immediatamente eseguibile S	Soggetta a ratifica N

PARERE: Ai sensi dell'art. 49 1<sup>^</sup> comma del D.Lgs n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Data: 22-02-2022

Il Responsabile dei servizi Finanziari  
Castellani Andrea

 Firmato

---

PARERE: Ai sensi dell'art. 49 1<sup>^</sup> comma del D.Lgs n. 267/2000, si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarita' tecnica

Data: 22-02-2022

Il Responsabile del servizio  
Castellani Andrea

 Firmato

---

## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

"" ""

### **PREMESSO che:**

- il Comune di Civitanova Marche è proprietario di un locale commerciale sito al piano terra del Palazzo Comunale in Piazza XX Settembre, concesso in locazione, ormai da diversi anni, quale esercizio di somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto della tradizione del "Bar Maretto" e della storia e della cultura cittadina;

- dal 18 settembre 2014 la locazione di che trattasi è stata aggiudicata per sei anni con possibilità di rinnovo tacito (contratto Rep. 4461) alla ditta Leonardi srl (deliberazione di G.C. 236/2014, determinazioni R.G. 1035/2014 ed R.G. 1285/2014);

- durante la locazione sono insorte, però, delle controversie con la ditta Leonardi srl concluse in via transattiva (Delibera di Giunta n. 81 del 17/03/2021) davanti al Tribunale di Macerata rubricata al n. R.G. 98/2016, promossa da questo Ente contro la ditta Leonardi srl;

- con Determinazione n. 113 (rg 911) del 19/04/2021 sono state approvate le rettifiche contrattuali di locazione da stipulare con la ditta Leonardi srl sulla base delle condizioni contenute nell'atto di transazione, sottoscritto dalle parti in data 29/03/2021, e nello specifico:

- **Art. 2:** La parte locatrice rettifica e aggiunge ai locali già dati in locazione – Contratto Codice Identificativo TQL14T004190000TK - alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito nel Comune di Civitanova Marche (MC) al Piano Terra di Palazzo Sforza in Piazza XX Settembre n. 95, le sale dell'immobile in argomento di circa 20 mq denominata "Sala Cucina" e di circa 63mq denominata "Sala Nord" come più precisamente indicato nella planimetria allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, con estremi catastali identificati dalla Sez. 1 - fg. 18 - part. 15 - sub. 21, e che le medesime parti ne dichiarano la conformità allo stato attuale delle unità immobiliari;
- **Art. 3:** Il nuovo canone di locazione è stabilito in € 3.353,81 mensili (tremilatrecentocinquante/81) e € 40.245,72 annui (quarantamiladuecentoquarantacinque/72) ed avrà decorrenza a partire dal 01/01/2021 e medesima scadenza del Contratto di locazione già in essere.

-le parti hanno sottoscritto la rettifica al contratto di locazione in argomento in data 29/03/2021 ed è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Civitanova Marche l'11/05/2021 al numero 981, serie III;

### **PREMESSO, ancora, che:**

- con propria nota del 9/11/2021 (prot. 70076), il Servizio Patrimonio del Comune, nel segnalare la costruzione di un manufatto in vetro in potenziale contrasto con le norme contrattuali, invitava la ditta Leonardi srl a presentare controdeduzioni in merito, successivamente trasmesse con nota prot. 72726 del 19/11/2021;

- con nota prot. n. 75833 del 02/12/2021 il Ministero della Cultura - DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO – ha contestato la realizzazione della struttura metallica fissa e la sua destinazione a sala somministrazioni del bar del locale adiacente a quello d'ingresso con le sue relative opere e ha rappresentato inoltre la necessità di rimuovere la struttura esterna realizzata al fine di valutare eventuali opere di ripristino correlate e/o danni arrecati al bene tutelato.

- con nota prot. 78106 del 14/12/2021, la ditta Leonardi srl ha richiesto:

1. la modifica del contratto di affitto in essere con l'aggiunta degli ulteriori 13,53 mq. nello spazio del loggiato prospiciente al locale principale del "Bar Maretto" conseguentemente alla richiesta di inserire nel medesimo spazio una struttura amovibile in metallo e vetro di superficie pari a mq. 28,60;
2. un ulteriore ampliamento temporaneo dello spazio sotto al porticato di mq. 13,29 al fine di aumentare lo spazio per i tavoli in funzione del rispetto del distanziamento sociale in costanza dello stato di emergenza per Covid-19;

- con nota prot. 78736 del 16/12/2021, ribadita con successiva nota prot. 5383 del 27/01/2022, il Servizio Patrimonio del Comune di Civitanova Marche rispondeva che:

1. l'ampliamento della superficie di mq. 13,53 avrebbe comportato un incremento del canone mensile di € 222,44, aggiornandolo conseguentemente fino a complessivi € 3.576,25 a partire dal 1° novembre 2021;
2. gli ulteriori spazi richiesti di mq. 13,29, funzionali al distanziamento da Covid-19, potevano essere accordati temporaneamente e gratuitamente fino al termine dello stato di emergenza, giusta Delibera di GC n. 147/2021;
3. le modifiche richieste potevano essere realizzate *"fermo restando il rispetto delle clausole del "Disciplinare locazione immobile sito al piano terra "Palazzo Sforza" per attività di somministrazione di alimenti e bevande" e del Contratto di locazione REP. n. 4461 del 18/09/2014 e successiva rettifica contrattuale registrata al n. 981 Serie III in data 11/05/2021 e previa ogni altra autorizzazione prevista dalla legislazione vigente in materia edilizia e storico-culturale"*

- da ultimo, con nota prot. 7727 dell'8/02/2022, la ditta Leonardi srl comunicava di accettare l'incremento del canone di locazione così come computato dall'Ufficio Patrimonio e, relativamente all'autorizzazione per la nuova struttura amovibile posta sotto il portico, relazionava quanto segue: *"visto quanto espresso dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio delle Marche con nota protocollo 75833 del 02/12/2021, si è proceduto al deposito di una istanza di demolizione con PEC del 18/01/2022, presso l'Ufficio Tecnico comunale e presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio delle Marche, per il suo smontaggio. Tale pratica è stata inoltre consegnata agli organi preposti all'autorizzazione per l'accesso allo smontaggio del manufatto ad oggi sequestrato. Avvenuto lo smontaggio si provvederà alla richiesta di sopralluogo da parte dell'UTC per la verifica della rimozione e dello stato dei luoghi dell'edificio principale. Una volta concluso il procedimento di rimozione, come previsto dalle clausole contrattuali all'art. 16, si richiederà una nuova istanza alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio delle Marche per il montaggio di una nuova struttura di pari superficie di mq. 28,60. Solo al momento che la Soprintendenza trasmetterà il parere di competenza si provvederà a depositare una Scia di autorizzazione comunale all'UTC per il suo montaggio"*.

**CONSIDERATO** l'interesse dell'Amministrazione Comunale, fatto salvo il procedimento instaurato dalla Soprintendenza e dall'Ufficio Tecnico comunale, nel vedersi garantito l'adeguamento del canone locativo sulla base delle nuove superfici occupate;

**RITENUTO** dunque di poter approvare lo schema della rettifica contrattuale di locazione da stipulare con la ditta Leonardi srl;

### **Propone di deliberare**

- 1) di approvare la premessa narrativa dichiarandola parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;
- 2) di approvare lo schema della rettifica contrattuale di locazione da stipulare con la ditta Leonardi srl, e nello specifico:

- **Art. 2:** la parte locatrice rettifica e aggiunge ai locali già dati in locazione – Contratto Codice Identificativo TQL14T004190000TK - alla parte conduttrice, che accetta, l’immobile di sua proprietà sito nel Comune di Civitanova Marche (MC) al Piano Terra di Palazzo Sforza in Piazza XX Settembre n. 95, l’ulteriore spazio per complessivi 13,53 mq di loggiato prospiciente al locale principale del “Bar Maretto”, come più precisamente indicato nella planimetria allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, con estremi catastali identificati dalla Sez. 1 - fg. 18 - part. 15 - sub. 21, e che le medesime parti ne dichiarano la conformità allo stato attuale delle unità immobiliari;
- **Art. 3:** il nuovo canone di locazione è stabilito in € 3.576,25 mensili (tremilacinquecentosettantasei/25) e € 42.915,00 annui (quarantaduemilanovecentoquindici/00) ed avrà decorrenza a partire dal 01/11/2021 e medesima scadenza del Contratto di locazione già in essere.

3) di precisare che l’adeguamento contrattuale di cui al presente atto lascia impregiudicato il procedimento instaurato dalla Soprintendenza e dall’Ufficio Tecnico comunale nei confronti della ditta Leonardi srl;

4) di adeguare le scritture contabili fino a scadenza del contratto d’affitto (17/09/2026) a partire dal 01/11/2021 a valere sul capitolo di entrata 505: canone affitto Bar Maretto € **42.915,00**;

5) di autorizzare per la componente patrimonio del Comune la Ditta Leonardi srl a realizzare una struttura a copertura dello spazio del porticato dato in locazione salve le autorizzazioni che la Stessa dovrà preventivamente ottenere per la realizzazione del manufatto da parte del Comune stesso e previe le autorizzazioni di tutti i soggetti competenti ed in particolare la Soprintendenza ai Beni Storico Artistici delle Marche essendo l'intero Municipio soggetto a vincolo;

6) di stabilire che l'autorizzazione ad occupare altro spazio adiacente nel porticato sarà soggetta a provvedimento del competente Servizio OSAP (Occupazione Suolo pubblico) anche per il periodo di pandemia quando tali occupazioni vanno accordate a totale gratuità;

7) di autorizzare il Dirigente del Servizio Urbanistica per i conseguenti adempimenti;

8) di dare comunicazione del presente atto alla Ditta Leonardi srl;

9) di autorizzare il dirigente del settore IV all’esecuzione del presente atto dando facoltà al medesimo di assestare, eventualmente, lo schema per aspetti minori, complementari e formali;

10) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile. "" ""

## LA GIUNTA

Esaminato il documento istruttorio e ritenuto di condividerne le motivazioni;

VISTO il parere favorevole del Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica, ex art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

VISTO il parere favorevole di regolarità contabile del Responsabile del Servizio Finanziario, ex art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

RITENUTO per l’urgenza dover dare immediata esecuzione alla presente deliberazione;

CON voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

## DELIBERA

1) di approvare la premessa narrativa dichiarandola parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;

2) di approvare lo schema della rettifica contrattuale di locazione da stipulare con la ditta Leonardi srl, e nello specifico:

- **Art. 2:** la parte locatrice rettifica e aggiunge ai locali già dati in locazione – Contratto Codice Identificativo TQL14T004190000TK - alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito nel Comune di Civitanova Marche (MC) al Piano Terra di Palazzo Sforza in Piazza XX Settembre n. 95, l'ulteriore spazio per complessivi 13,53 mq di loggiato prospiciente al locale principale del "Bar Maretto", come più precisamente indicato nella planimetria allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, con estremi catastali identificati dalla Sez. 1 - fg. 18 - part. 15 - sub. 21, e che le medesime parti ne dichiarano la conformità allo stato attuale delle unità immobiliari;
- **Art. 3:** il nuovo canone di locazione è stabilito in € 3.576,25 mensili (tremilacinquecentosettantasei/25) e € 42.915,00 annui (quarantaduemilanovecentoquindici/00) ed avrà decorrenza a partire dal 01/11/2021 e medesima scadenza del Contratto di locazione già in essere.

3) di precisare che l'adeguamento contrattuale di cui al presente atto lascia impregiudicato il procedimento instaurato dalla Soprintendenza e dall'Ufficio Tecnico comunale nei confronti della ditta Leonardi srl;

4) di adeguare le scritture contabili fino a scadenza del contratto d'affitto (17/09/2026) a partire dal 01/11/2021 a valere sul capitolo di entrata 505: canone affitto Bar Maretto € **42.915,00**;

5) di autorizzare per la componente patrimonio del Comune la Ditta Leonardi srl a realizzare una struttura a copertura dello spazio del porticato dato in locazione salve le autorizzazioni che la Stessa dovrà preventivamente ottenere per la realizzazione del manufatto da parte del Comune stesso e previa le autorizzazioni di tutti i soggetti competenti ed in particolare la Soprintendenza ai Beni Storico Artistici delle Marche essendo l'intero Municipio soggetto a vincolo;

6) di stabilire che l'autorizzazione ad occupare altro spazio adiacente nel porticato sarà soggetta a provvedimento del competente Servizio OSAP (Occupazione Suolo pubblico) anche per il periodo di pandemia quando tali occupazioni vanno accordate a totale gratuità;

7) di autorizzare il Dirigente del Servizio Urbanistica per i conseguenti adempimenti;

8) di dare comunicazione del presente atto alla Ditta Leonardi srl;

9) di autorizzare il dirigente del settore IV all'esecuzione del presente atto dando facoltà al medesimo di assestare, eventualmente, lo schema per aspetti minori, complementari e formali.

Inoltre, stante la necessità ed urgenza di mettere in atto i provvedimenti conseguenti, con autonoma ed unanime votazione per alzata di mano,

## DELIBERA

di rendere il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Segretario Generale  
Morosi Sergio

Il Presidente  
CIARAPICA FABRIZIO

---

---

#### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune dal giorno 24-02-22 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art.124 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Civitanova Marche, li 24-02-22

Segretario Generale  
Morosi Sergio

---

---

#### CERTIFICATO ESECUTIVITA`

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 22-02-22 , ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Civitanova Marche, li 22-02-22

Segretario Generale  
Morosi Sergio