

# **CONSORZIO DELLA BONIFICAZIONE UMBRA**

## **REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL PRESIDENTE**

**DELIBERAZIONE N° 50/P DEL 12 MAGGIO 2025**

**OGGETTO: Approvazione della cessione del contratto di locazione dell'immobile denominato "Terminal Le Mattonelle" dalla società "Fashion & Food Srls" alla società "La Brasserie Spoleto Srls".**

### **IL PRESIDENTE**

### **PREMESSO CHE**

- il Consorzio della Bonificazione Umbra in data 11.12.2014, a seguito di esperimento di procedura di evidenza pubblica, ha concesso in locazione (ad uso commerciale) l'immobile denominato Terminal Le Mattonelle, individuato al Fg. 112, P.lla 494, Subb. 1, 2 e 3, Cat. D/2 e C/1, Cl. 3, alla società "Zizi Bar Snc";
- tale immobile è stato destinato all'insediamento di un esercizio bar per la somministrazione di alimenti e bevande;
- successivamente alla stipula del suddetto contratto, il conduttore, avvalendosi della facoltà di sublocare l'immobile prevista dall'art. 8 del contratto (e prima ancora dall'art. 7.2 dell'avviso di gara), ha sublocato l'intero compendio immobiliare alla società "Terminal Le Mattonelle snc di Briguori A., Salvatori M. e Salvatori O";
- tale società subconduttrice è rimasta con un unico socio ed è stata denominata "Terminal Le Mattonelle Snc di Briguori A.";
- per le vie brevi, nel mese di settembre 2018, la società "Zizi Bar snc" e la società "Terminal Le Mattonelle Snc di Briguori A." hanno congiuntamente chiesto la possibilità di trasferire il contratto di locazione alla sublocataria "Terminal Le Mattonelle Snc di Briguori A.";
- trattandosi di una materia particolarmente complessa il Consorzio ha chiesto un parere legale al proprio studio legale di fiducia Ranalli Associati;
- l'Avv. Rannali, nel proprio parere, ha così concluso: *"In conclusione si ritiene possibile proseguire il contratto di locazione in capo al sub-conduttore e tale ipotesi è percorribile con la massima garanzia per il Consorzio mediante la cessione o locazione dell'azienda da parte del locatore Zizi Bar snc all'attuale sub-conduttore (succeduto nel contratto di sublocazione)."*;
- con la Delibera n. 10/CA del 11.02.2019 è stata approvata la cessione del contratto di locazione (non vietato né dall'avviso di gara né dal contratto) dalla società "Zizi Bar Snc" alla società "Terminal Le Mattonelle Snc di Briguori A.";
- in data 22.07.2024, con lettera acquisita al protocollo consortile al n. 3882, la società "Terminal Le Mattonelle Snc di Briguori A. & C." e la società "Fashion & Food Srls" hanno chiesto congiuntamente la possibilità di trasferire il contratto di locazione alla società "Fashion & Food Srls";
- in data 25.07.2024, con lettera acquisita al protocollo consortile n. 3964, la società "Terminal Le Mattonelle Snc di Briguori A. & C." e la società "Fashion & Food Srls" hanno integrato la missiva appena sopra indicata specificando che l'attività commerciale ricomprenderà anche il noleggio e la riparazione di biciclette;
- in data 25.09.2024, con lettera acquisita al protocollo consortile al n. 4777, la società "Fashion & Food Srls" ha chiesto congiuntamente con la società "La Brasserie Spoleto Srls" la possibilità di trasferire il contratto di locazione alla società "La Brasserie Spoleto Srls";
- con atto notarile del 03.03.2025 "La Brasserie Spoleto Srls" ha modificato il proprio assetto societario, che ad oggi è così composto:

- Boutouil Sara: Socio Presidente;
- Boutouil Rajae: Socio Amministratore;
- Boutouil Oumaima: Socio Amministratore;

#### **DATO ATTO CHE**

- dal 19.07.2024 la gestione dell'immobile di che trattasi è stata della "Fashion e Food Srl", con unico socio il Sig. Virgili Elio;
- dal 10.10.2024 la gestione dell'immobile è passata alla "La Brasserie Spoleto Srls", con socio amministratore Virgili Elio, e con soci Boutouil Sara, Boutouil Rajae e Boutouil Oumaima;
- dal 03.03.2025 la gestione dell'immobile è divenuta della "La Brasserie Spoleto Srls", con socio Presidente Boutouil Sara, socio amministratore Boutouil Rajae e socio amministratore Boutouil Oumaima;

#### **PRESO ATTO CHE**

- al subentro della "Fashion e Food Srl" il Consorzio aveva incassato tutti i canoni di locazione;
- la "Fashion e Food Srl" è stata conduttrice dell'immobile di che trattasi dal 19.07.2024 al 10.10.2024, e quindi per 83 giorni;
- la "Fashion e Food Srl" ha versato solamente € 1.458,00 a titolo di caparra e nulla per canoni di locazione;
- la "Fashion e Food Srl" avrebbe dovuto versare per canoni di locazione € 1.952,16;
- il Consorzio, stante alcune problematiche occulte sull'immobile che la "Fashion e Food Srl" ha deciso di non pretendere il pagamento di canoni di locazione per due mesi, e quindi € 1.458,00;
- effettuati i debiti conteggi, agli atti del Consorzio, si ritiene che l'importo da restituire al Sig. Virgili Elio, in qualità di Amministratore della "Fashion e Food Srl" è di € 659,50;

#### **PRESO ATTO CHE**

- dal 10.10.2024 la gestione dell'immobile è passata alla "La Brasserie Spoleto Srls";
- come da atto notarile del 03.03.2025 "La Brasserie Spoleto Srls" ha modificato il proprio assetto societario e quindi tutti i rapporti, a far data dal 10.10.2024, sono tra il Consorzio della Bonificazione Umbra e il nuovo assetto societario della "La Brasserie Spoleto Srls";
- la società "La Brasserie Srl" ha versato € 1.458,00 a titolo di caparra confirmatoria;
- la società "La Brasserie Srl" sta provvedendo al pagamento dei canoni di locazione;

#### **RAVVISATI**

- i motivi di urgenza, connessi con la necessità di chiudere i rapporti con le precedenti gestioni e cristallizzare l'attuale situazione nel più breve tempo possibile, tenuto conto che il prossimo Consiglio di Amministrazione non è stato ancora fissato;

#### **VISTA**

- il parere in ordine alla legittimità e alla regolarità amministrativa del 07.04.2025;

#### **IL PRESIDENTE**

- a termini dell'art. 26 dello Statuto consortile;

#### **DELIBERA**

- di dare atto che, in virtù di quanto sopra riportato, il Consorzio della Bonificazione Umbra, relativamente all'immobile di sua proprietà denominato "Terminal Le Mattonelle", ha un rapporto di locazione con società "La Brasserie Spoleto Srls", con socio Presidente Boutouil Sara, socio amministratore Boutouil Rajae e socio amministratore Boutouil Oumaima;

- di approvare, in virtù dei conteggi sopra indicati, la restituzione della somma di € 659,50 al Sig. Virgili Elio;
- di approvare la richiesta, nuovamente, dei seguenti documenti, quale condizione di efficacia, alla società “La Brasserie Spoleto Srls” dovrà, quale condizione di efficacia:
  - 1) presentare visura ordinaria della società “La Brasserie Spoleto Srls”;
  - 2) presentare documento di identità del rappresentante legale della “La Brasserie Spoleto Srls”;
  - 3) rispettare sia quanto previsto nell’”Avviso di gara” del 25.08.2014 e nel contratto di locazione del 11.12.2014;
  - 4) comunicare di aver preso visione dei locali e che sono adeguati allo svolgimento della sua attività commerciale;
  - 5) provvedere a tutte le spese per le volture delle utenze e quelle dei relativi consumi e comunicarle in modo documentato;
  - 6) depositare l’importo di € 1.458,00 a titolo di deposito cauzionale pari a 2 mensilità;
  - 7) presentare polizze assicurative annuali, da rinnovare ogni anno per l’intera durata del contratto di locazione, contro incendio, fenomeni atmosferici, danneggiamenti e atti vandalici per un massimale di € 1.000.000,00, e polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile verso terzi per un massimale di € 1.000.000,00;
- di ratificare l’adozione della presente Deliberazione Presidenziale al prossimo Consiglio di Amministrazione.

**IL DIRETTORE**  
Candia Marcucci  
F.to

**IL PRESIDENTE**  
Paolo Montioni  
F.to