

CONSORZIO DELLA BONIFICAZIONE UMBRA

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL PRESIDENTE

DELIBERAZIONE N° 73/P DEL 30 LUGLIO 2025

OGGETTO: Approvazione del recesso dal contratto di locazione a uso commerciale tra il Consorzio della Bonificazione Umbra e 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.;
- non formalmente, ma nella realtà dei fatti e a insaputa del Consorzio, 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;
- 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;
- con Deliberazione n. 53/P del 26.07.2024 si è formalizzato il passaggio della locazione dalla società Terminal Le Mattonelle Snc di Briguori A. & C. e la società Fashion & Food Srls;
- 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 Deliberazione n. 50/P del 12.05.2025 si è formalizzato il passaggio della locazione dalla società Fashion & Food Srls ha chiesto congiuntamente con la società La Brasserie Spoleto Srls;
- 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;
- 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;

- 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 ha 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, l'importo restituito al Sig. Virgili Elio, in qualità di Amministratore della Fashion e Food Srl, è stato di € 659,50;
- 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 Spoleto Srls ha versato € 1.458,00 a titolo di caparra confirmatoria;

PRESO ATTO CHE

- con lettera del 14.07.2025, acquisita al protocollo consortile al n. 4381/2025, la società La Brasserie Spoleto Srls ha trasmesso una missiva con la quale ha chiesto il recesso dal contratto di locazione ad uso commerciale di che trattasi, retroattivamente a far data dal 20.07.2025;
- la società La Brasserie Spoleto Srls ha proposto il pagamento del debito residuo di € 1.653,00 in n. 5 rate mensili di € 330,60, con decorrenza dal 20.07.2025 sino al 20.12.2025;

VISTO

- l'articolo 1372 "Efficacia del contratto" c.c., il quale prevede che: *"Il contratto ha forza di legge tra le parti. Non può essere sciolto che per mutuo consenso o per cause ammesse dalla legge. Il contratto non produce effetto rispetto ai terzi che nei casi previsti dalla legge"*.

CONSIDERATO CHE

- il Consorzio ritiene che la società attualmente conduttrice dell'immobile avrà difficoltà nella futura gestione dell'attività economica;
- questa difficoltà è palesata dalla richiesta di recesso dal contratto vigente tra le parti;
- il Consorzio ritiene vantaggioso accettare la richiesta di disdetta del contratto vigente tra le parti;

RAVVISATI

- i motivi di urgenza, connessi con la necessità di chiudere il rapporto contrattuale al fine di riattivare una nuova procedura 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 29.07.2025;

IL PRESIDENTE

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

DELIBERA

- di approvare il recesso dal contratto di locazione a uso commerciale dell'immobile denominato Terminal Le Mattonelle, tra il Consorzio della Bonificazione Umbra e La Brasserie Spoleto Srls, a far data retroattivamente dal 20.07.2025;
- di dare mandato agli uffici competenti di redigere verbale di riconsegna dell'immobile;
- di dare mandato agli uffici competenti di procedere con una nuova procedura al fine di locare nuovamente l'immobile di che trattasi;

- di dare mandato agli uffici competenti di regolarizzare la posizione di che trattasi presso l'Agenzia delle Entrate competente e di imputare alla società recedente la relativa imposta di registro.
- 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