

DETERMINA n.265 del 25/09/2026

OGGETTO: Locazione Unità immobiliare adiacente la Sede.

L'AMMINISTRATORE UNICO

- DATO ATTO che la SGDS Multiservizi s.r.l è una società soggetta a coordinamento e controllo del Comune di Porto San Giorgio;
- VISTO il Verbale dell'Assemblea dei Soci del 30/04/2026 con il quale si conferiscono tutti i poteri e deleghe, previste dallo Statuto Societario, all'Amministratore Unico nominato;
- Evidenziato che la sede della società, acquistata a giugno del corrente anno, è attualmente collocata al piano terra di Largo Carducci n.8 Porto san Giorgio;
- Sottolineato che il Comune di Porto San Giorgio ha affidato con decorrenza 1 agosto 2026 il servizio di pubblica illuminazione;
- Dato atto che SGDS trasmetterà a breve la proposta per l'affidamento in house dei servizi cimiteriali;
- Dato atto che è necessario individuare un magazzino dove stoccare il materiale necessario per la pubblica illuminazione;
- Evidenziato che la metratura della sede potrebbe, a breve, non risultare sufficiente anche in relazione al collocamento fisico del personale necessario per lo svolgimento dei servizi in corso di affidamento;
- Preso atto che risulta libero un locale adiacente alla sede che è risultato idoneo per le esigenze della Società, in particolare per il deposito dei materiali necessari per la pubblica illuminazione;
- Evidenziato che l'unità immobiliare di cui trattasi è di proprietà dell'I.D.S.C. Fermo ed è sito in via Giovanni Pascoli Porto San Giorgio censita al catasto terreni al foglio 11 part 50 subalterno 10 categoria catastale C1 classe 5 consistenza 117 mq superficie catastale 133 mq rendita 2090.72 con relativa Corte identificata al foglio 11 part 1054 area rurale mq 65 e foglio 11 particella 1055 area rurale mq 1235
- Sottolineato che SGDS M ha proposto al proprietario di locare l'immobile sopra riportato alle seguenti condizioni:
 - Esecuzione migliorie che comportano modifiche alla distribuzione interna , alle finiture interne ed all'impianto elettrico, rifacimento dell'impianto di climatizzazione e sistemazione degli infissi il tutto come da computo metrico predisposto per un importo complessivo di € 34.336,80 comprensivo di tutti gli oneri tecnici per la variazione urbanistica e catastale;



- Puntualizzato che SGDS M ha proposto di anticipare le spese inerenti ai lavori a scomputo dei canoni del contratto di locazione per un periodo di 12 anni
- nei termini è pervenuta la manifestazione di interesse da parte delle Sig.re Claudia Carlini e Valeria Carlini residenti a Porto San Giorgio, proprietarie di un immobile sito in Largo Carducci di Porto San Giorgio;
- Dato atto che a seguito delle trattative intercorse tra le parti la proposta è stata accettata da I.D.S.C. di Fermo, proprietario dell'unità immobiliare e che al termine della stessa è stato redatto lo schema di contratto di locazione allegato alla presente determina per formarne parte integrante e sostanziale, contenente tutti i patti e le condizioni concordati fra le parti di cui, di seguito, si riportano quelle ritenute fondamentali:
- la locazione avrà per oggetto l'unità immobiliare di proprietà dell'I.D.S.C. Fermo sita in via Giovanni Pascoli Porto San Giorgio censita al catasto terreni al foglio 11 part 50 subalterno 10 categoria catastale C1 classe 5 consistenza 117 mq superficie catastale 133 mq rendita 2090.72 con relativa Corte identificata al foglio 11 part 1054 area rurale mq 65 e foglio 11 particella 1055 area rurale mq 1235:
 - a) la locazione avrà la durata di anni dodici , con decorrenza prevista dal 01/01/2027 e alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni qualora non intervenga disdetta da parte del locatore ai sensi delle disposizioni ex art 27,28 e 29 L. n. 392/78.
 - b) Parte conduttrice ha facoltà, ex art. 27 comma 7, legge 392/78, di recedere anticipatamente dal presente contratto purché ne dia comunicazione a parte locatrice con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno sei mesi. In caso di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 comma 8 legge 392/78, debba essere esplicitamente addotta dalla conduttrice. Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta da parte conduttrice alcuna indennità di avviamento
 - c) Il canone annuo di locazione è consensualmente stabilito in Euro 10.800 (diecimilaottocento/00), comprensivo di ogni onere di legge, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 900,00 (novecento/00); tale canone sarà corrisposto a parte locatrice nella misura ridotta pari ad Euro 661,55 (seicentosessantunocinquantacinque/00) per i primi dodici anni, onde consentire a parte conduttrice di eseguire i lavori di adeguamento dell'immobile (comprensivi di spese tecniche, redazione Ape e Sca) alle proprie esigenze, il cui risultato resterà a disposizione di parte locatrice, senza che parte conduttrice possa reclamare indennizzi di sorta. Parte conduttrice si impegna a pagare alla parte locatrice detti canoni in rate mensili anticipate entro il giorno cinque di ogni mese.

- d) L'importo dei lavori di adeguamento comprensivo di spese tecniche, che parte conduttrice andrà ad effettuare, è stato quantificato in euro 34.336,00 come da computo metrico predisposto. Il computo potrà essere modificato o integrato previo esplicito accordo tra le parti .
- Dato atto che i contratti di locazione a uso diverso dall'abitativo sono disciplinati dalla legge 392 /1978, che - salvo casi particolari - è inderogabile.
 - Puntualizzato che Locatore e conduttore possono liberamente determinare l'ammontare del canone, il regime di ripartizione delle spese, la forma del contratto (che può anche essere verbale, fino a un canone di 250mila euro), eccetera, ma è vincolata - tranne casi particolari - la pattuizione sulla durata del contratto;
 - Sottolineato che l'articolo 79, commi 1 e 2, della legge 392/78 dispone che «.... è nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto»;
 - Visti gli allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e più precisamente schema contratto di locazione (ALL.1) - planimetria (ALL. 2)
 - Dato atto che il presente provvedimento è predisposto e formulato in conformità a quanto previsto in materia dalla vigente normativa, nonché nel rispetto degli atti e delle direttive che costituiscono il presupposto della procedura;
 - che relativamente al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 6 bis L. 241/1990, dell'art. 6 D.P.R. 62/2013 e del Codice di comportamento aziendale, l'incaricato dell'istruttoria del presente atto non ha segnalato di trovarsi in situazioni di conflitto di interesse, nemmeno potenziale e che non sussistono, nei confronti del Responsabile del procedimento, situazioni di conflitto di interesse, neanche potenziale;
 - che il locale individuato è il più idoneo in quanto è adiacente la sede attuale e potrà essere collegato agli attuali uffici mediante una porta interna

DETERMINA

- DI DARE ATTO che la premessa fa parte integrante e sostanziale del presente atto;



- DI procedere alla stipula del contratto di locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'I.D.S.C. Fermo sita in via Giovanni Pascoli Porto San Giorgio censita al catasto terreni al foglio 11 part 50 subalterno 10 categoria catastale C1 classe 5 consistenza 117 mq superficie catastale 133 mq rendita 2090.72 con relativa Corte identificata al foglio 11 part 1054 area rurale mq 65 e foglio 11 particella 1055 area rurale mq 1235;
 - Di dare atto che la locazione avrà la durata di anni dodici, con decorrenza dal 01/01/2027 e alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni qualora non intervenga disdetta da parte del locatore ai sensi delle disposizioni ex art 27,28 e 29 L. n. 392/78 ;
 - Di dare atto che la locazione è destinata ad uso uffici/deposito SGDS multiservizi s.r.l.;
 - Di allegare al presente atto lo schema di contratto sotto la lettera A e la planimetria dei locali da prendere in locazione sotto la lettera B;
1. DI TRASMETTERE il presente atto al settore finanziario-contabile per le annotazioni nel budget relativo alle spese generali;
 2. DI PROVVEDERE al pagamento alla parte locatrice dei canoni in rate mensili anticipate entro il giorno cinque di ogni mese mediante accredito in favore di I.D.S.C. Fermo conto corrente n. CC0021002928 acceso c/o Carifermo Filiale 2 Fermo Campoleggio IBAN IT09 W061 5069 451C C002 1002 928, ai quale dovrà seguire il rilascio di idonea ricevuta fiscale di avvenuto pagamento da parte del locatore;
 3. DI DARE ATTO che il Responsabile del Procedimento è l'Ing Mario Basti;
 4. DI DARE ATTO che il presente provvedimento sarà soggetto agli obblighi di trasparenza di cui all'art. 23 del D. Lgs. 33/2013.
 5. DI DARE ATTO che la presente determinazione viene pubblicata ai fini dell'art. 28 del D. Lgs. 36/2023, per gli adempimenti in materia di pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa.

SGDS MULTISERVIZI srl
L'Amministratore Unico
Avv. Giovanni Lanciotti

