

L.N.I. – SEZIONE DI POZZUOLI
Presidenza



VERBALE N.86 DEL 31/03/2021 CONSIGLIO DIRETTIVO
DELLA “LEGA NAVALE ITALIANA SEZIONE DI POZZUOLI”

In data 31/03/2021 alle ore 18:30 in meeting telematico si è riunito il Consiglio Direttivo di Sezione, convocato il 28/03/2021 per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- disdetta contratto di affitto di via Napoli 147
- varie ed eventuali

Sono collegati i membri del Consiglio Direttivo Signori:

- *Umberto Costanzo* (Presidente);
 - *Alberto De Santis* (Vicepresidente e Segretario)
 - *Francesco Giovannetti* (Tesoriere)
 - *Alfredo Castaldo* (Consigliere)
 - *Michele Russo Spina* (Consigliere)
 - *Claudio Castellano* (Consigliere)
 - *Annamaria Mauro* (Consigliere)

 - *Alessandra Ciapparelli* (Consigliere)
 - *Ettore Sarnelli* (Consigliere)
- e
- *Carlo Fiorentino* (Presidente del Collegio dei Revisori)

Assume la presidenza della riunione, in base alle disposizioni statutarie, il Sig. Umberto Costanzo il quale constata e fa constatare ai presenti la validità della riunione e comunica che, data l'attuale emergenza sanitaria con i conseguenti divieti di prossimità fisica si utilizza una piattaforma telematica (ZOOM) per dar luogo alla riunione. Comunica, altresì, che si procederà, se richiesto, alla registrazione di ciascun intervento ai fini della stesura del verbale cartaceo. Dichiarata aperta la seduta, viene posto in discussione il primo capo all'ordine del giorno:

- disdetta contratto di affitto di via Napoli 147

Il Presidente prende la parola per illustrare clausole vessatorie presenti nel contratto in essere che comportano oneri sconsiderati già in partenza e prospettivamente peggiorativi:

Art. 4 (canone di locazione; pattuizione ad meliorandum)

- 1) PRIMO ANNO DI LOCAZIONE (da 1.2.16 a 31.1.17) € 48.000,00 {quarantottomila/00};
- 2) SECONDO ANNO DI LOCAZIONE (da 1.2.17 a 31.1.18) € 48.000,00 (quarantottomila/00)
- 3) TERZO ANNO DI LOCAZIONE (da 1.2.18 a 31.1.19) € 54.000,00(cinquantaquattromila/00);
- 4) QUARTO ANNO DI LOCAZIONE (da 1.2.19 a 31.1.20) € 54.000,00(cinquantaquattromila/00);
- 5) QUINTO ANNO DI LOCAZIONE (da 1.2.20 a 31.1.21) € 60.000,00 {(sessantamila/00);
- 6) SESTO ANNO DI LOCAZIONE (da 1.2.21 a 31.1.22) € 60.000,00 {sessantamila/00};
- 7) in caso di rinnovo dal settimo anno e quindi a partire dal 1/2/2022 il canone si confermerà nella misura pattuita pari ad € **66.000** annui da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate di € 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00) ciascuna

8) per l'ottavo anno è previsto, a valere sui 66.000 € di cui sopra l'aumento di cui all'art. 5 del contratto, che recita:

<<...il canone dovuto ogni anno, a partire dall'ottavo anno (e quindi da ottobre 2023) incluso, sarà aggiornato annualmente ed automaticamente secondo le variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati comunicate dall'ISTAT (riferite al mese di settembre di ciascun anno) nella misura del 75% della suddetta variazione. Detto aumento, fatte salve le pattuizioni di cui al successivo articolo verrà applicato automaticamente e senza necessità di alcuna richiesta da parte della locatrice.>>

Ulteriori clausole vessatorie: art. 6 <<.....nonché, per patto espresso, le spese per il compenso dell'amministratore e per l'assicurazione del fabbricato. >>

Questa dovizia di flagelli viene, inoltre, arricchita da ulteriori oneri accessori assolutamente inaccettabili.

A solo titolo di esempio si riporta l'incipit dell'art. 13

Art. 13 (manutenzione dell'immobile — forniture — polizze e manleva). La conduttrice è tenuta ad eseguire, a sua cura e spese, le riparazioni per la conservazione e **manutenzione ordinaria e, per espressa e pattuita deroga, anche straordinaria dell'immobile** escluse parti strutturali e condominiali.

Considerato quanto precede il Presidente ritiene necessaria la disdetta del fitto in atto con contestuale ricerca di nuovi locali idonei alle attività della Sezione ad un prezzo congruo e sostenibile.

Votazioni: il Consiglio approva all'unanimità la decisione di abbandonare i locali attualmente in affitto ed avviare la ricerca di soluzioni più idonee agli scopi e alle attività della Sezione.

- **varie ed eventuali**

Non essendovi altro da deliberare, letto e confermato il presente verbale la riunione viene sciolta alle ore 20.

Napoli, 31/03/2021

Il Presidente
Umberto Costanzo

L.N.I. – SEZIONE DI POZZUOLI
Presidenza



MESSAGGIO PER I SOCI

Considerato quanto precede tutti i soci che ne hanno la possibilità sono invitati ad attivarsi contribuendo ad una fruttuosa ricerca tenendo presenti i seguenti requisiti in ordine di priorità:

- possibilmente con canone ricognitorio (Regione/Comune/Autorità Portuale)
- vicinanza alla base nautica di via Fasano
- dimensioni adeguate a poter accogliere, in aule separate, i vari gruppi sportivi, il periodico di Sezione La Martagana e con ampia possibilità di ospitare assemblee/riunioni sociali nonché allievi e candidati in occasione degli esami di patente nautica del nostro Centro di Istruzione Nautica e della locale Capitaneria di Porto
- vicinanza di parcheggio per auto e moto

Abbiamo tempo, al massimo fino alla fine di dicembre 2021

Un saluto a tutti.

Napoli, 1/4/2021

Il Presidente
Umberto Costanzo