



COMUNE DI ISCHIA

ORIGINALE VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Seduta del 29/04/2005

N. 89

OGGETTO:

REGOLARIZZAZIONE POSIZIONE LOCATIVA DELLA SIG.RA RUMORE LUISA RELATIVA AL LOCALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO AL PIANO TERRA LATO NORD-OVEST DELLO STABILE EX ANTICHE TERME COMUNALI.

L'anno duemilacinque , addì ventinove , del mese di aprile, alle ore 13,00, nella sala delle adunanze del Comune di Ischia, si è riunita la Giunta Comunale, convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza BRANDI GIUSEPPE, nella sua qualità di SINDACO.

Sono presenti gli Assessori Comunali:

ASSESSORI	PRESENTI	ASSENTI
BRANDI GIUSEPPE	X	
BARILE ANTONIO	X	
MATTERA RAFFAELE	X	
CONTE DAVIDE	X	
CUOMO CATELLO	X	
DE VANNA MARIAROSARIA		X
TRANI GIULIO	X	
PICA FEDERICO		X

Assiste il Segretario Generale AMODIO GIOVANNI.

Il Presidente, dichiarata aperta la seduta, invita gli intervenuti a deliberare sull'argomento in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che questo Comune è proprietario di un locale sito al piano terra al lato nord-ovest di mq.12,00 facente parte dello stabile del ex complesso delle Antiche Terme Comunali, occupato da anni ad uso bar condotto dalla Sig.ra Rumore Luisa, nata a Ischia il 10-06-51, come indicato nell'allegata planimetria;

VISTO:

- che precedentemente l'attività di bar era svolta nel suddetto locale di mq.12 oltre ad un'altro manufatto(baracca) comunicante, abusivo, che insisteva su suolo pubblico, per il quale venne emesso provvedimento di demolizione n.432 del 26-11-99;
- che la ditta Rumore Luisa ha successivamente regolarmente provveduto alla demolizione in toto rilasciando il suolo pubblico e liberando la zona interessata;
- che il Comune ha incassato regolarmente un canone di fitto di euro 4338,24, per tutto l'immobile adibito ad esercizio pubblico (bar), cioè area esterna con manufatto e piccolo locale interno allo stabile fino a tutto il 2002;

- che dall'1.1.2003 ad oggi la sig.ra Luisa Rumore ha continuato a utilizzare il piccolo locale interno;
- che pertanto, nell'interesse dell'Ente necessita regolarizzare il rapporto locativo con la determinazione del canone da calcolarsi a prezzo di mercato;
- che la ditta Sig.ra Luisa Rumore è stata informata con racc. a.r. prot.22767 del 15-09-04, che si procederà alla stipula del contratto del locale occupato al prezzo di mercato con richiesta dei canoni arretrati dovuti;

CONSIDERATO:

- che il canone per altri locali simili di proprietà dell'Ente nello stesso stabile locati recentemente per uso commerciale è stato definito, come da rapporto tecnico n.1703 del 10-12-2002, nell'importo di euro 281,70 al mq su base annua riferito al 2003, canone che aggiornato secondo gli indici Istat viene definito ad oggi in euro 287,36, come da scheda di calcolo allegata ed eseguita attraverso il programma del sito dell'Agenzia del Territorio secondo i valori dell'Ossevatorio dei valori immobiliari;
- che per regolarizzare l'anno 2003 e l'anno 2004 e fino al 30 aprile 2005, la sig.ra Rumore dovrà effettuare un versamento complessivo di euro 8.046,17 (€ 3.448,32 per l'anno 2003 - € 3.448,32 per l'anno 2004 ed € 1.149,53 per i primi quattro mesi del 2005);

DATO ATTO:

- che previa contestuale versamento dei canoni arretrati come sopra stabiliti si può procedere alla locazione del locale sopra indicato per un periodo di anni 6 (sei) a decorrere dall'1.05.2005 fino al 30.04.2011, con possibilità di proroghe come per legge;
- che la locazione viene concessa esclusivamente per uso commerciale alla ditta Rumore Luisa, senza possibilità di modifica di tale destinazione;
- che il canone di locazione annuo è determinata in €. 3.448,50, da pagare al Comune di Ischia in tre rate anticipate quadrimestrali scadenti il 10 gennaio, il 10 maggio e il 10 settembre di ciascun anno, tramite la società Genesis srl affidataria del servizio riscossioni entrate derivanti dalla gestione del Patrimonio, a mezzo versamenti sul c/c postale n.18613778 (indicando i propri dati il codice fiscale e la causale);
- che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, ai sensi dell'art.32 della legge 392/78, secondo gli indici accertati dall'ISTAT;
- che le spese per la manutenzione straordinaria e quelle per la manutenzione ordinaria e quelle per la realizzazione dell'adeguamento per disabili a norma di legge sono a totale carico del conduttore;
- che Le spese contrattuali, nessuna esclusa, compresa quella per tardiva registrazione, cadono a totale carico del conduttore;

RITENUTO concedere in locazione alla sig.ra Rumore Luisa il locale sito al piano terra del fabbricato ex palazzo delle Antiche Terme Comunali, così come sopra indicato ed individuato nell'allegata planimetria che costituisce parte integrante della presente proposta;

VISTA la comunicazione della stessa acquisita al n.6918 in data 17 marzo 2005, allegata alla presente, con cui comunica di aver provveduto al pagamento dei canoni arretrati allegando le copie dei versamenti eseguiti in data 26-02-05, relativamente ai canoni dovuti ed aggiornati per gli anni 2003 e 2004, nonché copia di quello relativo al primo trimestre 2005, per un importo complessivo di euro 7.758,79;

VISTI i pareri allegati ed espressi ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 267/2000;

AD unanimità di voti resi nelle forme di legge;

D E L I B E R A

Per i motivi espressi in narrativa che qui si intendono per riportati e trascritti:

- 1) Prendere atto del canone determinato dall'U.T.C. in € 3.448,32 annui per gli anni 2003, 2004 e 2005 inerente il fitto del locale di proprietà comunale sito al piano terra dello stabile dell'ex Terme Comunali , già in conduzione della ditta Rumore Luisa;
- 2) Dare atto che la sig.ra Rumore ha già provveduto al pagamento del canone corsi rideterminato per tutto il 2003 e 2004 e per i primi tre mesi dell'anno 2005, per un importo complessivo di € 7.758,79;
- 3) concedere in locazione, per anni 6 (sei) decorrenti dall'1.05.2005 e fino al 30 aprile 2011, con possibilità di proroga ai sensi di legge, il locale di mq.12, sito al piano terra lato nord-ovest del fabbricato ex stabilimento Antiche Terme Comunali, meglio individuato nell'allegata planimetria, per esclusiva destinazione commerciale, alle condizioni tutte precisate e dettagliatamente riportate nell'allegato schema di contratto che si allega al presente provvedimento formandone parte integrante e sostanziale e che contestualmente si approva ;
- 4) Stabilire che all'atto della sottoscrizione del contratto la sig.ra Rumore dovrà esibire la ricevuta di pagamento del canone relativo al mese di aprile 2005;
- 5) Stabilire che il canone annuo come sopra determinato, sarà soggetto all'adeguamento annuale secondo gli indici ISTAT, ai sensi dell'art.32 della legge 392/78 e successive mm.ii. e che sarà pagato dalla sig.ra Rumore in tre rate anticipate quadrimestrali scadenti il 10 gennaio, il 10 aprile e il 10 settembre di ciascun anno, da versare tramite la Società Genesis s.r.l., concessionaria del servizio riscossioni entrate patrimoniali per conto di questo Comune;
- 6) Nominare Responsabile del Procedimento il Responsabile della 1^ Area del Settore Tecnico, Ing.Gaetano Grasso, con onere anche della sottoscrizione del relativo contratto in nome e per conto dell'Ente e della predisposizione di tutti gli atti inerenti e conseguenti;
- 7) Mandare copia della presente al Settore Amministrativo per i conseguenti adempimenti in ordine alla stipula del contratto;
- 8) Dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa a carico dell'Ente;
- 9) Allegare il prospetto riepilogativo dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 267/2000;
- 10) Dichiarare il presente deliberato attesa l'urgenza, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.L.vo 267/2000, previa votazione separata ad esito unanime.

COMUNE DI ISCHIA (NA)

REPUBBLICA ITALIANA

Rep. n. _____

OGGETTO: fitto piccolo locale di proprietà del Comune di Ischia sito in Via Porto al piano terra dello stabile delle ex Antiche Terme Comunali, alla Sig. Rumore Luisa, per uso commerciale.-

L'anno duemilacinque, il giorno _____, del mese di maggio, in Ischia presso la Sede Municipale Ufficio di Segreteria avanti a me dott. Giovanni Amodio Segretario Generale del Comune di Ischia ed in tale qualità autorizzato per legge a rogare contratti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune suddetto, senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti di comune accordo me assenziente espressamente rinunziato, si sono personalmente costituiti i signori:

Ing. Gaetano Grasso, nato a Apollosa (BN) il 22.07.1945, nella qualità di Responsabile I^ Area del Settore Tecnico del Comune di Ischia, domiciliato per la carica presso il predetto Ente, a tanto autorizzato con Delibera Giunta n.ro 65 del 25.03.2004 - C.F. dell'Ente 00643280639;

Sig. Rumore Luisa, nata a Ischia il 10.06.1951, ivi residente alla via Campagnano, n. 25- Cod. Fisc. RMR LSU 51H50 E329M, comparenti della cui identità personale io Segretario rogante sono personalmente certo,

PREMESSO:

Che il Comune di Ischia è proprietario di un locale sito al piano terra al lato nord-ovest di mq. 12,00 facente parte dello stabile dell'ex complesso Antiche Terme Comunali, condotto dalla costituita Sig. Rumore Luisa ad uso bar;

Che con delibera della Giunta Comunale n.ro _____ del _____.____.2005, dichiarata immediatamente eseguibile, l'Amministrazione ha concesso in locazione alla sig. Rumore Luisa, come sopra generalizzata, l'immobile di cui sopra e per un periodo di anni sei a decorrere dal 1.05.2005, con possibilità di proroghe come per legge, determinando il canone mensile di €. 287,375 (annuale €.

3.448,50) da adeguarsi annualmente, secondo gli indici accertati dall'ISTAT, ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78, canone da versare al Comune di Ischia tramite la Società GENESIS Srl affidataria del servizio connesso alla gestione del Patrimonio immobiliare.

Essendo intenzione delle parti, come sopra costituite, di tradurre in formale atto la reciproca volontà si conviene e si stipula quanto appresso:

ART. 1 – La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente contratto:

ART. 2 – Il costituito Ing. Gaetano Grasso, nella qualità di cui in premessa, concede in locazione in favore dell'altro costituito, Sig. Rumore Luisa, come sopra costituita, che accetta, un locale sito al piano terra lato nord-ovest di mq. 12,00 facente parte dello stabile dell'ex complesso denominato Antiche Terme Comunali, ad uso bar e, pertanto, per esclusivo uso commerciale.

ART. 3 - La durata della locazione è fissata in anni sei, ai sensi dell'art. 2 L. 431/98, con decorrenza dall'1.05.2005, con possibilità di rinnovo come per legge. Il locatore si riserva la facoltà di disdetta del contratto alla scadenza, dandone avviso 6 (sei) mesi prima dalla data di scadenza a mezzo raccomandata a.r.

ART. 4 – Il canone mensile è stato definito dall'Ufficio Tecnico, giusta rapporto n.ro 1703 di prot. datato 10.12.2002, in €. 287,375 (euro duecentottantasette/375) da adeguarsi annualmente, secondo gli indici accertati dall'ISTAT, ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78, da versare al Comune di Ischia tramite la Società GENESIS Srl affidataria del servizio connesso alla gestione del Patrimonio sul c/c postale n.ro 18613778, indicando i propri dati anagrafici, il codice fiscale e la causale. Detto canone dovrà essere versato in tre rate quadrimestrali anticipate scadenti il giorno 10 di ciascun trimestre e, precisamente: 10/01 – 10/05 – e 10/09 di ciascuno anno.

Il mancato pagamento del canone per un importo che superi due quadrimestri costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 44 della legge 27 luglio 1978, n.ro

392. Il mancato puntuale pagamento del canone costituirà la conduttrice immediatamente in mora con la conseguente maturazione degli interessi di legge.

ART. 5 – Le eventuali migliorie e addizioni eseguite dal conduttore restano acquisite al locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il suo consenso, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c., salvo sempre, per il locatore, il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui sono stati consegnati.

ART. 6 – L'immobile viene consegnato alla conduttrice nello stato in cui si trova e la stessa si impegna a riconsegnarlo, al termine della locazione, nelle medesime condizioni anche con le addizioni e migliorie apportate, salvo il normale deperimento d'uso, essendo tenuta, in difetto, al risarcimento danni e salvo la facoltà prevista dall'art. 5 del presente atto.

ART. 7 – Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di cui all'art. 9 Legge 392/1978, nonché il costo delle utenze (gas, luce, etc.) e delle riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. – Per quanto non previsto in materia vengono espressamente richiamati gli usi e consuetudini locali.

ART. 8 – Il locatore é esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che al conduttore possano derivare da fatti e/o colpe di altri condomini del fabbricato e/o di terzi in genere, come è esonerato parimenti da ogni responsabilità per l'eventuale mancanza di acqua, gas, energia elettrica e/o mancata fornitura di servizi condominiali:

ART. 9 – E' fatto divieto alla conduttrice di compiere atti e/o tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

ART. 10 – L'immobile viene dato in locazione ad esclusivo uso commerciale, per cui l'eventuale mutata destinazione d'uso dei locali e/o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie, produrranno, ai sensi dell'art. 1456 c.c., la risoluzione del contratto per fatto o colpa della conduttrice.

ART. 11 – E' fatto, altresì, divieto alla conduttrice di cedere ad altri il contratto, pena l'immediata ed automatica risoluzione del contratto.

ART. 12 – Il deposito cauzionale stabilito in €. 3.448,50 (euro tremilaquattrocentoquarantotto/50), pari ad un anno di locazione, viene depositato dalla conduttrice su un libretto postale infruttifero intestato al Comune di Ischia e consegnato all'atto della sottoscrizione del presente contratto nelle mani del Rappresentante dell'Ente che sottoscrive il contratto stesso. Tale deposito sarà restituito alla conduttrice al termine della locazione, salvo eventuali contestazioni in ordine a mancato pagamento canoni e accessori o danni accertati.

ART. 13 – La conduttrice dichiara di assumere a suo carico tutte le spese relative al presente contratto, ivi compreso quelle per tardiva registrazione.

ART. 14 – Per ogni controversia che dovesse insorgere in conseguenza del presente contratto, che non sia risolta in forma transattiva e bonaria, sarà competente il Foro di Napoli.

ART. 15 – Per tutto quanto altro qui non previsto e stabilito, si fa riferimento al C.C. e a tutte le Leggi che riguardano la locazione urbana.

ART. 16 – Il presente contratto è atto meramente esecutivo della delibera giuntale n.ro _____ del _____2005, esecutiva ai sensi di legge e, pertanto, non è sottoposto ad ulteriore controllo, ma registrato direttamente presso il competente Ufficio del Registro di Ischia.

Del che il presente contratto, scritto a macchina da persona di mia fiducia su due fogli di carta resa legale per numero cinque facciate sin qui, viene letto alle costituite parti che trovatolo conforme alla loro espressami volontà lo approvano e lo sottoscrivono come appresso:

IL RESPONSABILE I^ AREA SETTORE TECNICO:

LA CONDUTTRICE:

IL SEGRETARIO ROGANTE:

Del che il presente verbale.

**IL PRESIDENTE
BRANDI GIUSEPPE**

**IL SEGRETARIO GENERALE
AMODIO GIOVANNI**

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal

IL MESSO COMUNALE

**IL SEGRETARIO GENERALE
AMODIO GIOVANNI**

CONTROLLO PREVENTIVO DI LEGITTIMITA'

La presente delibera, in conformità del disposto di cui all'art.125 del D.L.vo 18-08-2000, n.267; è stata comunicata ai capigruppi consiliari contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale, con nota Prot. N. _____ del _____

**IL SEGRETARIO GENERALE
AMODIO GIOVANNI**

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, trascorsi 10 gg. dalla data di pubblicazione, è divenuta esecutiva il

**IL SEGRETARIO GENERALE
AMODIO GIOVANNI**

TRASMISSIONE AL DIFENSORE CIVICO

La presente deliberazione è stata trasmessa al Difensore Civico in data _____ Prot.N. _____ ai sensi dell'art.127 del D.L.vo 18-08-2000, n.267.

**IL SEGRETARIO GENERALE
AMODIO GIOVANNI**

ESITO CONTROLLO AL DIFENSORE CIVICO

Verbale N. _____ del _____ Prot.N. _____

- la delibera è legittima
- - la delibera è illegittima avendo riscontrato i seguenti vizi:

- _____
-

**IL SEGRETARIO GENERALE
AMODIO GIOVANNI**

