



CITTÀ DI ISCHIA

Provincia di Napoli

Originale Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale

Seduta del 14/04/2011 N. 34

Oggetto: APPROVAZIONE TRANSAZIONE CON IL SIG.RUMORE GENNARO PER IL FITTO DEL SOTTOSCALA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ISCHIA SITO IN ISCHIA ALLA VIA PORTO PER USO COMMERCIALE.

L'anno **duemilaundici** , addì **quattordici** , del mese di **aprile** , alle ore **20,00** nella sala delle adunanze del Comune di Ischia, si è riunita la Giunta Comunale, convocata nelle forme di legge.

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

Sono presenti gli Assessori Comunali:

| COGNOME E NOME | QUALIFICA | PRESENTI |
|----------------------|--------------|----------|
| BOCCANFUSO LUIGI | VICE SINDACO | Si |
| BARILE CARMINE | ASSESSORE | Si |
| SCANNAPIECO PASQUALE | ASSESSORE | Si |
| PINTO ANTONIO | ASSESSORE | Si |
| MATTERA OTTORINO | ASSESSORE | Si |
| DI MEGLIO GIUSEPPE | ASSESSORE | Si |
| IOVENE ENRICO | ASSESSORE | No |

Assiste il Segretario Generale dott. Giovanni Amodio

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

La Giunta Comunale

PREMESSO:

- che con delibera G.C. n.324 del 24.11.2004 si stabiliva di regolarizzare mediante stipula di relativo contratto il fitto di alcuni immobili comunali provenienti dal lascito Durante siti in Ischia alla via Porto, procedendo contestualmente all'aggiornamento dei canoni secondo le stime effettuate dall'U.T.C.;
- che con determina n.154 dell'11.2.2005 si provvedeva altresì ad approvare i relativi schemi di contratti da stipulare con i vari conduttori;

- che i conduttori degli immobili concessi in fitto, benché invitati non provvedevano al pagamento del canone adeguato ed alla conseguente stipula del contratto, per cui il Commissario Straordinario con delibera n. 37 del 21.02.2007 affidava all'avv. Cosimo Calabrese l'incarico di porre in essere tutte le azioni esperibili nell'interesse dell'Ente tese ad ottenere il rilascio degli immobili e/o l'adeguamento del canone così come previsto dalla richiamata delibera 324/04;
 - che tra i fitti da regolarizzare e indicati nella richiamata delibera G.C. n.324/2004 risultava compreso anche quello relativo al sottoscala sito al piano terra dell'immobile destinato ad uso deposito, cucina e bagni del ristorante "da Gennaro" condotto in fitto dal sig. Rumore Gennaro di mq. 29,00, in discreto stato conservativo, il cui canone di fitto veniva rideterminato dall'U.T.C. in € 291,00 mensili;
 - che con sentenza n. 189/2010 del 23.04.2010 il Giudice del Tribunale di Napoli Sez. Dist. Di Ischia dott. A.Minucci, ha dichiarato che il sig. Rumore occupa senza titolo l'immobile sito in questione e per l'effetto ha condannato il Rumore all'immediato rilascio del cespite immobiliare in favore del Comune di Ischia condannandolo altresì al pagamento delle spese di lite liquidate in complessivi €. 2.400,00 oltre spese generali, cpa e iva come per legge;
 - che il sig. Rumore Gennaro a seguito di contatti informali ha fatto espressa istanza di transigere la lite, rinunciando alla proposizione dell'appello e dichiarando la disponibilità a sottoscrivere un nuovo contratto di locazione alle condizioni stabilite dall'Amministrazione;
- RITENUTO pertanto accogliere l'istanza del sig. Rumore Gennaro e sottoscrivere con lo stesso atto di transazione e locazione;
- VISTO lo schema di transazione e locazione allegato sub A) predisposto dall'Ufficio che sostituisce e modifica lo schema di contratto approvato con determina n.154/2005; ASSUNTI i pareri ex art.49 T.U.n.267/2000 e successive mm. e ii.;
- CON voti unanimi 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, prendere atto della richiesta presentata dal sig. Rumore Gennaro, nato a Ischia il 18.03.1938, in data 02.12.09 acquisita al prot.n. 30975, reiterata con successiva nota prot. n. 15086 del 21.6.2010, e definire bonariamente il rapporto come segue:
 1. concedere in locazione per anni 6 (sei) decorrenti dall'1.6.2011 il sottoscala sito in Ischia alla via Porto n. 67, pervenuto al Comune per lascito testamentario, al sig. Rumore Gennaro nato ad Ischia il 18.03.1938 già concesso in fitto allo stesso dal precedente proprietario, per uso commerciale nello stato di fatto in cui si trova e tale destinazione non può essere modificata;
 2. a parziale rettifica di quanto stabilito con la precedente delibera di G.C. n.324 del 24.11.2004, stabilire il canone mensile nella misura di € 304,50 (euro trecentoquattro/50), da pagarsi presso il Servizio di riscossione del Comune "Genesis s.r.l." con versamento mensile anticipato scadente il giorno 10 di ciascun mese;
 3. stabilire altresì che il sig. Rumore Gennaro provveda a versare al Comune di Ischia in 3 rate l'importo complessivo di €. 10.000,00 a titolo di arretrati per gli anni dall'1.1.2005 alla data di sottoscrizione dell'atto transattivo e a titolo di spese di lite;
 4. approvare lo schema di transazione e locazione, costituito da n. 17 articoli, allegato alla presente sub A), di cui forma parte integrante e sostanziale, in

- sostituzione e rettifica di quello schema approvato con determina dirigenziale n.154 dell'11.10.2005;
5. dare atto che il contratto sarà stipulato mediante atto pubblico e registrato ai sensi di legge, con spese a carico del sig. Rumore per l'anno in corso e per gli anni successivi;
 6. disporre che copia della presente venga trasmessa, a cura della Segreteria Generale all'Ufficio Contratti per gli adempimenti relativi alla stipula del contratto e relativa registrazione e a cura dell'Ufficio Patrimonio alla GENESIS s.r.l. per le incombenze di propria competenza;
 7. demandare al Dirigente dell'Area Tecnica l'adozione di tutti gli relativi all'accastamento degli immobili in questione e al Dirigente dell'Area Economica Finanziaria tutti gli atti finalizzati alla sottoscrizione dell'atto di transazione.
 8. allegare alla presente il prospetto dei pareri espressi ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.n.267/2000;
 9. dichiarare la presente immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. n.267/2000, con votazione separata ad esito unanime.

Del che il presente verbale.

IL PRESIDENTE
Ing. Giuseppe Ferrandino

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giovanni Amodio

COMUNE DI ISCHIA PROVINCIA DI NAPOLI

OGGETTO: Transazione con il sig. Rumore Gennaro per il fitto sottoscala di proprietà del Comune di Ischia sito in Ischia alla via Porto n. 67, per uso commerciale.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

L'anno duemilaundici, il giorno _____, del mese di _____, in Ischia presso la sede municipale avanti a me dr. Giovanni Amodio Segretario Generale del Comune di Ischia, autorizzato per legge a rogare contratti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del predetto Comune ed in assenza di testimoni, per rinuncia avutane dalle parti, con il mio consenso si sono costituiti:

- 1) _____ nato a _____ (NA) il _____, nella espressa qualità di Dirigente dell'Area _____, in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Ischia per il quale agisce e presso cui domicilia per la carica. Cod. Fisc. dell'Ente 00643280639, da una parte;
- 2) Il Sig. Rumore Gennaro, nato a Ischia il 18.03.1938 e residente in Ischia alla via Porto n. 121 C.F. _____, il quale dichiara di agire in nome e per conto proprio, dall'altra parte.

PREMESSO

- Che il Comune di Ischia è proprietario del sottoscala sito al piano terra del fabbricato in Via Porto, 67 (ex 72), in discreto stato conservativo, proveniente dalla donazione Durante Emanuele, retrostante il ristorante condotto dal costituito Rumore Gennaro denominato "Da Gennaro", adibito a deposito, cucina e bagni a servizio del predetto ristorante per una superficie di mq. 29,00, già concesso in fitto al sig. Rumore dal precedente proprietario;

- Che con delibera G.C. n.324 del 24.11.2004, si stabiliva, tra l'altro, la regolarizzazione del relativo contratto di fitto e l'aggiornamento del canone di locazione di detto immobile secondo le stime effettuate dall'U.T.C. in €. 291,00 mensili;
- Che il sig. Rumore benché invitato non provvedeva al pagamento del canone adeguato ed alla conseguente stipula del contratto e l'Ente proponeva azione legale per ottenere il rilascio dell'immobile in questione;
- Che con sentenza n. 189 del 23.04.2010 il Tribunale di Napoli Sez. Dist. di Ischia ha accolto la domanda del Comune di Ischia e per l'effetto ha dichiarato che il convenuto Gennaro Rumore occupa senza titolo l'immobile sito in Ischia alla via Porto e per l'effetto ha condannato il Rumore all'immediato rilascio del cespite immobiliare in favore del Comune di Ischia, condannandolo altresì al pagamento in favore del Comune di Ischia delle spese di lite liquidate in complessive €. 2.400,00 oltre spese generali, cpa e iva come per legge;
- Che il sig. Gennaro Rumore a seguito di contatti informali ha fatto espressa istanza di transigere la lite, rinunciando alla proposizione dell'appello e dichiarando la disponibilità a sottoscrivere un nuovo contratto di locazione alle condizioni stabilite dall'Amministrazione;
- Che con delibera della Giunta Comunale n. _____ del _____, a parziale rettifica di quanto stabilito con precedente delibera G.C. n.324 del 24.11.2004, l'Amministrazione prendendo atto della richiesta di regolarizzazione della locazione da parte del sig. Rumore Gennaro, la ha accolta ed ha approvato schema di atto di transazione e locazione in sostituzione di quello approvato con determina n.154/2005.

Tanto premesso si conviene e si stipula quanto appresso:

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

ART. 2 – Le parti convengono di transigere la controversia parzialmente definita con sentenza n. 189 del 23.04.2010, risultando pendente il termine per la proposizione dell'appello. In particolare il sig. Rumore Gennaro intende corrispondere al Comune di Ischia a titolo di arretrati la somma di €. 10.000,00 onnicomprensiva anche delle spese legali. Il Comune di Ischia, in considerazione del valore dell'immobile peraltro asservito ad altro locale commerciale condotto in locazione dal sig. Rumore Gennaro, concede in locazione in favore del costituito sig. Gennaro Rumore, che accetta, il sottoscala di proprietà comunale sito al piano terra del fabbricato in Via Porto, 67 (ex 72), in discreto stato conservativo, retrostante il ristorante condotto dal costituito sig. Rumore denominato "Da Gennaro", adibito a deposito, cucina e bagni a servizio del predetto ristorante per una superficie di mq. 29,00 per esclusivo uso commerciale.

ART. 3 - La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) ai sensi dell'art. 2 L. 431/98 con decorrenza dall'1.6.2011 e sino al 31.05.2017, con possibilità di rinnovo come per legge. Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore con lettera raccomandata almeno 1 (un) mese prima dell'effettivo rilascio. Il locatore si riserva la facoltà di disdetta del contratto alla scadenza, dandone avviso 6 (sei) mesi prima della scadenza a mezzo raccomandata a.r.

ART. 4 – Il canone mensile viene stabilito in €. 304,50 (euro trecentoquattro/50) da adeguarsi annualmente secondo gli indici ISTAT a decorrere dal secondo anno di locazione (01.06.2012), da versare mensilmente 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, il codice fiscale e la causale entro il giorno 10 di ciascun mese.

Il mancato pagamento del canone per un importo che superi un semestre 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 immediatamente in mora il conduttore con la conseguente maturazione degli interessi di legge.

ART. 5 – Il sig. Rumore Gennaro verserà altresì al Comune di Ischia l'importo complessivo di €. 10.000,00 (euro diecimila) a titolo di arretrati per gli anni dall'1.1.2005 alla data di sottoscrizione del presente atto e a titolo di spese di lite liquidate nella sentenza n. 189/2010, in tre rate e precisamente €. 3.000,00 all'atto della sottoscrizione del presente atto, €. 3.000,00 entro il 30.08.2011 ed €. 4.000,00 entro il 30.08.2012. Il mancato puntuale pagamento del predetto importo alle scadenze pattuite costituirà immediatamente in mora il conduttore con la conseguente maturazione degli interessi di legge e la risoluzione del contratto, con diritto dell'ente di esigere l'intera somma oltre interessi maturati in un'unica soluzione.

ART. 6 – 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 li ha consegnati.

ART. 7 – L'immobile viene consegnato al conduttore nello stato in cui si trova e il conduttore si impegna a riconsegnarlo, al termine della locazione, nelle medesime condizioni e con le addizioni e migliorie apportate, salvo il normale deperimento d'uso, essendo tenuto, in difetto, al risarcimento danni e salvo la facoltà prevista dall'art. 6 del presente contratto.

ART. 8 – 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. 9 – Il locatore é esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che alla conduttrice e ai suoi familiari possano derivare da fatti o colpe di altri condomini del fabbricato 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. 10 – E' fatto divieto al conduttore di compiere atti e/o tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

ART. 11 – L'immobile viene dato in locazione ad esclusivo uso commerciale per il conduttore, 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 del conduttore.

ART. 12 – E' fatto altresì divieto al conduttore di cedere ad altri il contratto, pena l'immediata ed automatica risoluzione del contratto.

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

Art.14 - Al Comune incombono le spese per la manutenzione straordinaria, mentre quelle per la manutenzione ordinaria sono a carico del conduttore.

ART. 15 – 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. 16 – Per tutto quanto altro qui non previsto e stabilito, si fa riferimento al Codice Civile e a tutte le Leggi che riguardano la locazione urbana.

ART. 17 – Il presente contratto è atto meramente esecutivo della delibera giuntale n. _____del _____, 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 con mezzo informatico, consta di due fogli di carta resa legale, per numero cinque facciate.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL DIRIGENTE AREA _____

IL CONDUTTORE:

IL SEGRETARIO GENERALE

RELAZIONE ISTRUTTORIA

IL RESPONSABILE DELLA 1ª AREA
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
Rag. Salvatore Marino

IL FUNZIONARIO

[Handwritten signature]

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

quanto di competenza, si esprime parere favorevole/~~sfavorevole~~ per il seguente motivo:

IL RESPONSABILE DELLA 1ª AREA
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
Rag. Salvatore Marino

IL RESPONSABILE DI AREA

VISTO IL DIRIGENTE
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
Dot. Antonio BERNASCONI

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

quanto di competenza, si esprime parere favorevole/~~sfavorevole~~ per il seguente motivo:

Non sempre in base a r/r

IL RESPONSABILE DELLA 1ª AREA
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
Rag. Salvatore Marino

IL RESPONSABILE DI AREA

VISTO IL DIRIGENTE

SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
Dr. Antonio Bernasconi

IMPUTAZIONE DELLA SPESA

sta la copertura finanziaria, come da prospetto che segue:

Somma da impegnare: € Cap. Intervento
Somma stanziata in bilancio: €
Somme già impegnate: €
Somma disponibile €

*Acc. Risparmio
4500 Cap. 450
T.C. 3 CAT-5*

IL RESPONSABILE DELLA 1ª AREA
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
Rag. Salvatore Marino

IL DIRIGENTE
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
Dr. Antonio Bernasconi

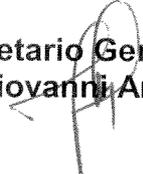
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

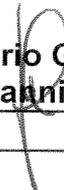
Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 26-05-2011

Il Messo Comunale


Il Segretario Generale
dott. Giovanni Amodio


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 capigruppo consiliari contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale, con nota Prot. N. 13328 del 26-05-2011

Il Segretario Generale
dott. Giovanni Amodio


ESECUTIVITA'

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

Il Segretario Generale
dott. Giovanni Amodio

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
dott. Giovanni Amodio

ESITO CONTROLLO AL DIFENSORE CIVICO

Verbale N. _____ del _____
Prot. N. _____

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

Il Segretario Generale
dott. Giovanni Amodio