



# CITTÀ DI ISCHIA

Provincia di Napoli

## AREA ECONOMICO FINANZIARIA DETERMINA DEL DIRIGENTE

**Determina N. 1.571 del 11/11/2014**

Proposta N. 86 del 11/11/2014

**Oggetto: BANDO DI GARA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI NR. 1 LOCALE AD USO COMMERCIALE UBICATO IN ISCHIA ALLA VIA IASOLINO - PALAZZO D'AMBRA**

### IL DIRIGENTE

#### **PREMESSO**

**CHE** uno degli obiettivi dell'Amministrazione è quello tendente a ridurre l'indebitamento dell'Ente anche mediante la redditività degli immobili facenti parte del patrimonio comunale disponibile;

**CHE** con delibera di G.C. n. 97 del 10/09/2014, l'Amministrazione ha inteso voler valorizzare il locale ad uso commerciale via Iasolino all'interno del Palazzo D'Ambra – ingresso sulla Banchina Olimpica identificato al catasto urbano del Comune di Ischia al fg. 3 per la maggior consistenza della p.lla 63 sub 6 vani 4 superficie residenziale di circa 135 mq e superficie non residenziale di circa mq 71,90;

**CHE** questo Ente intende procedere alla selezione della ditta con cui concludere il contratto di locazione relativamente al locale ad uso commerciale al primo piano dell'immobile Palazzo D'Ambra, fornendo le linee di indirizzo per avviare la procedura relativa alla gara con avviso pubblico;

**VISTO** il bando di gara e lo schema di contratto che fanno parte integrante della presente determinazione dirigenziale;

**VISTI** gli artt. 13 e 17 del D.lgs.n. 165/2001;

**VISTO** il D.lgs. n. 267/2000;

**VISTO** il vigente regolamento disciplinante l'attribuzione ai dirigenti delle responsabilità gestionali;

### DETERMINA

Indire il bando per la locazione del locale al primo piano dell'immobile Palazzo D'Ambra in via Iasolino – Banchina Olimpica - al fg. 3 per la maggior consistenza della p.lla 63 sub 6 vani 4 superficie residenziale di circa 135 mq e superficie non residenziale di circa 71,90 mq;

dare atto che il bando di gara prevede i requisiti per la partecipazione e le condizioni della locazione;

dare atto che il bando di gara sarà pubblicato sul sito ufficiale del Comune di Ischia: [www.comuneischia.it](http://www.comuneischia.it), all'albo pretorio on line e per estratto con pubblica affissione nel Comune di Ischia;

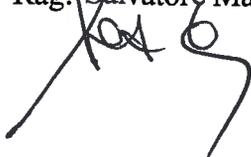
dare atto che le richieste dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 12/01/2015;

La presente determinazione, redatta e sottoscritta dal Dirigente e dal Responsabile di settore in due originali è :

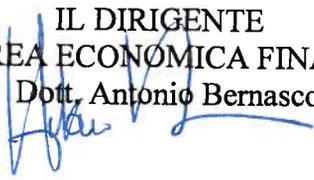
- a) conservata e inserita nella raccolta di cui all'art. 183 comma 9 del T.U. 267 del 18/08/2000, esistente presso la Segreteria Generale del Comune;
- b) consegnata a cura del Responsabile della Segreteria Generale stessa, unitamente alla relativa documentazione giustificativa, al servizio interessato per gli adempimenti consequenziali;
- c) rimessa al Sindaco per opportuna conoscenza e al Segretario Generale.

SEDI

IL RESPONSABILE  
I SETTORE  
Rag. Salvatore Marino



IL DIRIGENTE  
AREA ECONOMICA FINANZIARIA  
Dott. Antonio Bernasconi



**Visto del Dirigente dell'Area Economico Finanziaria**

Non comporta impegno di spesa

Si appone visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

Si da atto che dalla data odierna il presente provvedimento è esecutivo ai sensi dell'art.151, co.4 del T.U.E.L.

Ischia, li,

11/11/14

IL DIRIGENTE DELL'AREA ECONOMICO FINANZIARIA  
Dott. Antonio Bernasconi



# BANDO DI GARA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI N. 1 LOCALE AD USO COMMERCIALE UBICATO IN ISCHIA ALLA VIA IASOLINO – PALAZZO D'AMBRA

## IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

CONSIDERATO che nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari approvato con delibera della Giunta Comunale n. 97 del 10/09/2014, l'Amministrazione Comunale, ha inteso voler valorizzare il locale ad uso commerciale via Iasolino all'interno del Palazzo D'Ambra - ingresso sulla banchina Olimpica, con contratto della durata 6+6

### RENDE NOTO

CHE questo Ente intende procedere alla selezione della ditta con cui concludere il contratto di locazione relativamente all'immobile ad uso commerciale di seguito descritto:

- locale al primo piano dell'immobile Palazzo D'Ambra, identificato la Catasto Urbano del Comune di Ischia al foglio 3 per la maggior consistenza della p.lla 63 sub.6, suddiviso in quattro vani in un ampio locale con una superficie residenziale di circa 135 mq ed una superficie non residenziale di circa 71.90 mq,
- canone di locazione a base di gara: € 16.230,72 annui.
- Procedura e criterio di aggiudicazione: Trattativa privata, con ammissione di sole offerte in aumento rispetto al canone posto a base di trattativa; in caso di parità di offerta si procederà a rialzo.

### REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

L'ammissione alla selezione avviene a condizione che:

- L'occupazione dei locali sia finalizzata ad attività di ufficio nei settori professionali, di ingegno, di promozione e sviluppo del territorio, del diporto, dell'associazionismo del sociale;
- i partecipanti non abbiano riportato condanne con sentenza passata in giudicato;
- i partecipanti non abbiano procedimenti penali in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità contrattuale;
- i partecipanti non abbiano in corso con il Comune di Ischia alcun tipo di contenzioso;

### CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

- A. Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso;
- B. Il conduttore provvede alla definizione progettuale e realizzazione delle opere di ristrutturazione straordinaria necessarie per l'avvio dell'attività che, se assentite con atto formale dell'Ente, possono essere scomutate entro i primi sei anni della locazione con incidenza annuale massima del 60 % del canone annuo.
- C. La locazione avrà la durata di anni 6 + 6, decorrenti dalla data di stipula del contratto;
- D. All'atto della stipula del contratto, dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo;
- E. Termini, modalità e condizioni di esecuzione del rapporto di locazione sono indicati nel relativo schema di contratto, allegato al presente avviso;
- F. Le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, etc. saranno poste a carico della parte conduttrice;

## TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente l'offerta deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Ischia – Via Iasolino 1 – 80077 Ischia.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile.

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 12/01/2015 presso il recapito sopra indicato.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna ulteriore offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

Il plico contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato con impresso il timbro o le iniziali del concorrente e dovrà recare l'indicazione: "NON APRIRE – OFFERTA PER TRATTATIVA PRIVATA LOCAZIONE IMMOBILE AL PRIMO PIANO VIA IASOLINO PALAZZO D'AMBRA .

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno rispettivamente le diciture: "BUSTA A – OFFERTA ECONOMICA" e "BUSTA B – DOCUMENTAZIONE".

La busta "A – OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere:

- L'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 14,62), riportante:
1. le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
  2. la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni riportate nell'avviso di trattativa;
  3. l'indicazione in cifre e in lettere del canone offerto, espresso in euro, in aumento rispetto a quello posto a base di gara;
  4. la data e la firma dell'offerente.

La busta "B – DOCUMENTI" dovrà contenere:

1. Istanza di ammissione alla gara, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni successivamente verificabili da questo Ente:
  - Le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita IVA e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale o associazione);
  - Che a carico dell'offerente (o nel caso di società, a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative;
  - L'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
  - Che l'offerente non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;

- Che l'offerente ha preso visione del negozio e ha preso cognizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- 2. Dichiarazione di almeno un Istituto di Credito attestante la capacità economica e finanziaria del concorrente;
- 3. Informativa ex art. 13 D. Lgs. N. 196/2003 in materia di protezione dei dati personali, debitamente datata e sottoscritta;
- 4. Procura speciale in originale o in copia autentica (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).

Il verbale di trattativa ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

In caso di mancata aggiudicazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato a condizione che questo sia disponibile ad offrire lo stesso prezzo risultato originariamente come migliore.

Ischia li

IL DIRIGENTE  
AREA ECONOMICO- FINANZIARIA  
DOTT. ANTONIO BERNASCONI

## CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

(art. 27 della legge n.392 del 27 luglio 1978)

*Contraenti:* COMUNE DI ISCHIA, nella persona del Dirigente dell'Area Economico - Finanziaria Dott. Antonio Bernasconi nato a Casamicciola Terme il 11.04.1966 domiciliato per la sua funzione presso il Comune di Ischia, via lasolino n. 1 – C.F. 00643280639 (Locatore);

### CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig./Società/altro \_\_\_\_\_ - Legale rappresentante  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a  
\_\_\_\_\_ ( ) in via \_\_\_\_\_ n. \_\_, C.F. \_\_\_\_\_, (Conduuttore),  
domiciliato ai fini del presente contratto nei locali oggetto della locazione.

#### *ART. 1 – Oggetto della locazione*

Il locatore concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'unità immobiliare a destinazione uso commerciale \_\_\_\_\_ sita al 1° piano dell'immobile Palazzo D'Ambra – ingresso sulla Banchina Olimpica al foglio 3 per la del maggior consistenza della p.lla 63 sub 6 vani 4 superficie residenziale di circa 135 mq e superficie non residenziale di circa 71.90 mq, così come meglio specificato nell'allegata planimetria.

#### *ART. 2 – Modalità di utilizzo*

La parte conduttrice non potrà modificare l'uso per il quale i locali sono locati e gli stessi dovranno essere tenuti nel massimo decoro. La parte conduttrice dovrà inoltre assicurare una conduzione conforme ed adeguata alla categoria ed alla posizione dell'esercizio. A maggior chiarimento si precisa che il Comune considera essenziale e la parte conduttrice ne prende atto – il mantenimento delle caratteristiche dell'esercizio secondo la tipologia aggiudicata in gara, con la conseguenza che deve considerarsi rigorosamente vietata, in quanto atta ad alterare tali caratteristiche, qualsiasi diversa attività. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi del successivo art. 15.

#### *ART. 3 - Durata della locazione*

La durata del contratto di locazione è stabilito in anni 6+6 con decorrenza dalla sottoscrizione del presente atto, salvo recesso da comunicarsi da una delle parti con lettera raccomandata con preavviso di almeno sei mesi. Qualora 12 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A/R esso s'intende rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 28 legge n. 392/78. il conduttore ha

facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978.

*ART. 4 – Corrispettivo della locazione*

Il canone annuo della locazione è convenuto ed accettato in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), da pagarsi in rate mensili anticipate, scadenti il giorno 1 di ogni mese, puntualmente e comunque con tolleranza massima di gg 20 di ritardo, su c/c bancario presso la Banca Monte dei Paschi di Siena – cod. iban IT95S0103039930000000089740. E' esclusa ogni differente modalità di pagamento e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal percepente. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguiti il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente. La realizzazione delle opere di ristrutturazione straordinaria necessarie per l'avvio dell'attività ove assentite con atto formale del locatore, sono scomutate entro i primi sei anni della locazione dal canone con incidenza annuale massima del 60 %.

sono scomutate dal canone con incidenza annuale del 60 %.

*ART. 5 – Aggiornamento del canone*

Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente entro il 31 marzo di ciascun anno a cura del conduttore senza necessità di alcuna richiesta del locatore, nella misura del 75 % delle variazioni, accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

*ART. 6 - Situazione urbanistica*

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche per quanto attiene la concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

*ART. 7 – Destinazione dei locali e subaffitto*

I locali si concedono in locazione per l'attività di ufficio nei settori professionali, di ingegno, di promozione e sviluppo del territorio, del diporto, dell'associazionismo del sociale, con divieto assoluto per qualunque attività di installazione di "slot machine". E' fatto assoluto divieto di sublocazione o cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore. E' fatto altresì assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34,35,37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore deve dichiarare che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

*ART. 8 – Diritto di controllo della parte locatrice*

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. Nel caso di messa in

vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta a settimana in orario da stabilire.

*ART. 9 – opere a carico del soggetto locatario ed esecuzione di interventi di modifica e miglioria-stato dell'immobile*

Il locatario, può eseguire, previa autorizzazione, eventuali lavori di adeguamento e miglioramento dei locali avuti in locazione, che resteranno comunque acquisiti al Comune in caso di cessazione del contratto, senza che il locatario possa accampare pretese di sorta. Fa eccezione quanto previsto dall'art. 4 riguardo la realizzazione delle opere di ristrutturazione necessarie per l'avvio dell'attività, che se assentite con atto formale del locatore sono scomutate entri i primi sei anni dalla locazione del canone con incidenza annuale massima del 60 % del canone.

Per tutti gli impianti installati dovrà essere rilasciata, a semplice richiesta del Comune, la certificazione prescritta dalle vigenti normative. Restano a carico del conduttore le ulteriori riparazioni di manutenzione ordinaria, ed espressamente quale da farsi agli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. E vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione dei locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice allo scadere del contratto.

*ART. 10 – Oneri accessori*

Sono a carico del locatario tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas linea telefonica e tariffa raccolta rifiuti. Il locatario dovrà provvedere ad intestare a proprio carico tutte le utenze e pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali. In caso di riparazioni urgenti il locatario deve darne avviso al locatore ed eseguirle a sue spese (art. 1808 c.c).

*ART. 11 – Esonero dalle responsabilità*

Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali dovuti ad incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante i locali concessi in locazione per un massimale minimo di euro \_\_\_\_\_

*ART. 12 – Diniego delle autorizzazioni*

Ai fini di quanto previsto dall'art. 29, comma 8, della legge 392/1978, si dichiara che motivo di recesso del conduttore potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento della sua attività

occupante i locali concessi in locazione per un massimale di euro 260.000,00 (duecentosessantamila/00).

*ART. 13 – Interruzione dei servizi*

il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.

*ART. 14 – Deposito cauzionale*

Il conduttore versa alla firma della presente una cauzione di euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), pari a tre mensilità del canone annuo che non potrà mai essere imputata in conto canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna dell'immobile e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione. A richiesta del locatore tale deposito potrà essere aumentato proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo.

*ART. 15 - Risoluzione del contratto*

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: il conduttore non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste; il conduttore rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile; violi il divieto di cui al punto n. 7 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore.

*ART. 16 – Spese di contratto ed imposte*

Le spese inerenti e consequenziali al presente contratto saranno a carico del locatario, comprese a titolo meramente indicativo quelle contrattuali, dell'imposta di bollo, dell'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del conduttore.

*ART. 17 – Deroga delle leggi speciali*

Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 Cod. Civ. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificatamente tutte le clausole.

Ischia li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE