



**COMUNE DI TAORMINA**  
**Città Metropolitana di Messina**

**AREA TERRITORIO E AMBIENTE**

**Determinazione Dirigenziale n. 156 del 27/09/2017**

Repertorio Generale n. 780 del 27/09/2017

**Oggetto: IMMOBILE COMUNALE IN TAORMINA - VICO LA FLORESTA,  
DENOMINATO "LA GIARA" - CONCESSIONE IN LOCAZIONE..**



# **COMUNE DI TAORMINA**

## **Città Metropolitana di Messina**

### **AREA TERRITORIO E AMBIENTE**

#### **I SERVIZIO LAVORI PUBBLICI**

### **Determinazione Dirigenziale n. 156 del 27/09/2017**

**Oggetto: IMMOBILE COMUNALE IN TAORMINA - VICO LA FLORESTA, DENOMINATO "LA GIARA" - CONCESSIONE IN LOCAZIONE.**

IL RESPONSABILE DI AREA

RICHIAMATA la Deliberazione di Giunta Comunale n° 41 del 10/03/2017 con cui l'Amministrazione comunale ha formulato le linee di indirizzo per la concessione in locazione, mediante procedura ad evidenza pubblica, dell'immobile di proprietà comunale denominato "La Giara" ad uso commerciale (Discoteca/Night – Ristorante – Bar) sito in Vico La Floresta demandando all'Ufficio Tecnico comunale la predisposizione degli atti necessari all'avvio della relativa gara.

CONSIDERATO che era stata indetta gara per il giorno 15/05/2017, e che la stessa è andata deserta come da verbale redatto dal Responsabile dell'Area Territorio ed Ambiente in data 18/05/2017.

RILEVATO che il canone annuo di locazione posto a base d'asta è pari ad €. 177.000,00 per il primo anno di contratto.

RITENUTO di dover procedere all'affidamento della concessione in locazione dell'immobile in oggetto.

VISTO l'art. 192, comma 1, del T.U.E.L. 267/00 che prescrive l'adozione di apposita

preventiva determinazione per la stipulazione del contratto indicante il fine che con lo stesso si intende perseguire, il suo oggetto, la forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente, in conformità delle norme vigenti in materia e le ragioni che ne sono alla base.

DATO ATTO che:

- con il conferimento dell'appalto ed il conseguente contratto si intende locare a terzi l'immobile di proprietà comunale denominato "La Giara" ad uso commerciale (Discoteca/Night – Ristorante – Bar) sito in Vico La Floresta;
- il contratto avrà per oggetto la Locazione Commerciale dell'immobile di proprietà comunale denominato "La Giara" ad uso commerciale (Discoteca/Night – Ristorante – Bar) sito in Vico La Floresta per la durata di anni 6 con tacito rinnovo per analogo periodo, sarà stipulato in forma di Scrittura Privata registrata e conterrà le clausole essenziali di cui alla bozza di contratto allegata alla presente Determinazione;
- la scelta del contraente avverrà con gara espletata mediante procedura aperta ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c), del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, con il metodo delle offerte segrete in aumento, rispetto al canone annuo di locazione posto a base d'asta, con esclusione automatica delle offerte pari o in ribasso;

VISTO lo schema di Bando di Gara comprensivo di: schema di contratto di locazione, fac-simile fideiussione, fac-simile di istanza di partecipazione e fac-simile di modulo offerta economica che allegato alla presente ne diventa parte integrante e sostanziale.

VISTI:

- il R.D. 23 maggio 1924 n° 827;
- la L. 27 luglio 1978, n. 392 "Disciplina delle Locazioni di immobili urbani";
- l'art. 48 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs 267/2000;
- il Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n° 50;
- lo Statuto Comunale.

## DETERMINA

1. di avviare la procedura per la concessione in locazione dell'immobile di proprietà comunale denominato "La Giara" per attività commerciale (Discoteca/Night – Ristorante – Bar) sito in Vico La Floresta avvalendosi del sistema della procedura aperta ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c), del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, con il metodo delle offerte segrete in aumento, rispetto al canone annuo di locazione posto a base d'asta di €. 177.000,00, con esclusione automatica delle offerte pari o in ribasso;
2. di fissare la data per l'esperimento dell'asta pubblica relativa alla concessione in locazione dell'immobile di proprietà comunale denominato "La Giara" per attività commerciale (Discoteca/Night – Ristorante – Bar);
3. di stipulare il relativo contratto nella forma e con le clausole indicate in narrativa;
4. di dare seguito agli adempimenti previsti dalla vigente normativa per la conclusione dei contratti;
5. di approvare l'allegato Bando di Gara, comprensivo di schema di contratto di

- locazione, fac-simile fideiussione, fac-simile di istanza di partecipazione e fac-simile di modulo offerta economica che allegato alla presente ne diventa parte integrante e sostanziale che coincide con gli avvisi di gara previsti dalla vigente normativa, documenti che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
6. di dar corso alla pubblicazione del bando presso l'Albo Pretorio e sul sito web di questo Comune all'indirizzo <http://www.comune.taormina.me.it>;
  7. di fissare il termine di ricezione delle offerte per l' asta pubblica relativa alla concessione in locazione dell'immobile di proprietà comunale denominato "La Giara" per attività commerciale (Discoteca/Night – Ristorante – Bar).

**Sottoscritta dal Responsabile di Area  
(PUGLISI MASSIMO)  
con firma digitale**



**COMUNE DI TAORMINA**  
**(CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA)**

**AREA TERRITORIO ED AMBIENTE**

**AVVISO PUBBLICO**

BANDO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE UBIcato IN TAORMINA, VICO LA FLORESTA AL N° 1, IN ESECUZIONE DELLA DELIBERA DI G.M. N° 41 DEL 10/03/2017 E DELLA DETERMINA DIRIGENZIALE N° \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_.

**AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE:**

Comune di Taormina – Area Territorio ed Ambiente – Corso Umberto n° 217 – 98039 TAORMINA.

**OGGETTO DELLA GARA:**

Locazione dell'immobile di proprietà comunale, ubicato in Vico La Floresta n° 1 destinato ad attività commerciale (Discoteca/Night – Ristorante – Bar) denominato “La Giara”.

**CANONE ANNUO POSTO A BASE DI GARA:**

€ 177.000,00 (euro centosettantasettemila/00) con ammissione di sole offerte in aumento.

L'aggiudicazione avverrà a favore di colui che, in base ai richiesti documentati requisiti, offra il migliore canone annuo di locazione rispetto al canone annuo base.

**DATI CATASTALI:**

Catasto fabbricati: foglio di mappa n° 15, particella n° 173, sub 3, categoria C1.

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

L'unità immobiliare in oggetto, è ubicata in Taormina, Vico La Floresta n° 1, in pieno centro storico, in una traversa della via principale della città ossia del Corso Umberto. Inoltre, l'immobile è raggiungibile anche da via Bastione sempre traversa interna e pedonale del centro storico; precisamente il fabbricato è poco distante dalla piazza IX Aprile e pertanto isola pedonale a traffico veicolare limitato.

La zona è caratterizzata da un'alta concentrazione di attività commerciali, turistico ricettive ed attività di servizi terziari. All'unità immobiliare di che trattasi, si accede direttamente dal Vico La Floresta attraverso una ampia apertura e confina a Nord-Ovest con terrapieno ed immobile di proprietà del Comune di Taormina, a Nord-Est con via pubblica Vico La Floresta, a Sud-Est con via pubblica Via Bastione e a Sud-Ovest con fabbricato di proprietà Calanna Mario.

L'unità immobiliare in oggetto, è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Messina al catasto fabbricati al foglio 15 particella 173 – sub 3, categoria C 1.

L'edificio, sia nelle finiture, che nelle strutture portanti principali e secondarie si presenta in ottimo stato di conservazione e non si rilevano segni di degrado e segni evidenti di umidità.  
L'intero immobile ricade in zona A 2 Centro storico.

#### CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE:

- 1) La destinazione consentita è la seguente: Attività commerciale (Discoteca/Night – Ristorante – Bar) denominazione "La Giara". Qualunque altra destinazione e denominazione è espressamente inibita;
- 2) alla locazione dell'unità immobiliare viene applicata la disciplina prevista dalla legge 27 luglio 1978 n° 392 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 3) la durata della locazione è stabilita in 6 (sei) anni, rinnovabili per ulteriori 6 (sei) anni;
- 4) l'unità immobiliare viene assegnata in locazione nello stato di fatto in cui si trova, senza che l'assegnatario possa avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali opere di manutenzione, adeguamenti ed altri lavori che intenda eseguire all'interno dell'unità immobiliare, opere che devono essere in ogni caso autorizzate dalla proprietà;
- 5) l'assegnatario è tenuto, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione, alla produzione della garanzia fideiussoria con le caratteristiche di cui al paragrafo "DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO". Il contratto di locazione avrà decorrenza dalla messa a disposizione dell'immobile;
- 6) nel caso in cui l'assegnatario dovesse ritirare l'offerta, una volta tenutasi la seduta pubblica di apertura delle offerte economiche, ovvero ancora rinunciasse alla sottoscrizione del contratto di locazione, l'aggiudicazione verrà revocata con incameramento della cauzione provvisoria, salva e riservata per il Comune la facoltà di proporre l'affittanza agli altri concorrenti secondo la relativa graduatoria. Le offerte dei concorrenti rimangono valide ed efficaci entro gli 8 (otto) mesi successivi alla presentazione economica;
- 7) alla firma del contratto dovrà essere versato il primo trimestre relativo al canone di aggiudicazione;
- 8) il conduttore, all'atto della consegna del locale, deve intestare a proprio nome, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica, telefono, canone TV, ivi compresi tasse e tributi comunali le cui spese rimangono a carico del conduttore medesimo;
- 9) sono a carico dell'aggiudicatario i bolli ed i tributi per la registrazione del contratto di locazione.

#### TEMPI DI CONSEGNA:

una volta approvati gli atti di gara e le relative graduatorie, l'immobile sarà consegnato all'assegnatario nei tempi tecnici strettamente necessari e trascorso il termine per l'esercizio del diritto di prelazione.

#### DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO:

il deposito cauzionale provvisorio, a garanzia dell'offerta, previsto nella misura del 10% del canone annuo posto a base della gara, dovrà essere costituita da un versamento in contanti o assegno circolare presso la Tesoreria Comunale. La quietanza del versamento dovrà essere allegata ai fini dell'ammissibilità e/o validità della stessa. L'offerta non sarà ammessa, né sarà in ogni caso ritenuta valida, se non risulterà accompagnata dal deposito cauzionale provvisorio.

Nel caso di aggiudicazione della gara, il deposito cauzionale provvisorio sarà considerato acconto sulla prima rata trimestrale.

#### DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO:

a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal contratto di locazione, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, l'assegnatario dovrà produrre, alla sottoscrizione del contratto, idonea fideiussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, con validità sino a tutto il primo periodo di durata del contratto, con rinnovo annuale tacito alle medesime condizioni per la restante durata contrattuale, per un importo pari a 12 (dodici) mensilità del canone di locazione, e con le seguenti ulteriori principali caratteristiche:

- impegno incondizionato da parte dell'Istituto di emissione a versare entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, qualsiasi somma compresa nel massimale previsto, ogni eccezione rimossa al riguardo e nonostante eventuali opposizioni del conduttore;
- formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del codice civile, alla facoltà di opporre eccezioni opponibili dal conduttore al locatore e ad eccepire le decadenze di cui all'articolo 1957 del codice civile;
- preavviso di 6 (sei) mesi in caso di disdetta da parte dell'Istituto bancario.

L'invalidità od inefficacia, totale o parziale, per qualsiasi ragione, della garanzia fideiussoria produrrà, ipso jure, la risoluzione del contratto di locazione.

#### REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO DI GARA:

Gli interessati alla locazione proposta deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana e residenza in Italia, ovvero cittadinanza di uno stato membro dell'unione Europea e residenza in Italia;
- b) assenza di procedure di sfratto per morosità o di occupazione senza titolo nei confronti del soggetto concorrente;
- c) assenza di rapporti debitori, a qualsiasi titolo, e/o di altra vicenda contenziosa nei confronti del Comune di Taormina, a qualsiasi titolo.

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, stabilito dal presente bando.

Il requisito di cui al punto a) è comprovato mediante certificato di cittadinanza e residenza; i requisiti di cui alle lettere b) e c) sono comprovati con atto di notorietà.

In alternativa a quanto sopra:

- ai sensi dell'articolo 46 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n° 445, i requisiti di cui alle precedenti lettere a), b) e c) sono comprovati con dichiarazioni, anche contestuali alla richiesta, sottoscritte dall'interessato e prodotte in sostituzione delle normali certificazioni;
- i requisiti di cui alle lettere b) e c) sono comprovati dall'interessato, ai sensi dell'articolo 47 del citato D.P.R. n° 445/2000, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, alla quale deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità dell'interessato.

#### MODALITA' DI PARTECIPAZIONE:

Gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno \_\_\_\_\_, all'Ufficio Protocollo del Comune di Taormina con sede in Corso Umberto n° 217 – 98039 TAORMINA, in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante all'esterno la dicitura: Non aprire contiene offerta per “ Gara per l'assegnazione in locazione dell'immobile comunale ubicato in Taormina, vico La Floresta n° 1”.

L'eventuale presentazione a mezzo del servizio postale si intende effettuata ad esclusivo rischio dell'offerente.

La busta n° 1 deve contenere:

A) l'istanza di partecipazione alla gara, redatta secondo lo schema allegato al presente bando, recante:

- 1) generalità complete del richiedente, comprensivo del codice fiscale;
- 2) dichiarazione di presa visione dei locali: al riguardo si fa presente che gli stessi verranno consegnati all'aggiudicatario nello stato di fatto in cui si trovano; eventuali lavori di riordino saranno eseguiti ad esclusiva cura e spese dell'assegnatario stesso;
- 3) dichiarazione di aver preso piena cognizione e di accettare integralmente e senza alcuna riserva le condizioni di locazione riportate nel bando di gara, nello schema di contratto di locazione, nelle note informative e nello schema di fideiussione;
- 4) autorizzazione al trattamento dei dati personali, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003 n° 196 e successive modificazioni ed integrazioni, ed alla loro comunicazione a soggetti terzi, per le finalità connesse all'espletamento della gara, compresa la verifica della loro sussistenza e veridicità, ed allo svolgimento dell'eventuale successivo rapporto contrattuale, secondo le modalità di legge.

In caso di società, deve essere allegato certificato della C.C.I.A.A., anche in copia semplice, di data non anteriore a 6 (sei) mesi. Inoltre, le dichiarazioni di cui ai punti che precedono dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante della medesima società.

B) Il deposito cauzionale provvisorio, costituito secondo le modalità indicate nel presente bando.

C) l'offerta economica, che dovrà essere redatta in carte legale o resa legale, secondo lo schema allegato al presente atto, con l'indicazione, sia in cifre che in lettere, del canone annuo di locazione offerto, che comunque dovrà essere superiore al canone annuo base di gara;

- l'offerta economica dovrà essere contenuta in una busta, anch'essa chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura (Busta n° 2).

Non saranno ammesse offerte condizionate e/o incomplete, ovvero di importo pari o inferiore al canone base di gara.

Si precisa che la Busta n° 2 dovrà essere inserita nella Busta n° 1.

Si ribadisce che l'offerta non sarà ammessa, né sarà in ogni caso ritenuta valida e/od ammissibile, se non risulterà accompagnata dal deposito cauzionale provvisorio.

#### FORMA DELLA GARA:

l'apertura, la verifica e l'esame delle buste contenenti le offerte saranno effettuate, in seduta pubblica, alle ore 10:00 del giorno \_\_\_\_\_, presso la sede del Comune di Taormina – Corso Umberto n° 217, la Commissione di gara, previa verifica dell'ammissibilità delle offerte, procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore di colui che abbia presentato l'offerta più vantaggiosa, fatti salvi i conseguenti provvedimenti deliberativi.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà anche in presenza di una sola offerta.

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta e agli stessi sarà restituito il deposito cauzionale provvisorio.

In caso di parità di offerte, si applicherà la disciplina di cui all'articolo 77 del regio decreto 23 maggio 1924 n° 827: a tal fine l'eventuale rappresentante del soggetto partecipante, che sia presente alla seduta, dovrà essere munito dei relativi documentati poteri.

Al concorrente aggiudicatario verrà trattenuto il deposito cauzionale provvisorio. Nei termini successivamente indicate dall'Ente, egli dovrà provvedere alla produzione della fideiussione bancaria o assicurativa – a fronte della quale verrà restituito il deposito cauzionale provvisorio, e alla sottoscrizione de contratto di locazione.



SCELTA DEL CONTRAENTE:

avverrà con gara con gara espletata mediante procedura aperta ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c), del regio decreto 23 maggio 1924 n° 827, con il metodo delle offerte segrete in aumento, rispetto al canone annuo di locazione posto a base d'asta, con esclusione automatica delle offerte pari o in ribasso.

L'avviso d'asta viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune ed in particolare sul sito web del Comune.

Allegati:

- schema di contratto di locazione;
- fac-simile fideiussione;
- fac-simile di istanza di partecipazione;
- fac-simile di modulo offerta economica.

Taormina, \_\_\_\_\_

Il Responsabile dell'Area Territorio ed Ambiente  
Ing. Massimo Puglisi

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata il Comune di Taormina con sede in Corso Umberto n° 217 – 98039 TAORMINA, Codice Fiscale n. 00299100834, nella persona del responsabile dell'Area Territorio ed Ambiente, Ing. Massimo Puglisi il quale dichiara di agire esclusivamente in nome e per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, di seguito anche solo come Locatore,

### CONCEDE IN LOCAZIONE

a \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ (ovvero con sede in \_\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_ Codice Fiscale/Partita I.V.A. n° \_\_\_\_\_, (eventualmente: rappresentata da \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in via \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_), di seguito anche solo come Conduttore, l'immobiliare sita in Taormina, vico La Floresta n° 1 e identificata dalla planimetria allegata.

Dati catastali: foglio di mappa n° 15, particella n° 173, sub. 3 - categoria catastale C/1 per uso esclusivo di attività commerciale (Discoteca/Night – Ristorante - Bar) con denominazione "La Giara".

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni.

**Art. 1)** Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei), dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ e si intenderà rinnovato per altri 6 (sei) anni se nessuna delle Parti comunicherà all'altra disdetta almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento nei casi previsti dall'art. 29 della Legge n° 392/78.

**Art. 2)** Il Conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

**Art. 3)** Il Conduttore non potrà mutare l'uso esclusivo pattuito col presente contratto e non potrà sublocare, dare in comodato o comunque concedere a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'articolo 1456 del codice civile. Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore al mutamento dell'uso pattuito, all'eventuale subaffitto, comodato o cessione, a qualsivoglia titolo, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.

**Art. 4)** Il canone di locazione, avendo le Parti tenuto presenti le condizioni oggettive dell'immobile, è convenuto in €. (\_\_\_\_\_) annui, da corrispondere con rate mensili pari ad € \_\_\_\_\_.

Il Conduttore dichiara di avere visitato l'immobile oggetto del presente contratto e di averne accertato ed accettato lo stato di fatto e l'idoneità al proprio uso. Prova contraria circa lo stato manutentivo dei locali deve essere fornita in forma scritta al locatore, entro 8 (otto) giorni dall'inizio della locazione.

**Art. 5)** A partire dal secondo anno di locazione, il canone sarà automaticamente aggiornato, ogni anno, nella misura (art. 32 della legge n° 392/78) non inferiore al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati e verificatasi rispetto all'anno precedente.

Il locatore è esonerato dalla comunicazione scritta di cui all'art. 24 della legge n° 392/78.

**Art. 6)** Il Conduttore dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto verrà utilizzato per lo svolgimento di attività che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

**Art. 7)** Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite in mensilità. In caso di illegittima occupazione dell'immobile locato, anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza o di risoluzione del contratto, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere, a titolo di indennità di occupazione, la rata del canone dovuto per l'intera mensilità, oltre al rimborso degli oneri accessori e, così, per le mensilità successive, senza pregiudizio alcuno del diritto del Locatore alla riconsegna dei locali ed al risarcimento degli eventuali ulteriori danni.

Il pagamento del canone, o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e le modalità contrattualmente previsti, del canone e delle quote per gli oneri accessori produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

Il ritardato pagamento del canone darà luogo, comunque, alla corresponsione di un interesse che viene fissato nella misura di quello legale di cui all'articolo 1284 del codice civile.

Il Locatore provvederà ad imputare i pagamenti ricevuti, indipendentemente dalla causale indicata dal Conduttore o, per conto di questi, da soggetti terzi, senza necessità di comunicazione alcuna, ai debiti per spese accessorie ovvero ai debiti per canoni, riservandosi di dare precedenza, a suo insindacabile giudizio, ai debiti da più tempo scaduti.

**Art. 8)** Sono interamente a carico del Conduttore tutte le spese che per legge sono poste a suo carico.

**Art. 9)** Gli oneri degli interventi e delle manutenzioni tutte, anche eccedenti le piccole riparazioni, da effettuarsi all'interno dell'unità locata, sono assunti dal Conduttore in via esclusiva.

Il Conduttore si impegna ad eseguire, a sue esclusive cura e spese, le eventuali opere che dovessero essere richieste nel rispetto delle vigenti ed emanate norme tecnico - igienico - sanitarie in relazione all'attività esercitata presso i locali in affitto, previa autorizzazione del Locatore. A pena di risoluzione del contratto a norma dell'articolo 1456 del codice civile, il Conduttore dovrà produrre al Locatore, entro 30 (trenta) giorni dalla conclusione dei predetti lavori, le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi di adeguamento degli impianti.

**Art. 10)** Il Conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione ai locali locati, alla loro destinazione ed agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la tolleranza del Locatore, questi avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il Conduttore sin d'ora.

In caso contrario, il Conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del Locatore, della remissione in pristino, a proprie spese.

**Art. 11)** Il Conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare locata ed esonera espressamente il Locatore:

- da qualsiasi responsabilità verso i terzi o gli altri conduttori, per fatti od omissioni proprie, dei propri dipendenti e/o collaboratori a qualsivoglia titolo, degli eventuali avventori e di qualsiasi altro frequentatore dell'immobile condotto in locazione. In particolare, il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per i danni provocati a persone e/o cose nel corso od in ragione dell'esecuzione degli interventi di cui agli Artt. 9) e 10), impegnandosi a tenere indenne lo stesso Locatore da qualsiasi pretesa avanzata nei suoi confronti, direttamente od indirettamente riconducibile alle opere o lavori realizzati;
- da qualsiasi responsabilità per i danni, diretti od indiretti, che potessero derivargli per l'interruzione dei servizi e degli impianti generali.

**Art. 12)** Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa da incendio, spandimento d'acqua, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Il Conduttore è obbligato a stipulare annualmente polizza assicurativa sul rischio locativo ed inviarne copia al Locatore.

**Art. 13)** Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, previo avviso al Conduttore.

**Art. 14)** A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, con la sottoscrizione del presente atto il Conduttore consegna al Locatore una fidejussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, con validità sino a tutto il primo periodo di durata del contratto, con rinnovo annuale tacito alle medesime condizioni per la restante durata contrattuale, per un importo pari a 12 (dodici) mensilità del canone di locazione. La cauzione definitiva è mantenuta nell'ammontare stabilito per tutta la durata del contratto. Essa pertanto andrà reintegrata tutte le volte che su di essa il Comune opererà prelevamenti per fatti connessi con l'esecuzione del contratto. Ove ciò non avvenga entro il termine di quindici giorni dalla lettera di comunicazione inviata al riguardo dal Comune, quest'ultimo ha la facoltà di risolvere il contratto, con le conseguenze previste per i casi di risoluzione dal presente atto.

**Art. 15)** E' ad esclusivo carico del Conduttore l'ottenimento e/o il rinnovo delle prescritte autorizzazioni per l'esercizio dell'attività.

**Art. 16)** Il Conduttore si impegna a rispettare i dettati di questo Ente, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso.

E' in ogni caso fatto divieto al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri occupanti dello stabile.

**Art. 17)** Nel caso in cui il Locatore intendesse vendere la cosa locata, il Conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

**Art. 18)** Fatta eccezione per gli interventi di cui all'Art. 10, il Conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata in buono stato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

**Art. 19)** Il contratto si intenderà risolto di diritto, in caso:

- di violazione del divieto di mutamento dell'uso esclusivo pattuito e del divieto di sublocazione, comodato e cessione a terzi, a qualsivoglia titolo, in tutto o in parte, dell'unità immobiliare locata (Art. 3);
- di mancato pagamento del canone e/o degli oneri accessori alle scadenze e con le modalità contrattualmente previste (Art. 4);
- di mancata consegna, entro 30 (trenta) giorni dall'ultimazione dei lavori, delle dichiarazioni e/o certificazioni di legge, attestanti la conformità alle vigenti normative degli interventi e degli impianti realizzati (Art. 9);
- di mancato rispetto dei dettati di questo Ente (Art. 16);
- di violazione del divieto di modifica e/o innovazione dei locali locati (Art. 10).

In tali ipotesi,

- il Conduttore non avrà diritto ad alcun indennizzo o risarcimento, neppure per i lavori, comunque, realizzati;
- il Locatore avrà facoltà di escutere, anche a titolo di penale, la fideiussione di cui all'Art. 14, fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento del maggior danno.

Il contratto si intenderà, altresì, risolto di diritto in caso di invalidità od inefficacia, totale o parziale, per qualsiasi ragione, della garanzia fideiussoria. (Art. 14).

**Art. 20)** A tutti gli effetti del presente contratto, compresi la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso \_\_\_\_\_.

**Art. 21)** Ogni modificazione al contenuto del presente contratto sarà valida ed efficace solo se approntata in forma scritta. Conseguentemente la disapplicazione anche reiterata di una o più delle pattuizioni e delle clausole contenute nel contratto stesso, non potrà intendersi quale abrogazione tacita.

**Art. 22)** Tutte le spese connesse alla presente scrittura contrattuale – ivi comprese quelle di bollo - sono a totale carico del Conduttore e provvederà alla registrazione del contratto la cui spesa è posta a carico del conduttore.

**Art. 24)** Il Conduttore autorizza il Locatore a trattare e a comunicare a terzi i suoi dati personali, anche mediante supporti e procedure telematiche, in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003 n° 196, e successive modificazioni ed integrazioni.

**Art. 25)** Per ogni controversia concernente l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto è competente il Foro di Messina, ogni altro escluso.

Taormina, li \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

Comune di Taormina

Il Responsabile dell'Area Territorio ed Ambiente

Ing. Massimo Puglisi

IL CONDUTTORE

---

A norma dell'articolo 1341 del codice civile si approvano, con particolare riguardo gli articoli 1-2-3-4-5-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 e 25.

IL LOCATORE

Comune di Taormina

Il Responsabile dell'Area Territorio ed Ambiente

Ing. Massimo Puglisi

IL CONDUTTORE

Spettabile  
Comune di TAORMINA  
Servizio Patrimonio  
Corso Umberto n° 217  
98039 TAORMINA (ME)

## FIDEJUSSIONE

Premesso che:

che tra il Comune di Taormina, di seguito denominato LOCATORE, ed il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, di seguito denominato CONDUTTORE sarà stipulato un contratto di locazione con decorrenza dal \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ e scadenza il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, salva tacita rinnovazione per un ulteriore sessennio, avente ad oggetto l'immobile sito in Taormina, vico La Floresta n° 1 costituito da un ampio complesso immobiliare ad uso attività commerciale (Discoteca/Night – Ristorante – bar denominato "La Giara", identificato nel Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 15 – particella n° 173 – Sub. 3; che, secondo quanto previsto dal contratto suddetto, il CONDUTTORE deve garantire l'adempimento delle obbligazioni tutte assunte, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, con fidejussione *bancaria o assicurativa* a prima richiesta e con validità pari a 6 (sei) anni, a partire dalla data di decorrenza del contratto e prestata nei limiti di un importo pari a 12 mensilità del canone;

che il canone iniziale contrattuale è convenuto tra le Parti in euro \_\_\_\_\_, e l'importo della fidejussione deve perciò essere pari ad euro \_\_\_\_\_;

TUTTO CIO' PREMESSO

la Banca o Assicurazione \_\_\_\_\_ con sede centrale in \_\_\_\_\_ e per essa la succursale n° \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, nella persona del suo legale rappresentante \_\_\_\_\_ si costituisce fideiussore solidale fino alla concorrenza di un importo pari a 12 mensilità del canone iniziale di euro \_\_\_\_\_ per un periodo di 6 (sei) anni, ossia a partire dal \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ e sino al \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ a garanzia degli obblighi tutti assunti dal CONDUTTORE, ivi compresi quelli relativi al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, nei Vostri confronti e derivanti dal contratto di locazione relativo all'immobile sito in Taormina, vico La Floresta n° 1, ad uso attività commerciale (Discoteca/Night – Ristorante – bar denominato "La Giara", identificato nel Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 15 – particella n° 173 – Sub. 3, di cui in premessa. Dopo la scadenza come sopra indicata, la presente garanzia si intenderà tacitamente rinnovata di anno in anno, salvo disdetta da comunicare almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Tale garanzia la sottoscritta Banca o Assicurazione dichiara di voler prestare e costituire con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c., alla facoltà di opporre le eccezioni a Voi opponibili da parte del CONDUTTORE e ad eccepire le decadenze di cui all'articolo 1957 codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il CONDUTTORE per l'adempimento di tutti gli obblighi comunque derivanti dal contratto di locazione di cui sopra.

Resta inteso che la Banca o Assicurazione si impegna sin d'ora a versare entro 15 (quindici) giorni dalla semplice Vostra richiesta scritta, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, sempre entro i limiti suddetti, quegli importi che sarete ad indicarci come dovuti dal CONDUTTORE, ogni eccezione rimossa al riguardo e nonostante eventuali opposizioni della stessa.

La presente fidejussione si intende valida in ogni caso, anche in ipotesi di fallimento o di sottoposizione del CONDUTTORE a fallimento o ad altra procedura concorsuale.

La presente lettera di garanzia dovrà esserci restituita a scopo cessato. Tuttavia il nostro impegno a fronte di questa garanzia scade in conformità alle norme suddette indipendentemente dalla restituzione a noi del documento.

Spettabile  
COMUNE DI TAORMINA  
Servizio Patrimonio  
Corso Umberto n° 217  
98039 TAORMINA (ME)

### ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

#### e dichiarazione sostitutiva di certificazioni e di atto di notorietà

(ex articoli 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, e successive modificazioni ed integrazioni)

Io sottoscritto/a \_\_\_\_\_ (\*), rappresentato/a da \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_, c.f. / partita IVA \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, chiedo di essere partecipare alla gara per l'assegnazione in locazione dell'immobile adibito ad Attività commerciale (Discoteca/Night – Ristorante – Bar denominato "La Giara", sito in Taormina, Vico La Floresta n° 1, indicando come proprio domicilio al quale dovrà pervenire ogni necessaria comunicazione relativa al presente concorso: via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, C.A.P. \_\_\_\_\_ località \_\_\_\_\_, telefono \_\_\_\_\_; indirizzo di posta elettronica \_\_\_\_\_.

A tal fine, consapevole delle sanzioni penali previste per il caso di dichiarazione mendace, così come stabilito dall'articolo 76 decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n° 445, richiamato dall'articolo 6, comma 2, del DPR n. 403/98,

### DICHIARO

- che la mia esatta denominazione è la seguente: \_\_\_\_\_;
- che la sede sociale è sita in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_;
- che l'oggetto sociale è il seguente: \_\_\_\_\_;
- che intrattengo rapporti con i seguenti Istituti di credito: \_\_\_\_\_;
- che il mio numero di codice fiscale / partita IVA è il seguente: \_\_\_\_\_;
- che la mia situazione reddituale e/o economica lorda è la seguente:
  - 1) € \_\_\_\_\_ per l'anno \_\_\_\_\_;
  - 2) € \_\_\_\_\_ per l'anno \_\_\_\_\_;
- di non essere soggetto a procedura di sfratto per morosità o di occupazione senza titolo;
- di non avere alcun rapporto debitorio e/o altro contenzioso nei confronti del Comune di Taormina a qualsiasi titolo, e

### DICHIARO ALTRESI'

- di aver preso piena cognizione e di accettare integralmente e senza alcuna riserva tutte le prescrizioni e le condizioni di gara e di locazione riportate nel bando di gara, nello schema di contratto di locazione e nello schema di fidejussione, e segnatamente tutti gli obblighi e tutte le condizioni poste a proprio carico in caso di aggiudicazione, comportanti pure limitazioni, restrizioni e decadenze, anche ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile;

- di aver preso visione dei locali in parola e di accertati ed accettati nello stato di fatto in cui si trovano;

### **ALLEGRO**

fotocopia della quietanza del versamento in contanti o assegno circolare rilasciata dalla Tesoreria Comunale quale deposito cauzionale provvisorio;

### **MI IMPEGNO**

a mantenere ferma e valida l'offerta per almeno 8 (otto) mesi successivi alla presentazione della presente offerta.

### **AUTORIZZO**

Il Comune di Taormina a trattare i dati personali comunicati, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n° 196, e successive modificazioni ed integrazioni, e alla loro eventuale comunicazione a terzi soggetti, per le finalità connesse all'espletamento della gara, compresa la verifica della loro sussistenza e veridicità, ed allo svolgimento dell'eventuale successivo rapporto contrattuale.

Luogo \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

**Firma**

(allegare copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore)

Allegati:

- quietanza di versamento cauzione provvisoria;
- copia fotostatica documento di identità.

(\* ) nominativo / denominazione sociale / ragione sociale del concorrente.



**OFFERTA ECONOMICA**  
in carta legale o resa legale  
(Apporre marca da bollo di €. 16,00)

**GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE ADIBITO AD ATTIVITA' COMMERCIALE (DISCOTECA/NIGHT – RISTORANTE – BAR DENOMINATO "LA GIARA") DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TAORMINA SITA IN VICO LA FLORESTA N° 1.**

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ (comune o stato estero, provincia), il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, Via/Piazza \_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_; telefono \_\_\_\_\_

**OFFRE**

per l'assegnazione in locazione dell'immobile sopra indicato il **canone annuo** di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) (in cifre e in lettere), eventuali spese accessorie escluse.

Luogo, \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

Firma

\_\_\_\_\_



# COMUNE DI TAORMINA

## Città Metropolitana di Messina

### ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

I SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Determina N. 156 del 27/09/2017

**Oggetto:** IMMOBILE COMUNALE IN TAORMINA - VICO LA FLORESTA, DENOMINATO "LA GIARA" - CONCESSIONE IN LOCAZIONE..

Registrazione Albo on-line n. 1375/2017

Si attesta che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Ente per 15gg. Consecutivi, dal 27/09/2017 al 12/10/2017

Taormina li, 13/10/2017

Sottoscritta dal Responsabile  
Albo Pretorio  
(MOLINO MASSIMILIANO)  
con firma digitale