



COMUNE DI MICIGLIANO  
PROVINCIA DI RIETI

Via S. Biagio 1 - 02010 Micigliano (Ri) - C.F. 00113670574- tel/fax 0746/577893

N. 258 del Registro generale

COPIA

DETERMINAZIONE AREA 2 - AREA TECNICA LL.PP E  
MANUTENTIVA

Ufficio  
del 24-09-2019 N.156

Oggetto: LOCAZIONE COMPLESSO MULINO COMUNALE - AGGIUDICA-  
ZIONE DEFINITIVA SIG. SCOPPETTA EMILIANO - APPRO-  
VAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO

*VISTO IL DECRETO SINDACALE N.1382/2015 , DI ASSEGNAZIONE DELLE RESPONSABILITA' E  
DEI SERVIZI*

*VISTO IL DECRETO SINDACALE N.2 DEL 06.07.2019 DI ASSEGNAZIONE DELLE  
RESPONSABILITA' DEI SERVIZI E DEGLI UFFICI COMUNALI*

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

CONSIDERATO che il Comune di Micigliano è proprietario di un mulino in loc. Molino, sito in prossimità della strada Provinciale che dalla Salaria sale alla capoluogo, oggetto, in epoca recente di lavori di recupero e riqualificazione;

RITENUTO voler procedere ad indire una pubblica asta finalizzata alla ricerca di un locatario per il complesso "mulino comunale" che lo azioni ad acqua solo per scopi didattici e folkloristici in modo da rappresentare occasione di incremento produttivo e turistico per il territorio del Comune di Micigliano, con destinazione d'uso che dovrà risultare coerente con l'ambiente e rispettosa del carattere storico e culturale dei locali e spazi costitutivi dell'area di cui trattasi;

CHE con deliberazione di G.M. n.62 del 20.07.2019 è stato approvato lo schema di pubblica asta per la locazione del complesso di cui trattasi;

CHE con determinazione dell'area tecnica n.116 del 01.08.2019 è stato preso atto di quanto stabilito con deliberazione di G.M. n.62/2019;

CHE l'avviso di pubblica asta è stato pubblicato e prevedeva la scadenza per la presentazione delle offerte da parte degli operatori economici interessati il 31.08.2019 alle ore 12:00, mentre l'apertura dei plichi è prevista per il giorno 06.09.2019 alle ore 10:00;

CONSIDERATO che con determinazione dell'area tecnica 116/2019 è stata nominata a commissione giudicatrice per per l'espletamento dell'asta pubblica per la locazione del complesso di cui trattasi;

CHE l'asta relativa alla locazione del complesso comunale è stata espletata in data 06.09.2019 alle ore 10:00 come risulta dall'allegato verbale d'asta;

CHE, come si evince dal verbale la commissione ha aggiudicato provvisoriamente al Signor SCOPPETTA EMILIANO l'asta di cui trattasi con rialzo sul prezzo a base d'asta dell'1%;

CHE con determinazione dell'area tecnica n.142/2019 è stata aggiudicata provvisoriamente l'asta della locazione del complesso Mulino Comunale al Signor SCOPPETTA EMILIANO con sede in Case Sparse di Caporio n.11 – CITTADUCALE (RI) - per l'importo di seguito esplicito:

Per il primo e secondo anno di locazione il canone che deve versare l'aggiudicatario è di € 151,50 mensili e quindi di € 1.818,00 annuali, mentre dal terzo anno compreso al sesto compreso di € 202,00 mensili e quindi di € 2.424,00 annuali;

CONSIDERATO che l'Ente si è riservato, nell'asta di locazione, di procedere all'assegnazione previa verifica dell'idoneità dell'affdatario;

CHE verificata l'idoneità dell'aggiudicatario, è possibile procedere all'aggiudicazione definitiva della presente locazione;

VISTO lo schema di contratto di locazione del complesso del Mulino Comunale di cui trattasi allegato e parte integrante della presente determinazione;

Tutto ciò premesso e considerato:

### **DETERMINA**

Che le premesse sopra menzionate fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

Di aggiudicare definitivamente al Signor SCOPPETTA EMILIANO la locazione del complesso Mulino Comunale per anni sei con rialzo sul prezzo a base di gara dell'1% e come dettagliato nell'allegato schema di contratto;

Di approvare lo schema di contratto di locazione tra il Comune di Micigliano e la ditta AZIENDA AGRICOLA SCOPPETTA EMILIANO allegato e parte integrante del presente atto.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI MICIGLIANO

PROVINCIA DI RIETI

REP.N.

CONTRATTO per la “**LOCAZIONE DEL COMPLESSO MULINO COMUNALE-  
PERIODO ANNI SEI**”

a) COMUNE DI MICIGLIANO - P. I.V.A. 00113670574

b) SCOPPETTA EMILIANO – P. IVA 01190770576

AREA 2 - AREA TECNICA LL.PP E MANUTENTIVA n. 156 del 24-09-2019 - Pag. 3 - COMUNE DI MICIGLIANO

c) UFFICIALE ROGANTE Dott.ssa Raffaella Silvestrini C.F SLVRFL68E41H501A

L'anno duemiladiciannove (2019) addi ..... ( .....) del mese di settembre nella Residenza Comunale, avanti di me Dott.ssa Raffaella Silvestrini, Segretario del Comune di Micigliano, autorizzato a ricevere gli atti nell'interesse della predetta Amministrazione, senza assistenza dei testimoni, per espressa rinuncia fattane dalle parti contraenti, d'accordo fra loro e con il mio consenso, sono personalmente comparsi:

1) Ing. Emiliano Salvati nato a Rieti il 26.06.1983 nella sua qualità di RESPONSABILE DEL SERVIZIO che in seguito verrà indicato con la parola "Amministrazione" il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente.

2) Il Sig. SCOPPETTA EMILIANO, nato a Terni (TR) il 18.01.1993 (C.F. SCPMLN93A18L117Q) in qualità di Titolare dell'Azienda Agricola Emiliano Scoppetta - Con sede in Cittaducale (RI) via Case Sparse n.11 partita IVA 01190770576 iscritta nel registro imprese C.C.I.A.A. di Rieti;

Detti componenti, della cui identità io Ufficiale Rogante sono personalmente certo, mi chiedono di ricevere il presente atto.

PREMESSO:

Che con Deliberazione di G.M. n.62 del 20.07.2019 del Comune di Micigliano ha stato stabilito di procedere alla locazione del complesso Mulino Comunale per anni sei secondo il relativo schema di asta allegato alla medesima deliberazione;

Vista la determinazione dell'area tecnica n..... del 24.09.2019 con la quale l'asta in oggetto è stata aggiudicata definitivamente alla ditta AZIENDA AGRICOLA EMILIANO SCOPPETTA per anni sei con rialzo sul prezzo a base di gara dell'1% come dettagliato nei successivi articoli;

Ciò premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue:

**ART. 1)** Il presente contratto ha per oggetto la locazione per anni sei del complesso del Mulino Comunale, sita in prossimità della via Provinciale n.15. Il Complesso è distinto in catasto del Comune di Micigliano al Foglio 12, particelle 1015-106-1012-1011-888-1258. Il Mulino deve essere azionato ad acqua solo per scopi didattici e folkloristici.

L'Azienda Agricola Emiliano Scoppetta intende (come riportato nell'offerta tecnica presentata nella pubblica asta relativa alla presente locazione) recuperare il mulino ed i terreni circostanti rigenerando un "piccolo mondo antico", una sorta di parco tematico che rispecchia l'autenticità del paese, oltre a creare un punto che l'azienda mette a disposizione per valorizzare non solo i propri prodotti, ma anche tutti quelli delle aziende circostanti in collaborazione tra Amministrazione Comunale, Pro-loco e associazioni presenti in loco. Di seguito vengono elencate le diverse attività che la ditta intende intraprendere nel corso degli anni al mulino comunale:

- festa della molitura per integrare la festa della trebbiatura a fermo di Cittaducale: si propone di ricreare una giornata dedicata alla molitura del frumento riproducendo le tecniche tradizionali per la trasformazione del seme in farina e prodotti come pasta e pane.....
- si stipuleranno convenzioni con le scuole primarie e secondarie per la divulgazione della filiera del mais e del grano partendo dalla sua coltivazione con tecniche innovative a basso impatto ambientale fino alla sua trasformazione utilizzando tecniche antiche;
- saranno organizzate giornate di informazione e studio sul come si macinano i cereali, differenziando la qualità dei prodotti artigianali ed industriali;
- apertura del mulino a scopo promozionale con visite guidate sulla trasformazione e sull'importanza della produzione di farina con macine a pietra in occasione di sagre paesane del territorio circostante, in stretta simbiosi comune-proloco-associazioni;
- si prevede di allocare, nella pertinenza del mulino, un piccolo fabbricato in legno smontabile e mobile da utilizzarsi come punto di assaggio dei prodotti del territorio nonché dell'azienda. Tale locale, previa necessarie autorizzazioni di legge per il posizionamento, sarà messo a disposizione se ci daranno feste o sagre nel paese per proloco ed associazioni;
- si organizzeranno giornate a carattere storico, con le associazioni e la proloco, per immergersi nel passato e rivivere momenti di vita passata, dai costumi, agli usi e con ciò che si mangiava un tempo a base di antiche ricette;

- si organizzeranno giornate dedicate alle escursioni naturalistiche con gruppi a cavallo, mountain bike, motocross e passeggiate a piedi, utilizzando i vari percorsi che da Micigliano arrivano sul Monte Terminillo sfruttando il mulino quale punto di riferimento per le partenze o gli arrivi.

La presente locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data della stipula del presente contratto. Il contratto potrà essere rinnovato per analogo periodo fermo restando la verifica sulla qualità del servizio prestato e la correttezza nei pagamenti da parte del locatario oltre previa comunicazione al Comune di Micigliano almeno sei mesi prima della scadenza della volontà di rinnovo da parte del locatario.

L'immobile viene concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come descritto nella pubblica asta di locazione e che il locatore dichiara di conoscere bene, e con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze e diritti di qualsiasi sorta.

Rimangono a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri enti pubblici. L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari per l'inizio dell'attività ai fini e nei limiti dell'uso convenuto. Tali interventi, se necessari, saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e al termine degli stessi dovranno essere trasmesse al Comune le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative. Il locatario dovrà farsi carico delle spese di manutenzione ordinaria inerenti la gestione del complesso. Le spese di manutenzione straordinaria sono a carico della proprietà.

**ART. 2)** L'ing. Emiliano Salvati, nella sua qualità di Responsabile del servizio del Comune di Micigliano, in nome e per conto del Comune medesimo, in esecuzione ai predetti atti, da e

concede alla ditta AZIANDA AGRICOLA EMILIANO SCOPPETTA la cui sede è in CITTADUCALE (RI) P.I.01190770576 che, a mezzo del suo legale rappresentante, accetta la locazione di cui trattasi alle condizioni descritte nella relativa pubblica asta espletata a ta proposito.

**ART. 3)** Il corrispettivo dovuto al Comune di Micigliano dall'Azienda Agricola Emiliano Scoppetta per il pieno e perfetto adempimento del contratto è stabilito in Euro 1.818,00 annuali per il primo e secondo anno di locazione , mentre dal terzo anno compreso al sesto compreso di € 202,00 mensili e quindi di € 2.424,00 annuali. In caso di rinnovo contrattuale per ulteriori anni sei il canone di affitto sarà dell'importo pari a quello del sesto anno di contratto e costante per tutti i sei anni.

Il canone dovrà essere corrisposto anticipatamente in due rate semestrali, esclusa ogni altra rateazione, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale.

Sarà vietata, pena la risoluzione del contratto per inadempimento, ogni variazione dell'uso convenuto non espressamente autorizzata dal Comune concedente.

Oltre il canone di affitto il locatario dovrà sostenere le spese relative alle utenze di energia elettrica, acqua, e tutte le spese di manutenzione ordinaria dell'intero complesso.

Tutti gli impianti eventualmente realizzati (previa autorizzazione dell'Ente), al termine della locazione, diverranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che il locatario abbia nulla a pretendere.

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.

**ART. 4)** Il Canone annuo determinato come sopra riportato, sarà soggetto a rivalutazione annuale a partire dal secondo anno di locazione con riferimento alle variazioni accertate dall'istat nell'indice al consumo per le famiglie di operai ed impiegati in ragione del 75%.

**ART. 5)** A garanzia degli obblighi derivanti del presente contratto l'Impresa ha costituito la cauzione definitiva dell'importo di € 1.333,20 mediante polizza fidejussoria n°.

..... rilasciata in data ..... da ..... Assicurazioni, con validità per tutto il periodo di locazione.

**ART. 6)** A garanzia degli obblighi derivanti del presente contratto l'Impresa ha presentato polizza assicurativa a garanzia della struttura per danni, atti vandalici, furti ed incendi per un importo di € 1.000.000,00 con validità per tutto il periodo della locazione n. .... della ..... in data .....

**ART. 7)** A garanzia degli obblighi derivanti del presente contratto l'Impresa ha presentato copia della polizza di responsabilità civile verso terzi per l'importo di € 1.000.000,00 con validità per tutto il periodo della locazione n. .... della ..... in data .....

**ART. 8)** La durata del presente contratto è di anni sei decorrenti dalla data di sottoscrizione.

**ART. 9)** L'impresa dichiara che si obbliga a gestire la locazione nel rispetto di tutte le prescrizioni di legge in materia di sicurezza e di salute nei luoghi di lavoro.

**ART. 10)** L'impresa locataria si obbliga ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale del lavoro per i dipendenti delle aziende industriali ed affini e negli accordi integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nelle località in cui si svolgono i lavori anzidetti ed ancora di rispettare tutti gli adempimenti assicurativi e previdenziali previsti dalla Legge 19.03.1990 n.55;

**ART. 11)** Sono a carico del locatario le spese relative alla stipulazione del presente atto e cioè bollo, registrazione, diritti di segreteria e tutte le altre inerenti e conseguenti, nessuna esclusa.

**ART. 12)** Ai fini fiscali si dichiara che gli importi di cui al presente contratto non sono soggetti al pagamento dell'IVA ;

**ART. 13)** Per quanto non espressamente previsto in questo contratto si richiamano le disposizioni dell'avviso d'asta.

**ART. 14)** per quanto non materialmente allegato al presente contratto è parte integrante dello stesso il l'avviso d'asta sottoscritto dalle parti e conservato agli atti del comune.

E richiesto io segretario rogante, ho ricevuto quest'atto del quale ho dato lettura alle parti che a mia richiesta l'hanno dichiarato conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione con me segretario lo sottoscrivono:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ing. Emiliano Salvati

LA DITTA

AZIENDA AGRICOLA EMILIANO

SCOPPETTA

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Raffaella Silvestrini

Il Responsabile del Servizio

Micigliano 26-09-2019

F.to

## COPERTURA FINANZIARIA

*Visto: per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 151, comma 4, della legge 267/2000, e per l'imputazione della spesa.*

*Micigliano, li*

*Il Responsabile del Settore  
Servizi Finanziari  
F.to Sabrina Cesari*

## TRASMISSIONE DETERMINAZIONE

la presente determinazione viene inviata:

- ◇ Sindaco
- ◇ Albo Pretorio
- ◇ Segreteria Comunale
- ◇ Responsabile Settore Amministrativo Informatico
- ◇ Responsabile Settore Tecnico
- ◇ Responsabile Settore Contabile

## ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal 26-09-2019 al 11-10-2019.

461

Micigliano, li 12-10-2019

Il messo notificatore  
F.to Borseti Loretana