



COMUNE DI MICIGLIANO
PROVINCIA DI RIETI

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

N. 129 del Registro generale

COPIA

DETERMINAZIONE AREA 2 - AREA TECNICA LL.PP E
MANUTENTIVA

Ufficio
del 02-05-2018 N.58

Oggetto: LOCAZIONE COMPLESSO EX ABBAZIA SS. QUIRICO E GIU-
LITTA - AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA ALLA CORTE SER-
VICE DI GRILLOTTI ELIA

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

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

CONSIDERATO che il Comune di Micigliano possiede il complesso dell'Ex Abbazia SS. Quirico e Giulitta sita in prossimità della via Salaria, al Km. 113, già oggetto in epoca recente di lavori di recupero e riqualificazione finalizzati a renderlo idoneo allo svolgimento di attività di carattere culturale e ricettivo;

CHE da diverso tempo il complesso risulta essere sfitto;

CONSIDERATO che il Comune di Micigliano ha deciso di procedere ad indire una pubblica asta finalizzata alla ricerca di un locatario per l'ex abbazia che La utilizzi per l'insediamento di attività commerciali, artigianali, professionali, ricettive (alberghiere, ristorative ecc.), scolastiche e ricreative che possano rappresentare occasione di incremento produttivo e turistico per il territorio del Comune di Micigliano, con destinazione d'uso dovrà risultare coerente con l'ambiente e rispettosa del carattere storico e culturale dell'ex abbazia;

CHE con deliberazione di G.M. n.14/2018 veniva approvato lo schema di asta pubblica allegato e parte integrante della medesima insieme con i suoi quattro allegati;

CHE con la stessa deliberazione di G.M. venivano approvati anche l'inventario dei beni mobili contenuti all'interno del complesso con relativo book fotografico e la relazione descrittiva con

relativo book fotografico anche se non materialmente allegati alla deliberazione ma comunque allegati del bando;

CHE con determinazione dell'area tecnica n.40 del 19.03.2018 veniva approvato lo schema di asta pubblica per la locazione dell'Abbazia SS. Quirico e Giulitta di cui alla deliberazione di G.M. n.14/2018;

CHE l'avviso d'asta è stato pubblicato e prevedeva la scadenza per la presentazione delle offerte da parte degli operatori economici interessati il 19.03.2018 alle ore 12:00, mentre l'apertura dei plichi è prevista per il giorno 20.04.2018 alle ore 11:00;

CHE con determina dell'area tecnica n.48 del 19.04.2018 è stata istituita la commissione di gara;

CHE in data 24.04.2018 è stata espletata la pubblica asta per la locazione del complesso abbaziale di cui trattasi ed approvato il relativo verbale dal quale si evince che l'aggiudicatario provvisorio della procedura di cui trattasi è la ditta LA CORTE SERVICE DI GRILLOTTI ELIA;

CHE con determinazione dell'area tecnica n.54 del 24.04.2018 veniva affidato provvisoriamente alla ditta LA CIRTE SERVICE di Grillotti Elia, la locazione dell'ex complesso Abbaziale SS.Quirico e Giulitta per anni sei con rialzo sul prezzo a base di gara dell'1%;

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 dell'apresente locazione;

VISTO lo schema di contratto di locazione del complesso abbaziale SS.Quirico e Giulitta 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 alla ditta LA CORTE SERVICE DI GRILLOTTI ELIA la locazione dell'ex complesso Abbaziale SS.Quirico e Giulitta 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 LA CORTE SERVICE allegato e parte integrante del presente atto.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI MICIGLIANO

PROVINCIA DI RIETI

REP.N.

CONTRATTO per la “**LOCAZIONE EX COMPLESSO ABBAZIA SS.QUIRICO E GIULITTA - PERIODO ANNI SEI**”

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

b) Ditta LA CORTE SERVICE DI GRILLOTTI ELIA – P. IVA01011180575

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

L'anno duemiladiciotto(2018) addì (.....) del mese di maggio 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. GRILLOTTI ELIA, nato a Rieti (RI) il 12.05.1980 (C.F. GRLLLEI80E12H282T) in qualità di legale rappresentante de LA CORTE SERVICE DI GRILLOTTI ELIA con sede in Rieti - Vazia (RI) via Emilia n.1/3/5 partita IVA 01011180575 iscritta nel registro imprese C.C.I.A.A. di Rieti;

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

PREMESSO:

Che con Deliberazione di G.M. n.14 del 16.03.2018 del Comune di Micigliano ha stato stabilito di procedere alla locazione dell'ex complesso Abbazia SS.Quirico e Giulitta per anni sei secondo il relativo schema di asta allegato alla medesima deliberazione;

Vista la determinazione dell'area tecnica n.58 del 02.05.2018 con la quale l'asta in oggetto è stata aggiudicata definitivamente alla ditta LA CORTE SERVICE DI GRILLOTTI ELIA 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 dell'ex "Abbazia dei SS. Quirico e Giulitta", sita in prossimità della via Salaria, al Km. 113, già dichiarato immobile di interesse storico artistico" ai sensi dell'art. 10, comma 1, D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, Con Decreto del 15/02/2008, notificato al Comune di Micigliano il 27/04/2009 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i beni

Culturali e Paesaggistici del Lazio. In particolare, si richiama l'attenzione sul disposto dell'art. 20 del citato D. Lgs, secondo il quale i beni culturali non possono essere, tra l'altro, "adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.", e su quello dell'art. 21, in base al quale "...l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali e' subordinata ad autorizzazione del soprintendente."

Il Complesso è distinto in catasto del Comune di Micigliano al Foglio 13, lett. A e B, particelle 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197 e 198, ed i terreni parcheggio e parco al foglio n.13 particelle 260-261-263. Il bene risulta costituito:

- Dal piazzale antistante della superficie di circa mq 2.590 Adibito a parcheggio;
- Dall'Edificio ex abbazia comprensivo di Chiesa sconsacrata e atrio interno con giardino;
- Terreni circostanti e di proprietà comunale per una superficie di circa mq 6.440 adibiti a giardino a parco;

La Corte Service di Grillotti Elia, come locatario del complesso, creerà all'interno una Scuola di cucina internazionale denominata "Chef School International Cooking Campus" , scuola dell'ospitalità italiana rivolta a studenti internazionali. La struttura sarà anche uno spazio messo a disposizione per eventi ed incontri dedicati a professionisti e consumatori del mondo enogastronomico. L'utilizzo dell'Abbazia è comprensivo anche del recupero architettonico e funzionale dell'Abbazia previa autorizzazioni del caso specifico. In ogni caso la destinazione d'uso dovrà risultare coerente con l'ambiente e rispettosa del carattere storico e culturale dell'ex abbazia. Il progetto per il funzionamento dell'Abbazia come Scuola di Cucina Internazionale prevede la realizzazione/allestimento, previa opportune autorizzazioni da parti degli enti preposti ed interessati e previa relativa progettazione da approvarsi, di:

- una cucina professionale didattica accessoriata;
- aula didattica professionale per le lezioni teoriche e preparazione a freddo dotata di adeguata postazione tecnica;
- sala banchetti;
- sala ristorante;

- alloggi pernottamento studenti e camere superior per i professionisti del settore;
- ripristino area verde di pertinenza dell'Abbazia al fine di garantire decoro e fruibilità della stessa.

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.

L'immobile viene concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come descritto nel bando di gara 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 (di cui parte descritti nel relativo bando di gara) 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.

Nel caso il Comune necessiti di svolgere eventi e manifestazione all'abbazia, il conduttore, previo accordo tra le parti e giusto preavviso, dovrà permettere al Comune di Micigliano di disporre dei locali identificati a seconda del caso specifico.

Nel caso in cui l'Ente ottenga un finanziamento pubblico per interventi da realizzarsi all'interno del complesso abbaziale così come locato, il locatario deve mettere a disposizione l'abbazia al

fine di non far perdere eventuali contributi assegnati e permettere l'esecuzione degli eventuali lavori previo accordo scritto tra le parti.

Il comune di Micigliano affitta il complesso abbaziale così come descritto e con gli impianti nelle condizioni specificate nell'avviso d'asta . Il locatario dovrà farsi carico delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera. Le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico de La Corte Service, dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Comune di Micigliano ed eventualmente con la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti E Paesaggio Per Le Province Di Frosinone, Latina e Rieti se il caso lo richiede. Il Locatario potrà poi, sempre previa autorizzazione dell'Ente, decurtare le spese sostenute per le manutenzioni straordinarie autorizzate, dal canone di affitto. Il Comune di Micigliano si riserva anche di affidare incarichi di consulenza specialistica per la verifica delle spese e interventi di manutenzione straordinaria che il locatario vorrà/dovrà sostenere imputandone il pagamento al locatario che avrà però possibilità di recuperarla scalandola dal canone di affitto.

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 LA CORTE SEERVICE DI GRILLOTTI ELIA la cui sede è in RIETI (RI) P.I. 01011180575 che, a mezzo del suo legale rappresentante, accetta la locazione di cui trattasi alle condizioni descritte nel bando di gara.

ART. 3) Il corrispettivo dovuto al Comune di Micigliano da La Corte Service di Grillotti Elia per il pieno e perfetto adempimento del contratto è stabilito in Euro 10.100,00 annuali per i primi due anni , per € 12.120,00 annuali per il terzo e quarto anno e per € 18.180,00 annuali per quinto e sesto anno per un totale di € 80.800,00 .Il canone dovrà essere corrisposto anticipatamente in rate trimestrali.

Oltre il Canone di affitto il locatario dovrà sostenere le spese relative alle utenze di energia elettrica, acqua, gas direttamente, oltre a tutte le spese per la manutenzione ordinaria legate alla gestione del complesso.

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 € 8.080,00 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 e le norme legislative ed altre disposizioni vigenti in materia ed in particolare le norme contenute nel D.Lgsl.vo n.50/2016 e s.m.i.;

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

LA CORTE SERVICE DI GRILLOTTI ELIA

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Raffaella Silvestrini

Il Responsabile del Servizio

Micigliano 04-05-2018

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 04-05-2018 al 19-05-2018.

207

Micigliano, li 20-05-2018

Il messo notificatore
F.to Borseti Loretana