



CITTÀ DI TREIA

(Provincia di Macerata)

SETTORE CONTABILITA' - TRIBUTI - ECON. - SERV. CIMITERIALI Ufficio RAGIONERIA

COPIA DELLA DETERMINAZIONE N. 8 DEL 20-01-2018

Reg. generale n. 46 del 20-01-2018

Oggetto: MODIFICA CONTRATTO DI AFFITTO HOTEL GRIMALDI. APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO AGGIUNTIVO.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE INTESTATO

PREMESSO che in data 07/11/2015, tra il Comune di Treia e la Ditta VAGAMONDO VIAGGI S.a.S. di Scocco Ludovica, veniva stipulato il contratto di locazione del complesso turistico alberghiero comunale denominato "Hotel Grimaldi", sito in Treia, C.so Italia Libera n. 9 e gli attigui locali di intrattenimento identificati come "Sala congressi" e "Sala banchetti", repertorio n. 2.599, registrato presso l'Agenzia delle entrate di Macerata in data 24/11/2015 al n. 8.532;

PRESO ATTO che con nota acquisita al protocollo dell'Ente n. 5.681 del 26/03/2016, il Sig. Polverigiani Paolo, nato a (MC) il/../..., residente a (MC), via n. .., C.F., comunicava al Comune di Treia di essere subentrato alla Sig.ra Scocco Ludovica nella carica di socio accomodatario e legale rappresentante della Società VAGAMONDO VIAGGI S.a.S., per effetto di atto notarile Rep. 17.176, Racc. 11.447 del 21/01/2016;

VISTO che in data 06/10/2017, con prot. n. 18110/2017, il Comune di Treia avanzava alla ditta VAGAMONDO VIAGGI S.a.S. di Polverigiani Paolo & C. la richiesta in merito alla riconsegna del locale concesso in locazione per la gestione del complesso turistico alberghiero comunale "Hotel Grimaldi", denominato "Sala Congressi", situato al piano primo e secondo dell'edificio ubicato in Piazzetta del Cassero, con rideterminazione al ribasso del canone di locazione nella misura di 200 € mensili;

RICHIAMATA l'ordinanza sindacale n. 443/561 del 20/10/2017 di delocalizzazione degli uffici del Settore II e del Settore VII presso i locali della "Sala Congressi" dell'Hotel Grimaldi;

VISTO che in data 18/01/2018, con prot. n. 985/2018, la ditta VAGAMONDO VIAGGI S.a.S. di Polverigiani Paolo & C. comunicava la disponibilità a riconsegnare

all'Ente il suddetto locale, prevedendo la modifica del contratto mediante la sottoscrizione di un atto integrativo nei termini di diminuzione del canone di affitto nella misura di:

- 200 euro mensili per il corrente anno a decorrere dal 01/02/2018;
- 250 euro mensili per il quarto anno;
- 300 euro mensili per il quinto anno;
- 350 euro mensili per il sesto e ultimo anno di contratto ovvero fino a naturale scadenza prevista per il 7 novembre 2021;

RITENUTO necessario procedere alla sottoscrizione di un atto aggiuntivo per l'integrazione e la modifica del contratto di locazione del complesso turistico alberghiero comunale denominato "Hotel Grimaldi", sito in Treia, C.so Italia Libera n. 9 e gli attigui locali di intrattenimento identificati come "Sala Congressi" e "Sala Banchetti", repertorio n. 2.599, al fine di:

- escludere dal contratto di locazione il locale denominato Sala Congressi, situato al piano primo e secondo dell'edificio ubicato in Piazzetta del Cassero, comprendente il corridoio di accesso alle camere fino alla porta d'ingresso all'ultima camera, che ritorna nella piena disponibilità del Comune di Treia;
- rideterminare la locazione applicando una riduzione del canone nelle seguenti misure mensili oltre IVA: € 200,00 per il corrente anno (terzo anno di locazione) a decorrere dal 01/02/2018, € 250,00 per il quarto anno, € 300,00 per il quinto anno; € 350,00 per il sesto e ultimo anno di contratto;

ATTESO che, con riferimento alla disciplina delle locazioni di immobili urbani, questa si inquadra nell'articolo 42 della legge 27 luglio 1978, n. 392, essendo adibiti ad attività ricreative;

CHE, per tutto quanto sopra, il canone annuo viene rideterminato come indicato nel sotto indicato schema di contratto all'articolo 3;

DATO ATTO che è stato predisposto l'allegato schema di atto aggiuntivo per il raggiungimento dell'obiettivo di cui sopra;

VISTO l'articolo 4, comma 2, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165;

VISTO il decreto sindacale n. 10 del 30 dicembre 2017, di attribuzione delle funzioni di cui all'articolo 107 del D.Lgs. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

VISTA la deliberazione del Consiglio comunale n. 59 del 29/12/2017, con la quale è stato approvato il DUP e il bilancio di previsione 2018/2020;

CONSIDERATO che la sottoscritta ha direttamente provveduto alla verifica della regolarità tecnica e della copertura finanziaria della presente determinazione;

VISTI gli articoli 107, 183 e 192 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

ATTESA la propria competenza, rientrando il presente atto tra i compiti di gestione corrente del servizio;

D E T E R M I N A

1. di MODIFICARE il contratto di locazione sottoscritto in data 07/11/2015, rep.

2.599, riducendo la superficie del locale denominato Sala Congressi, situato al piano primo e secondo dell'edificio ubicato in Piazzetta del Cassero, comprendente il corridoio di accesso alle camere fino alla porta d'ingresso all'ultima camera, in quanto rientra nella piena disponibilità del Comune;

2. di RIDETERMINARE il canone di locazione applicando una riduzione nelle seguenti misure mensili oltre IVA: € 200,00 per il corrente anno (terzo anno di locazione) a decorrere dal 01/02/2018, € 250,00 per il quarto anno, € 300,00 per il quinto anno; € 350,00 per il sesto e ultimo anno di contratto;
3. di APPROVARE lo schema di atto aggiuntivo al contratto di locazione, ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, allegato alla presente di cui forma parte integrante e sostanziale;
4. di IMPEGNARE la somma complessiva di € 165,00 per la registrazione dell'atto e per marche da bollo al capitolo 110641 del bilancio corrente, sul quale la sottoscritta ha verificato la disponibilità finanziaria.-

* * * * *

ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI LOCAZIONE REP. 2.599 IN DATA
07/11/2015

L'anno addì del mese di (.....), in Treia, presso la Sede Comunale in Piazza della Repubblica, n. 2, tra i Signori:

1), nato/a a il, residente a in, C.F., che rappresenta il Comune di Treia, nel cui esclusivo interesse agisce, a ciò autorizzato ai sensi dell'articolo 107, comma 3, lettera c), del TUEL di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, (Cod. Fisc. 00138790431), Funzionario responsabile facente funzione del 2° Settore, di seguito chiamato "Locatore";

2) VAGAMONDO VIAGGI S.a.S. di Polverigiani Paolo & C., con sede in Macerata, Via Padre Matteo Ricci n. 134 e Partita IVA 0161857043, con legale rappresentante Polverigiani Paolo, nato a (MC) il .././....., residente a (MC), via n. ..., C.F., in seguito denominato "Conduttore";

P R E M E S S O

CHE in data 07/11/2015 è stato stipulato il contratto di locazione del complesso turistico alberghiero comunale denominato "Hotel Grimaldi", sito in Treia, C.so Italia Libera n. 9 e gli attigui locali di intrattenimento identificati come "Sala Congressi" e "Sala Banchetti", repertorio n. 2.599, registrato presso l'Agenzia delle entrate di Macerata in data 24/11/2015 al numero 8.532;

CHE, con nota acquisita al protocollo dell'Ente n. 5.681 del 26/03/2016, il Sig. Polverigiani Paolo, nato a (MC) il .././....., residente a (MC), via n. ..., C.F., comunicava al Comune di Treia di essere subentrato alla Sig.ra Scocco Ludovica nella carica di socio accomodatario e legale rappresentante della Società VAGAMONDO VIAGGI S.a.S., per effetto di atto notarile Rep. 17.176, Racc. 11.447 del 21/01/2016;

CHE in data 06/10/2017, con prot. 18.110/2017, è stata avanzata richiesta da parte del Comune di Treia alla ditta VAGAMONDO VIAGGI S.a.S. di Polverigiani Paolo & C. di dare la disponibilità a riconsegnare all'Ente il locale concesso in locazione per la gestione del complesso turistico alberghiero comunale "Hotel Grimaldi", denominato "Sala Congressi", situato al piano primo e secondo dell'edificio ubicato in Piazzetta del Cassero, con rideterminazione al ribasso del canone di locazione;

CHE in data 17/10/2017, con prot. 19.209/2017, la ditta VAGAMONDO VIAGGI S.a.S. di Polverigiani Paolo & C. comunicava il proprio assenso alla suddetta richiesta;

CHE in data 18/01/2018, con prot. n. 19.209/2017, la ditta VAGAMONDO VIAGGI S.a.S. di Polverigiani Paolo & C. comunicava la disponibilità a riconsegnare all'Ente il suddetto locale, prevedendo la modifica del contratto mediante la sottoscrizione di un atto integrativo nei termini di diminuzione del canone di affitto nella misura di:

- 200 euro mensili per il corrente anno a decorrere dal 01/02/2018;
- 250 euro mensili per il quarto anno;
- 300 euro mensili per il quinto anno;
- 350 euro mensili per il sesto ed ultimo anno di contratto ovvero fino a naturale scadenza prevista per il 7 novembre 2021;

CHE in data 20/01/2018 è stata emessa ordinanza sindacale n. 4/6 di delocalizzazione degli uffici del Settore I e del Settore II presso i locali della "Sala Congressi" dell'Hotel Grimaldi;

CHE con determinazione del Responsabile del II Settore n. 8/46 in data 20/01/2018 è stato approvato lo schema di atto aggiuntivo al contratto di locazione Rep. n. 2.599 del 07/11/2015;

TUTTO CIÒ PREMESSO quale parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti come sopra convenute si conviene e si stipula quanto appresso:

ART. 1

L'articolo 1 del contratto soprarichiamato è sostituito integralmente dal dispositivo seguente:

"Art. 1 – Oggetto della locazione

Il Locatore, con il presente contratto, cede in locazione al conduttore che accetta, il complesso turistico alberghiero denominato "Hotel Grimaldi" sito a Treia in C.so Italia Libera, 9 e l'attiguo locale di intrattenimento identificato come "Sala banchetti" con ingresso dalla piazzetta del Cassero. Il complesso è composto dai beni immobili rappresentati negli elaborati progettuali allegati (Allegati da "A1" a "A5") ed individuati catastalmente come segue: foglio n.57, particella 279 sub 8 e sub 9 che identifica la porzione ove si svolgono le attività di bar, ristorazione e albergo; foglio n.57, particella 280 sub 8 porzione che identifica l'ex ostello della gioventù, compreso il corridoio di accesso alle camere fino alla porta d'ingresso all'ultima camera; foglio n.57 part. 284 sub 5 che identifica la sala banchetti; con accesso dalla piazzetta del Cassero. Ciascun bene concesso in godimento è da considerarsi collegato agli altri da un vincolo di reciproca complementarietà ed interdipendenza. Tutti i beni concorrono, senza che alcuno di essi abbia funzione prevalente sugli altri, a formare l'azienda in oggetto. L'albergo è costituito anche da un piano seminterrato ove sono installati i servizi tecnici; da un piano terra con un locale di deposito, che collega la hall con il terrazzo dell'Arena Didimi, dal locale dei servizi tecnici, dall'atrio reception ed hall con angolo bar; da un piano primo con sala ristorante e relativo locale cucina adeguato alle capacità ricettive, completo di dispensa e servizi igienici propri ed inoltre sul lato opposto, dal locale direzione, dai servizi igienici, dalle salette predisposte per bar e TV; da un piano secondo con n.11 camere di cui n.6 doppie, collegato all'ala dell'ex-ostello dotato di 4 camere con bagno per una capacità complessiva di n. 8 posti letto; da un piano terzo con n. 9 camere di cui n. 6 doppie. Il tutto per una capienza di n. 32 posti letto, oltre agli 8 posti dell'ex-ostello. Le camere sono dotate di telefono, citofono, televisore, frigobar, impianto di termoregolazione ambientale autonomo e servizio igienico completo di doccia, radiatore, scaldabiancheria, asciugacapelli a parete, chiamata di allarme, impianto di aspirazione e pulizia ambiente. Una camera è accessibile ai fini della fruizione da parte di disabili; inoltre è presente un bagno per portatori di handicap in ogni piano (2° e 3° piano). L'intero complesso è adeguato strutturalmente per l'eliminazione delle barriere architettoniche ai fini dell'accessibilità e della fruizione dei servizi interni da parte dei disabili."

ART. 2

Al contratto si aggiunge il seguente articolo:

"Art. 1-bis – Locali che rientrano nella piena disponibilità del Comune di Treia e

relativi oneri

A decorrere dalla data di sottoscrizione della presente integrazione, il locale denominato Sala Congressi, situato al piano primo e secondo dell'edificio ubicato in Piazzetta del Cassero, comprendente il corridoio di accesso alle camere fino alla porta d'ingresso all'ultima camera, come meglio identificato nelle planimetrie allegate, ritorna nella piena disponibilità del Comune di Treia, a fronte di una rideterminazione del canone di locazione come stabilito nell'articolo 3 del presente Atto. Il Comune si impegna a rendere funzionalmente indipendente il suddetto locale dalla struttura alberghiera, anche per quanto riguarda gli aspetti legati alla sicurezza e alla manutenzione, con oneri specificati come di seguito:

- *spese per la separazione dei locali che rientrano nella disponibilità del Comune dall'attività alberghiera e per il relativo adeguamento funzionale in modalità conforme alle disposizioni di sicurezza vigenti a carico del locatore;*
- *spese tecniche al fine del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) a carico del locatore. Si specifica che la titolarità dei CPI rimane in capo al conduttore così come tutti gli oneri relativi agli obblighi da esso derivanti;*
- *spese per la separazione e la messa a norma degli impianti elettrico e termico in modo da rendere funzionalmente autonomo l'impianto relativo ai locali che rientrano nella disponibilità del Comune rispetto a quelli dell'attività alberghiera a carico del locatore (la fornitura del gas rimane in carico alla ditta Vagamondo Viaggi s.a.s. dato che la nuova destinazione d'uso non necessita di tale utenza);*
- *spese per la voltura del contratto di fornitura idrica da porre a nome del Comune di Treia a carico del locatore;*
- *spesa per la fornitura idrica fino ad un consumo massimo pari a 5 metri cubi totali annui a carico del locatore; al superamento del suddetto consumo si valuteranno eventuali conguagli a carico del conduttore."*

ART. 3

L'articolo 3 del contratto soprarichiamato è sostituito integralmente dal dispositivo seguente:

"Art. 3 - Canone

Il canone annuo di locazione viene stabilito sulla base dell'offerta presentata dalla ditta aggiudicataria in sede di gara come di seguito indicato:

- *1° anno: € 4.200,00 oltre IVA – mensile € 427,00*
- *2° anno: € 6.300,00 oltre IVA – mensile € 640,50*
- *3° anno: € 6.400,00 oltre IVA – mensile primi due mesi (dicembre 2017-gennaio 2018) € 854,00 e i restanti 10 mesi € 610,00*
- *4° anno: € 7.100,00 oltre IVA – mensile € 762,50*
- *5° anno: € 9.000,00 oltre IVA – mensile € 915,00*
- *6° anno: € 10.500,00 oltre IVA – mensile € 1.067,50.*

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato a cadenza mensile, a far data dal 1° dicembre 2015, tramite versamento nel conto corrente di tesoreria del Comune di Treia, - IBAN: IT09P0854969210000040179875, aperto presso la filiale di Treia della Banca di Filottrano.

Il pagamento del canone deve avvenire entro il giorno 10 del mese successivo a quello di riferimento.

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone con la previsione che il mancato pagamento di massimo tre canoni successivi produrrà la risoluzione automatica del contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c. Il Conduttore non potrà far valere alcuna eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute, sempre che il Comune di Treia non voglia avvalersi della facoltà di risoluzione sopra indicata, rifiutando il pagamento dei canoni tardivamente versati, salva la facoltà di trattenerli ad eventuale titolo di risarcimento per eventuali danni materiali e immateriali. In caso di rinnovo il canone del settimo anno consecutivo (il primo dell'eventuale rinnovo) avrà come base quello del sesto anno aumentato dell'Indice ISTAT e così via per gli altri

anni.”

ART. 4

L'articolo 7 del contratto soprarichiamato è sostituito integralmente dal dispositivo seguente:

“Art. 7 – Particolari obblighi del conduttore assunti in sede di partecipazione alla gara
Il conduttore, si impegna con il presente contratto a rispettare tutti gli impegni assunti in sede di gara, ed in particolare:

- rispetto di tutti gli impegni assunti a mezzo del “Progetto di Gestione” contenuto nell’offerta tecnica presentata in sede di gara;*
- rispetto del piano degli investimenti, ed in particolare del programma di manutenzione straordinaria, nonché dei tempi di realizzazione;*
- impegno a riservare almeno il 20% delle camere alle prenotazioni con sistemi di intermediazione on – line;*
- impegno ad applicare all’Amministrazione Comunale ed alle Associazioni locali operanti nel campo della valorizzazione turistica di Treia, uno sconto del 22% su tutti i servizi offerti;*
- disponibilità ad ospitare giovani in percorsi di formazione professionale o studenti in programmi di alternanza scuola-lavoro.*

Viene specificato inoltre che la sala banchetti con accesso dalla piazzetta del Cassero, può essere utilizzata dall'affittuario, direttamente, per attività complementari proprie dell'albergo e della ristorazione, nel rispetto della normativa vigente, ovvero concessa a terzi di volta in volta per attività temporanee compatibili con la loro destinazione. Il Comune di Treia se ne riserva l'uso per iniziative istituzionali fino ad un massimo di gg. 15 all'anno, le cui date saranno preventivamente concordate con l'affittuario con un preavviso di almeno 7 giorni, mantenendo a carico del Comune la spesa per la pulizia necessaria al ripristino del locale dopo l'uso; l'Ente è esonerato da qualsiasi altro onere.

L'Amministrazione comunale si riserva il diritto sull'uso della struttura per metterla al servizio della Protezione Civile e per i mezzi di soccorso, qualora se ne presenti la necessità, oltre che per esigenze sue proprie o per compiti di istituto. Il conduttore, in questi casi, potrà inoltrare richiesta di rimborso per le spese effettivamente sostenute, per la fornitura di energia elettrica, gas, acqua, servizi offerti e pernotti, nonché per la riduzione del canone della locazione proporzionale al periodo del mancato godimento della struttura ed al mancato guadagno che ne deriverà, considerato anche l'eventuale annullamento di pregresse prenotazioni già effettuate, concordando con il Comune le modalità di quantificazione delle stesse.”

ART. 5

Resta inteso che il restante contenuto del vigente contratto Rep. 2.599 del 01/11/2015 che non ha subito variazioni indicate nel presente atto e che regola il rapporto tra le parti, rimane inalterato ed esecutivo.

Letto, confermato e sottoscritto.

Treia, li

Il Responsabile II Settore Comune di Treia

Il legale rappresentante della ditta VAGAMONDO VIAGGI S.a.S.

* * * * *

Il Responsabile del Settore
F.to Rag. ELISABETTA ORAZI

In relazione al disposto di cui all'art. 147-*bis*, comma 1, e all'art. 183, comma 7, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si appone il visto di regolarità contabile e si attesta la copertura finanziaria del presente provvedimento.

Treia, 20-01-2018

Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to Rag. ELISABETTA ORAZI

Impegno contabile n.	Liquidazione n.
Accertamento contabile n.	

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente determinazione viene pubblicata sul sito web istituzionale di questo Comune in data odierna per rimanervi quindici giorni consecutivi fino al 02-10-2020

Treia, 17-09-2020

Il Responsabile delle Pubblicazioni
F.to Dott.ssa LILIANA PALMIERI

È copia conforme all'originale.

Treia, 17-09-2020

Il Responsabile del I Settore
Dott.ssa LILIANA PALMIERI