



COMUNE DI PRIVERNO

Provincia di Latina

copia

DETERMINAZIONE DEL DIPARTIMENTO N° 2

ECONOMICO FINANZIARIO

N°154
DATA
07/04/2011

OGGETTO: Servizio patrimonio – Albergo di Fossanova affidamento alla Ditta “Il Grappolo d’Uva” di Terracina.

L'anno duemilaundici, il giorno sette del mese di aprile nel proprio ufficio.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Visto il provvedimento del Sindaco Avv. Umberto Macci di nomina della scrivente di responsabile del 2° dipartimento riguardante i servizi: Politiche Tributarie – Patrimonio e Demanio – Bilancio – Economato – Programmazione e sviluppo;

Richiamata la deliberazione di Giunta comunale n. 5 del 26/01/2006, con la quale è stato disposto di indire apposita gara per l'affidamento in gestione della struttura turistico-ricettiva denominata “Albergo Antico Borgo” in Fossanova, struttura questa di proprietà della Sovrintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali, il cui recupero ed arredo è stato realizzato con fondi speciali del Giubileo, sotto la direzione della struttura tecnica del Comune di Priverno;

Vista la propria determinazione n. 799 in data 18/12/2007 con la quale si stabiliva di indire a tale scopo un'asta pubblica ai sensi dell'art. 73, lett c) del R.D. 827/24 e se ne fissava l'esecuzione in data 06/02/2008;

Richiamata, altresì, la propria determinazione n. 608 in data 02/10/2007 con la quale veniva nominata una commissione di esperti del settore turistico/alberghiero per l'espletamento della procedura di gara;

Considerato:

- che detta Commissione riunitasi in data 6/02/2008, con apposito verbale ha proceduto a predeterminare i criteri per l'attribuzione dei punteggi necessari per l'aggiudicazione della gara;
- che con successivo verbale redatto nella stessa data, la Commissione ha proceduto ad esaminare e valutare le offerte pervenute con le modalità previste, da parte delle seguenti Imprese:

- 1) Valle dell'Amaseno Soc. Coop. a r.l. di Priverno,
 - 2) Grappolo d'Uva di Agostino a Mare S.r.l. di Terracina,
 - 3) Iafrate Alessia di Priverno,
- assegnando ad ogni singolo concorrente il relativo punteggio;

Visto il verbale di aggiudicazione della gara del 6/02/2008, approvato con determinazione n. 111 del 2008 ;

Atteso che da detto verbale veniva si evidenzia una “graduatoria” nell’assegnazione dei punteggi di seguito riportata:

offerte	Ditta VALLE DELL’AMASENO	P*	Ditta GRAPPOLO D’UVA	P*	Ditta IAFRATE ALESSIA	P*
CANONE	20.000/00	25	18.500,00	23	19.000/00	24
PIANO INVESTIMENTI:	ENTITA’ E QUALITA’ DEGLI INVESTIMENTI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA STRUTTURA	7	PIANI DI PROMOZIONE DELLA STRUTTURA E DEL TERRITORIO	7	PIANI DI PROMOZIONE DELLA STRUTTURA E DEL TERRITORIO	10
PIANO INVESTIMENTI			ENTITA’ E QUALITA’ DEGLI INVESTIMENTI PER IL MIGLIORAMENTO DELLA STRUTTURA	6		
UNITA’ E PROFESSIONALITA’ DEL PERSONALE CHE SI INTENDE IMPIEGARE	3-4 UNITA’	4	5 UNITA’	7	6 UNITA’	10
ESPERIENZA:	GESTORE ALBERGO DAL 3 APRILE 2006	7,5	GESTIONE PLURIENNALE ATTIVITA’ RISTORAZIONE	5	GESTIONE B&B -NON ALBERGO-ALBERGO	5-8
PUNTEGGIO COMPLESSIVO		43,5		48		49-55

Atteso che la signora IAFRATE ALESSIA con nota dell’1/09/2010 ha comunicato il recesso anticipato dal contratto di locazione con decorrenza 01/01/2011

che con determinazione n. 33 del 21/01/2011 è stato preso atto di detto recesso ed è stato riscontrato l’inventario dei beni;

che, ad oggi, in considerazione dell’ubicazione dell’immobile e della necessità di dover rendere fruibile detta struttura per la quale sono state sostenute ingenti risorse destinate allo sviluppo economico del paese si rende opportuno procedere all’affidamento della gestione, per fini turistici ricettivi della struttura, alla ditta collocatosi 2^a nella graduatoria così come da prospetto suindicato;

Atteso che la ditta, appositamente contattata , ha comunicato la propria disponibilità alla gestione condizionando la stessa all’affidamento della struttura per un periodo commercialmente congruo e non inferiore ad anni 6 (sei) ciò al fine della remunerabilità degli investimenti proposti e della realizzazione dell’intero progetto presentato;

Ritenuto dover accogliere la richiesta di tale operatore economico e disporre la stipula di apposito contratto di gestione;

Visto il D.Lgs 18/08/2000 n. 267, ed in particolare gli artt. 183, 184 e segg.;

Vista la legge 7/08/90, n. 241;

Visto il D.Lgs 3/02/93, n. 29;

Vista la legge 15/05/1997, n. 127;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Vista la legge 7 agosto 1990, n.241;

Visto il D.L.vo 18 agosto 2000 n.267 T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL.

Visto lo statuto comunale ed il vigente regolamento comunale di contabilità;

Visti gli artt.3 e 17 del D.Lgs. 3 febbraio 1993, n.29, e successive modificazioni ed integrazioni;

D E T E R M I N A

- 1) per le motivazioni in premessa che si intendono in questo dispositivo integralmente riportate e trascritte di affidare la gestione dell'Albergo "Antico Borgo" di Fossanova alla ditta "Il Grappolo d'uva" di Terracina, collocatosi in graduatoria utile per la gestione di detto albergo al 2° posto, come da verbale di gara in atti;
- 2) di affidare la gestione dello stesso per anni 6(sei) con decorrenza 1° maggio 2011 /30 aprile 2017;
- 3) accertare il rateo dell'introito per l'affitto pari ad € 12.328,00 per il corrente anno e per i successivi € 18.500,00 annui ;
- 4) di approvare l'allegato schema di contratto;
- 5) a presente determinazione, unitamente alla relativa documentazione giustificativa, viene trasmessa al servizio finanziario per i conseguenti adempimenti.
- 6) La presente determinazione viene trasmessa al servizio competente per la pubblicazione all'albo pretorio comunale.

Dalla residenza comunale 07/04/2011

IL RESPONSABILE DEL DIPARTIMENTO

f.to rag. Rachele Mastrantoni

REPUBBLICA ITALIANA

**CONTRATTO DI AFFITTO DELL'AZIENDA ALBERGHIERA "ANTICO BORGO" DI
FOSSANOVA**

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

L'anno duemila____, il giorno_____ del mese_____, presso la Residenza Comunale di Priverno, nell'ufficio di segreteria.

Avanti a me _____ autorizzato a ricevere gli atti del Comune, senza l'assistenza dei testimoni per avere i signori intervenuti, d'accordo fra loro e con il mio consenso, espressamente dichiarato di rinunciarvi, sono personalmente comparsi:

La Sig.ra Mastrantonì Rachele, nata a Priverno il 28/11/1948, nella sua qualità di responsabile del dipartimento 2° del Comune intestato, la quale dichiara di intervenire in questo atto non in proprio ma esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune predetto, codice fiscale 80005330594, che rappresenta in detta sua qualifica

Il sig. _____ nato a _____ il _____ residente a _____ in via _____ nella sua qualità di
Codice fiscale _____

Comparenti della cui identità personale e capacità giuridica di contrattare io Segretario sono personalmente certo.

Premesso che:

la Giunta Comunale con deliberazione n. 5 in data 26/01/2006 ha disposto di indire apposita gara per l'affidamento della gestione dell'azienda alberghiera denominata "Antico Borgo" ubicata in Fossanova;

con determinazione n. 111 in data 08/02/2008 il Responsabile del Dipartimento 2° procedeva ad approvare l'esito della gara riguardante il citato affidamento,

che con determinazione n. 154 del 7/04/2011 è stato disposto l'affidamento per anni 6 (sei) alla ditta "Il Grappolo d'uva" con sede in Lungomare Matteotti n. 1 Terracina che ha comunicato la propria disponibilità alla gestione dell'Albergo a condizione assegnare allo stesso un congruo periodo per la realizzazione degli investimenti ;

per quanto sopra

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1. Il Comune di Priverno (in avanti "Comune") cede in affitto al sig..... n.q. (in avanti "Affittuario") l'Azienda alberghiera denominata "Antico Borgo", sita in comune di Priverno, località Fossanova, classificata alla categoria "Albergo di 3 stelle", dotata di n. 10 camere e n. 14 posti letto, per condurvi una gestione alberghiera.
2. L'autorizzazione amministrativa verrà volturata dal Comune in favore dell'Affittuario.
3. L'Affittuario, ben conoscendo il complesso alberghiero, le sue dotazioni tecnologiche e strumentali, beni mobili, arredi e corredi, che riconosce tutti idonei al normale uso, nonché lo stato dei contratti di fornitura, dichiara di accettare l'affitto esonerando il Comune da ogni e qualsivoglia rischio di gestione. I beni mobili e i corredi contenuti nell'immobile e destinati alla attività alberghiera sono di proprietà del Comune e sono descritti in un elenco che si allega al presente contratto sotto la lettera A.

4. Il presente contratto avrà la durata di anni 6(sei) o quando previsto per legge con inizio il giorno e terminerà il giorno, senza alcun obbligo di notifica.
L’Affittuario alla scadenza si obbliga a rilasciare l’azienda alberghiera liberandone i locali da persone e cose, e a non lasciare in essere rapporti giuridici di qualsivoglia tipo, con la sola eccezione dei contratti di gas, luce, acqua.
Eventuali beni dell’Affittuario saranno sgomberati, in caso di sua inerzia, a cura del Comune e a spese dello stesso Affittuario.
L’Affittuario si obbliga a rifondere rotture e danni che si siano verificati in corso di esercizio, a prescindere dalle cause, e risponderà anche per eventuali inadempienze nei pagamenti che portino alla interruzione delle sopracitate forniture di gas, luce e acqua.
5. A titolo di corrispettivo per l’affitto dell’azienda alberghiera l’Affittuario si obbliga a corrispondere al Comune la somma complessivamente riferita all’intero periodo di affitto di Euro (.....) oltre l’I.V.A. nelle misure di legge, da pagare in rate semestrali anticipate entro il quinto giorno dall’inizio del semestre con versamento da effettuare presso la tesoreria comunale sul conto intestato al Comune di Priverno.
6. Il mancato pagamento, in tutto o in parte del corrispettivo alle scadenze pattuite costituirà automaticamente l’affittuario in mora; tale mancato pagamento costituirà, inoltre, inadempienza grave legittimando in ogni caso il Comune a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.
7. L’affittuario non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l’azienda locata o parte di essa, né cedere il contratto ad eccezione di eventuali cessioni di rami d’azienda. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.
8. L’affittuario si impegna a realizzare, nel termine di anni 1(uno) dalla data di decorrenza del presente contratto, pena la risoluzione di diritto dello stesso, il pacchetto di proposte riportate dettagliatamente nell’offerta presentata in sede di gara alla voce “Piano di attività” che si allega al presente atto sotto la lettera B.
9. L’Affittuario, a garanzia dei beni ricevuti in affidamento e del buon fine del presente contratto, costituisce cauzione mediante (fideiussione bancaria, contratto di assicurazione, deposito di titoli di credito, ecc.) per Euro
Il Comune libererà la cauzione a contratto concluso, previ i necessari accertamenti di cui al presente atto.
10. L’Affittuario attiverà polizza di assicurazione per responsabilità civile verso terzi o verso il Comune e per tutti i rischi della gestione per un importo non inferiore a Euro, mentre il Comune attiverà polizza assicurativa per incendio del solo immobile.
11. L’Affittuario utilizzerà nuovi registri per l’attività alberghiera e per gli eventuali adempimenti di Ps.
12. Le parti firmano a parte e in contraddittorio verbale di immissione e presa di possesso dell’immobile e dei mobili, arredi e corredi, rilevando altresì lo stato dei contatori. Analoga operazione verrà eseguita al momento del rilascio dell’immobile per scadenza del contratto.
13. L’Albergo è in possesso del Certificato di prevenzione incendi per le parti destinate ad azienda alberghiera. L’Affittuario si impegna ad ottemperare ad eventuali prescrizioni che possano essere richieste dal Comando Vigili del Fuoco a seguito di sopralluogo o per sopravvenute normative relative alla prevenzione incendi nelle strutture ricettive, a munirsi dei supporti tecnici necessari (estintori) curandone la manutenzione e ad adottare, comunque, tutti gli atti utili per prevenire incendi ed eventualmente domarli. L’Affittuario si impegna

altresì ad osservare le disposizioni relative alla sicurezza e la salute nei luoghi di lavoro (D. L.vo 626/94 e successive modif. ed integr.), la corretta gestione della manipolazione di alimenti e bevande laddove somministrati (D. L.vo 155/97 e successive modif. ed integr. - HACCP-) e ad adottare comunque tutti gli atti utili a prevenire infortuni ed a garantire la salubrità e la sicurezza dei locali e dei processi produttivi.

14. L'Affittuario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità connessa con la gestione dei beni affidatigli e dell'azienda alberghiera.
15. L'Affittuario esplicitamente riconosce che, trattandosi di affitto di azienda alberghiera, non si applicano le previsioni della Legge 27 febbraio 1978 n. 392, né eserciterà, alla scadenza, alcuna richiesta per l'avviamento commerciale.
- 15 Il presente contratto sarà sottoposto a registrazione fiscale a cura del Comune di Priverno, con spese a carico dell'affittuario.

Richiesto, io Segretario Comunale Generale, ho ricevuto il presente atto, il quale viene sottoscritto dai componenti e da me Segretario.

Prima della sottoscrizione, il presente atto, scritto da persona di mia fiducia, è stato da me Segretario letto a chiara voce ai componenti i quali lo hanno riconosciuto conforme alle loro volontà e, quindi, sottoscritto come appresso:

IL RESPONSABILE DEL 2° DIPARTIMENTO
Rag. Rachele Mastrantoni

L'AFFITTUARIO
Sig.

IL SEGRETARIO COMUNALE GENERALE

La presente determinazione, anche ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa, sarà pubblicata in elenco all'albo pretorio e vi resterà per 15 giorni consecutivi dal **27/04/2011**;

O- non comportando spesa, non sarà sottoposta al visto del responsabile del servizio finanziario e sarà esecutiva dal momento della sua sottoscrizione.

A norma dell'art. 8 della legge n. 241/1990, si rende noto che responsabile del procedimento è la rag. Rachele Mastrantoni e che potranno essere richiesti chiarimenti anche a mezzo telefono (0773/912223).

Priverno, lì **08/04/2011**

IL RESPONSABILE DEL DIPARTIMENTO
f.to Rag. Rachele Mastrantoni

La copia è conforme all'originale
Priverno lì 7/4/2011
Il Responsabile del dipartimento
Rag. Mastrantoni Rachele