



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE



N. 681 DEL 06/10/2008

OGGETTO:

CONTRATTO DI LOCAZIONE REP. N. 18977 DELL'11.10.1999 DEL
COMPLESSO COMUNALE "BAR-RISTORANTE" DEL PARCO DELLA PACE -
RINNOVO

CENTRO DI RESPONSABILITA' ;
MANUTENZIONE URBANA - SPORT - SERVIZI DEMOGRAFICI
- CED

SERVIZIO : PATRIMONIO

DIRIGENTE RESPONSABILE : Mario Sala

I L D I R I G E N T E

Premesso che con contratto Rep. 18.977 dell'11/10/1999, in atti, il Comune concedeva in locazione il complesso di proprietà "bar - ristorante" sito al Parco della Pace in Via Francesca da Rimini, al Sig. Andreani Maurizio (C.F. NDRMRZ48S19C357C) di San Giovanni in Marignano;

- che tale locazione aveva durata di 9 (nove) anni a far data dalla stipula, rinnovabile, salvo disdetta da parte di una delle parti da comunicarsi nei 12 (dodici) mesi antecedenti la scadenza ai sensi ed effetti dell'art. 28, 1° comma - Legge n. 395/78 e s.m.;

- che nell'ambito di detta locazione il conduttore può svolgere le attività connesse alle proprie licenze commerciali per l'esercizio sia del bar (Bar Parco) che del ristorante (Ristorante Il Caminetto) ivi ubicati, incamerando i ricavi derivanti da tali gestioni e versando al locatore un canone annuo anticipato di Euro 18.127,64= (già L. 35.100.000=), oltre ad I.V.A. da aggiornare in misura pari al 75% della variazione degli indici ISTAT rilevati nell'anno precedente;

- che è prevista la facoltà del conduttore di cedere o sublocare il predetto contratto ex art. 36 della citata legge 392/78;

Dato atto che nelle more di detta locazione il conduttore ha ultimamente ceduto in affitto, sia l'azienda "Il Caminetto" alla società "Il Caminetto di Pagnini Luciano e Scola Giancarlo" s.n.c. con sede in Cattolica - Via Francesca da Rimini n. 34, sia l'azienda "Bar Parco" alla società "RistoBio di Bellocchio Barbara & C." s.n.c. con sede in Cattolica - Via Francesca da Rimini n. 38, come recepito con propria Determinazione n. 639 del 17.09.08;

- che, sempre con propria Determinazione n. 605 del 26.09.07, si prendeva atto dell'avvenuto conferimento delle sopracitate aziende commerciali esercitate dal Sig. Andreani Maurizio alla costituita società "CIMA di Andreani Maurizio & C." s.n.c., corrente in Cattolica Via Francesca da Rimini, s.n.c. C.F., P. IVA e iscrizione alla CCIAA di Rimini n. 02708950403, giusta atto a rogito del Dott. Dario Nardi, notaio in Pesaro, Rep. n. 31937, racc. 13664, del 28/12/2006, registrato a Pesaro il 09/01/2007, n. 8, serie lv;

- che tale conferimento, avente validità dal 01.01.2007, ha concretizzato la cessione del contratto di locazione di cui trattasi con relativo subentro dell'anzidetta società "CIMA" s.n.c. in tutti i diritti oneri, obblighi e convenzioni contrattuali già facenti capo al Sig. Andreani Maurizio;

Dato altresì atto che nessuna delle parti ha formalizzato la disdetta del predetto contratto nei tempi e modalità di cui all'art. 2 del contratto stesso, dando pertanto luogo al suo rinnovo ex art. 28 già citato;

Atteso che detto rinnovo comporta la conferma in generale di tutte le previgenti clausole costituenti il contratto originario precisando che in relazione al canone di locazione l'importo per l'annualità "2008/2009" a seguito dell'intervenuto adeguamento ISTAT nella misura del 75% dell'ISTAT 2007, viene quantificato in Euro 20.245,00 oltre IVA 20%;

Verificato anche che, sia la polizza assicurativa R.C.T., sia la fidejussione bancaria di Euro 15.493,71 (già €. 30 milioni), prestate dal conduttore nelle modalità di cui all'art. 6, III° comma, lett. a) e b) di contratto, devono essere rinnovate in quanto la loro validità viene a cessare con la prima scadenza della suddetta locazione novennale (10.10.2008);

Ritenuto peraltro di adeguare l'importo della succitata fidejussione in relazione all'attuale canone locatizio quantificando l'importo della garanzia in Euro 25.000,00 fermo restando la clausola che prevede la rinuncia al beneficio della preventiva escussione dell'obligato principale ex art. 1944 C.C.;

Ribadito che tutte le spese inerenti e conseguenti al rinnovo contrattuale in questione, inclusa la registrazione obbligatoria istituita con il D.L. 223/2006, convertito dalla Legge del 04.08.2006

n. 248, sono a totale carico del conduttore;

Ritenuto di provvedere in merito;

Vista la deliberazione n. 113 del 20.12.2007, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario 2008, il Bilancio Pluriennale per il triennio 2008-2010 e la Relazione Previsionale e Programmatica;

Vista, altresì, la deliberazione della Giunta Comunale n. 145 del 13.08.2008 immediatamente eseguibile, di approvazione di una II° variazione urgente al suddetto Bilancio di Previsione;

Visto l'atto della Giunta Comunale n. 46 del 18.03.2008, dichiarato immediatamente eseguibile, con il quale si approva il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2008 e si assegnano le risorse finanziarie ai Dirigenti responsabili di settore per l'esercizio 2008;

Visto inoltre:

- la legge n. 241/90 e s.m.;
- l'art. 28 della Legge n. 392/1978;
- il T.U. Enti Locali ex Decreto Legislativo n. 267/2000;
- il Dlgs. n. 165/2001;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Tanto premesso,

D E T E R M I N A

- di rinnovare per ulteriori 9 (nove) anni, ai sensi dell'art. 28, I° comma - Legge 392/78, a far data dal 10.10.2008 e quindi con scadenza al 9.10.2017, il contratto di locazione Rep. 18.977 dell'11/10/1999, stipulato con il Sig. Andreani Maurizio (C.F. NDRMRZ48S19C357C) di San Giovanni in Marignano, relativo al complesso comunale "bar - ristorante" sito al Parco della Pace in Via Francesca da Rimini, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 6, mappale 511 sub 1 e sub 2;

- di precisare, come esposto in premessa, che a far data dal 01.01.2007, il contratto di cui sopra è stato ceduto ex art. 36 - Legge 392/78 già citata, dal Sig. Andreani Maurizio alla società "CIMA di Andreani Maurizio & C." s.n.c., corrente in Cattolica - Via Francesca da Rimini s.n.c. (P. IVA e C.F. n. 02708950403), con relativo subentro di tale società in tutti i diritti oneri, obblighi e convenzioni contrattuali già facenti capo al Sig. Andreani Maurizio;

- di dare atto che detto rinnovo comporta la conferma in generale di tutte le previgenti clausole costituenti il contratto originario precisando, a tal proposito, che le uniche, rilevanti modifiche sono le seguenti:

- a) - all'art. 3, si quantifica il nuovo canone di locazione per l'annualità "2008/2009" in Euro 20.245,00 oltre IVA 20%, incluso l'adeguamento ISTAT 2007 nella misura del 75%. Tale canone, sia per l'annualità "2008/2009", sia per le annualità successive, aggiornato in misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente, dovrà essere pagato dal conduttore entro il 10 ottobre;
- b) - all'art. 6, la polizza assicurativa R.C.T. con massimale di Euro 1.032.913,80 (già €. 2 miliardi) e la fidejussione bancaria di Euro 15.493,71 (già €. 30 milioni), prestate dal conduttore nelle modalità di cui al suddetto articolo di contratto, devono essere rinnovate per tutta la durata della nuova locazione (9 anni), in quanto la loro validità viene a cessare con l'anzidetta prima scadenza novennale (10.10.2008). Inoltre, in relazione al predetto nuovo canone locatizio, l'importo dell'anzidetta fidejussione bancaria viene adeguato ad Euro 25.000,00 fermo restando la clausola che prevede la rinuncia al beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale ex art. 1944 C.C.; Copia, sia della nuova polizza assicurativa R.C.T., sia della nuova fidejussione bancaria, dovranno essere consegnate all'ufficio contratti entro il 31 ottobre 2008;

- di ribadire che tutte le spese inerenti e conseguenti al rinnovo contrattuale in questione, inclusa la registrazione obbligatoria istituita con il D.L. 223/2006, convertito dalla Legge del 04.08.2006 n. 248, sono a totale carico del conduttore;

- di demandare l'ufficio ragioneria ad introitare il pagamento da parte della società "CIMA" s.n.c. del canone relativo all'annualità 2008/2009, quantificato in Euro 20.245,00 oltre IVA 20% = Euro 24.294,00 sul cap. 560.000 "Fitti reali di fabbricati e aree" del bilancio 2008 - accertamento n. 484 -;

- di individuare nella persona del dr. Mario Sala, dirigente del settore 2, il responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente determinazione.

DETERMINAZIONE LETTA E SOTTOSCRITTA

IL DIRIGENTE DEL CENTRO DI RESPONSABILITA'
MANUTENZIONE URBANA - SPORT - SERVIZI DEMOGRAFICI
- CED

Mario Sala



Visto di Regolarità contabile attestante la copertura finanziaria
ai sensi dell'art. 151 c. 4 T.U.EE.LL. D.Lgs.vo 267/2000

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI

Claudia M. Ruffini



PUBBLICAZIONE ED ADEMPIMENTI

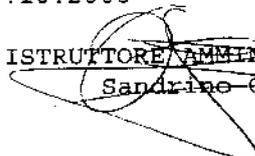
La presente determinazione verrà affissa all'Albo pretorio
per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 11.10.2008

Contestualmente all'affissione sarà trasmessa per l'esecuzione
ai seguenti uffici :
patrimonio - contratti - ragioneria

Dalla Residenza Municipale, li 09.10.2008

ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO

Sandrino Galli



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Istruttore Amministrativo , su attestazione
del Messo comunale

CERTIFICA

che copia del presente atto è stato affisso all'Albo pretorio per
quindici giorni consecutivi dal 11.10.2008 al 26.10.2008

Dalla Residenza Municipale, li

ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO

Sandrino Galli