



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 451 DEL 01/06/2023

SERVIZI CULTURALI - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DELLE GROTTE PAPARONI E DI LOCALI COLLEGATI SITI IN VIA CATTANEO, 16 PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ CONNESSE AL SERVIZIO CULTURA. IMPEGNO DI SPESA PER L'ASSICURAZIONE DEL RISCHIO LOCATIVO DEI SUDETTI LOCALI.

CENTRO DI RESPONSABILITA'
SETTORE 02

SERVIZIO
UFFICIO MUSEO DELLA REGINA

DIRIGENTE RESPONSABILE
Benzi Riccardo

IL DIRIGENTE

RICHIAMATE le deliberazioni n. 75 e 76 del 22/12/2022, dichiarate immediatamente eseguibili, con le quali il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Bilancio di Previsione Finanziario 2023-2025;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 5/01/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025: assegnazione risorse finanziarie;

PRECISATO che l'obiettivo generale è quello di valorizzare il patrimonio culturale, storico e artistico della città come parte integrante di un'azione più ampia di promozione del territorio e del turismo locale in un momento storico anche in una prospettiva di rilancio dell'offerta culturale estiva a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19;

VISTO che, nell'ambito del programma delle manifestazioni estive, è prevista anche la realizzazione di visite guidate delle c.d. grotte Paparoni, poste lungo la Via Cattaneo, nel cuore del centro storico della città e alcune mostre fotografiche di immagini risalenti fino ai primi anni del 1900 che ritraggono Cattolica e i suoi abitanti;

EVIDENZIATO che le suddette visite guidate e le mostre rivestono un particolare significato per la città, configurandosi come un'importante occasione per far conoscere ai cittadini e ai turisti l'esistenza di questo patrimonio ipogeo databile fra il XVI e il XVIII secolo, e più in generale, promuovere un'immagine di Cattolica come un antico borgo ricco di storia e di un patrimonio da scoprire, nella convinzione che le manifestazioni culturali possano e debbano configurarsi come una risorsa per lo sviluppo e la promozione turistica della città e del territorio;

DATO ATTO che la locazione delle grotte e dei locali siti in Via Cattaneo n. 16, dai quali si accede alle grotte medesime e che verranno utilizzati come sede di mostra espositiva fotografica dal 15 giugno 2023 fino al 15 novembre 2023, sarà regolato da idoneo contratto di locazione, che individua le informazioni essenziali, quali la durata della locazione, le modalità di assicurazione, le specifiche per la conservazione e cura degli immobili, il corrispettivo previsto in € 4.000,00 e le modalità di pagamento dello stesso;

RICHIAMATA la determinazione dirigenziale n. 771 del 30/09/2021, con la quale è stata individuata in Aon S.p.A. Insurance & Reinsurance Brokers - P. IVA 11274970158 l'affidatario del servizio di consulenza e brokeraggio assicurativo del Comune di Cattolica per il periodo di anni tre decorrenti dalla stipula del contratto;

VISTO l'art. 192 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Determinazioni a contrattare e relative procedure" e dato atto che la presente determina assume valore contrattuale;

RICHIAMATO l'art. 32, comma 2, del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, il quale dispone che, prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le amministrazioni aggiudicatrici decretano o determinano di contrarre, in conformità ai propri ordinamenti, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione

degli operatori economici e delle offerte;

RICHIAMATO l'art. 192 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il quale dispone che la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante:

a) il fine che il contratto intende perseguire: affitto delle grotte Paparoni per organizzazione visite guidate per turisti e cittadini e relativa copertura assicurativa;

b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali: approvazione schema di contratto di locazione, conseguente copertura assicurativa del bene immobile locato;

c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base: acquisizione temporanea di immobile in base all'art. 63 comma 2, lettera b.1 del D. Lgs n. 50 del 2016, relativa copertura assicurativa mediante inserimento rischio locativo nella polizza ALL RISKS, individuando necessariamente nella società assicuratrice Aon S.p.A. Insurance & Reinsurance Brokers - P. IVA 11274970158, il soggetto contraente;

VISTO il seguente piano di spesa complessivo:

FORNITORE	Descrizione	Totale	Capitolo di Spesa	SMART CIG
Sig.ra. Paparoni Alessandra	Contratto di locazione Grotte Paparoni	€ 4.000,00	2877000 Codifica Siope e Piano dei Conti Finanziario U.1.03.02.02.005	Non necessario
Registrazione contratto locazione	Spese per registrazione contratto	€ 220,00	2877000 Codifica Siope e Piano dei Conti Finanziario U.1.03.02.02.005	Non necessario
Soc. assicuratrice Aon S.p.A. Insurance & Reinsurance Brokers - P. IVA 11274970158	Copertura assicurativa ALL RISKS	€ 230,00	2877000 Codifica Siope e Piano dei Conti Finanziario U.1.03.02.02.005	ZEA3B5C2EC
	TOTALE	€ 4.450,00		

VISTI:

- la Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii;

- il D.Lgs. n. 267/2000 e ss. mm.ii;

- il D.Lgs. n. 165/2001 e ss. mm.ii;
- il D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi
- il Regolamento Comunale di Contabilità Armonizzata;

D E T E R M I N A

1) di APPROVARE, per le motivazione in premessa indicate che si danno per interamente richiamate e trasfuse, lo schema di contratto di locazione allegato per la realizzazione di visite guidate delle grotte Paparoni e per l'utilizzo dei locali siti in Via Cattaneo n. 16, dai quali si accede alle grotte medesime e che verranno utilizzati dal 15 giugno fino al 15 novembre 2023 come sede di mostra espositiva fotografica, che forma parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

2) di ATTRIBUIRE valore contrattuale alla presente determinazione dirigenziale in base all'art. 192 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

3) di STABILIRE che per la presente determinazione verranno assolti gli obblighi di pubblicazione previsti nell'apposita sezione dell'Amministrazione Trasparente ai sensi dell'art. 23, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 33/2013 e dell'art. 29 del D.Lgs 50/2016;

4) di IMPEGNARE la cifra di euro 4.000,00 sul capitolo di spesa 2877000 del Bilancio di Previsione del corrente esercizio 2023 - Spese per l'organizzazione di mostre, manifestazioni, convegni per la promozione turistico-culturale p.d.c. U.1.03.02.02.005 a favore della Sig.ra Paparoni Alessandra, proprietaria degli immobili oggetto della presente determinazione, e di IMPEGNARE € 220,00 sul capitolo di spesa 2877000 del Bilancio di Previsione del corrente esercizio 2023 - Spese per l'organizzazione di mostre, manifestazioni, convegni per la promozione turistico-culturale p.d.c. U.1.03.02.02.005, per procedere alla registrazione del contratto di locazione e per le altre spese connesse all'atto;

5) di APPROVARE, per le motivazione in premessa indicate che si danno per interamente richiamate e trasfuse, la spesa di € 230,00 per la copertura assicurativa degli immobili oggetto di locazione previsti dal presente atto, per la realizzazione di visite guidate delle grotte Paparoni e per l'utiliz dei locali siti in Via Cattaneo n. 16, dai quali si accede alle grotte medesime e che verranno utilizzati come sede di mostra espositiva fotografica, mediante inserimento rischio locativo nella polizza ALL RISKS, individuando necessariamente nella società assicuratrice Aon S.p.A. Insurance & Reinsurance Brokers il soggetto contraente;

6) di IMPEGNARE la somma di € 230,00 sul capitolo di spesa 2877000 del Bilancio di Previsione del corrente esercizio 2023 - Spese per l'organizzazione di mostre, manifestazioni, convegni per la promozione turistico-culturale p.d.c. U.1.03.02.02.005; a favore della soc. assicuratrice Aon S.p.A. Insurance & Reinsurance Brokers - P. IVA

112749701585)

7) di DARE ATTO che conformemente a quanto previsto dalla legge 136 del 13.08.2010 ed il d.l. n.187 del 12.11.2010 art.7, comma 4, è stato rilasciato (ed indicato nel prospetto sopra esposto) il seguente smart cig attribuito dall'Anac: ZEA3B5C2EC;

8) di ATTRIBUIRE valore contrattuale alla presente determinazione dirigenziale in base all'art. 192 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

9) di STABILIRE che per la presente determinazione verranno assolti gli obblighi di pubblicazione previsti nell'apposita sezione dell'Amministrazione Trasparente ai sensi dell'art. 23, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 33/2013 e dell'art. 29 del D.Lgs 50/2016;

10) di INDIVIDUARE nella persona del Dirigente, Dott. Riccardo Benzi, il responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente determinazione.

Del presente atto verrà data comunicazione ai seguenti uffici:

Ufficio Spesa - Mutui

Servizi Culturali

Ufficio Galleria Santa Croce

ESECUTIVITA'

La determinazione sarà esecutiva a partire dalla data di attestazione di regolarità contabile che sarà allegata quale parte integrante.

Cattolica li, 01/06/2023

Firmato

Riccardo Benzi / Arubapec S.p.a.

Atto prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini
<http://www.cattolica.net>
PEC: protocollo@comunecattolica.legalmailpa.it

P.IVA 00343840401
email: info@cattolica.net



CITTÀ DI CATTOLICA

SETTORE 2
ATTIVITÀ ECONOMICHE – SPORTELLINO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO AD USO DIVERSO DI ABITAZIONE AI SENSI DELL'ART.27 QUINTO COMMA DELLA LEGGE 392/1978 DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO ADIBITO A LOCALI COMMERCIALI E GROTTI IPOGEE SITO IN VIA CATTANEO 16 PIANI TERRA E S1, CATASTO FABBRICATI FOGLIO 3 PARTICELLA 361 SUB. 27 CAT. C1 CON SOTTOSTANTI GROTTI IPOGEE sub. 28

L'anno duemilaVENTITRE, il giorno.....del mese di giugno, in Cattolica, P.zza Roosevelt n. 5;

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia, da valere ad ogni effetto di legge,

TRA

Alessandra PAPARONI nata a Roma il 31/01/1964 residente a Fano in Via Belgatto, 102 Codice Fiscale PPRLSN64A71H501F in qualità

di proprietaria e locatrice (di seguito indicata come Locatore);

E

il Dott. Riccardo BENZI, nato a Cesena il 31.10.1964, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore 2 – Servizio cultura del Comune di Cattolica, con sede in Piazzale Roosevelt n. 5 – Codice Fiscale 00343840401, domiciliato per la carica presso la sede di detto Comune, avente facoltà di stipulare contratti che abbiano ad oggetto materie di competenza del settore, ai sensi dell'art. 83, comma 3, dello Statuto del Comune di Cattolica, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.126 del 10.10.1991, come successivamente modificata, e dell'art. 107, comma 3, lett. c) del T.U. n. 267/2000, (di seguito indicato come Conduttore)

PREMESSO

- Che il locatore è proprietario di una unità immobiliare con destinazione commerciale e grotte ipogee, sita in Comune di Cattolica, Via Cattaneo n. 16, piani terra e s1, catasto fabbricati foglio 3 particella 361 sub. 27 cat. c1 con sottostanti grotte ipogee;

- che e' previsto lo svolgimento di visite guidate al museo della Regina ed in altri luoghi caratteristici e concretanti emergenze archeologiche, artistiche od architettoniche, e ritenuto opportuno e necessario inserire in tali visite guidate anche la visita alle grotte ipogee situate sotto la Via Cattaneo, già Via Flaminia ai tempi del medioevo e nel periodo romano, e che a tale scopo si e' proceduto a chiedere alla Sig.ra Paparoni, proprietaria delle grotte ipogee e di un negozio posto sulla Via Cattaneo n. 16, solo dal quale si accede alle predette grotte, la sua disponibilità a dare in locazione, a fronte di un canone unico di € 4.000,00, per il periodo che va dal 15 giugno 2023 al 15 NOVEMBRE 2023 il bene immobile sopra citato, che dovrà essere utilizzato all'interno delle visite guidate previste come attività culturale e storica della Città di Cattolica;

- Che con determina dirigenziale n..... delsi è stabilito di stipulare apposito contratto di locazione di immobili non abitativi per ottenere la disponibilità degli immobili citati, in particolare delle grotte ipogee;

- che la copertura finanziaria del costo di 4.000,00 euro, nascente dal presente contratto di locazione passiva di immobili non residenziali e' data dal relativo capitolo di spesa del bilancio 2023;

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2. La Sig.ra Alessandra PAPARONI nella qualità di proprietaria, concede in locazione al Comune di Cattolica che, come sopra rappresentato accetta, l'unità immobiliare avente destinazione commerciale e grotte ipogee indicata in premessa sita in Comune di Cattolica, Via Pascoli per complessivi mq. 113 circa di superficie, costituita da due vani più servizi, e dai locali grotte ipogee agli stessi collegati. DISTINTA CATASTALE. Il conduttore si costituisce custode anche dei beni mobili ivi contenuti, di rilevante valore storico, come da inventario allegato al presente contratto.

3. La locazione avrà la durata di mesi 5 con decorrenza dal giorno 15.06.2023 e termine al 15.11.2023, alla qual data si intenderà maturata la scadenza contrattuale, senza necessità di disdetta e con esclusione di qualsivoglia tacito rinnovo..

4. Il canone di locazione è fissato in complessivi € 4.000,00 (quattromila/00) da pagarsi quanto al 50% entro il 30 agosto 2023 e il restante 50% a saldo entro il 30 novembre 2023 con bonifico bancario sul c/c indicato del locatore.

5. Il locatore consegnerà al conduttore l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Il conduttore dichiara di avere verificato l'immobile e di ritenerlo idoneo alla propria utilità e quindi l'idoneità della stessa all'esercizio delle attività espositiva, e culturale (idoneità alla visita dei locali grotte ipogee) nonché la conformità alla normativa edilizia ed urbanistica vigente, assumendosene ogni responsabilità al riguardo.

6. Il conduttore dichiara che utilizzerà i locali ad uso esclusivo delle attività espositiva, e culturale (idoneità alla visita dei locali grotte ipogee); è vietato al conduttore di mutare tale uso, pena la risoluzione di diritto del contratto, fatto salvo quanto di seguito indicato.

7. Le parti convengono che resteranno a carico del conduttore tutte le spese di funzionamento e di ordinaria manutenzione, gestione e riparazione, relative all'immobile.

Saranno comunque a carico del conduttore tutte le spese che si renderanno necessarie per l'allestimento e la fruizione dei locali e quindi la rimessa in pristino, in relazione all'utilizzo previsto e descritto in premessa.

Sono a carico del conduttore inoltre tutte le spese riguardanti energia elettrica, gas, acqua potabile, e tutte le riparazioni previste dall'art. 1609 del Codice Civile.

Il locatore è comunque esonerato da responsabilità per danni che dall'inadempimento dei predetti obblighi derivassero al conduttore o a terzi.

8. Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo o di terzi in genere, nonché per danni che venissero provocati da scassi, rotture e manomissioni per tentato o consumato furto.

Il locatore è altresì esonerato da ogni responsabilità per danni derivanti da eventuali sospensione dei servizi e per tutti i casi fortuiti ordinari e straordinari, a titolo esemplificativo allagamenti, nubifragi, avarie agli impianti elettrici, ecc....

Il conduttore è altresì direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

9. Il conduttore non potrà apportare modifiche, miglioramenti, trasformazioni ed addizioni all'immobile, tranne che nei casi in cui vi sia il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore dovrà comunicare al locatore, a mezzo raccomandata A.R. o pec, la volontà di avvalersi di tale facoltà, ed il consenso si considererà prestato qualora il locatore non comunichi, a mezzo raccomandata o pec, le proprie osservazioni nel termine di 5 giorni dalla data del ricevimento della comunicazione del conduttore.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato medesimo in cui lo ha ricevuto, con obbligo di ripristino, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

10. Il conduttore dovrà stipulare polizze assicurative per tutti rischi relativi all'attività esercitata e che coprano ogni danno conseguente.

11. Il locatore, previo preavviso, avrà diritto di visitare i locali e gli impianti dati in godimento anche a mezzo di propri rappresentanti o di tecnici incaricati, avendo cura di non recare danno al normale svolgimento dell'attività.

12. Qualunque modifica o aggiunta al presente contratto dovrà essere apportata per iscritto.

13. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, ed alle norme vigenti e agli usi locali, per quanto applicabili.

14. Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono suddivise tra le parti nella misura del 50%, come per legge. L e spese di bollo del presente atto, esazione e quietanza sono a carico del conduttore. Sarà a carico del conduttore provvedere materialmente alla registrazione e quindi esigerà il rimborso della quota spettante a carico del locatore.

15. APE ai sensi del Decreto Legislativo del 19/08/2005 come modificato dalla legge 90 del 2013, l'immobile e' dotato di attestazione di prestazione energetica (APE), il conduttore dichiara di avere ricevuto informazioni e documentazione in merito.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

SIG.RA PAPARONI

COMUNE DI CATTOLICA

.....

Il Dirigente del Settore 2

Dott. Riccardo BENZI

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. il conduttore dichiara di aver letto attentamente e approvare specificatamente le seguenti clausole: artt. 3 - 4 - 6 - 7 - 8 -

9 - 10 - 12 - 14.

IL CONDUTTORE

COMUNE DI CATTOLICA

Il Dirigente del Settore 2

Dott. Riccardo BENZI
