



COMUNE di FROSSASCO

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Via Sergio De Vitis n.10 - C.A.P. 10060
Tel. 0121352104 – fax 0121352010 – CF 85003110013
comune.frossasco@comunefrossasco.it / comune.frossasco.to@legalmail.it
www.comunefrossasco.it

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI FROSSASCO immobile denominato “centro Argal” di via Principe Amedeo, 42 ex sede del Museo del Gusto e della Scuola di Cucina CIG: Z6436ABCAE

In esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale n. 42 del 23/05/2022 ed alla determinazione del responsabile del servizio tecnico n. 143 del 06/06/2022

SI RENDE NOTO CHE

È indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in regime di locazione di n. 1 immobile di proprietà del Comune di Frossasco.

Successivamente, presso una sala del municipio – via Sergio De Vitis, 10 – la Commissione di gara, all'uopo nominata con provvedimento del responsabile del servizio tecnico, assunto dopo la scadenza di presentazione delle domande e prima della seduta di gara, in seduta pubblica procederà mediante procedura ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 73, lett. c) e dell'art. 76, comma 2 del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modifiche ed integrazioni, all'assegnazione in regime di locazione delle unità immobiliari sopra citate.

Sono ammesse solo offerte in aumento e l'aggiudicazione è definitiva ad unico incanto.

1) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE, CANONE E DURATA LOCAZIONE

Il fabbricato, denominato “centro Argal”, oggetto del presente avviso è censito al Catasto Urbano al Foglio 30 mappale 208 subalterno 104 intestato al Comune di Frossasco – codice fiscale 85003110013 – Cat. B05 “Scuole e laboratori scientifici” – indirizzo: Via Principe Amedeo 42; via San Bernardino s.n.c.; via Famiglia Falconet, 17.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile si trova nell'area: *Nucleo Centrale Storico* – fabbricato n. 114 – *Zona Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale* - normato dall'art. 14 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) vigente.

La dimensione della struttura (articolata secondo la destinazione d'uso originaria) è pari a 2.058,59 m² così ripartita:

- ex Museo del Gusto m² 875,19 (a questa superficie vanno aggiunti m² 219,17 concessi in uso non esclusivo che il Museo del Gusto condivide con altre Associazioni operanti sul territorio comunale).
- ex Scuola di Cucina m² 964,23

L'impianto di riscaldamento è centralizzato (il locatario dovrà assumersi l'onere della stipula del contratto con il fornitore di gas metano). Anche per l'impianto elettrico il locatario dovrà provvedere alla stipula del contratto di fornitura con la società erogatrice di energia elettrica, nei limiti previsti nella *Relazione tecnica per la determinazione del canone di locazione dell'immobile*



“Argal - Museo del gusto e Scuola di cucina” di via Principe Amedeo, 42 – 10060 Frossasco (To) allegata alla deliberazione della Giunta Comunale n. 42 del 23/05/2022 alla quale si rimanda.

Il canone a base di gara è di €/mese 3.840,00 (tremilaottocentoquaranta/00). L'importo offerto deve essere superiore a quello posto a base di gara.

Il contratto avrà una durata prevista, ai sensi dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i., di 9 anni al netto dei rinnovi previsti per legge.

Ulteriori informazioni sullo stato di fatto dell'immobile e sui costi di gestione pregressi sono reperibili consultando la *Relazione tecnica per la determinazione del canone di locazione dell'immobile “Argal - Museo del gusto e Scuola di cucina” di via Principe Amedeo, 42 – 10060 Frossasco (To)* allegata alla deliberazione della Giunta Comunale n. 42 del 23/05/2022

2) SOPRALLUOGHI

I concorrenti potranno visionare, alla presenza di personale incaricato del Comune e previo appuntamento con l'Ufficio tecnico (tel. 0121352104 interno 2) l'immobile oggetto del presente Avviso.

3) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data della pubblicazione del presente Avviso e persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Inoltre:

a) Saranno escluse dalla procedura le imprese:

- ✓ che siano sottoposte a procedure concorsuali o liquidazione o che si trovino in stato di difficoltà;
- ✓ che non siano in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, così come previste dalla legislazione di settore vigente;
- ✓ il cui legale rappresentante, o soggetto proponente, si trovi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o che abbia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- ✓ il cui il legale rappresentante o soggetto proponente non sia in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la legislazione vigente;
- ✓ con legale rappresentante, soggetto proponente o soggetti con poteri di rappresentanza che non siano in possesso dei requisiti morali per l'accesso o esercizio di attività commerciali ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs.26 maggio 2010 n. 59;

b) I soggetti che, in qualsiasi forma (impresa individuale, familiare, società di capitali, etc.), parteciperanno alla selezione oggetto del presente avviso pubblico non potranno partecipare alla stessa né singolarmente né come legale rappresentante né come socio lavoratore o altro con altre imprese;

4) DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO

I concorrenti che parteciperanno al presente Avviso, prima di presentare la domanda, dovranno costituire, pena l'esclusione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero e corrispondente a 3/12 del canone annuale a base di gara, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. Lo stesso dovrà essere costituito tramite assegno circolare intestato a “Comune di Frossasco”, presso la Tesoreria Comunale (Banca UNICREDIT). Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per il concorrente al primo posto nella



graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, da effettuarsi per la stipula del contratto di locazione. Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dalla seduta di gara, previa autorizzazione rilasciata dal Servizio tecnico alla Tesoreria Comunale. Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto e non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

5) DISCIPLINA DI UTILIZZO DEI LOCALI

Le condizioni specifiche che regolano la locazione dei locali sono indicate nell'allegato schema di contratto (Allegato C). La destinazione d'uso dovrà essere compatibile con quella urbanistica, eventuali attività commerciali dovranno essere compatibili con quelle previste dall'Addensamento A1 del P.R.G.C.. **I concorrenti dovranno indicare nell'istanza l'attività che intendono esercitare nei locali.**

Si precisa che, a pena di decadenza dalla partecipazione alla gara, non sono ammesse le attività rientranti nelle seguenti categorie:

- ✓ commercio di armi, munizioni, fuochi d'artificio, articoli per adulti, articoli mono prezzo, sigarette elettroniche;
- ✓ commercio/somministrazione a mezzo di distributori automatici;
- ✓ sale giochi, sale scommesse ed in generale attività di scommesse e gioco che comprendono anche parzialmente apparecchi automatici;
- ✓ agenzie di affari;
- ✓ attività finanziarie e di intermediazione mobiliare ed immobiliare;
- ✓ attività di "compro oro, argento e preziosi";
- ✓ attività di officina, quali riparazioni di veicoli, fabbro, costruzioni e attività analoghe;
- ✓ edicole e tabaccherie;
- ✓ attività artigianali di servizi alla persona;
- ✓ luoghi di culto;
- ✓ qualsiasi attività, seppure non espressamente indicata, lesiva dell'immagine del Comune o non ritenuta idonea rispetto all'ubicazione dei locali.

L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, restando a carico dell'aggiudicatario le opere di manutenzione ordinaria, la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine, 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 rendano necessari per ottenere l'idoneità del locale assegnato all'uso stabilito. Del pari, non saranno dovuti dal Comune rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni e migliorie realizzate dall'aggiudicatario.

Gli arredi e le attrezzature attualmente all'interno dei locali, se non utilizzate dal locatario, andranno smantellate e custodite in idonei locali a carico del locatario in modo da consentire al Comune di redigere un elenco di consistenza, valutarne il valore economico e procedere, se ritenuto utile, alla alienazione o alla utilizzazione presso altri immobili comunali. Le attività sopra riportate (inventariazione, valorizzazione, alienazione ecc. non potranno essere concluse prima del 31/12/2022). Viceversa, se il locatario intenderà utilizzare le attrezzature e gli arredi presenti all'interno dei locali, potrà farlo a titolo gratuito (tenuto conto che gli stessi sono stati ammortizzati nel corso degli anni) purché sia a totale carico la manutenzione sia ordinaria che straordinaria.



Eventuali migliorie apportate dal locatore, con particolare riferimento ad interventi di riqualificazione energetica, potranno portare alla rinegoziazione del canone, eseguita sulla base dei benefici economici che gli interventi consentiranno di avere sulle spese di gestione dell'immobile e del periodo di ammortamento dell'investimento.

L'aggiudicatario potrà, successivamente alla stipulazione del contratto di locazione, sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione purché venga contestualmente locata o ceduta l'azienda che ha sede nei locali stessi, previa comunicazione al Comune proprietario mediante lettera raccomandata, assenso da parte dello Stesso e purché il sub-locatario abbia i requisiti prescritti dal presente Avviso di Gara. Il Comune può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, alla sub- locazione dei locali o alla cessione del contratto. È considerato, comunque, grave motivo l'assenza, in capo al sub locatario, dei requisiti richiesti dal presente Avviso di Gara ovvero dei requisiti, a titolo meramente indicativo, concernenti l'affidabilità, la posizione economica, la solvibilità, ecc. del nuovo locatario.

6) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'istanza di partecipazione (Allegato A del presente Avviso), l'offerta (Allegato B del presente Avviso) e la relativa documentazione richiesta dovranno essere trasmesse dai soggetti interessati secondo una delle seguenti modalità:

- consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Frossasco negli orari di apertura al pubblico (dal lunedì al venerdì: ore 8.30 – 12.15),
 - Lunedì: 15.00 - 18.00
 - Martedì: 9.00 - 12.15
 - Mercoledì: 15.00 - 16.00
 - Giovedì: 9.00 - 12.15
 - Venerdì: 9.00 - 12.15

oppure

- raccomandata A/R indirizzata a Comune di Frossasco, via Sergio De Vitis, 10 – 10060 Frossasco (TO)

e dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno giovedì 23 giugno 2022** A tal fine farà fede la data di protocollo o il timbro postale.

La busta dovrà essere chiusa, sigillata e controfirmata dal Legale Rappresentante/sottoscrittore dell'offerta sui lembi di chiusura, e recare all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura: **“AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI FROSSASCO”**.

Il recapito della medesima è ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi né ammettendo plichi presentati successivamente alla scadenza del termine od offerte aggiuntive o sostitutive.

Il plico dovrà contenere:

- istanza di partecipazione (nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà) redatta in lingua italiana e sottoscritta (pena l'esclusione) con firma non autenticata, utilizzando il modello (Allegato A);
- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;
- deposito cauzionale provvisorio;
- fotocopia del permesso/carta di soggiorno (ove richiesto);
- busta chiusa con la dicitura **“OFFERTA ECONOMICA”**, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura (pena l'esclusione). La busta dovrà contenere l'offerta economica, compilata utilizzando il modello allegato – Allegato B). L'offerta economica dovrà indicare - in cifra ed in lettera - il canone annuo offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le



Società. È nulla l'offerta priva di sottoscrizione. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Frossasco. Saranno escluse le offerte economiche che non verranno inserite nella busta sigillata sopra descritta.

7) AGGIUDICAZIONE

La Commissione di gara, all'uopo nominata – con provvedimento del responsabile del servizio tecnico assunto prima della seduta di gara – procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Disciplinare. Il medesimo provvedimento dirigenziale stabilirà anche il luogo, il giorno e l'ora in cui si svolgerà la suddetta seduta pubblica di gara. L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più elevata rispetto al canone annuo posto a base di gara. L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare provvisoriamente anche in presenza di un'unica offerta valida, purché non inferiore al canone posto a base di gara.

Nel caso in cui le offerte più elevate pervenute siano di pari importo, l'Amministrazione inviterà, se presenti, gli offerenti a presentare un'offerta migliorativa, fissando un tempo massimo di cinque minuti, aggiudicando l'immobile all'offerta economica più alta. Nel caso in cui non siano presenti tutti gli interessati o in caso di ulteriore parità, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

L'aggiudicazione definitiva, nel caso di offerte che superino di oltre il 60% la base di gara, avverrà al termine delle verifiche volte a verificare la sostenibilità economica dell'offerta stessa, anche richiedendo documentazione ulteriore che dovrà essere prodotta dall'offerente entro 5 giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta. In ogni caso, l'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, di non aggiudicare. Della/e seduta/e di apertura delle buste contenenti le offerte verrà redatto apposito verbale. Ogni atto successivo è subordinato al positivo esperimento delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate. L'aggiudicazione verrà approvata mediante apposito provvedimento.

L'aggiudicazione non equivale in nessun modo ad approvazione/assenso sugli atti necessari per l'esercizio dell'attività di gestione (licenze, autorizzazioni, nulla osta, etc.) da parte dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti preposti.

8) CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente a stipulare con il Comune di Frossasco il contratto di locazione, le cui spese d'atto e fiscali saranno poste a carico dell'aggiudicatario, secondo la normativa vigente. La mancata presentazione, per due volte, nel luogo, giorno e ora convenuti, non corrispondendo all'invito formalmente rivolto dall'Amministrazione per la stipulazione del contratto, determina la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente, nonché il diritto ad incamerare la cauzione prestata, salvo il risarcimento del maggior danno. L'Aggiudicatario, entro 20 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale, nonché copia della polizza assicurativa prevista dallo schema di contratto di locazione (allegato C) e copia della quietanza di pagamento del premio. Dovrà, inoltre, produrre copia della ricevuta comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale definitivo. In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest'ultima potrà essere revocata e l'Amministrazione potrà aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria. In tale caso, il Comune di Frossasco avrà titolo ad incamerare la cauzione prestata, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

Il contratto di locazione sarà stipulato dal Comune solo dopo l'acquisizione dell'Attestato di



Prestazione Energetica, secondo le normative vigenti. L'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per eventuali ritardi nella stipula del contratto di locazione, causati dalle operazioni tecnico-catastali necessarie per redigere l'attestato di prestazione energetica (APE).

9) FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente Avviso è competente il Foro di Torino.

10) DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Avviso non è vincolante per l'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà insindacabile di procedere o meno alla selezione dell'offerta e all'assegnazione della suddetta unità immobiliare.

Esso sarà pubblicato per quattordici giorni all'Albo Pretorio del Comune di Frossasco e sul sito Internet dell'Ente <https://www.comune.frossasco.to.it/> e, in assenza di offerte valide o gara deserta, lo stesso verrà nuovamente pubblicato per ulteriori quattordici giorni.

Il Responsabile del Procedimento è l'arch. Giuseppe Buffo, responsabile del servizio tecnico.

11) PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI - INFORMAZIONI

Il Comune di Frossasco tratta i dati personali raccolti in occasione della partecipazione alla presente procedura selettiva, nel pieno rispetto del Regolamento UE 2016/679 e della normativa nazionale di protezione, al solo scopo e per il solo tempo necessari al perseguimento delle proprie finalità istituzionali. In particolare, la raccolta sarà limitata ai dati personali strettamente necessari, i quali saranno oggetto di valutazione al fine di verificare il possesso dei requisiti previsti dalla presente procedura selettiva nonché per istruire il successivo procedimento ed adottare il provvedimento finale.

Sono raccolti e, comunque, trattati, i dati relativi alle persone fisiche che, in ragione della propria appartenenza alla struttura organizzativa del partecipante, sono soggetti all'obbligo di fornire documenti, informazioni e dichiarazioni rilevanti ai fini della procedura. I dati personali potranno altresì essere acquisiti presso altre pubbliche amministrazioni o presso banche dati pubbliche.

Il trattamento dei dati prescinde il consenso dell'interessato in quanto necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il Titolare del trattamento, ai sensi dell'articolo 6 del Regolamento (UE) 2016/679.

I dati personali potranno essere comunicati ad altre pubbliche amministrazioni e potranno essere oggetto di confronto con altri dati già in possesso di questo Ente, nei limiti in cui ciò si renda necessario.

I dati personali saranno diffusi, limitatamente a quanto imposto dalle vigenti norme di legge.

La conservazione dei dati avverrà per il tempo necessario al perseguimento delle descritte finalità e, comunque, sotto l'osservanza della disciplina in materia di conservazione dei documenti amministrativi.

Maggiori e dettagliate informazioni, anche in relazione ai diritti e relative modalità di esercizio, spettanti all'interessato, possono essere reperite sul sito web istituzionale, alla pagina raggiungibile all'indirizzo: <https://privacy.nelcomune.it/comunefrossasco.it>

Frossasco, lì 06/06/2022

Il responsabile del servizio tecnico
(arch. Giuseppe Buffo)