



# 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](http://www.comunefrossasco.it)

## AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DEL PRIMO PIANO DEL FABBRICATO COMUNALE “EX COTTOLENGO” DI VIA BAISA N. 9

### Il responsabile del servizio tecnico

Rende noto che, in esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale n. 104 del 13/12/2022, il Comune di Frossasco intende sollecitare manifestazioni di interesse da parte di soggetti disponibili ad acquisire in locazione il primo piano dell'immobile di proprietà comunale sito in via Baisa, 9 e denominato “ex Cottolengo” avente le caratteristiche di cui al successivo punto 1.

A tal fine, in attuazione dei principi comunitari di parità di trattamento, non discriminazione, proporzionalità e trasparenza è consentito a chiunque abbia interesse di presentare apposita istanza compilando lo schema allegato al presente avviso quale parte integrante e sostanziale.

### 1 - CARATTERISTICHE E SITUAZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un fabbricato realizzato negli anni 70 del novecento, dotato di parcheggi ed area verde pertinenziale, utilizzato dalla Piccola Casa della Divina Provvidenza come ricovero per anziani fino al 2005 circa. È ubicato in via Baisa, 9, in una zona residenziale a basso indice urbanistico con ampie zone destinate a verde privato o a coltivazione a vigneto o prato, a circa 300 metri dal centro storico del Comune di Frossasco, al quale è ben collegato.

Il fabbricato “ex Cottolengo” di via Baisa n. 9 risulta accatastato al Catasto Fabbricati al Foglio 3 mappale 768 alla categoria B01 (Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme) classe unica, rendita € 9.875,28.

Il Comune di Frossasco lo ha acquisito nel 2011 (dopo averlo utilizzato in comodato gratuito dal 2010). Il fabbricato ha un piano seminterrato (sede dell'Associazione Proloco), uno rialzato (nel quale sono ospitati studi medici di medicina di base (UNIMED); ambulatorio infermieristico ASL; sala prelievi Avis; sede ed aula UNITRE) un primo piano (attualmente vuoto ed utilizzato nell'anno scolastico 2020/2021 come scuola primaria del Comune di Cantalupa) ed una mansarda (utilizzata fino ad agosto 2014 come servizi accessori).

Per poter ospitare provvisoriamente la scuola primaria del Comune di Cantalupa tra il settembre 2020 e il giugno 2021, il primo piano del fabbricato è stato completamente ristrutturato provvedendo, tra l'altro, al rifacimento dei blocchi servizi igienici e dell'impianto elettrico. Con l'occasione è stato riattivato l'impianto dell'ascensore con l'eliminazione della fermata al piano rialzato (l'ascensore è quindi solo al servizio del primo piano con accesso dal corridoio comune del piano seminterrato)



## COMUNE DI FROSSASCO

La superficie lorda del primo piano, oggetto del presente avviso esplorativo, è di 644,31 m<sup>2</sup> mentre la superficie netta è di 509,36 m<sup>2</sup>. Ai fini della determinazione della superficie nei contratti di locazione è consuetudine sommare il 100% della superficie calpestabile con l'80% della superficie dei box ed il 25% di cantine, soffitte, balconi e terrazze. Nel caso in oggetto si dovrà quindi sommare alla superficie calpestabile (509,36 m<sup>2</sup>) il 25% della superficie dei balconi pari a 19,51 \* 25% = 4,88 m<sup>2</sup>. Pertanto, la superficie convenzionale oggetto della locazione sarà pari a 514,24 m<sup>2</sup>.

### 2 OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

In applicazione a quanto previsto nella deliberazione 104/2022, l'Amministrazione comunale intende utilizzare il primo piano del fabbricato destinando gli stessi alla **realizzazione di attività prevalentemente rivolta allo svolgimento di servizi educativi all'infanzia da 0 a 3 anni**. Sono comunque ammesse, oltre alle attività appena descritta che deve essere obbligatoriamente attivata, altri interventi volti all'integrazione e potenziamento delle attività sanitarie e di cura alla persona già esistenti all'interno del fabbricato e di eventuali altre attività utili alla cittadinanza quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: scuola per l'infanzia, studi medici, parafarmacia, centro benessere, palestra per ginnastica posturale e fisioterapia o foresteria legate alle attività di promozione turistica e sportiva presenti sul territorio.

Con la presente indagine di mercato, l'Amministrazione intende sondare la possibilità che soggetti privati o altre amministrazioni pubbliche siano interessati all'esecuzione degli interventi proposti.

Il contratto di locazione conterrà le seguenti clausole principali:

- durata del contratto anni sei + sei ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78;
- esclusione dei soggetti che si trovino in una delle seguenti condizioni:
  - 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;
- previsione che i locali dovranno destinarsi alla realizzazione di attività prevalentemente rivolta allo svolgimento di servizi educativi all'infanzia da 0 a 3 anni, considerando tale prevalenza in un'ottica di ricavo economico previsionale annuale, sempre considerando gli aspetti relativi a:
  - favorire la partecipazione del maggior numero di operatori potenzialmente interessati;
  - valorizzare al meglio le risorse comunali disponibili;
- determinazione dell'importo del canone di locazione dei locali in questione demandato al responsabile del servizio tecnico (verrà applicato il valore delle *banche dati delle quotazioni immobiliari* edito dalla Agenzia delle Entrate);

### 3 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

La manifestazione di interesse dovrà pervenire entro e non **oltre le ore 12:00 del giorno 28/07/2023** in plico consegnato direttamente ovvero a mezzo del Servizio Postale o a mezzo agenzia di recapito autorizzata, al seguente indirizzo:

Comune di Frossasco via Sergio De Vitis, 10 – 10060 Frossasco (TO).

Orario dell'ufficio protocollo:

- lunedì: 15.00 - 18.00
- martedì: 9.00 - 12.15
- mercoledì: 15.00 - 16.00



## COMUNE DI FROSSASCO

- giovedì: 9.00 - 12.15
- venerdì: 9.00 - 12.15

In alternativa è ammessa la presentazione della documentazione mediante posta elettronica certificata all'indirizzo: [areatecnica@pec.comunefrossasco.it](mailto:areatecnica@pec.comunefrossasco.it)

Il recapito del plico tramite Servizio Postale o a mezzo agenzia di recapito è ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico, oppure l'oggetto della mail certificata, dovrà riportare la dicitura: “**manifestazione di interesse immobile ex Cottolengo**” nonché:

- i dati del soggetto mittente;
- numero di telefono, indirizzi di posta elettronica e posta elettronica certificata;

La manifestazione d'interesse dovrà essere redatta in carta semplice e sottoscritta dal legale rappresentate dell'aspirante conduttore.

La manifestazione d'interesse dovrà contenere:

- la dichiarazione di piena accettazione di tutto quanto previsto nel presente avviso;
- una breve descrizione del progetto che si intende attuare (max un foglio A4) con gli obiettivi che si intendono perseguire nel caso di affidamento che dovranno essere coerenti con le destinazioni d'uso previste nell'avviso.
- Il curriculum del soggetto interessato e/o una presentazione della ditta che espliciti l'esperienza maturata a sostegno della proposta presentata;
- recapiti presso i quali il soggetto interessato dichiara di voler ricevere le comunicazioni afferenti al presente avviso;
- fotocopia del documento di identità di chi sottoscrive la Manifestazione d'interesse.

#### 4 VALORE DELL'AVVISO

Il presente Avviso costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile o una sollecitazione al pubblico risparmio ex art. 94 e ss. del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e s.m.i.

L'avviso è quindi finalizzato esclusivamente ad una indagine di mercato sull'orientamento da assumere in ordine alla locazione del primo piano dell'immobile ed alle successive procedure di offerta (in sede di richiesta di offerta economica il canone verrà determinato applicando il valore delle *banche dati delle quotazioni immobiliari* edito dalla Agenzia delle Entrate).

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per il Comune di Frossasco alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati né danno diritto a ricevere prestazioni da parte del Comune di Frossasco a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza.

**La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura.** Il Comune di Frossasco si riserva espressamente la facoltà di recedere dalla procedura o di sospenderla o modificarne i termini o le condizioni in ogni momento, senza preavviso e senza motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e senza che ciò possa far sorgere in capo ai soggetti partecipanti diritti a risarcimento o indennizzo, salva, a richiesta, la restituzione della documentazione eventualmente già presentata.

#### 5 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e s.m.i. si informa che le finalità e le modalità di trattamento cui sono destinati i dati raccolti sono



COMUNE DI FROSSASCO

inerenti il procedimento in oggetto. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Frossasco e il responsabile del trattamento è l'arch. Giuseppe Buffo responsabile del servizio tecnico.

#### **6 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Responsabile del procedimento in oggetto è l'arch. Giuseppe Buffo responsabile del servizio tecnico del Comune di Frossasco.

Per ulteriori informazioni, sopralluoghi o richieste di chiarimenti in ordine al presente avviso è possibile contattare il n. 0121352104 interno 2 (arch. Giuseppe Buffo) oppure via e-mail: [ufficio.tecnico@comunefrossasco.it](mailto:ufficio.tecnico@comunefrossasco.it)

#### **7 PUBBLICITÀ DEL PRESENTE AVVISO**

Il presente avviso è pubblicato in forma integrale sul sito internet istituzionale [www.comune.frossasco.to.it](http://www.comune.frossasco.to.it) nonché all'Albo Pretorio dell'Ente.

#### **8 ULTERIORI DISPOSIZIONI**

Il presente invito e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Torino.

L'invio della manifestazione di interesse comporta accettazione integrale del presente avviso.

I costi per la redazione della manifestazione di interesse e di partecipazione alla procedura sono e rimangono ad intero carico dei soggetti interessati. Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

L'Ente si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione sul sito internet [www.comune.frossasco.to.it](http://www.comune.frossasco.to.it).

Frossasco, 05/07/2023

Il responsabile del Servizio tecnico  
f.to (arch. Giuseppe Buffo)



COMUNE DI FROSSASCO

Spett.le Comune di Frossasco  
Via Sergio De Vitis, 10  
10060 Frossasco (TO)  
[areatecnica@pec.comunefrossasco.it](mailto:areatecnica@pec.comunefrossasco.it)

**Oggetto: Avviso esplorativo per manifestazione di interesse per la locazione del primo piano del fabbricato comunale "ex Cottolengo" di via Baisa n. 9**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e  
residente in \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_ in via  
\_\_\_\_\_ in proprio ovvero nella sua qualità  
di \_\_\_\_\_ della ditta/società  
\_\_\_\_\_  
con sede legale in \_\_\_\_\_ Prov.  
\_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ con codice  
fiscale n. \_\_\_\_\_ ovvero con partita IVA  
n. \_\_\_\_\_, in relazione all'avviso a manifestare interesse per la locazione del 1°  
piano dell'immobile in oggetto

**MANIFESTA INTERESSE**

per destinare il primo piano ad attività di **servizi educativi all'infanzia da 0 a 3 anni**. *(inserire una descrizione sintetica (max un foglio A4) relativa agli obiettivi che si intendono perseguire nel caso di affidamento che dovranno essere coerenti con le destinazioni d'uso previste nell'avviso. Accanto alla attività di servizi educativa all'infanzia da 0 a 3 anni che deve essere obbligatoriamente essere attivata, sono ammesse anche le attività volte all'integrazione e potenziamento delle attività sanitarie e di cura alla persona già esistenti all'interno del fabbricato e di eventuali altre attività utili alla cittadinanza quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: scuola per l'infanzia, studi medici, parafarmacia, centro benessere, palestra per ginnastica posturale e fisioterapica o foresteria legate alle attività di promozione turistica e sportiva presenti sul territorio)*

Allega alla presente il **curriculum del soggetto interessato** e/o una presentazione della ditta che espliciti l'esperienza maturata a sostegno della proposta presentata;

Il sottoscritto, inoltre, ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000 n.445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del medesimo DPR, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate

**DICHIARA**

- a) di avere preso visione del fabbricato oggetto della manifestazione di interesse;
- b) di non trovarsi in nessuna delle condizioni previste nell'articolo 94 del D.Lgs. 31 marzo 2023 n.36;



## COMUNE DI FROSSASCO

- c) che non sono state pronunciate sentenze di condanna passate in giudicato o di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del c.p.p., per reati che incidono sulla moralità professionale ovvero condanna, con sentenza passata in giudicato per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45 – paragrafo 1 – Direttiva CE 2004/18;
- d) che non è stata commessa grave negligenza o malafede nella esecuzione delle prestazioni affidate dalla stazione appaltante che ha bandito la procedura e che non ha commesso un errore grave nell'esercizio dell'attività professionale, accertato con qualsiasi prova dalla stazione appaltante;
- e) di non avere commesso violazioni definitivamente accertate rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilito;
- f) che la società non è sottoposta a procedure concorsuali o liquidazione o si trova in stato di difficoltà;
- g) che il legale rappresentante, o soggetto proponente, non si trova in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o che ha in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- h) che il legale rappresentante o soggetto proponente è in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la legislazione vigente;
- i) il legale rappresentante, soggetto proponente o soggetti con poteri di rappresentanza sono 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;
- j) di essere in regola con gli obblighi di cui alla Legge 68/1999;
- k) di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13 del D.Lgs. 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;
- l) di essere consapevole che il Comune di Frossasco potrà sospendere in ogni momento a suo insindacabile giudizio la presente procedura;
- m) di accettare pienamente tutto quanto previsto nell'avviso di manifestazione di interesse;
- n) di voler ricevere le comunicazioni afferenti al presente avviso al seguente indirizzo (indicare anche un indirizzo e-mail):

---

---

Allega alla presente documento di identità in corso di validità del sottoscrittore della presente istanza.

\_\_\_\_\_, lì \_\_\_\_\_

firma ed eventuale timbro