



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 AD USO COMMERCIALE

In esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale. n 85 del 14/12/2020 ed alla determinazione del responsabile del servizio tecnico n. 370 del 16/12/2020

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, da destinarsi ad uso commerciale.

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

La porzione del fabbricato oggetto del presente avviso è ubicata in via Torino 1/6, ha destinazione commerciale ed è posta al piano terra di un edificio di proprietà comunale destinato, in parte, a magazzino comunale. La superficie lorda dell'unità immobiliare in oggetto è di circa 123,60 m² mentre quella netta è di circa 115,70 m² composta da un ampio locale con due vetrine e porta di ingresso sul lato strada (controviale di via Torino 1), e da un bagno con disimpegno. La struttura del fabbricato è in calcestruzzo prefabbricato con muri di compartimentazione coibentati e in classe REI 120, pavimentazione in gres su vespaio areato, intradosso del solaio di copertura coibentato con controsoffitto con pannelli isolanti rigidi. L'intera porzione risponde alle normative sul contenimento energetico ed in particolare al D.Lgs 192/05 ed al D.Lgs. 311/06 e s.m.i.. L'impianto di riscaldamento è autonomo (il locatario dovrà assumersi l'onere della stipula del contratto con il fornitore di gas metano) come l'impianto elettrico (anche in questo caso è a carico del locatario provvedere alla stipula del contratto di fornitura con la società erogatrice di energia elettrica).

Catastalmente l'unità immobiliare è distinta al Foglio 14, numero 441, subalterno 3 del catasto fabbricati del Comune di Frossasco.

Il canone a base di gara €/mese 1.000,00 (mille/00) L'importo offerto deve essere superiore a quello posto a base di gara. Saranno inoltre a carico del conduttore le spese di condominio del PEC CDN1 relativa ai locali oggetto di locazione (Il Comune di Frossasco è intestatario di una quota di 58,026 millesimi. Le spese derivanti da tale quota verranno ripartite nel modo seguente: 63% a carico del Comune per la parte di magazzino comunale; 37% a carico del conduttore dei locali commerciali. A titolo esemplificativo nell'anno 2018 le spese condominiali complessive del



Comune di Frossasco erano di € 244,23 e, conseguentemente, quelle a carico del conduttore erano di €/anno 90,36).

Il contratto avrà decorrenza dal 01/02/2021 ed una durata prevista, ai sensi dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i., di **6 anni con rinnovo automatico per ulteriori 6 anni** se il locatore non fa valere una delle condizioni di cui all'art. 29 della legge 392/1978 o se il conduttore non recede.

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 comportano 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 deposito in contanti (secondo i limiti previsti dalle leggi vigenti) o con assegno circolare intestato a "Comune di Frossasco", presso la Tesoreria Comunale (Banca UNICREDIT) – via Roma, 1 Frossasco. 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). 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.

Il locale commerciale 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. 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: 9.00 - 12.00 15.00 - 16.00
 - Martedì: 15.00 - 18.00
 - Mercoledì: 15.00 - 16.00
 - Giovedì: 9.00 - 12.00
 - Venerdì: 9.00 - 12.00

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 16.00 del giorno 30 dicembre 2020** 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 AD USO COMMERCIALE”**.

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;
- originale della ricevuta di versamento del 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. E' 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 commerciale (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.



COMUNE DI FROSSASCO

Informativa ai sensi dell'art. 13 del dlgs 196/2003 Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 "Codice in materia di protezione di dati personali" si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della gara oggetto del presente Avviso. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Frossasco, il responsabile del trattamento è l'arch. Giuseppe Buffo. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto Decreto Legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Frossasco, lì 16/12/2020

Il responsabile del servizio tecnico
(arch. Giuseppe Buffo)