



COMUNE DI FROSSASCO

Città Metropolitana di Torino

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE AREA TECNICA

N. 216 In data 19/06/2026	OGGETTO: Avviso pubblico per l'assegnazione in locazione di locali inutilizzati al primo piano del fabbricato di proprietà del comune di Frossasco "ex Cottolengo" - Approvazione avviso e modelli
------------------------------	---

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Premesso che:

- il Comune di Frossasco è proprietario dell'immobile di via Baisa, 9 denominato "ex Cottolengo" che risulta accatastato al Catasto Fabbricati al Foglio 3 mappale 768;
- il primo piano del fabbricato, che è stato interamente ristrutturato nell'anno 2020 per potere essere utilizzato temporaneamente come sede della scuola primaria del limitrofo Comune di Cantalupa per l'anno scolastico 2020/2021, è attualmente:
 - parzialmente inutilizzato (per una superficie di circa 210 m² evidenziata in azzurro sulla planimetria allegata alla presente deliberazione);
 - parzialmente locato (per una superficie di circa 282 m²) con destinazione a servizi educativi all'infanzia da 0 a 3 anni (il contratto di locazione è stato stipulato in data 15/7/2024 dopo una serie di avvisi di manifestazione di interesse esperiti negli anni 2021, 2022 e 2023).

Considerato che l'Amministrazione comunale intende valorizzare secondo criteri privatistici di redditività e di convenienza economica il bene comunale in oggetto (porzione del primo piano del fabbricato) tenendo in considerazione le finalità previste dall'art. 2 dello Statuto comunale;

Dato atto che, con deliberazione della Giunta comunale n. 48 del 3/6/2026 è stato approvato:

"1. di incaricare il responsabile del servizio tecnico di tutti gli adempimenti necessari per l'affidamento in locazione dei locali attualmente inutilizzati ubicati presso il piano primo dell'immobile di via Baisa, 9, sito in area servizi ai sensi del PRGC, denominato "ex Cottolengo", mediante un avviso pubblico, secondo le seguenti modalità e condizioni alle quali subordinare la concessione in locazione del bene:

- 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 marzo 2010 n. 59;*
 - *previsione che i locali dovranno essere destinati allo svolgimento di attività coerenti con quelle già in atto nel resto dell'edificio e con la localizzazione di servizi educativi per l'infanzia, sanitarie, parasanitarie o di cura alla persona o ricettive che affianchino ed incrementino le attività esistenti consentendo la fruizione del fabbricato e dell'area verde circostante ad un numero significativo di utenti di diverse età;*
 - *determinazione dell'importo del canone di locazione dei locali in questione demandato al responsabile del servizio tecnico;*
2. **di dare atto** *che, i locali oggetto della presente deliberazione sono quelli evidenziati in colore azzurro nella planimetria allegata alla presente deliberazione;*
3. (...)”

Vista la propria relazione prot. n. 5122 del 18/06/2026, allegata alla presente determinazione pe formarne parte integrante e sostanziale, con la quale venne stabilito, a seguito di una analisi di mercato, l'importo a base di gara per l'affidamento dei locali in locazione, risultante pari ad a €/mese 1.200,00 (milleduecento/00) [Canone annuo 14.400,00 € + IVA (se dovuta)];

Vista la seguente documentazione predisposta dall'ufficio tecnico ed allegata alla presente determinazione per formarne parte integrale e sostanziale:

- avviso pubblico per l'assegnazione in locazione della porzione inutilizzata del primo piano del fabbricato comunale "ex Cottolengo" di via Baisa n. 9;
- allegato A) Istanza di partecipazione;
- allegato B) modello offerta;
- allegato C) bozza di contratto di locazione;

Dato atto che, conformemente a quanto stabilito con la deliberazione della Giunta comunale n. 48/2026, i principali obiettivi e le condizioni essenziali dell'avviso sono le seguenti:

- favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori potenzialmente interessati;
- valorizzazione delle risorse comunali disponibili;
- durata del contratto anni sei + sei ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78;
- esclusione degli operatori economici 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;
 - ✓ che presentino situazioni debitorie nei confronti del Comune di Frossasco;
 - ✓ 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 marzo 2010 n. 59;

- saranno ammesse solo le attività compatibili con quelle già esistenti all'interno del fabbricato (studi medici, ambulatori, centro anziani, asilo nido);
- divieto di sub locazione e di comodato, anche parziale dell'immobile locato.
- la facoltà di cessione del contratto di locazione è ristretta all'ipotesi contemplata dall'art. 36 della L. 392/78 e da essa regolamentata;

Vista la seguente documentazione predisposta dall'ufficio tecnico ed allegata alla presente determinazione per formarne parte integrale e sostanziale:

- avviso pubblico per l'assegnazione in locazione ad uso commerciale di locali di proprietà del Comune di Frossasco;
- allegato A) Istanza di partecipazione;
- allegato B) modello offerta;
- allegato C) bozza di contratto di locazione ad uso commerciale

Dato atto che, prima della stipulazione del contratto si dovrà acquisire l'Attestazione di Prestazione Energetica;

Vista la legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i. recante *Disciplina delle locazioni di immobili urbani*. (GU Serie Generale n.211 del 29-07-1978);

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni;

Visto il REGIO DECRETO 23 maggio 1924, n. 827, recante: "*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*"

Visto il Decreto Sindacale n. 23 del 31/12/2024 con il quale si affidava al sottoscritto l'incarico di responsabile dell'area tecnica, attribuendogli i compiti, compresa l'adozione degli atti che impegnano l'Amministrazione verso l'esterno, che la Legge e lo Statuto non riservano agli organi di governo;

viste:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/12/2025, immediatamente eseguibile, di approvazione della nota di aggiornamento al DUP 2026/2028;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 17/12/2025, immediatamente eseguibile, di approvazione del bilancio 2026/2028;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 184 del D.Lgs. 267/2000;

DETERMINA

Per le motivazioni descritte in narrativa, che si intendono qui integralmente richiamate, quanto segue:

- 1) di procedere mediante un avviso pubblico alla selezione del soggetto/operatore economico al quale locare i locali attualmente inutilizzati ubicati presso il piano primo dell'immobile comunale di via Baisa, 9, sito in area servizi ai sensi del PRGC, denominato "ex Cottolengo" distinto in mappa al Foglio 3 mappale 768 alla categoria B01 del catasto fabbricati del Comune di Frossasco, della superficie lorda di 228,87 m²;

- 2) di approvare i seguenti documenti, allegandoli alla presente determinazione pe formarne parte integrante e sostanziale:
- la relazione del responsabile del servizio tecnico prot. n. 5122 del 18/06/2026 con la quale è stato stabilito, a seguito di una analisi di mercato, l'importo a base di gara per l'affidamento dei locali in locazione;
 - l'avviso pubblico per l'assegnazione in locazione ad uso commerciale di locali di proprietà del Comune di Frossasco;
 - l'allegato A) Istanza di partecipazione;
 - l'allegato B) modello offerta;
 - l'allegato C) bozza di contratto di locazione ad uso commerciale
- 3) di stabilire che l'aggiudicazione sarà effettuata mediante il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo base di €/mese 1.200,00 (milleduecento/00) [Canone annuo 14.400,00 € + IVA (se dovuta)] ai sensi dell'art. 73 lettera c) e dell'art. 76, comma 2 del R.D. 23 maggio 1924, n° 827, con aggiudicazione al miglior offerente, Sono ammesse offerte solo in aumento;
- 4) di pubblicare l'avviso pubblico all'Albo Pretorio on line e sul sito istituzionale del Comune di Frossasco;
- 5) Di precisare che: l'immobile sarà concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, al canone mensile derivante dall'aumento offerto partendo dalla base d'asta di €/mese 1.200,00, aggiornato annualmente alla variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati; la locazione commerciale sarà stipulata ai sensi della legge n. 392/1978, per la durata di sei anni rinnovabili per un periodo di sei; il conduttore dovrà farsi carico a sua cure e spese della gestione e della manutenzione ordinaria dei locali;
- 6) Di esprimere in relazione alla presente determinazione parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del TUEL approvato con D.lgs. 267/2000;
- 7) Di dare atto che la presente determinazione diverrà esecutiva con l'emissione del parere di regolarità contabile e l'apposizione del visto di copertura finanziaria da parte del responsabile del servizio finanziario.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
FIRMATO DIGITALMENTE
F.to: Arch. Giuseppe BUFFO