



COMUNE DI STRAMBINELLO

Regione Piemonte Città metropolitana di Torino

**AVVISO PUBBLICO
PER LA LOCAZIONE
DELL'IMMOBILE COMUNALE "S.ROCCO"
SITO IN STRAMBINELLO, VIA CAVOUR N. 9
E DEL MAGAZZINO- LOCALE DEPOSITO
(ADIACENTE ALLO SPAZIO DENOMINATO "SOUTA AL FURN")**
in esecuzione della deliberazione di G.C. n. 15 del 27.03.2019 e delle
determinazioni dirigenziali n. 40 del 3.04.2019 - n. 55 del 6.05.2019

Il Comune di Strambinello con il presente avviso pubblico ricerca un soggetto interessato alla locazione dei locali comunali siti in Strambinello, Via Cavour n. 9, da destinare allo svolgimento di un'attività di ristorazione-bar, che valorizzi le tipicità piemontesi.

Si procederà ai sensi dell'art. 73, lett. c) e dell'art. 76, co. 2, Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii. all'assegnazione mediante selezione delle offerte in aumento rispetto al canone posto a base d'asta, con esclusione delle offerte di importo inferiore rispetto alla base di gara.

Il nuovo locatario dovrà utilizzare i locali secondo quanto previsto dal presente avviso pubblico, previa sottoscrizione di apposito contratto di locazione.

ART 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'Amministrazione Comunale concede in locazione l'uso dell'immobile denominato "S.Rocco", sito in Strambinello, Via Cavour n. 9, e del magazzino-locale deposito (adiacente allo spazio denominato "souta al furn") e individuati catastalmente come segue:

- Foglio 3, particella 180, sub. 101 e Foglio 4, particella 157, sub 102.
- Il locatario disporrà dei seguenti locali siti al piano terra e al primo piano:
- locale bar-ristorante, mq.29 (piano terra);
- locale cucina, mq.26 (piano terra);
- doppi servizi igienico, con antibagno (piano terra);
- doppi ripostigli (piano terra);
- n. 1 locale a uso centrale termica (piano terra);
- sala ristorante, mq.71 (primo piano);
- vano montavivande tra il piano terra e il primo piano;
- magazzino-locale deposito, mq.21 (adiacente allo spazio denominato "souta al furn").

Lo stato conservativo dei locali risulta essere "buono".

Agli immobili si accede da strada comunale.

Il patrimonio che viene concesso in uso è costituito dai locali, dagli impianti di servizio e tecnologici, degli arredi, ancor in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; gli arredi sono quelli di cui al presente elenco:

- n. 1 tavolo;
- n. 40 sedie;
- n. 1 cucina completa-attrezzata (come meglio dettagliata nel prospetto in calce).

Il magazzino-locale deposito (adiacente allo spazio denominato "souta al furn") risulta vuoto.

I locali dovranno essere destinati all'attività di ristorazione-bar.



COMUNE DI STRAMBINELLO

Regione Piemonte Città metropolitana di Torino

Art. 2 – MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

Si rappresenta che i locali oggetto del presente avviso risultano funzionali all'esercizio d'impresa.

I locali saranno locati nello stato di fatto in cui si trovano. Nessun lavoro o intervento di straordinaria manutenzione potrà essere realizzato a cura del conduttore, mentre quelli di ordinaria amministrazione dovranno essere tempestivamente comunicati al proprietario e autorizzati dallo stesso.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e dell'attività saranno ad esclusivo carico del locatario.

L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento, né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi, nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute e accettate espressamente nel loro complesso.

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sugli immobili e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite agli immobili locato a beneficio del locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

Il locale sarà concesso al canone annuo a base di gara di Euro 10.500,00 (diecimilacinquecento/00) aumentato dell'importo indicato in sede di offerta, da corrispondere in rate mensili anticipate, aggiornato annualmente con l'applicazione dell'indice ISTAT.

Art. 3 – REQUISITI E CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La domanda di partecipazione dovrà indicare:

- a) con chiarezza e completezza il progetto imprenditoriale che si intende realizzare;
- b) esperienza maturata nella gestione/direzione di attività simili a quella proposta
- c) grado di legame e valorizzazione delle tipicità locali piemontesi.

Le offerte di locazione saranno escluse se la gestione dell'attività imprenditoriale proposta:

- presenti problematiche di carattere pubblico;
- non sia consona al decoro, al prestigio e all'immagine dell'Ente;
- non valorizzi le tipicità del territorio piemontese.

Se tutti e tre i requisiti testè indicati alle lett. a)-c) saranno integrati nella domanda di partecipazione, si procederà ad aprire l'offerta economica.

Il canone annuo a base di gara è fissato in Euro 10.500,00 (diecimilacinquecento/00).

L'importo minimo offerto in aumento rispetto al canone base è fissato in € 100 e multipli. Offerte in aumento diverse da multipli di 100 saranno arrotondate al ribasso.

Saranno, invece, escluse le offerte economiche in ribasso rispetto al canone base.

L'indicazione del canone annuo andrà espressa in cifre e in lettere; in caso di discordanza tra la suddetta indicazione, si applicherà il prezzo più favorevole per l'Amministrazione comunale.

Non sono ammesse offerte di persone giuridiche controllate o collegate con l'offerente.

Non sono ammesse offerte in nome e per conto di terzi da indicare all'atto della sottoscrizione del contratto.



COMUNE DI STRAMBINELLO

Regione Piemonte Città metropolitana di Torino

Art. 4 – REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Possono presentare offerta le persone fisiche e giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

È obbligatorio, a pena di esclusione, effettuare sopralluogo presso gli immobili in questione, prima della scadenza dell'avviso, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00, previo appuntamento da richiedersi all'Ufficio tecnico previo appuntamento telefonico al 0125.76691, al termine del quale verrà redatto verbale.

Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati. La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.

Art. 5 – PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

I termini della locazione saranno regolati da apposito contratto soggetto a registrazione. Si riportano di seguito gli elementi essenziali e le condizioni principali che saranno contenute nell'atto contrattuale.

5.1 – Durata

La durata dell'affitto è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della Legge n. 392/78, rinnovabile, nei termini di legge. L'Amministrazione comunale si riserva, per motivate esigenze di carattere pubblico, di rientrare nel pieno possesso del bene.

Alla scadenza del contratto, senza bisogno di alcun preavviso da parte del locatore, il locatario dovrà restituire gli immobili nello stato di fatto in cui gli era stato consegnato, libero da cose e persone.

Con la sottoscrizione del contratto, il locatario autorizza esplicitamente il locatore a rimuovere ogni impedimento eventuale alla riconsegna del bene, trattenendosi anche gli eventuali oneri dalla cauzione.

Tutti gli arredi, utensili e beni mobili vari introdotti dal locatario durante il periodo della locazione dovranno, quindi, essere dallo stesso rimossi, al termine della locazione, salvo previa comunicazione e conseguente espressa accettazione da parte del proprietario.

5.2 – Canone di locazione

Il canone annuo di locazione, come definito in esito alla procedura di valutazione e selezione, verrà versato all'Ente in rate mensili anticipate entro il giorno 5 del mese di riferimento, tramite bonifico bancario presso la Tesoreria comunale.

Il canone verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno successivo alla data di inizio della locazione, ai sensi dell'art. 32, Legge n. 392/1978 e ss.mm.ii., nella misura massima di legge, con l'applicazione dell'indice ISTAT.

5.3 – Deposito cauzionale, Responsabilità civile e Polizze assicurative

In sede di sottoscrizione del contratto a garanzia dell'adempimento degli impegni contrattualmente previsti, è richiesta una fidejussione, di importo pari al canone annuo offerto, escutibile a prima richiesta e da rinnovarsi alla scadenza fino alla cessazione del rapporto locatizio.

L'offerente si impegna, altresì, a depositare presso il locatore una somma pari a n. 3 (tre) canoni mensili di locazione, a garanzia dei danni che possono occorrere agli immobili locati. Tale somma, accantonata come cauzione in conformità alle leggi vigenti, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in



COMUNE DI STRAMBINELLO

Regione Piemonte Città metropolitana di Torino

conto canoni. La presente cauzione potrà essere costituita anche mediante polizza fidejussoria.

Il conduttore esonererà espressamente il locatore da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente sia indirettamente, per fatti imputabili a terzi, anche se dipendenti dal locatore medesimo e/o dall'interruzione nell'erogazione dei servizi (ad es. energia elettrica), che non siano imputabili a colpa diretta del locatore.

Per quanto sopra, prima della stipula del contratto, l'affidatario dovrà esibire Polizza assicurativa di Responsabilità civile verso terzi in cui il Comune di Strambinello, proprietario degli immobili, sia espressamente considerato come terzo, e una Polizza Rischio locativo incendio e atti vandalici per l'attività svolta negli immobili di proprietà, esonerando con la stipula la ditta proprietaria da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi derivante dalla conduzione dei locali medesimi.

5.4 – Oneri accessori

Il pagamento e l'attivazione delle utenze sono a carico del locatario.

In particolare, sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, di gas metano, le spese telefoniche, le spese per servizio di nettezza urbana, le tasse pubblicitarie, i canoni per servizio di vigilanza, ogni e qualsiasi spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività della parte conduttrice.

5.5 – Destinazione d'uso dei locali

La destinazione d'uso dei locali sarà quella indicata nell'offerta aggiudicataria.

È vietata ogni variazione d'uso dei locali, se non espressamente autorizzata dal Comune di Strambinello e comunque conforme alle prescrizioni iniziali di accettazione della domanda di cui al presente avviso, pena la risoluzione del contratto.

È, altresì, vietata la sublocazione, se non a soggetti che sarebbero potuti essere individuati come aggiudicatari-locatari del presente avviso, pena la risoluzione del contratto.

È, infine, vietata la cessione del contratto, se non a soggetti che sarebbero potuti essere individuati come aggiudicatari-locatari del presente avviso, pena la risoluzione del contratto.

5.6 – Lavori, migliorie e addizioni

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sugli immobili e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite agli immobili locato a beneficio del locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

5.7 – Penali

In ragione della gravità del fatto e a giudizio del Responsabile competente, sarà applicata una penale da 100 a 1.000 Euro per ogni inadempienza accertata e constatata rispetto agli obblighi del contratto.

Tali penali saranno prelevate, se possibile, dal deposito cauzionale.

Art. 6 – MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Gli interessati dovranno far pervenire, tramite Raccomandata A/R, con corriere, con consegna a mani, il plico contenente tutta la documentazione richiesta, a pena di esclusione, entro le ore 9:00 del giorno 23.05.2019 al seguente indirizzo:

COMUNE DI STRAMBINELLO VICOLO SCALA, 2 - 10010 STRAMBINELLO (TO).



COMUNE DI STRAMBINELLO

Regione Piemonte Città metropolitana di Torino

Si precisa che faranno fede la data, il protocollo e l'ora di ricezione da parte dell'Amministrazione e non quella di spedizione.

Il recapito del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsiasi responsabilità dell'Ente qualora il plico non giunga a destinazione nel termine stabilito.

Le offerte pervenute in ritardo non saranno prese in considerazione, anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti, e non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o altri disguidi.

Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui.

Il plico, non trasparente e sigillato sui lembi, con firma, timbri e altre modalità che confermino l'autenticità della chiusura originaria, deve riportare all'esterno, a pena di esclusione:

- l'indicazione del mittente;
- la seguente dicitura: "OFFERTA LOCAZIONE IMMOBILI COMUNALI – NON APRIRE";
- il plico deve contenere i seguenti allegati:
 - Istanza di ammissione all'avviso pubblico per la locazione di immobili comunali (Allegato A);
 - Dichiarazioni e requisiti offerente in marca da bollo da € 16,00 (Allegato B);
 - Offerta economica (Allegato C).

Art. 7 – APERTURA OFFERTE

Le offerte saranno aperte in seduta pubblica il giorno 23 maggio 2019 alle ore 15:30 presso la nota sede della Casa comunale. L'Amministrazione si riserva, comunque, di dare avviso di eventuali variazioni rispetto a tale data, dandone notizia almeno 24 ore prima, mediante pubblicazione sul proprio sito web.

Delle operazioni verrà redatto apposito verbale.

Art. 8 – SCELTA DEL CONTRAENTE E SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

Le proposte pervenute, ritenute ammissibili e valutate sulla base dei requisiti e criteri indicati all'art. 3, saranno ordinate in ordine decrescente di punteggio complessivo ottenuto formando una graduatoria che resterà valida per tre anni dalla data di approvazione.

Il contratto di locazione sarà stipulato con il proponente che avrà presentato l'offerta economica più elevata. In caso di impossibilità di contrarre da parte del soggetto primo classificato, si procederà alla stipula del contratto con il secondo classificato e via a seguire.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla stipula del contratto anche in presenza di una sola offerta valida o di non procedere qualora tutte le offerte pervenute siano ritenute insoddisfacenti.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta.



COMUNE DI STRAMBINELLO

Regione Piemonte Città metropolitana di Torino

Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

Il locatore stabilisce la data di sottoscrizione del contratto, invitando l'aggiudicatario alla sua sottoscrizione.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla sottoscrizione, il locatore, valutata la convenienza, potrà procedere ad aggiudicare gli immobili al secondo classificato, invitandolo a sottoscrivere il contratto.

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Art. 9 – INFORMAZIONI GENERALI, NORME DI RINVIO E CONTROVERSIE

Del presente avviso e relativi allegati sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet del Comune di Strambinello <https://www.comune.strambinello.to.it/it-it/home> SEZIONE "Amministrazione trasparente" - "Bandi di gara e contratti".

Tutta la documentazione inerente gli immobili oggetto di locazione è in pubblica visione e a disposizione presso l'Ufficio tecnico comunale orario: lunedì dalle 8:00 alle 11:00 al quale possono essere richieste anche eventuali informazioni.

Per quanto non espressamente previsto, si rinvia alla normativa vigente.

Per la definizione di eventuali controversie è competente il Foro di Ivrea (TO).

L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso.

10 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, per le disposizioni non incompatibili con il Regolamento medesimo, il Comune di Strambinello, quale titolare del trattamento dei dati forniti in risposta alla procedura di concessione in locazione o comunque raccolti a tale scopo nonché forniti ai fini della conclusione del contratto, informa l'operatore economico aggiudicatario-locatario, nella sua qualità di interessato, che tali dati verranno utilizzati unicamente ai fini della stipula e della esecuzione del contratto di locazione e delle attività ad esse correlate e conseguenti.

Allegati:

- Istanza di ammissione all'avviso pubblico per la locazione di immobili comunali in marca da bollo da € 16,00 (Allegato A);
- Dichiarazioni e requisiti offerente (Allegato B);
- Offerta economica (Allegato C).

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
(f.to Marco Angelo CORZETTO)



COMUNE DI STRAMBINELLO

Regione Piemonte Città metropolitana di Torino

CUCINA SAN ROCCO

N.	1	Tavolo da lavoro 2 tramogge rifiuti dim.mm.800x700x850
N.	1	Lavello armadiato 2 vasche + gocciolatoio sx e foro sbarazzo dim.mm. 2360x700x850
N.	1	Kit comando pedale
N.	1	Tavolo uscita lavastoviglie dim.mm. 650x700x850
N.	1	Cucina a gas 6 fuochi su vano armadiato c/rubinetto acqua
N.	1	Base con guida portateglie dim.mm. 500x900x850
N.	1	Cappa di aspirazione centrale senza motore con plenum dim.mm.2800x1400x400
N.	1	Lavello armadiato 2 vasche + gocciolatoio sx dim.mm. 1100x600x850
N.	1	Kit comando pedale
N.	1	Tavolo armadiato porte scorrevoli e 2 cassetti dim.mm. 1400x700x850
N.	1	Lavamani su mensola con comando a ginocchio dim.mm. 500x290
N.	1	Lavastoviglie cesto mm 500x500 Krupps mod.C537T matr. 201917868
N.	1	Forno Unox Cheftop elettrico cap. 5 GN 1/1 mod. XEVC-0511-E1R matr. 2019A000322
N.	1	Kit prima installazione
N.	1	Armadio frigorifero 700 lt Tecnodom mod. AF07PKMTN matr. 201873561F
N.	1	Armadio freezer 700 lt Tecnodom mod. AF07PKMBT matr. 201857040F
N.	1	Abbattitore di temperatura misto cap. 5 GN 1/1 Tecnomod mod. AT05ISO matr. 201903