



# COMUNE DI ISSIGLIO

Città Metropolitana di Torino

Via Municipio, 2 10080\_ISSIGLIO (TO)

Tel. 0125 789079 Fax 0125 791984

e-mail: [info@comune.issiglio.to.it](mailto:info@comune.issiglio.to.it) Pec: [comune.issiglio@postecert.it](mailto:comune.issiglio@postecert.it)

## **AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO BAR – RISTORAZIONE E PER LA GESTIONE DEGLI ADIACENTI IMPIANTI POLISPORTIVI COMUNALI-II ESPERIMENTO DI GARA**

### **IL SEGRETARIO COMUNALE**

In esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 16.01.2024 ed alla determinazione del Segretario Comunale, Responsabile del Procedimento n.4 del 13.02.2024

### **RENDE NOTO CHE**

È indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in regime di locazione di n. 1 immobile attualmente composto da n.3 unità immobiliari, di proprietà del Comune di Issiglio e sito in Corso Umberto I, n.10, da destinarsi ad uso prevalente di Bar – Ristorazione e degli adiacenti impianti Polisportivi Comunali (bocce e tennis).

Il Segretario Comunale, dopo la scadenza di presentazione delle domande, procederà, in seduta pubblica e mediante la procedura di cui all'art. 73, lett. a) e dell'art. 74, del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modifiche ed integrazioni, all'assegnazione in regime di locazione dell'immobile ed impianti polisportivi adiacenti. Sono ammesse solo offerte in aumento e l'aggiudicazione è definitiva ad unico incanto.

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

I locali e spazi oggetto del presente avviso, ad uso commerciale, sono ubicati Corso Umberto I, n.10, ed hanno la seguente consistenza e destinazione:

- PIANO SEMINTERRATO: cantina;
- PIANO TERRENO: spazio aperto esterno, cucina, n. 2 sale, vano servizi igienici/wc;
- PRIMO PIANO: terrazzo, n. 3 sale .

Gli impianti elettrico, gas ed acqua potabile sono autonomi, con la specificazione che la cucina è alimentata autonomamente con un serbatoio di GPL, ed il locatario dovrà assumersi l'onere della stipula dei relativi contratti con le società fornitrici.

Catastalmente le unità immobiliari relative ai locali su descritti, attualmente, sono inserite al F. 17, mappale n. 47 e se necessario saranno adeguate le classificazioni catastali degli stessi immobili non totalmente censiti, senza alcun pretendere da parte dell'affittuario.

Il canone a base di gara €/mese 650,00 (SEICENTOCINQUANTA/00). L'importo offerto deve essere superiore a quello posto a base di gara e costituirà il canone mensile della locazione, da corrispondersi mensilmente uguali anticipate.

Il canone, apparentemente non alto, ma, comunque, coerente con quello in corso, è anche motivato col fatto che nel contratto è prevista, tra l'altro, una garanzia di pagamento del canone che ha un suo costo.

La locazione decorrerà dal 1.3.2024, anche in assenza di contratto scritto, ma in attesa di essere perfezionato ed ha una durata prevista, ai sensi dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i., in 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 e se il conduttore non recede e ne fa richiesta scritta.

## **2) SOPRALLUOGHI**

I concorrenti potranno visionare l'immobile oggetto del presente Avviso, alla presenza di personale incaricato del Comune e previo appuntamento concordato con gli Uffici Comunali (tel. 0125789079).

## **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 e 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 Issiglio", presso la

Tesoreria Comunale: Banca INTESA SAN PAOLO Via Ivrea,7- Cuornè (TO). 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 Finanziario 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 B). La destinazione d'uso principale dovrà essere BAR E RISTORAZIONE e dovrà, comunque essere compatibile con le disposizioni urbanistiche e commerciali previste per quella zona, così come dovranno essere compatibili con le medesime disposizioni le eventuali attività sussidiarie di cui sopra si è fatto cenno. Tutte le attività che saranno svolte nell'immobile principale e negli ambienti e spazi di pertinenza dovranno, comunque, rispettare le norme igienico-sanitarie, di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche per disabili. Si precisa che, a pena di decadenza del contratto, non sono comunque ammesse le attività rientranti nelle seguenti categorie:

- ✓ commercio di armi, munizioni, fuochi d'artificio;
- ✓ 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;
- ✓ attività artigianali di servizi alla persona;
- ✓ luoghi di culto;
- ✓ qualsiasi attività, lesiva dell'immagine del Comune di Issiglio o da questi ritenuta tale, o, comunque, inidonea alla destinazione e ubicazione dell'immobile ed ambienti e spazi di pertinenza idonea rispetto all'ubicazione dei locali.

Dovranno comunque essere rispettate da parte del conduttore le seguenti condizioni e prescrizioni che, se non rispettate, saranno motivo per la risoluzione del contratto, specificando che sono in parte giustificate dal fatto che l'immobile di cui trattasi è stato acquisito dal Comune grazie ad una donazione della "Cooperativa Operaia di Consumo" di Issiglio e che il Comune intende onorare lo spirito che l'animava, salvaguardando al tempo stesso i suoi caratteri fondanti e popolari, quale la possibilità di ritrovarsi assieme in luogo idoneo e che accomuna gli esseri umani e dove è permesso anche lo svago con giochi diversi, la convivialità e dove vi è anche la convenienza economica:

- Deve essere garantito lo spirito "sociale" su descritto per cui era stata costituita l'ex "Cooperativa Operaia di Consumo", che ha donato l'immobile al Comune, specificando che i prezzi praticati dovranno essere concorrenziali rispetto a quelli di altri esercizi pubblici dei paesi limitrofi;

- Vengono affittati tutti i locali dello stabile, per un totale di mq.345 circa, ad eccezione dei due locali già precedentemente affittati in passato alla Pro Loco/Filarmonica Issigliese, ma incluso lo spazio coperto antistante l'esercizio, di circa mq.35 di superficie, specificando che detto spazio potrà essere utilizzato dal conduttore per lo svolgimento delle sue attività (principali e sussidiarie), ma che dovranno essergli consentite, tra l'altro, dal suo posizionamento e struttura, oltre che dalla normativa vigente in materia igienico-sanitarie, di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche per disabili.
- Il seminterrato dovrà essere destinato a cantina e/o deposito di materiale non infiammabile, il piano terra a Bar/ristorazione/ giochi leciti e cucina, mentre il primo piano sarà destinato a sale da pranzo, per manifestazioni culturali, ludiche, riunioni, giochi leciti ed eventuali attività di carattere turistico-ricettivo, sussidiarie a quelle principali di bar-ristorazione, sempre in quanto e se compatibili con la normativa vigente in materia igienico-sanitarie, di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche per disabili;
- La manutenzione degli immobili e relativi impianti è a cura e spese del gestore (impianti elettrico, idraulico, termico, igienico sanitario e relativi scarichi, di depurazione ambienti, tinteggiatura dei locali, verniciatura ringhiere e serramenti, ecc.);
- **IL GESTORE DOVRÀ RISPETTARE SCRUPolosAMENTE GLI ORARI DI APERTURA AL PUBBLICO CONCORDATI CON IL COMUNE DI ISSIGLIO, ANCHE STAGIONALMENTE, CON L'OBBLIGO DI ESPOSIZIONE AL PUBBLICO DELL'ORARIO MEDESIMO, CON LA SPECIFICAZIONE CHE DETTA PRESCRIZIONE DOVRÀ ESSERE OSSERVATA SCRUPolosAMENTE DALL'ESERCENTE, TANTO ANCHE NEL RISPETTO DELLO SPIRITO FONDANTE DELLA SU CITATA EX "COOPERATIVA OPERAIA DI CONSUMO";**
- Dovrà essere garantito il riscaldamento dei locali durante l'orario di apertura al pubblico con non meno di 20° di temperatura ambiente, od altra minima fissata dalla Normativa vigente e valida per la tipologia dell'esercizio, da rispettare durante le stagioni fredde;
- A totale cura e carico di spesa dell'affittuario viene fissato, qualora il Comune di Issiglio ne faccia esplicita richiesta l'onere aggiuntivo di fornire gratuitamente energia elettrica e riscaldamento (almeno 20°) dei due locali siti nel seminterrato, già precedentemente affittati alla Pro Loco/ Filarmonica Issigliese, ma che rimangono nella disponibilità del Comune, specificando che detto obbligo è limitato a n.4 ore settimanali che saranno individuate dal Comune dei giorni di apertura dell'esercizio pubblico, per un totale massimo di n.120 ore annue, nel periodo che va da ottobre e fino all' aprile dell'anno successivo;
- Il Comune di Issiglio riconosce la facoltà ed il diritto dell'affittuario di richiedere legittimamente il rinnovo del presente contratto per un ulteriore periodo di altri sei anni a decorrere dall' 1.3.2024 con una rivalutazione dell'1% di ogni canone annuale d'affitto, rispetto al canone dell'anno precedente;
- Le attrezzature necessarie e l'arredamento dei locali, di proprietà dell'affittuario, dovranno essere idonei a norma di legge ed adeguati allo stato dei locali stessi, e la loro manutenzione e tenuta a norma sono a carico dello stesso affittuario;
- Qualora l'affittuario decida di cessare l'attività i locali affittati vengono riconsegnati al Comune e, comunque, non sarà possibile alcuna cessione di contratto d'affitto senza la preventiva notifica al Comune che, per gravi motivi, potrà opporsi entro i successivi 30 giorni;
- I locali di cui sopra non potranno essere subaffittati o ceduti in gestione a terzi, a qualsiasi titolo, e dovranno essere tenuti in perfetto ordine e pulizia;

- L'affittuario risponderà direttamente, anche finanziariamente, di ogni eventuale danno che dovesse essere arrecato alle strutture per colpa e/o negligenza sua o di eventuali suoi collaboratori, o di suoi ospiti e/o clienti, o di persone da lui dipendenti o incaricati a qualsiasi titolo;
- Il Comune si riserva la facoltà di eseguire eventuali lavori di adeguamento alle norme di carattere igienico-sanitario e di messa in sicurezza che dovessero risultare necessarie, senza alcuna pretesa economica da parte del gestore per disagi provocati da riduzione temporanea dell'attività o dalla chiusura del locale per un massimo di un mese.

#### **6) GESTIONE DEGLI IMPIANTI POLISPORTIVI COMUNALI:**

L'affittuario degli immobili di cui al precedente punto 1) del presente avviso, dovrà assumere a suo carico, oltre che cura e spese, la pulizia quindicinale degli adiacenti impianti polisportivi e gioco bocce e quella dei relativi servizi igienici che dovrà essere effettuata ogni qualvolta occorre, a garanzia dell'igienicità degli stessi servizi;

L'affittuario dovrà applicare le tariffe annualmente fissate dal Comune per l'utilizzo degli impianti e giochi di cui trattasi;

A garanzia degli oneri e condizioni contrattuali di cui sopra viene stabilita una penalità di €. 30,00 (trenta) per ogni volta che viene accertato il non rispetto di quanto sopra stabilito, ferma restando qualsivoglia altra incombenza e/o rivalsa di Legge;

A cura e spese del Comune sono la manutenzione degli impianti e relativi servizi, consumo di energia elettrica, acqua potabile e riscaldamento acqua per i servizi igienici;

Al gestore viene garantita la corresponsione del 35% degli incassi derivanti dall'applicazione delle tariffe stabilite dal Comune.

#### **7) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'istanza di partecipazione (Allegato A 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 Issiglio negli orari di apertura al pubblico (dal lunedì al venerdì: ore 9.00 – 12.00);

oppure:

- raccomandata A/R indirizzata a Comune di Issiglio, Via Municipio n.2-10080 Issiglio (TO) e dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 26 febbraio 2024**. A tal fine farà fede la data di protocollo. 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' DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO BAR – RISTORAZIONE E PER LA GESTIONE DEGLI ADIACENTI IMPIANTI POLISPORTIVI COMUNALI"**. 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);

## **8) AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione avverrà mediante la procedura ad evidenza pubblica, ai sensi dell'art. 73, lett.a) e dell'art. 74 del Regio Decreto n. 827 del 23.05.1924, nella seduta di gara che si terrà nella Sala Consigliare del Comune di Issiglio sito in Via Municipio n.2, **il giorno 27 febbraio 2024 alle ore 11.00;**

Le offerte, in aumento, devono essere fatte in ragione decimale rispetto all'importo a base di gara di € 650,00, con un minimo per voce di € 10,00, specificando che l'importo di aggiudicazione costituirà il canone mensile della locazione.

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. L'aggiudicazione definitiva, nel caso di offerte che superino di oltre il 30% la base di gara, avverrà al termine delle verifiche volte a stabilire la sostenibilità economica dell'offerta stessa, anche richiedendo, eventualmente, 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 seduta della gara 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.

## **9) CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente a stipulare con il Comune di Issiglio 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 e necessari al perfezionamento del contratto, nonché copia delle garanzie, depositi e/o polizze assicurative e/o fidejussorie previste dallo schema di contratto di locazione (allegato C). 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 Issiglio 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 e l'aggiudicatario non potrà avanzare

pretese, a qualsiasi titolo, per eventuali ritardi nella stipula del contratto di locazione, causati dalle operazioni tecnico-catastali eventualmente necessarie, anche per redigere l'attestato di prestazione energetica (APE).

#### **10) FORO COMPETENTE**

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

#### **11) 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 oggetto del presente avviso. Esso sarà pubblicato per ventuno giorni all'Albo Pretorio del Comune di Issiglio e sul sito Internet dell'Ente <https://www.comune.issiglio.to.it> e, in assenza di offerte valide o di gara deserta, lo stesso verrà nuovamente pubblicato per ulteriori quattordici giorni.

Il Responsabile del Procedimento è il Segretario Comunale Dott. Claudio CALVETTI

#### **12) PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI - INFORMAZIONI**

*Informativa ai sensi dell'art. 13 del D.lg.s 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 in 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 Issiglio, il responsabile del trattamento è il Dott. Claudio CALVETTI.*

*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.*

Issiglio, lì 13.02.2024

Il Segretario Comunale

Responsabile del procedimento

Dott. Claudio CALVETTI

