

Comune di Rivoli (Torino)

**Avviso pubblico di locazione immobile sito in Rivoli - via Alpignano angolo via Toti denominato Bocciodromo comunale.**

PREMESSO CHE:

- il Comune di Rivoli è proprietario di immobile sito in Rivoli Via Alpignano angolo Via Toti, denominato “Bocciodromo comunale”;
- l’Amministrazione comunale tramite propria Deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 22/01/2013 avente ad oggetto “FORMULAZIONE DI INDIRIZZI IN MERITO ALLA RICONVERSIONE URBANISTICA DELL’AREA NORMATIVA DENOMINATA 3V1 DAL PIANO REGOLATORE GENERALE DI RIVOLI FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE DEL SITO E DELL’INCOMPLETO FABBRICATO DENOMINATO BOCCIODROMO LOCALIZZATO SUL MEDESIMO” ha deliberato:
  1. di interagire sullo strumento urbanistico vigente, con una Variante ai sensi dell’art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. con la finalità di attribuire all’area normativa (3V1 del PRGC Vigente destinata a servizi pubblici di interesse comunale da art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) sulla quale insiste l’edificio una nuova destinazione che la valorizzi;
  2. di verificare con forme di evidenza pubblica, se vi fosse un interesse esterno per addivenire, almeno in questa fase, ad una locazione dell’immobile per l’ipotizzata valorizzazione di cui al punto precedente;
- in relazione a quanto sopra, si è reso necessario, con particolare riferimento al punto 2. affidare con Determinazione Dirigenziale n. 146 del 11/02/2013 l’incarico Professionale Esterno di “Redigere Perizia Asseverata volta alla DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEL FABBRICATO DI PROPRIETA’ COMUNALE DENOMINATO BOCCIODROMO COMUNALE in funzione della sua ipotizzata valorizzazione tramite Nuova Destinazione di Uso”;
- le indicazioni di indirizzo della Giunta comunale espresse con la citata deliberazione, sono state recepite anche dal Consiglio Comunale, che con propria deliberazione n. 13 del 28/02/2013 ha altresì “Adottato il Progetto Preliminare di Variante Parziale n. 18P/2013 al Vigente Piano Regolatore Generale, per l’introduzione di modifiche Cartografiche e Normative, redatta ai sensi dell’art. 17 comma 7 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni”;
- in data 04/03/2013 al Prot. 18365 è pervenuta agli Atti una Bozza della Perizia commissionata con Determinazione Dirigenziale n. 146 del 11/02/2013 e che, in data 05/03/2013 con comunicazione della Giunta Comunale di Rivoli si è proceduto alla presa d’atto della suddetta Bozza di Perizia;
- in data 07/03/2013 è stata definitivamente depositata agli atti la Perizia Asseverata relativa alla: DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEL FABBRICATO DI PROPRIETA’ COMUNALE DENOMINATO BOCCIODROMO COMUNALE;
- l’Amministrazione comunale tramite propria Deliberazione della Giunta Comunale n. 64 del 12/03/2013 avente ad oggetto “FORMULAZIONE DI INDIRIZZI IN MERITO ALLA RICONVERSIONE URBANISTICA DELL’AREA NORMATIVA DENOMINATA 3V1 DAL PIANO REGOLATORE GENERALE DI RIVOLI FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE DEL SITO E DELL’INCOMPLETO FABBRICATO DENOMINATO BOCCIODROMO LOCALIZZATO SUL MEDESIMO” ha deliberato:
  1. di prendere atto dei contenuti della Perizia Asseverata relativa alla: DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEL FABBRICATO DI PROPRIETA’ COMUNALE DENOMINATO BOCCIODROMO COMUNALE;

2. di indicare, i seguenti criteri finalizzati alla redazione e pubblicazione del bando di evidenza pubblica con cui l'Amministrazione intende procedere per la valorizzazione dell'immobile in questione:

- una nuova destinazione che consenta l'insediamento di attività del settore secondario e/o terziario ed in particolare: artigianato di servizio con lavorazioni non incompatibili con la residenza (Art. 3.4.1.1. NdA); artigianato di servizio (laboratorio, officina) (Art. 3.4.1.2. NdA); attività di fornitura di servizi a gestione privata (Art. 3.5.4 NdA); attività di fornitura di servizi a gestione privata per le persone (ufficio/studio professionale, attività al servizio di trasporto e comunicazioni, istituto di credito, agenzie di assicurazione, scuole private, attività di ricerca, tempo libero (Art. 3.5.4.1 NdA); attività di fornitura di servizi a gestione privata per le imprese e i loro addetti (Art. 3.5.4.2 NdA); Uffici direzionali. Sono espressamente escluse le attività attinenti alle sale da gioco, al gioco d'azzardo e slot-machines;
- l'immobile in questione dovrà essere accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- il Locatario dovrà provvedere a proprie e documentabili spese alla sistemazione dell'immobile, in base alle proprie necessità, secondo un progetto che dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale, senza diritto alcuno di rivalsa delle spese sostenute, anche in caso di recesso o rescissione del contratto;
- la durata del contratto viene stabilita in anni 6, rinnovabili per altri anni 6;
- alla scadenza contrattuale l'immobile dovrà essere riconsegnato in normali condizioni d'uso;
- il Locatario potrà richiedere il rinnovo contrattuale, alle condizioni che dovranno essere definite, a scadenza, mediante una nuova perizia di stima;
- il Canone Annuo posto a base di gara viene desunto dalla Perizia Asseverata;
- la procedura sarà espletata mediante offerte segrete, in aumento rispetto al prezzo base indicato nel presente invito. Saranno pertanto escluse le offerte di importo inferiore al prezzo base;
- saranno ammessi a partecipare alla gara tutti coloro che dimostreranno la loro capacità economico finanziaria di adempiere alle obbligazioni contrattuali previste.
- in data 14/03/2013 al Prot. 21263, il Dirigente della Direzione Servizi al Territorio, ha assunto la Determinazione Dirigenziale n. 272 avente ad oggetto: "Approvazione dell'Avviso Pubblico per la Locazione dell'Immobile sito in Rivoli – Via Toti denominato Bocciodromo Comunale";
- in data 15.03.2013 l'Amministrazione comunale ha provveduto alla Pubblicazione del Bando di Gara all'Albo Pretorio, sul Sito Internet del Comune e sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.13 del 28/03/2013 indicando quale giorno ultimo per la presentazione delle offerte il 15.04.2013 alle ore 12:00. Entro la suindicata data sono pervenute numero due offerte;
- in data 17.04.2013 alle ore 10:00 adempiute a tutte le formalità di rito inerenti la Gara Pubblica, si è provveduto all'apertura delle offerte economiche, verificando che l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione è risultata quella della Società che ha offerto il canone più alto;
- in data 23/04/2013 al Prot. 30873, il Dirigente della Direzione Servizi al Territorio, ha assunto la Determinazione Dirigenziale n. 415 avente ad oggetto: "Aggiudicazione Contratto di Locazione dell'Immobile sito in Rivoli – Via Toti denominato Bocciodromo Comunale";
- il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. 23 del 30/04/2013 ha altresì "Approvato il Progetto Definitivo di Variante Parziale n. 18P/2013 al Vigente Piano Regolatore Generale, per l'introduzione di modifiche Cartografiche e Normative, redatta ai sensi dell'art. 17 comma 7 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni";
- la Società aggiudicataria con nota del 4/11/2013 prot. 75291, ha comunicato la rinuncia alla stipula del contratto a causa di mutate esigenze aziendali;
- con nota del 13/11/2013 prot. 77533 si è comunicata la rinuncia della ditta aggiudicataria e si è richiesto alla 2° classificata, la conferma formale alla stipula del contratto, senza ricevere nei termini alcun riscontro in tal senso.

A seguito di quanto sopra, ferma restando la volontà dell'Amministrazione di valorizzare il fabbricato denominato "Bocciodromo":

- in data 28/01/2014 è stata sottoposta all'attenzione della Giunta Comunale apposita Comunicazione rubricata al n. 2 delle Proposte avente ad oggetto e come finalità quello di ottenere un "Atto di indirizzo circa la procedura di valorizzazione". In tale occasione, la Giunta stessa, ha concluso quanto segue, ovvero di "Approfondire gli aspetti relativi alle ipotesi di locazione della durata sino ad anni 19 o la concessione di valorizzazione del bene", nonché di richiedere alla Direzione Servizi alla Città di procedere in tempi brevi con l'accatastamento dell'immobile;
- in data 21/03/2014 è stata sottoposta all'attenzione della Giunta Comunale apposita Comunicazione rubricata al n. 7 delle Proposte avente ad oggetto e come finalità quello di ottenere un "Atto di indirizzo circa alcuni contenuti dell'Avviso Pubblico". In tale occasione, la Giunta stessa, ha concluso quanto segue, ovvero "In considerazione del rilevante investimento iniziale, al fine di rendere maggiormente sostenibile l'intervento, si valuti la possibilità di posticipare a fine lavori e comunque oltre un anno la riscossione dei canoni".

Dal punto di vista della tempistica, è stata ritenuta, in accordo con l'Amministrazione, procedibile in tempi ritenuti congrui, l'ipotesi della locazione della durata di anni 19, fattibile dal punto di vista normativo (ai sensi dell'art.4 comma 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 13 settembre 2005, n. 296), poiché il concessionario/locatore dovrà effettivamente impegnarsi ad eseguire opere rilevanti utili a sistemare l'immobile, in base alle proprie necessità.

CONSIDERATO che la citata unità immobiliare è disponibile su indicazione già espressa della Giunta comunale, al fine esclusivo di essere valorizzata con una nuova destinazione che consenta l'insediamento di attività del settore secondario e/o terziario ed in particolare: artigianato di servizio con lavorazioni non incompatibili con la residenza (Art. 3.4.1.1. NdA); artigianato di servizio (laboratorio, officina) (Art. 3.4.1.2. NdA); attività di fornitura di servizi a gestione privata (Art. 3.5.4 NdA); attività di fornitura di servizi a gestione privata per le persone (ufficio/studio professionale, attività al servizio di trasporto e comunicazioni, istituto di credito, agenzie di assicurazione, scuole private, attività di ricerca, tempo libero (Art. 3.5.4.1 NdA); attività di fornitura di servizi a gestione privata per le imprese e i loro addetti (Art. 3.5.4.2 NdA); Uffici direzionali. Sono, invece, espressamente escluse le attività attinenti alle sale da gioco, ai locali per scommesse e slot machines;

CONSIDERATO che le indicazioni di indirizzo della Giunta comunale, sono state recepite anche dal Consiglio Comunale, che con propria deliberazione n. 23 del 30/04/2013 ha altresì "Approvato il Progetto Definitivo di Variante Parziale n. 18P/2013 al Vigente Piano Regolatore Generale, per l'introduzione di modifiche Cartografiche e Normative, redatta ai sensi dell'art. 17 comma 7 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni";

CONSIDERATO che è indispensabile verificare con forme di evidenza pubblica se vi sia un interesse esterno per addivenire all'affidamento in locazione dell'immobile, con il criterio dell'offerta al rialzo del canone posto a base di gara, dell'immobile de quo;

VISTO che lo stato dei luoghi è quello risultante del verbale dello stato di consistenza redatto dal D.L. in data 6/10/2010 e dalla "Documentazione di verifica e controllo della consistenza e funzionalità delle opere realizzate" entrambi disponibili su richiesta e ispezionabile in loco previo accordo con gli uffici competenti della Direzione Servizi alla Città;

CONSIDERATO che, come da documentazione richiamata, la parte strutturale delle opere risulta completa, in parte già collaudata e collaudabile mentre le parti edili ed impiantistiche si presentano in parte incomplete;

RITENUTO che:

1. l'immobile de quo debba essere accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ;
2. il locatario dovrà provvedere a proprie e documentabili spese alla sistemazione dell'immobile, in base alle proprie necessità, secondo un progetto che dovrà essere approvato dall'Amministrazione

Comunale, senza diritto alcuno di rivalsa delle spese sostenute, anche in caso di recesso o rescissione del contratto;

3. la durata del contratto viene stabilita in anni 19 salvo disdetta da una delle parti;

4. alla scadenza contrattuale l'immobile dovrà essere riconsegnato in normali condizioni d'uso, VISTA la Perizia Asseverata trasmessa con la nota del 07/03/2013 da parte del Professionista, incaricato con D.D. n. 146 del 11/02/2013 e l'Appendice di Stima predisposta dalla Direzione Servizi al Territorio in data 25.03.2014 all'interno della quale è stato determinato in €. 72.200,00 il canone annuo di locazione da proporre come prezzo a base di gara, che tiene conto dei costi necessari al completamento dei lavori e dell'andamento dei mercati, importo che sarà corrisposto a partire dal secondo anno ed aggiornato a decorrere dal terzo anno di locazione sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo;

VISTA la Determinazione dirigenziale n. 355 del 28/03/2014 avente ad oggetto "APPROVAZIONE DI AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN RIVOLI - VIA ALPIGNANO ANGOLO VIA TOTI, DENOMINATO "BOCCIODROMO COMUNALE"

il Comune di Rivoli indice procedura di evidenza pubblica per l'affidamento in locazione con il criterio dell'offerta al rialzo del canone posto a base della stessa, dell'immobile sito in Rivoli, Via Alpignano angolo Via Toti, denominato "Bocciodromo comunale".

Il canone annuo posto a base di gara è pari ad €. 72.200,00 (settantadueemiladuecento/00).

## CONDIZIONI GENERALI

### TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. Chiunque intenda aderire alla presente gara potrà farlo facendo pervenire la propria offerta, relativamente all'unità immobiliare suddetta, in aumento rispetto al prezzo base, vincolante, incondizionata, ferma ed irrevocabile per un periodo di 90 (novanta) giorni, decorrenti dal termine ultimo di presentazione delle offerte, redatta secondo le modalità indicate negli allegati B, C, D, che costituiscono parte integrante del presente avviso.

Per ulteriori informazioni in merito al presente avviso è possibile rivolgersi alla Direzione Servizi al Territorio – Ufficio Patrimonio.

Referenti:

Arch. Alberto CECCA - Dirigente

Tel. 011/951.33.62 Fax 011/951.34.23 e-mail: alberto.cecca@comune.rivoli.to.it

Arch. Antonio GRAZIANI – Funzionario in P.O.

Tel. 011/951.17.92 Fax 011/951.34.23 e-mail: antonio.graziani@comune.rivoli.to.it

Per ulteriori informazioni in merito allo stato dei luoghi e per ispezionare gli stessi è possibile rivolgersi alla Direzione Servizi alla Città

Referenti:

Arch. Marcello PROI - Dirigente

Tel. 011/951.16.90 Fax 011/951.34.09 e-mail: marcello.proi@comune.rivoli.to.it

Arch. Vincenzo MURRU - Funzionario

Tel. 011/951.34.45 Fax 011/951.34.17 e-mail: vincenzo.murru@comune.rivoli.to.it

2. La procedura sarà espletata mediante offerte segrete, in aumento rispetto al prezzo base indicato nel presente invito. Saranno escluse le offerte di importo inferiore o uguale al prezzo base.

3. Saranno ammessi a partecipare alla gara tutti coloro che dimostreranno la loro capacità economico finanziaria di adempiere alle obbligazioni contrattuali previste mediante appropriata documentazione contabile debitamente sottoscritta.

Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello allegato al presente avviso di locazione (all. B per le persone fisiche; all. C per le ditte individuali; all. D per le società, da presentare in bollo).

4. Le offerte dovranno essere inviate a mezzo di raccomandata A/R al Comune di Rivoli o consegnate direttamente all'Ufficio Protocollo, in C.so Francia n. 98, C.A.P. 10098 – RIVOLI (TO) nei seguenti orari: dal Lunedì al Giovedì 8:30/12:00 -13:00/16:15 e Venerdì 8:30/12:30, entro le ore 12:00, del giorno 15/05/2014 pena l'esclusione dalla procedura.

Faranno fede la data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio Protocollo ricevente. Il Comune di Rivoli non risponde delle offerte consegnate direttamente o inviate per raccomandata che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo.

5. Non saranno, comunque, ammesse offerte inviate con modalità diverse rispetto a quelle previste ai fini della loro validità, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

6. L'offerta, contenente la documentazione di seguito elencata, dovrà a pena di nullità, essere debitamente sottoscritta dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto.

7. Saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e ss. del Codice Civile.

8. L'offerta dovrà essere inserita in una busta, sigillata con ceralacca o nastro adesivo trasparente e firmata sui lembi di chiusura, sulla quale dovrà essere specificato in modo chiaro e leggibile la dicitura <<"Avviso di locazione Prot n. 18974 del 28/03/2014" - Offerta per la porzione immobiliare ubicata in Via Alpignano angolo Via Toti, denominato "Bocciodromo comunale", "NON APRIRE">>.

9. L'offerta pervenuta senza sottoscrizione o aperta sarà esclusa.

10. Le offerte non corredate dalla documentazione indicata nei relativi modelli di riferimento:

all. B per le persone fisiche;

all. C per le ditte individuali;

all. D per le società

comporteranno l'esclusione dalla gara.

11. Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate, come sopra, riportanti all'esterno rispettivamente la dicitura "BUSTA A - DOCUMENTAZIONE" e "BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA".

La busta "A - DOCUMENTAZIONE" dovrà contenere:

1. Istanza di ammissione alla gara, debitamente sottoscritta dal concorrente (all. B per le persone fisiche; all. C per le ditte individuali; all. D per le società, Associazioni, Enti Pubblici o Privati, Consorzi, Fondazioni), alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni successivamente verificabili da questo Ente:

o le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita I.V.A. e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale);

o che a carico dell'offerente (o nel caso di società o altri Enti a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 1 della legge n. 575/1965 come modificato dall'art. 3 della legge n. 55/1990 (disposizioni antimafia);

o l'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;

o che l'offerente non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;

o che l'offerente ha preso cognizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile.

2. Appropriata documentazione contabile debitamente sottoscritta che attesti la capacità economico finanziaria di adempiere alle obbligazioni contrattuali previste.
3. Dichiarazione di impegno dell'offerente ad insediare attività ricomprese tra quelle del settore secondario e/o terziario, come meglio specificato in premessa.
4. Procura speciale in originale o in copia autenticata (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).

La busta "B – OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere:

1. Offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00), riportante:
  - o le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
  - o la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni riportate nell'avviso di trattativa;
  - o l'indicazione tanto in cifre che in lettere del canone offerto, espresso in euro, in aumento rispetto a quello a base di gara fissato dall'Amministrazione Comunale;
  - o la data e la firma dell'offerente.
12. L'offerta è vincolante per l'offerente, incondizionata, ferma e non revocabile per un periodo di 90 (novanta) giorni successivi alla data di scadenza del termine di presentazione.
13. Qualora nell'offerta vi sia discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Comune di Rivoli.
14. L'eventuale sopralluogo che l'offerente voglia effettuare presso i locali oggetto della procedura si svolgerà, alla presenza di un dipendente del Comune di Rivoli, in data e orario da concordarsi previamente con gli uffici competenti.

Referenti:

Arch. Marcello PROI - Dirigente

Tel. 011/951.16.90 Fax 011/951.34.09 e-mail: marcello.proi@comune.rivoli.to.it

Arch. Vincenzo MURRU - Funzionario

Tel. 011/951.34.45 Fax 011/951.34.17 e-mail: vincenzo.murru@comune.rivoli.to.it

#### INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

1. Il giorno 19 del mese di Maggio dell'anno 2014 alle ore 10.00, presso il Comune di Rivoli – C.so Francia 98, primo piano – sala riunioni della Direzione Servizi alla Città, si procederà all'apertura pubblica delle buste e si verificherà la correttezza formale delle offerte, individuando il contraente per il contratto in oggetto, sulla base della migliore offerta valida pervenuta. Colui che avrà avanzato l'offerta in aumento maggiore rispetto al prezzo base indicato è designato quale contraente. La designazione del contraente avverrà anche in presenza di una sola offerta valida. L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale.
2. Nel caso la designazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto della designazione ovvero entro i successivi 3 giorni, rimanendo sempre garante della medesima. Se la persona nominata è presente all'atto della designazione può accettare contestualmente firmando il verbale. Se la persona non è presente, dovrà presentarsi presso l'Ufficio Contratti del Comune di Rivoli, entro tre giorni dalla data di aggiudicazione per accettare e firmare la dichiarazione di nomina ovvero potrà presentare, sempre entro tre giorni da quello del verbale, detta dichiarazione mediante scrittura privata con firme autenticate da notaio.
3. Qualora il designato contraente non faccia la dichiarazione nei termini e nei modi prescritti o qualora dichiari persona incapace di contrarre o non legittimamente autorizzata o qualora la persona dichiarata non accetti la designazione, il designato sarà considerato, a tutti gli effetti di legge, come vero ed unico contraente.

4. In caso di parità dell'importo dell'offerta più alta, i presentatori dell'offerta più alta saranno invitati, nella seduta stessa, a presentare una nuova offerta in busta chiusa. In caso di ulteriore parità di offerta si procederà, seduta stante, tramite sorteggio.

5. La stipula dell'atto di locazione avverrà presso la sede del Comune di Rivoli nel giorno e nell'ora che verranno comunicate all'aggiudicatario e in tale occasione dovrà essere prodotta dall'aggiudicatario la documentazione comprovante la legittimazione ad impegnarsi. La mancata sottoscrizione nel giorno e nell'ora indicate per cause dipendenti dall'aggiudicatario, così come la mancata produzione della documentazione comprovante la legittimazione ad impegnarsi, comporterà automaticamente rinuncia da parte dello stesso alla stipula dell'atto restando inoltre l'Amministrazione libera di procedere alla stipula o con l'offerente classificatosi secondo o previo nuovo incanto, a suo insindacabile giudizio.

Il soggetto che risulterà locatario sarà tenuto a versare, entro 5 giorni dall'aggiudicazione, il seguente deposito cauzionale pari al triplo del canone mensile: €. 18.050 (diciottomilazerocinquanta/00) per l'immobile sito in Rivoli, Via Alpignano angolo Via Toti. Il versamento va effettuato sul conto corrente bancario avente le seguenti coordinate IBAN: IT74U0306930870100000309314 intestato al Comune di Rivoli. Resta inteso, che qualora non si proceda alla stipulazione dell'atto di locazione per cause non dipendenti dalla volontà dell'Amministrazione, quest'ultima incamererà la cauzione a proprio favore senza che nulla possa essere preteso dall'aggiudicatario.

#### CONDIZIONI GENERALI DEL CONTRATTO

1. Si procederà alla locazione alle seguenti condizioni:

a. lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;

b. la realizzazione delle opere utili alla ristrutturazione, al completamento ed alla manutenzione dell'immobile saranno ad esclusivo carico del locatario in quanto, di detta circostanza, si è tenuto conto nella definizione dal canone posto a base di gara;

c. i lavori strettamente finalizzati al completamento dell'edificio (parte edilizia e impianti) devono essere preventivamente approvati dal Comune, ed eseguiti nel rispetto delle norme vigenti in materia edilizia-urbanistica, con particolare riguardo alle norme sulla sicurezza.

d. il Conduttore dovrà, in riferimento all'avvenuta quantificazione del Canone di Locazione (Perizia Asseverata del 07/03/2013 che ha tenuto conto delle spese che si dovrebbero potenzialmente sostenere per il completamento dell'immobile denominato "Bocciodromo Comunale" in adeguamento alle necessità del Conduttore e successiva Appendice di Stima redatta dall'Ufficio Tecnico comunale in data 25.03.2014 ), inoltrare idonea documentazione, basata su documenti fiscalmente validi, utile a rendicontare dettagliatamente le spese realmente sostenute per i lavori di cui al punto precedente. Resta ovviamente inteso, che, qualora tali spese fossero inferiori alla preventiva quantificazione della Perizia Asseverata del 07/03/2013 la differenza dovrà essere riconosciuta al Locatore secondo modalità da concordare tra le parti, mentre nel caso in cui tali spese fossero superiori nulla sarà comunque dovuto dal Locatore al Conduttore.

e. il Conduttore dovrà assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di ogni stadio progettuale previsto dalla normativa vigente da parte delle competenti Autorità preposte, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di manutenzione/completamento/ristrutturazione finalizzati all'esercizio delle attività di gestione previste, restando in ogni caso inibita al futuro concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;

f. il Conduttore dovrà inoltre accatastare a propria cura e spese l'immobile al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e al Catasto Terreni a completamento delle opere di nuova sistemazione eseguite

sullo stesso, prendendo atto, che il Locatore non ha potuto eseguire l'accatastamento dello stesso in precedenza, in quanto l'opera risultava incompleta;

g. il Conduttore dovrà a propria cura e spese, una volta ultimati i lavori conseguire il certificato di agibilità dell'immobile,

h. il Conduttore dovrà inoltre provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali prima e dopo la realizzazione degli interventi, e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione e all'uso dei locali, aree, opere e manufatti comunque compresi nel rapporto contrattuale;

i. la locazione avrà la durata di anni 19, decorrenti dalla data di stipula del relativo contratto;

j. Il canone annuo di locazione, da corrispondersi a partire dal secondo anno, dovrà essere versato in rate mensili anticipate di uguale importo entro i primi cinque giorni di ogni mese;

k. il canone di locazione sarà aggiornato annualmente a partire dal terzo anno di locazione sulla base degli indici ISTAT;

l. all'atto della stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo;

m. alla scadenza contrattuale l'immobile dovrà essere riconsegnato in normali condizioni d'uso senza che nulla sia dovuto al conduttore a titolo di rimborso per gli interventi edilizi effettuati sull'immobile in quanto si da espressamente atto che tali costi sono stati tenuti in considerazione al momento della quantificazione del canone;

n. In relazione alla notevole entità degli investimenti previsti da parte del Conduttore, il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di risoluzione anticipata del contratto per esigenze di servizio o per cause di pubblico interesse, salvo per gravi violazioni al contratto quali la mancata corresponsione del canone per più di sei mensilità anche non consecutive, la modificazione della destinazione d'uso dell'immobile in difformità dalle previsioni del PRGC vigente, l'accertamento di abusi edilizi, la mancata attivazione di interventi edilizi entro i tre anni dalla data di stipulazione del contratto con conseguente rischio di degrado della struttura, fatta salva ogni altra azione di rivalsa prevista per legge;

o. La risoluzione anticipata da parte del Conduttore dovrà esser comunicata con almeno tre mesi di preavviso

p. termini, modalità e condizioni di esecuzione del rapporto di locazione saranno indicati nel relativo contratto.

## DISPOSIZIONI FINALI

1. Le eventuali spese di pubblicità e le spese del contratto, compresa l'imposta per la registrazione, per intero, competono al locatario al momento della sottoscrizione.

2. Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 30.06.2003 n. 196 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

3. Si indica Responsabile del Procedimento il Funzionario in P.O. della Direzione Servizi al Territorio, Arch. Antonio GRAZIANI.

Rivoli, lì 31/03/2014

Il Dirigente  
Alberto Cecca

Allegati:

ALL. A.1: Estratto di PRGC Vigente

ALL. A.2: Estratto di mappa catastale

ALL. A.3: Planimetria unità immobiliare

ALL. B: Modello di offerta (per le persone fisiche)



ALL. C: Modello di offerta (per le imprese individuali)

ALL. D: Modello di offerta (per le società, Associazioni, Enti Pubblici o Privati, Consorzi, Fondazioni).