

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";

VISTA la 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" con la quale l'Amministrazione comunale 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 sia un interesse esterno per addivenire, almeno in questa fase, ad una locazione dell'immobile per l'ipotizzata valorizzazione di cui al punto precedente;

RITENUTO che l'indirizzo espresso dall'Amministrazione, si pone come obiettivo, quello di valorizzare con una nuova destinazione l'incompleto fabbricato denominato "Bocciodromo", sul quale è corretto tracciare una sintetica ma puntuale relazione esplicativa desunta dagli elementi messi a disposizione dai competenti Servizi della Direzione Servizi alla Città:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 327 del 19/9/2001, veniva approvato il Progetto Esecutivo per la realizzazione del fabbricato in argomento per l'importo complessivo da Q.T.E. del I° lotto di €. 626.721,92. Tale Progetto Esecutivo era stato approvato dal CONI – Comitato Provinciale di Torino con nota del 25/01/2001 prot. n. 50/IP;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 616 del 29/12/2004, veniva approvato il Progetto Esecutivo di perizia suppletiva e di variante per un importo lavori di €. 101.184,09 che portarono l'importo complessivo da Q.T.E. ad €. 702.373,38. Tale Progetto Esecutivo, aggiornato con il progetto di perizia suppletiva e di variante, era stato approvato dal CONI – Comitato Provinciale di Torino con nota del 17/02/2005 prot. n. 32/IP;
- con determinazione dirigenziale n. 907 del 09/06/2006 venne approvato il certificato di collaudo dell'opera relativa al I° lotto che sommariamente riguardò: ;
- Corpo A (Bocciodromo): Scavi e reinterri, Strutture in c.a., Strutture in acciaio, Impermeabilizzazioni di muri controterra;
- Corpo B (Centrale Tecnologica):
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 132 del 19/04/2005, veniva approvato il Progetto Esecutivo, relativo ai lavori di completamento del Bocciodromo Comunale (II° e III° lotto) e sistemazione aree esterne per l'importo complessivo a base di gara di € 1.899.666,36 oltre IVA 10%;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 235 del 21/06/2007, veniva approvato il Progetto Esecutivo della perizia suppletiva e di variante per un importo lavori di €. 324.563,63;
- il progetto del II° lotto dei lavori, ha riguardato essenzialmente il completamento delle opere del I° lotto, finalizzate ad ottenere l'impianto sportivo funzionale, con la sola eccezione degli arredi ed allestimento attrezzature sportive. Tale progetto, prevedeva sostanzialmente la realizzazione ex-

novo del corpo di fabbrica destinato a spogliatoi, servizi e locali sociali, e la realizzazione di opere edili ed impiantistiche relative anche al fabbricato destinato a campo coperto e tribuna ed al fabbricato per le centrali tecnologiche; oltre alle sistemazioni esterne, comprendenti i campi esterni e le aree a verde;

- con determinazione dirigenziale n. 597 del 11/05/2010, venne purtroppo disposta la risoluzione dei contratti di appalto relativi ai lavori di completamento del Bocciodromo Comunale con la ditta esecutrice (poi peraltro dichiarata fallita il 02/05/2011), per irregolarità e per inadempienza alle obbligazioni assunte.

CONSIDERATO che la citata unità immobiliare è disponibile su indicazione dell'indirizzo della Giunta comunale espresso con la citata deliberazione, al fine esclusivo di valorizzarla 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, 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";

Visti i contenuti della Deliberazione della Giunta Comunale n. 64 del 12/03/2013 avente ad oggetto "RICONVERSIONE URBANISTICA DELL'AREA NORMATIVA DENOMINATA 3V1 DAL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE DI RIVOLI E FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE DEL SITO E DELL'INCOMPLETO FABBRICATO DENOMINATO BOCCIODROMO LOCALIZZATO SUL MEDESIMO – LINEE GUIDA PER LA PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA", con la quale l'Amministrazione:

- ha preso atto dei contenuti della Perizia Asseverata depositata in data 07/03/2013 a firma dell'Architetto Giovanni Oggioni ed avente come oggetto: DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEL FABBRICATO DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO BOCCIODROMO COMUNALE;
- ha indicato una serie di criteri finalizzati alla Redazione e Pubblicazione dell'Avviso di evidenza pubblica con cui si intende procedere alla valorizzazione dell'immobile in questione, precisando fin da subito, l'espressa esclusione relative all'esercizio di attività attinenti alle sale da gioco, ai locali per scommesse e slot machines.

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 6, rinnovabili per altri anni 6, salvo disdetta da una delle parti;
4. alla scadenza contrattuale l'immobile dovrà essere riconsegnato in normali condizioni d'uso,
5. il locatario potrà richiedere il rinnovo contrattuale, alle condizioni che dovranno essere definite, a scadenza, mediante una nuova perizia di stima.

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, all'interno della quale è stato determinato in € 43.500,00 (quarantatremilacinquecento/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 aggiornato a decorrere dal secondo anno di locazione sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo;

VISTA la Determinazione dirigenziale n. 272 del 14.03.2013 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 € 43500, 00 (quarantatremilacinquecento/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. Antonio GRAZIANI

Tel. 011 951 1792 Fax 011 951 1799 e-mail antonio.graziani@comune.rivoli.to.it

Dott.ssa Giovanna CAPUANO

Tel. 011 951 3269 Fax 011 951 3409 e-mail giovanna.capuano@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

Tel. 011 951 1690 Fax 011 951 3409 e-mail marcello.proi@comune.rivoli.to.it

Arch. Vincenzo MURRU

Tel. 011 951 3445 Fax 011 951 3417 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 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 15.04.2013* 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. 21263 del 14.03.2013" - 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), 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:

- 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);

- 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);
- 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;
- 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;
- che l'offerente ha preso visione dell'immobile e 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.

3. 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 14,62), riportante:

- le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
- la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni riportate nell'avviso di trattativa;
- 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;
- 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.

13. 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

Tel. 011 951 1690 Fax 011 951 3409 e-mail marcello.proi@comune.rivoli.to.it

Arch. Vincenzo MURRU

Tel. 011 951 3445 Fax 011 951 3417 e-mail vincenzo.murru@comune.rivoli.to.it

INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

1. Il giorno 17 del mese di aprile dell'anno 2013 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 bene 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

sudette 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.

Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 8.12.2007 n. 276, il soggetto che risulterà locatario sarà tenuto a versare, entro 5 giorni dall'aggiudicazione, il seguente deposito cauzionale pari al triplo del canone mensile: € 10.875,00 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.

CONDIZIONI GENERALI DEL CONTRATTO

1. Si procederà alla locazione alle seguenti condizioni:

a. approvazione da parte del Consiglio Comunale della variante urbanistica nel caso la stessa non fosse ancora intervenuta al momento della pubblicazione del presente bando;

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

c. la realizzazione delle opere utili all'utilizzo 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;

d. i lavori strettamente finalizzati al completamento dell'edificio (parte edilizia e impianti) devono essere approvati dal Comune, ed eseguiti nel rispetto delle norme vigenti in materia edilizia-urbanistica, con particolare riguardo alle norme sulla sicurezza. Delle somme spese per i suddetti lavori deve essere fornita dettagliata rendicontazione all'Amministrazione comunale, basata su documenti fiscalmente validi.

e. la locazione avrà la durata di anni 6, decorrenti dalla data di stipula del relativo contratto e rinnovabili per anni 6 salvo disdetta da una delle parti;

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

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

h. 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 della Direzione Servizi al Territorio, Arch. Antonio GRAZIANI.

Rivoli, 14/03/2013

Il Dirigente
Piero Romualdo Vergante

Allegati:

ALL A.1: Mappa di inquadramento toponomastico

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)