



Comune di Nole

Città Metropolitana di Torino

Via Devesi 14 – Cap 10076 – Tel. 011 9299711 – Fax. 011 9296129 – C.F. - P.IVA 01282670015

www.comune.nole.to.it e-mail info@comune.nole.to.it

Prot. n. 8690

BANDO PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

RENDE NOTO

che in esecuzione alla determinazione n. 743/468 del 23.07.2025, il giorno **03.09.2025** alle ore **9,00** in Nole, presso l'ufficio tecnico, in seduta pubblica, si procederà alla procedura aperta per la concessione in locazione, con il metodo delle offerte segrete al rialzo, dei seguenti locali:

IMPORTO A BASE D'ASTA: € 2.300,00 MENSILI - € 27.600,00 ANNUI

Oggetto contratto: assegnazione in locazione a favore di privati per lo svolgimento di attività di somministrazione bar-ristorante (commerciale);

Ubicazione: Via Volontari del Sangue n. 4, piano terreno – (primo fuori terra) e piano primo – (secondo fuori terra), dehor esterno e depositi esterni, del fabbricato comunale denominato "bocciodromo comunale".

Superficie dei locali: 469,00 mq

Dati catastali dell'immobile: Foglio 8°, Particella n. 407, Sub. 2.

Destinazione d'uso dei locali: svolgimento di attività commerciale-somministrazione bar-ristorante.

I locali saranno locati nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno (a corpo e non a misura) a seguito di alcuni lavori di manutenzione che saranno eseguiti a cura del Comune di Nole e consistenti in:

- Riqualificazione energetica con nuovo impianto di riscaldamento e climatizzazione con pompe di calore
- Sistema di produzione acqua calda sanitaria bagni e cucina con scaldacqua in pompa di calore
- Sostituzione serramenti esterni Piano terra e 1° piano
- Rifacimento pavimentazione in linoleum del Salone al 1° piano e antibagno
- Rifacimento completo balcone
- Nuovo impianto elettrico completo cucina
- Resinatura antiscivolo pavimentazione cucina e spogliatoio
- Compartimentazione tra locale ristorazione e locale attività sportiva tramite controparete EI60
- Installazione impianto fotovoltaico 12-15 KW
- Sostituzione porte interne

L'esatta individuazione dei locali, sinteticamente indicata sopra, è quella riportata nella planimetria (allegata al presente bando).

E' previsto un deposito cauzionale pari a n. 3 mensilità del canone di locazione.

REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA

Può partecipare chiunque interessato sia persona fisica che giuridica in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E.;
2. essere in possesso dei diritti politici e civili;
3. di non avere in corso le seguenti cause di esclusione, di cui agli articoli 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;

4. aver preso visione dei locali mediante specifico sopralluogo (OBBLIGATORIO) da concordarsi con l'Ufficio Tecnico comunale.

Nel caso di personalità giuridica i requisiti di cui al punto 3 devono essere posseduti, quindi dichiarati ai sensi del DPR 445/2000 e s.m.i., dal legale rappresentante e da tutte le figure individuate dall'art. 85 del D.Lgs. 06.09.2011, n.159, riportato in calce al presente avviso.

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs 36/2023 e s.m.i. la procedura è svolta in maniera telematica tramite il portale raggiungibile all'indirizzo: <http://comunenole.trasparenza.com>.

Per partecipare alla selezione i soggetti interessati dovranno far pervenire entro e non oltre il termine del giorno **02.09.2025**, ore **18,00**, ovvero tramite il portale raggiungibile all'indirizzo: <http://comunenole.trasparenza.com> la documentazione che segue, ovvero il seguente plico elettronico contenente le seguenti due buste telematiche:

"Busta telematica A - Documentazione Amministrativa", "Busta telematica B - Offerta economica".

Le suddette buste elettroniche a loro volta dovranno contenere rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

Busta telematica A – Documentazione Amministrativa:

A1) domanda di partecipazione, secondo il modello allegato (*Modello-A1*), debitamente sottoscritta digitalmente dal richiedente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, nonché l'indicazione della sede legale, accompagnata da fotocopia di un valido documento di identità del sottoscrittore;

A2) dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 e s.m.i. sottoscritta digitalmente secondo il modello allegato (*Modello-A2*) attestante il possesso dei requisiti per la partecipazione al presente bando; in caso di personalità giuridica, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti individuati dall'art. 85 del D.Lgs. 06.09.2011, n.159 quale "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia" (*Modelli A2-sub1 e A2-sub2*);

A3) dichiarazione esplicita (sottoscritta digitalmente dal richiedente), secondo il modello allegato (*Modello-A3*), di aver verificato lo stato di fatto e di diritto dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna;

A4) l'attestazione dell'avvenuta presa visione OBBLIGATORIA del fabbricato e dei locali nel loro complesso, rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale (*Modello-A4*);

A5) bozza di contratto debitamente sottoscritta digitalmente dal richiedente in segno di piena accettazione (la bozza di contratto è reperibile presso l'ufficio tecnico del Comune e dal sito web in allegato al presente bando).

Le suddette dichiarazioni devono essere sottoscritte DIGITALMENTE dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di personalità giuridica.

Busta telematica B – Offerta Economica

Offerta economica, irrevocabile, contenente l'indicazione del prezzo offerto sia in cifre che in lettere redatta secondo il modello allegato "Modello B OFFERTA", indicante il canone iniziale che il concorrente s'impegna a versare mensilmente al Comune; dovrà essere redatta in lingua italiana.

L'offerta economica dovrà indicare - in cifre ed in lettere - il canone annuo offerto, essere datata e sottoscritta DIGITALMENTE dall'offerente o dal legale rappresentante per le Società. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Nole.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma digitale dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di personalità giuridica.

AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Ai fini dell'aggiudicazione a terzi non sono ammesse offerte inferiori al prezzo posto a base d'asta.

Possono essere ammesse offerte per procura anche per persona da nominare; le procure devono essere speciali, conferite per atto pubblico e prodotte in originale.

L'offerta ha natura di proposta irrevocabile. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di aggiudicazione definitiva, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di centoottanta giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.

Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva determinazione del responsabile di approvazione degli atti di gara non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso.

In caso d'inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso, ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara.

La locazione sarà disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo.

L'Amministrazione Comunale comunicherà l'aggiudicazione al soggetto che ha offerto il miglior prezzo. Il contratto sarà stipulato, previa verifica delle dichiarazioni rese in sede d'offerta, a seguito di comunicazione da parte del Comune della data di stipula.

Sono a totale carico all'aggiudicatario tutte le spese (bolli, diritti di segreteria, notarili, ecc.) nonché gli oneri fiscali (IVA, imposta di registro, ecc.) per la stipula e la registrazione del contratto di locazione.

Il termine fissato per la stipula dell'atto, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori trenta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di proroga sufficientemente e validamente motivata.

Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'aggiudicatario o non vengano rispettate le condizioni di locazione troverà applicazione la decadenza dall'aggiudicazione e la consequenziale locazione all'eventuale concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta.

L'Amministrazione si riserva di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno **03.09.2025** alle ore **9,00** si procederà all'apertura delle offerte valide.

Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta di maggiore importo, il cui importo sia migliore a quello fissato nel presente avviso.

In caso di parità delle offerte di miglior prezzo, si procederà al sorteggio tra gli stessi soggetti.

Si procederà all'aggiudicazione definitiva successivamente alla verifica dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione alla gara.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. E' in ogni caso facoltà dell'Ente concedente di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, o se aggiudicata, di non stipulare il contratto di locazione. Nulla sarà dovuto ai concorrenti al verificarsi delle predette evenienze.

CAUSE DI ESCLUSIONE

Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dal presente bando saranno motivo d'inammissibilità della domanda le seguenti irregolarità:

- mancanza della firma digitale a sottoscrizione della domanda o di una o più dichiarazioni;

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento del corrispettivo canone di locazione, pari al prezzo di aggiudicazione, deve avvenire mensilmente, entro i primi 20 giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere Comunale o tramite bonifico bancario. Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

STIPULA DELL'ATTO

L'Amministrazione si riserva di indicare il giorno della stipula del contratto definitivo.

Il contratto di locazione dovrà essere stipulato nella data notificata a mezzo Posta Elettronica Certificata - PEC, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguenziale locazione all'eventuale concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta.

Al momento della stipula il locatario dovrà consegnare una polizza fideiussoria o fideiussione bancaria per un importo pari a 3 (tre) mensilità, con previsione di specifica rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, comma 2, del Codice Civile, con validità pari all'intera durata del contratto di locazione.

DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione avrà la durata di **anni 6 (sei)**, con decorrenza dal primo giorno del mese successivo alla data di comunicazione da parte del Comune di Nole di avvenuta esecuzione dei lavori di manutenzione dei locali (come sopra descritti). Il contratto di locazione potrà essere eventualmente rinnovato di altri 6 (sei) anni, con divieto del rinnego della rinnovazione in capo al Comune al termine del primo periodo.

CONDIZIONI D'AGGIUDICAZIONE

I locali sono concessi in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno (a corpo e non a misura) a seguito di lavori di manutenzione che saranno eseguiti a cura del Comune di Nole consistenti in:

- Riqualificazione energetica con nuovo impianto di riscaldamento e climatizzazione con pompe di calore;
- Sistema di produzione acqua calda sanitaria bagni e cucina con scaldacqua in pompa di calore
- Sostituzione serramenti esterni Piano terra e 1° piano
- Rifacimento pavimentazione in linoleum del Salone al 1° piano e antibagno
- Rifacimento completo balcone
- Nuovo impianto elettrico completo cucina
- Resinatura antiscivolo pavimentazione cucina e spogliatoio
- Compartimentazione tra locale ristorazione e locale attività sportiva tramite controparete EI60
- Installazione impianto fotovoltaico 12-15 KW
- Sostituzione porte interne

A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione ordinaria, straordinaria e/o di adeguamento tecnico e/o igienico sanitario/funzionale che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti. E' fatto salvo per il Comune di Nole l'esecuzione di interventi di adeguamento igienico-funzionale da eseguirsi sul fabbricato al fine di garantire l'accessibilità alla struttura.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'eventuale utilizzo a fini imprenditoriali, artigianali e professionali dell'immobile, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti.

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.

Sono altresì ad esclusivo carico del conduttore:

- ✓ il pagamento del tributo per i rifiuti solidi urbani nonché di ogni tassa o contributo dovuti per legge;
- ✓ eventuali ulteriori lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di allestimento dei locali finalizzati a renderlo idoneo alla attività cui sarà destinato saranno ad esclusivo carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune;
- ✓ la stipula di una adeguata polizza assicurativa contro il rischio incendi/altri rischi per i locali e i danni a terzi (il Comune di Nole dovrà rivestire obbligatoriamente la qualifica di terzo) da mantenere valida per tutto il periodo di vigenza della locazione;
- ✓ le spese di consumo di energia elettrica per l'impianto di riscaldamento/raffrescamento, forza motrice e di illuminazione;
- ✓ i consumi e tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ad altri pubblici servizi (acquedotto, telefono, etc.), nonché di installazione e manutenzione dei presidi antincendio.

INFORMAZIONI GENERALI SUL BANDO

Il recapito del plico elettronico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Trascorsi i termini sopra fissati non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Non sono ammesse offerte tramite servizio postale, e-mail o P.E.C., condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri.

Non sono ammesse le offerte condizionate o quelle espresse in modo indeterminato.

Non è ammesso richiamo a documenti allegati ad altre gare.

Non si darà corso all'apertura di plico elettronico che non risulti pervenuto nei modi e nei tempi come sopra meglio specificati.

Non si procederà ad aggiudicazione a favore di terzi da nominare.

Le offerte per essere valide dovranno essere d'importo pari o superiore al prezzo a base d'asta.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno una offerta valida.

Il presidente della gara ha facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara in oggetto o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che questi ultimi possano accampare pretesa alcuna.

Nell'ipotesi di procedura deserta il contratto potrà essere affidato mediante l'indizione di una procedura negoziata senza pubblicazione di bando oppure, se ne ricorrono i presupposti, mediante affidamento diretto.

Il Comune di Nole si riserva la facoltà di revocare in ogni momento l'intera procedura per sopravvenute ragioni di pubblico interesse o per la modifica di circostanze di fatto o dei presupposti giuridici su cui la procedura si basa. Nulla sarà dovuto ai concorrenti per il verificarsi delle predette evenienze.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto della D.Lgs. n. 196/2003 (Tutela della privacy), nonché del Regolamento (UE) 2016/679, esclusivamente nell'ambito della presente procedura di affidamento. Il titolare del trattamento dei dati è il comune di Nole.

ACCESSO AGLI ATTI

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dall'art. 35, comma 3, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.

ORGANO COMPETENTE PER LE PROCEDURE DI RICORSO

L'organo competente per le procedure del ricorso è il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte con sede in C.so Stati Uniti n. 45 – 10129 Torino.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Settore Tecnico ROCCHIETTI Arch. Fabrizio.

Ogni eventuale informazione potrà essere richiesta rivolgendosi all'Ufficio Tecnico del Comune di Nole – Via Torino n. 127 – 10076 NOLE (TO), , il lunedì ed il giovedì dalle ore 15,00 alle ore 18,00, il mercoledì e il venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.00, oppure tramite posta elettronica al seguente indirizzo: uff.tecnico@comune.nole.to.it

Il presente bando e allegati sono reperibili presso il sito istituzionale del Comune di Nole al seguente indirizzo: www.comune.nole.to.it

Nole, lì; 23.07.2025

Il Responsabile del Settore Tecnico
F.to ROCCHIETTI Arch. Fabrizio

Segue richiamo normativo

D.Lgs. 06.09.2011 n. 159

Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136.

Art. 85 - Soggetti sottoposti alla verifica antimafia.

1. La documentazione antimafia, se si tratta di imprese individuali, deve riferirsi al titolare ed al direttore tecnico, ove previsto.

2. La documentazione antimafia, se si tratta di associazioni, imprese, società, consorzi e raggruppamenti temporanei di imprese, deve riferirsi, oltre che al direttore tecnico, ove previsto:

a) per le associazioni, a chi ne ha la legale rappresentanza;

b) per le società di capitali anche consortili ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile, per le società cooperative, di consorzi cooperativi, per i consorzi di cui al libro V, titolo X, capo II, sezione II, del codice civile, al legale rappresentante e agli eventuali altri componenti l'organo di amministrazione, nonché a ciascuno dei consorziati che nei consorzi e nelle società consortili detenga una partecipazione superiore al 10 per cento oppure detenga una partecipazione inferiore al 10 per cento e che abbia stipulato un patto parasociale riferibile a una partecipazione pari o superiore al 10 per cento, ed ai soci o consorziati per conto dei quali le società consortili o i consorzi operino in modo esclusivo nei confronti della pubblica amministrazione;

c) per le società di capitali, anche al socio di maggioranza in caso di società con un numero di soci pari o inferiore a quattro, ovvero al socio in caso di società con socio unico;

d) per i consorzi di cui all'articolo 2602 del codice civile e per i gruppi europei di interesse economico, a chi ne ha la rappresentanza e agli imprenditori o società consorziate; (1)

e) per le società semplice e in nome collettivo, a tutti i soci;

f) per le società in accomandita semplice, ai soci accomandatari;

g) per le società di cui all'articolo 2508 del codice civile, a coloro che le rappresentano stabilmente nel territorio dello Stato;

h) per i raggruppamenti temporanei di imprese, alle imprese costituenti il raggruppamento anche se aventi sede all'estero, secondo le modalità indicate nelle lettere precedenti;

i) per le società personali ai soci persone fisiche delle società personali o di capitali che ne siano socie.

2-bis. Oltre a quanto previsto dal precedente comma 2, per le associazioni e società di qualunque tipo, anche prive di personalità giuridica, la documentazione antimafia è riferita anche ai soggetti membri del collegio sindacale o, nei casi contemplati dall'articolo 2477 del codice civile, al sindaco, nonché ai soggetti che svolgono i compiti di vigilanza di cui all'articolo 6, comma 1, lettera b) del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231. (2)

2-ter. Per le società costituite all'estero, prive di una sede secondaria con rappresentanza stabile nel territorio dello Stato, la documentazione antimafia deve riferirsi a coloro che esercitano poteri di amministrazione, di rappresentanza o di direzione dell'impresa. (2)

2-quater. Per le società di capitali di cui alle lettere b) e c) del comma 2, concessionarie nel settore dei giochi pubblici, oltre a quanto previsto nelle medesime lettere, la documentazione antimafia deve riferirsi anche ai soci persone fisiche che detengono, anche indirettamente, una partecipazione al capitale o al patrimonio superiore al 2 per cento, nonché ai direttori generali e ai soggetti responsabili delle sedi secondarie o delle stabili organizzazioni in Italia di soggetti non residenti. Nell'ipotesi in cui i soci persone fisiche detengano la partecipazione superiore alla predetta soglia mediante altre società di capitali, la documentazione deve riferirsi anche al legale rappresentante e agli eventuali componenti dell'organo di amministrazione della società socia, alle persone fisiche che, direttamente o indirettamente, controllano tale società, nonché ai direttori generali e ai soggetti responsabili delle sedi secondarie o delle stabili organizzazioni in Italia di soggetti non residenti. La documentazione di cui al periodo precedente deve riferirsi anche al coniuge non separato. (2)

3. L'informazione antimafia, oltre che ai soggetti di cui ai commi 1, 2, 2-bis, 2-ter e 2-quater, deve riferirsi anche ai familiari conviventi. (3)

(1) Lettera così modificata dall' art. 2, comma 1, lett. b), n. 1), D.Lgs. 15 novembre 2012, n. 218.

(2) Comma inserito dall' art. 2, comma 1, lett. b), n. 2), D.Lgs. 15 novembre 2012, n. 218.

(3) Comma così modificato dall' art. 2, comma 1, lett. b), n. 3), D.Lgs. 15 novembre 2012, n. 218.

Il sopra riportato articolo è entrato in vigore il 13 febbraio 2013, ai sensi di quanto disposto dall'art. 119, comma 1, come sostituito dall'art. 9, comma 1, lett. a), D.Lgs. 15 novembre 2012, n. 218.