



## Comune di Villafranca Piemonte

Città Metropolitana di Torino

Area Finanziaria e Patrimonio

### **AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE ATTIGUA AL PALAZZETTO POLIVALENTE DA ADIBIRSI A PALESTRA SITA IN VILLAFRANCA PIEMONTE (TO), VIA BRIGATA ALPINA TAURINENSE S/N.**

#### **IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA E PATRIMONIO**

##### **Premesso che:**

- Il Comune di Villafranca Piemonte è proprietario di un immobile in fase di realizzazione ubicato nei pressi del palazzetto polivalente in Via Brigata Alpina Taurinense;
- Tale immobile è stato progettato e realizzato al fine di ospitare una palestra, o comunque un locale adibito ad attività in stretto collegamento con l'attiguo palazzetto polivalente al fine di fornire alla Comunità e alle società sportive che utilizzano il palazzetto servizi accessori in linea con il riconosciuto valore dell'attività sportiva;
- L'Amministrazione non dispone tuttavia delle risorse necessarie per l'allestimento completo dei locali per i quali necessario l'acquisto di attrezzi ginnici e la predisposizione di servizi quali la sauna e la crioterapia che richiedono un notevole impegno economico;
- È stato ipotizzato di valorizzare il bene, nell'ottica di un utilizzo efficiente delle risorse pubbliche, mediante la concessione dello stesso in locazione, secondo il regime della locazione commerciale, al fine di consentire il completamento delle strutture, l'adeguamento degli impianti e la fornitura delle attrezzature tecnico-sportive da parte del conduttore;
- Con determinazione del Responsabile dell'Area tecnica – Edilizia privata n. 200 del 30/04/2025 è stato perciò affidato l'incarico ad un tecnico abilitato per la redazione di una perizia del bene oggetto di potenziale locazione;
- Il tecnico incaricato, Geom. Caffaro, ha reso la perizia richiesta che è stata acquisita al prot. n. 8537 in data 05/05/2025 e allegata sotto la lettera "A" al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
- Da tale documento si evince che per l'immobile finito, in esito ad un serie di valutazioni di carattere tecnico e commerciale, il più probabile valore di mercato per il canone di locazione è pari ad € 29.484,00 annui;
- Sulla base di tale valore, e sulla scorta della quantificazione economica dei lavori necessari per completare il locale, la Giunta comunale, con propria deliberazione n. 68 del 29/05/2025, esecutiva ai sensi di legge, ha definito l'importo a base di gara per la procedura ad evidenza pubblica e fornito i relativi indirizzi per l'attivazione della procedura;
- La valorizzazione di detto immobile è contenuta nel piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari a sua volta contenuto nel DUP 2025-2027;

In esecuzione della propria determinazione n. 306 del 30/05/2025 con la quale è stato approvato il presente avviso unitamente ai suoi allegati;

#### **RENDE NOTO**

Che il giorno **16 giugno 2025 alle ore 10.00** davanti al personale dell'Area Finanziaria e Patrimonio del Comune di Villafranca Piemonte, presso gli uffici al primo piano del Palazzo comunale di P.za Cavour, n. 1, avrà luogo l'esperimento di pubblico incanto, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il valore del canone di locazione posto a base d'asta per la locazione dell'unità immobiliare di cui in oggetto.

#### **Art. 1 – Descrizione dell'unità immobiliare.**

Piazza Cavour, 1 - Villafranca Piemonte (TO) - C.A.P. 10068 - Tel. 011 9807107

[www.comune.villafrancapiemonte.to.it](http://www.comune.villafrancapiemonte.to.it)

e-mail: [info@comune.villafrancapiemonte.to.it](mailto:info@comune.villafrancapiemonte.to.it)

PEC: [protocollo@pec.comune.villafrancapiemonte.to.it](mailto:protocollo@pec.comune.villafrancapiemonte.to.it)



## Comune di Villafranca Piemonte

Città Metropolitana di Torino

Area Finanziaria e Patrimonio

Per la dettagliata descrizione dello stato e della consistenza dell'immobile, si rimanda espressamente alle informazioni tutte contenute nella perizia redatta da tecnico incaricato, approvata, da ultimo, dalla Giunta comunale con deliberazione n. 68 del 29/05/2025, che si allega sotto la lettera "A" al presente avviso.

### **Art. 2 – Stato del bene e sua destinazione.**

L'unità immobiliare sita nel presente avviso viene locata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti, e nello stato manutentivo e conservativo nella quale si trova al momento del termine dei lavori di realizzazione appaltati dal Comune di Villafranca Piemonte.

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a palestra e gli oneri correlati alla finitura del locale e all'allestimento sono a carico del conduttore.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene, o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze e per qualunque differenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla Legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'offerente di ben conoscere, nel suo complesso, il bene per il quale propone la relativa offerta.

### **Art. 3 – Canone a base d'asta.**

Il canone annuo di locazione a base d'asta è fissato in euro 19.396,80 (diciannovemilatrecentonovantasei/80) oltre IVA.

Le modalità di pagamento del canone sono definite nello schema di contratto allegato al presente bando quale parte integrante e sostanziale (Allegato "B").

Si precisa che, a norma di legge, il canone verrà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati.

### **Art. 4 – Durata del contratto.**

La durata del contratto di locazione è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, rinnovabile nei termini di legge e secondo quanto previsto dallo schema di contratto allegato.

### **Art. 5 – Scelta del contraente.**

L'asta sarà esperita con il metodo delle offerte segrete, di cui all'art. 73, lettera c), e all'art. 76 del R.D. n. 827 del 23.5.1924.

L'aggiudicazione seguirà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, il cui canone risulterà maggiore o pari a quello fissato a base d'asta.

L'asta sarà dichiarata valida anche in presenza di una sola offerta; sono escluse le offerte in riduzione del canone a base d'asta.

Nel caso di due o più offerte uguali, si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23.5.24 n. 827.

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

### **Art. 6 – Modalità di partecipazione all'Asta.**

I concorrenti dovranno far pervenire l'offerta in plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, a pena d'esclusione, **entro le ore 12.00 del giorno 14 giugno 2025** presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Villafranca Piemonte, sito in Piazza Cavour n. 11, 10068 Villafranca Piemonte (TO).

Il predetto plico dovrà recare all'esterno la seguente dicitura: "Asta pubblica del giorno 16 giugno 2025 per la locazione dell'unità immobiliare di proprietà comunale attigua al palazzetto polivalente sita in Via Brigata Alpina Taurinense s/n".

I plichi pervenuti oltre il suddetto termine non saranno ammessi all'asta.



## Comune di Villafranca Piemonte

Città Metropolitana di Torino

Area Finanziaria e Patrimonio

Ciascun plico dovrà a sua volta contenere 2 buste debitamente sigillate, anch'esse controfirmate sui lembi di chiusura, così contrassegnate:

**BUSTA "1" - documentazione amministrativa / deposito cauzionale.**

**BUSTA "2" - offerta economica.**

### **Contenuto della BUSTA "1". (V. Allegato "C")**

La BUSTA "1" dovrà contenere, a pena d'esclusione:

- 1) Domanda di ammissione indicante per le persone, il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale dell'offerente o degli offerenti e, per le persone giuridiche, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A. nonché le generalità del legale rappresentante; alla domanda deve essere allegata fotocopia di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore.
- 2) Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, allegando fotocopia di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore, con cui dovrà essere dichiarato:

#### PER LE PERSONE FISICHE:

- di possedere la piena e completa capacità di agire;
- di non ricadere nelle cause di esclusione di cui al D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e s.m.i. (Codice antimafia);

#### PER LE PERSONE GIURIDICHE:

- che la ditta non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni, e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;
- che non è mai stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi;
- che tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi non ricadono nelle cause di esclusione di cui al D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e s.m.i. (Codice antimafia);
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;

#### PER TUTTI:

- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non avere alcun debito o lite pendente nei confronti del Comune di Villafranca Piemonte;
- di aver preso piena ed integrale conoscenza dell'avviso di gara, accettandone incondizionatamente tutte le condizioni e prescrizioni ivi contenute;
- di aver accertato e preso visione dello stato di fatto e diritto in cui si trova l'unità immobiliare oggetto del presente avviso d'asta, esonerando il Comune di Villafranca Piemonte da ogni responsabilità al riguardo;
- di impegnarsi a localizzare in tale immobile una palestra come destinazione principale d'uso dell'immobile, con esclusione di altre attività economiche, ad esclusione di quelle serventi o comunque collaterali alla principale;
- di aver preso visione presso gli uffici comunali della strumentazione urbanistica vigente;
- di dichiarare la propria offerta impegnativa e vincolante per **180 giorni** dalla data fissata per la seduta pubblica;
- di essere informato, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della procedura per la

Piazza Cavour, 1 - Villafranca Piemonte (TO) - C.A.P. 10068 - Tel. 011 9807107

[www.comune.villafrancapiemonte.to.it](http://www.comune.villafrancapiemonte.to.it)

e-mail: [info@comune.villafrancapiemonte.to.it](mailto:info@comune.villafrancapiemonte.to.it)

PEC: [protocollo@pec.comune.villafrancapiemonte.to.it](mailto:protocollo@pec.comune.villafrancapiemonte.to.it)



## Comune di Villafranca Piemonte

Città Metropolitana di Torino  
Area Finanziaria e Patrimonio

quale vengono resi e di dare in tal senso il consenso.

- 3) Quietanza della Tesoreria Comunale – Poste Italiane – Sportello di Villafranca Piemonte - comprovante l'avvenuto versamento, a titolo di deposito di garanzia, di una somma pari a euro 5.916,03 euro (cinquemilanovecentosedici/03). In alternativa è consentito il deposito di una cauzione bancaria o polizza fidejussoria di pari importo. La garanzia dovrà avere scadenza non inferiore a **180 giorni** decorrenti dalla data della seduta pubblica sopra indicata.

Qualora l'offerta sia effettuata in nome e per conto di altra persona, fisica o giuridica, dovrà essere allegata copia conforme all'originale della procura ricevuta.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né alcuna cessione dell'aggiudicazione, fatte salve le rappresentanze legali previamente autorizzate nelle modalità previste da vigenti normative e le procure speciali.

### **Contenuto della BUSTA "2". (V. Allegato "C")**

La BUSTA "2" dovrà contenere, a pena d'esclusione:

- 1) Offerta economica, datata e sottoscritta, con apposizione di marca da bollo del valore di € 16,00.

Il canone offerto dovrà essere pari o superiore rispetto a quello indicato a base d'asta; non saranno accettate offerte inferiori allo stesso. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e in lettere.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o riferite ad altra offerta propria o di altri. Le offerte non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni salvo che non siano espressamente approvate con apposita postilla dall'offerente.

### **Art. 7 – Svolgimento della procedura, stipulazione del contratto e disposizioni generali.**

**Il giorno 16 giugno 2025 alle ore 10.00 presso l'ufficio ragioneria ubicato al primo piano del palazzo municipale di P.za Cavour n. 1, Villafranca Piemonte (TO), inizierà in seduta pubblica l'apertura dei plichi di offerta pervenuti, al fine di verificare la completezza delle dichiarazioni presentate, la correttezza delle stesse, la dichiarazione circa il possesso dei requisiti richiesti, nonché l'esame delle offerte economiche presentate al fine di stilare una graduatoria provvisoria.**

L'Amministrazione Comunale si riserva di procedere all'individuazione del possibile soggetto assegnatario anche in presenza di una sola offerta valida.

Saranno dichiarate inefficaci ed inammissibili e comporteranno l'esclusione del proponente dalla procedura:

- le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
- le offerte inferiori al valore del canone minimo di locazione dell'unità immobiliare come indicato nel presente avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso;
- le offerte non contenenti la documentazione e le informazioni indicate nel presente avviso;
- le offerte non sottoscritte o non redatte nei termini indicati nel presente avviso.

Al termine della procedura di valutazione delle offerte verrà redatta la graduatoria provvisoria in ordine decrescente a partire dalla migliore offerta (quella corrispondente al canone maggiore), e successivamente approvata con apposito provvedimento e pubblicata sul sito internet dell'Ente e all'Albo pretorio online con valenza di notifica a tutti gli effetti.

In caso di più offerte accettabili di pari importo si procederà a norma dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924; se i concorrenti sono presenti all'adunanza, si procede ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti; ove nessuno di coloro che hanno fatto l'offerta uguale sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito della verifica delle dichiarazioni rese dal migliore aggiudicatario e dell'approvazione di apposita determinazione del Responsabile dell'Area Finanziaria e



## Comune di Villafranca Piemonte

Città Metropolitana di Torino

Area Finanziaria e Patrimonio

patrimonio.

L'aggiudicazione sarà senz'altro obbligatoria e vincolante a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario, mentre per l'Amministrazione Comunale resta subordinata alla stipulazione del contratto di locazione. Pertanto, detta aggiudicazione non costituisce accettazione a proposta contrattuale né quindi perfezionamento di negozio giuridico.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipula del formale contratto di locazione, nel luogo e nell'ora che saranno concordati con l'Amministrazione. Le spese e gli oneri accessori connessi alla stipulazione e registrazione del contratto sono ripartiti tra le parti così come indicato nell'allegato schema di contratto.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non stipulasse l'atto nel termine determinato dall'Amministrazione, si procederà con apposita determinazione da notificare all'interessato a mezzo messo comunale, alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta.

In tal caso ci si riserva la facoltà di dare scorrimento alla graduatoria secondo l'ordine decrescente delle offerte valide.

È a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto, nonché l'imposta di bollo per le quietanze, se dovuta. L'imposta di registro è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

I depositi cauzionali verranno svincolati immediatamente per i soggetti non ammessi alla gara; per i soggetti ammessi alla gara, ma non aggiudicatari, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo dei depositi cauzionali eseguiti, a tergo delle relative quietanze, una volta divenuto efficace il provvedimento di aggiudicazione.

Per l'aggiudicatario il deposito cauzionale sarà invece trattenuto a garanzia della stipula del contratto e successivamente a titolo di deposito cauzionale definitivo come previsto dall'allegato schema di contratto.

Le modalità di pagamento del canone, nonché tutte le altre condizioni di locazione, sono definite nello schema di contratto allegato al presente avviso quale parte integrante e sostanziale. La partecipazione alla gara di cui al presente avviso comporta l'integrale accettazione delle condizioni e delle clausole in esso contenute e la rinuncia a qualsiasi azione volta al riconoscimento di oneri o indennizzi.

L'Amministrazione si riserva in qualunque momento la facoltà di interrompere e/o annullare la gara, di non procedere ad alcuna aggiudicazione, di non procedere al perfezionamento del contratto di locazione, con la restituzione della cauzione versata, a proprio insindacabile giudizio, senza che i concorrenti possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta e senza null'altro dovere per danni, interessi o risarcimenti ai concorrenti stessi. Tale facoltà sarà esercitata attraverso deliberazione della Giunta Comunale.

Per quanto non previsto si fa riferimento al R.D. 827/1924 e successive modifiche e integrazioni, all'art. 1219 del C.C. per inadempimento da parte dell'aggiudicatario alla stipula contrattuale, ed in via generale alla normativa vigente in materia.

Per la definizione di eventuali controversie è competente il Foro di Torino. Le parti dovranno eleggere domicilio presso il Comune di Villafranca Piemonte.

### **Art. 8 – Pubblicità della procedura.**

Il testo integrale dell'avviso d'asta viene pubblicato a partire dalla data odierna e sino alla scadenza per la presentazione delle offerte, all'Albo pretorio on line del Comune di Villafranca Piemonte, nonché sull'home page del sito internet dell'Ente <https://www.comune.villafrancapiemonte.to.it/>.

### **Art. 9 – Informativa sul trattamento dei dati personali.**

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003, come modificato dal D.Lgs. 101/2018, il Comune di Villafranca Piemonte, in qualità di Titolare del trattamento, informa che i dati personali raccolti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla procedura di locazione commerciale indetta con il presente avviso.

a) Finalità e base giuridica: Il trattamento è effettuato per consentire la partecipazione alla procedura,

Piazza Cavour, 1 - Villafranca Piemonte (TO) - C.A.P. 10068 - Tel. 011 9807107

[www.comune.villafrancapiemonte.to.it](http://www.comune.villafrancapiemonte.to.it)

e-mail: [info@comune.villafrancapiemonte.to.it](mailto:info@comune.villafrancapiemonte.to.it)

PEC: [protocollo@pec.comune.villafrancapiemonte.to.it](mailto:protocollo@pec.comune.villafrancapiemonte.to.it)



## Comune di Villafranca Piemonte

Città Metropolitana di Torino

Area Finanziaria e Patrimonio

- adempiere agli obblighi di legge e stipulare il contratto di locazione con il soggetto selezionato, ai sensi dell'art. 6 paragrafo 1, lettere *b*), *c*) ed *e*) del Regolamento UE 2016/679.
- b) Dati trattati: Saranno raccolti dati anagrafici (nome, cognome, data/luogo di nascita, residenza, codice fiscale), dati societari in caso di persone giuridiche, di contatto (indirizzo, e-mail, telefono) e documenti identificativi, nonché dati giudiziari per le verifiche previste dalla normativa sui contratti pubblici.
  - c) Modalità di trattamento: I dati saranno trattati in forma cartacea e digitale con strumenti idonei a garantirne sicurezza e riservatezza, da parte di personale autorizzato.
  - d) Comunicazione e diffusione: I dati potranno essere comunicati alle autorità competenti (ASL, INPS, Agenzia delle Entrate, Ministero della Giustizia) e pubblicati nelle sezioni "Albo Pretorio Online" e "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale nei casi previsti dalla legge. Non sono previsti trasferimenti extra-UE.
  - e) Conservazione: I dati saranno conservati per la durata della procedura e del rapporto contrattuale, nonché per ulteriori 10 anni dalla sua conclusione, salvo diverso obbligo di legge.
  - f) Diritti degli interessati: Gli interessati potranno esercitare i diritti di accesso, rettifica, cancellazione, limitazione e opposizione (artt. 15-22 GDPR) rivolgendosi al Responsabile della Protezione dei Dati (email: [privacy@comune.villafrancapiemonte.to.it](mailto:privacy@comune.villafrancapiemonte.to.it)). L'eventuale richiesta di cancellazione comporterà l'esclusione dalla procedura. È inoltre possibile proporre reclamo al Garante per la Protezione dei Dati Personali.
  - g) Natura del conferimento: Il conferimento dei dati è obbligatorio per la partecipazione; il rifiuto comporterà l'esclusione dalla procedura.

Villafranca Piemonte, nella data della firma digitale.

II RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA E PATRIMONIO  
Dott. Aldo TODARO