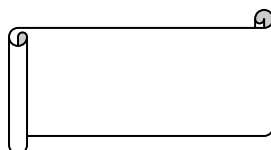




COMUNE DI GABIANO

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 46



OGGETTO:

Atto di indirizzo per l'affidamento in locazione di immobile di proprietà comunale sito in Fraz.ne Varengo denominato OSTELLO LA SOSTA , appartenente al patrimonio disponibile dell'Ente, mediante procedura di asta pubblica ai sensi del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

L'anno duemilaventisei addì tredici del mese di maggio alle ore diciannove e minuti trenta nella solita sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. VEDOVATO STEFANO – Sindaco	Sì
2. MUZIO UMBERTO – Vice Sindaco	Sì
3. TRIBOCCO MARIO – Assessore	Sì
Totale Presenti:	3
Totale Assenti:	0

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale Dott. ssa Laura Pagani il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. VEDOVATO STEFANO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

-Il Comune di Gabiano è proprietario dell'immobile sito in fraz.ne Varengo via Roma n° 2 denominato "Ostello La Sosta", censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n° 22 Mappale n° 80 sub 10-11 Categoria Catastale D/2;

-Il suddetto immobile è stato utilizzato in passato come struttura ricettiva extra-alberghiera con destinazione a "Ostello/foresteria" e attualmente risulta inutilizzato e libero da persone e cose;

CONSIDERATO CHE

-L'immobile non è attualmente destinato a un effettivo e attuale pubblico servizio o a funzioni istituzionali dell'Ente, configurandosi pertanto, sia sotto il profilo oggettivo che soggettivo, come bene appartenente al **patrimonio disponibile** di questo Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 826, terzo comma, del Codice Civile;

-Non sussistono sull'immobile vincoli di destinazione d'uso derivanti da pregressi finanziamenti pubblici, né tutele speciali ostative alla sua messa a reddito;

-È intendimento di questa Amministrazione valorizzare il proprio patrimonio immobiliare non utilizzato, favorendo al contempo lo sviluppo del turismo giovanile e sociale nel territorio comunale e generando un'entrata corrente per il bilancio dell'Ente mediante la riscossione di un canone di locazione;

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

-L'immobile, sebbene strutturalmente idoneo, necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria consistenti in opere di tinteggiatura interna, piccole riparazioni e ripristino delle superfici, indispensabili per renderlo pienamente funzionale all'accoglienza degli ospiti;

-al fine di favorire la massima partecipazione alla gara e non gravare il futuro gestore dei costi iniziali di avviamento, si ritiene opportuno porre detti lavori a carico del conduttore, prevedendo a ristoro un meccanismo di **scomputo parziale sul canone di locazione del primo anno di gestione**;

-L'Amministrazione Comunale sulla base di una propria valutazione preliminare del costo complessivo dei lavori di cui sopra da eseguire, nonché sulla base delle concrete potenzialità turistiche dell'immobile e del territorio comunale, ha proceduto al calcolo dello scomputo ipotizzato, determinando per il solo **primo anno** un canone di locazione fisso e ridotto pari a **€ 100,00 (cento/00)**, e stabilendo che il canone a base d'asta soggetto a rialzo decorrerà regolarmente a partire dalla seconda annualità;

-L'Amministrazione comunale intende riservarsi la facoltà di valutare in un futuro prossimo, l'eventuale vendita del locale denominato cucina, previa l'esecuzione di tutti i lavori edili necessari di chiusura degli accessi e di collegamento al medesimo, spostamento dell'impianto idrico-sanitario, degli scarichi, dell'impianto elettrico e riscaldamento, necessari alla separazione funzionale della suddetta cucina rispetto al restante compendio immobiliare costituente l'immobile denominato ostello "la Sosta, senza che ciò possa costituire titolo per il conduttore a pretese risarcitorie o indennitarie, fatto salvo il ricalcolo proporzionale del canone;

VISTI:

-L'**art. 42 e l'art. 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267** (Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali - TUEL), relativi alle competenze dei rispettivi organi di governo;

-L'**art. 27, comma 3, della Legge 27 luglio 1978, n. 392** (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), il quale stabilisce che la durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile è adibito ad attività alberghiere o assimilate (ivi compresi gli ostelli);

-I **principi generali di derivazione eurounitaria** in materia di trasparenza, concorrenza, non discriminazione e pubblicità nell'affidamento di beni pubblici, richiamati anche dall'art. 3 del D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici), ancorché trattasi di contratti attivi esclusi dall'ambito oggettivo di applicazione del Codice stesso;

-Il **Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827** (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato), e in particolare gli articoli 73 e seguenti, che disciplinano le modalità di svolgimento delle aste pubbliche per i contratti attivi della Pubblica Amministrazione;

Il vigente "Regolamento comunale per la gestione e l'alienazione del patrimonio immobiliare";

RITENUTO pertanto necessario fornire apposito atto di indirizzo al Responsabile del Servizio Competente affinché avvii le procedure ad evidenza pubblica per l'affidamento in locazione dell'immobile mediante asta pubblica, garantendo la massima partecipazione e trasparenza;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi dai rispettivi Responsabili dei servizi, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Con votazione favorevole ed unanime, espressi nei modi e forme di legge ,

D E L I B E R A

- 1) **DI ESPRIMERE**, per le motivazioni indicate in premessa, atto di indirizzo politico-amministrativo affinché l'immobile comunale sito in fraz.ne Varengo via Roma n° 2, appartenente al patrimonio disponibile già utilizzato in precedenza con funzione di Ostello/foresteria, sia affidato in locazione a terzi mediante **procedura ad evidenza pubblica nella forma dell'Asta Pubblica**, ai sensi del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.
- 2) **DI STABILIRE, quali criteri e linee guida per la redazione del bando di gara e del futuro contratto, i seguenti elementi essenziali:**
 - A) Destinazione d'uso:** L'immobile dovrà essere obbligatoriamente destinato all'esercizio di attività turistico/ricettiva extra-alberghiera tipologia "Ostello", nel rispetto delle normative regionali vigenti.
 - B) Durata del contratto:** Fissata in anni 9 (nove) rinnovabili tacitamente di ulteriori 9 anni, ai sensi dell'art. 27, comma 3, della Legge n. 392/1978, salvo disdetta anticipata .
 - C) Procedura e Criterio di Aggiudicazione:** L'affidamento avverrà tramite Asta Pubblica con il criterio del massimo rialzo economico sul canone annuo posto a base d'asta (a decorrere dal secondo anno), ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c) del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, mediante presentazione di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base.
 - D) Canone di locazione e Meccanismo di Scomputo:**

Primo Anno: Il canone di locazione per la prima annualità è stabilito nella misura fissa e non soggetta a rialzo di € 100,00 (cento/00). Tale agevolazione è concessa a titolo di scomputo e compensazione per i lavori di tinteggiatura e ripristino dei locali che il conduttore si impegna a realizzare a proprie cure e spese prima dell'avvio dell'attività.

Anni Successivi (dal 2° anno): Il canone annuo posto a base d'asta, sul quale i concorrenti dovranno formulare l'offerta in aumento (massimo rialzo), è fissato in **€ 2.500,00 (duemilacinquecento/00)**. Il canone definitivo, determinato dal rialzo percentuale offerto dall'aggiudicatario, sarà dovuto regolarmente a partire dalla seconda annualità di locazione e rimarrà soggetto ad aggiornamento ISTAT annuale nei limiti previsti dalla legge.
 - E) Oneri di manutenzione:** Restano a totale carico del conduttore l'esecuzione immediata delle opere di tinteggiatura sopra richiamate, la manutenzione ordinaria per tutta la durata del rapporto, nonché gli oneri relativi alle volture delle utenze e ai titoli autorizzativi (SCIA) necessari all'esercizio dell'ostello.
 - F) Termine perentorio per l'esecuzione dei lavori e apertura dell'attività:**

Il conduttore ha l'obbligo di completare a regola d'arte i lavori di tinteggiatura e ripristino dei locali entro e non oltre il termine perentorio di **90 giorni** decorrenti dalla data di formale consegna dell'immobile (verbale di consegna chiavi).

Entro lo stesso termine perentorio, il conduttore dovrà presentare la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) e avviare l'effettivo esercizio dell'attività ricettiva di ostello, pena la decadenza dall'aggiudicazione, la risoluzione di diritto del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1456 c.c. e l'incameramento della cauzione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno subito dall'Amministrazione Comunale.

Eventuali proroghe del suddetto termine potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio competente esclusivamente per cause di forza maggiore documentate e non imputabili al conduttore.

G) Riserva di alienazione porzione immobiliare (cucina):

-L'Amministrazione Comunale si riserva espressamente la facoltà di procedere, nel corso della durata contrattuale, alla separazione funzionale e alla potenziale successiva alienazione del locale attualmente adibito a "cucina". Il futuro conduttore dovrà consentire l'esecuzione dei lavori di separazione edile e impiantistica del locale dal resto dell'immobile e non potrà opporsi alla successiva riduzione del compendio locato. A far data dal completamento dei lavori e dal rilascio del locale cucina, il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà ridotto in misura proporzionale alla minore superficie goduta, senza che il conduttore possa avanzare ulteriori pretese, richieste di indennizzo o eccezioni di risoluzione contrattuale.

H) Applicazione della penale per ritardo:

In caso di mancato rispetto del termine perentorio stabilito per l'ultimazione dei lavori di tinteggiatura e la conseguente apertura dell'ostello, al conduttore sarà applicata una **penale pecuniaria giornaliera pari a € 50,00** per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo.

La penale continuerà a decorrere fino al giorno dell'effettivo completamento delle opere e della presentazione della SCIA di apertura, accertati formalmente dall'Ufficio Tecnico Comunale.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di trattenere l'importo delle penali accumulate direttamente dai depositi cauzionali costituiti dal conduttore, fermo restando che il protrarsi del ritardo oltre i **30 giorni** configurerà grave inadempimento contrattuale, dando diritto al Comune di dichiarare la risoluzione immediata del rapporto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

2) **DI DEMANDARE** al Responsabile del Servizio Patrimonio l'adozione di tutti i successivi atti gestionali di propria competenza, inclusa l'approvazione del bando di gara, del disciplinare d'asta, del modello di domanda e dello schema di contratto di locazione.

Successivamente ed all'unanimità dei voti

D E L I B E R A

3) **DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, per l'urgenza di avviare tempestivamente le procedure di valorizzazione dell'immobile.

Parere	Esito	Data	Il Responsabile	Firma
TECNICO AMM.VO	Favorevole	13/05/2026	Dott.ssa Pagani Laura	
TECNICO	Favorevole	13/05/2026	geom Claudio Buratore	
CONTABILE	Favorevole	13/05/2026	Dott.ssa Garoglio Rosa	

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
VEDOVATO STEFANO

Il Segretario Comunale
Dott. ssa Laura Pagani

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N__248____ del Registro Pubblicazioni

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del sito web istituzionale del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 03/09/2026 al 18/09/2026 come prescritto dall'art.32 della legge 69/2009.

Gabiano, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. ssa Laura Pagani

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata comunicata in elenco il primo giorno di pubblicazione:

- ☐ Ai Signori Capi Gruppo consiliari come prescritto dall'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Gabiano, li _____

Il Segretario Comunale
Dott. ssa Laura Pagani

IL SEGRETARIO
COMUNALE_____

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 13/05/2026

- ☐ Per la scadenza dei 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, 3° comma, D. Lgs. 18 agosto 2000, nr. 267)
- ☐ Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267)

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Laura Pagani