



Comune di Gabiano

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

DETERMINAZIONE DEL SERVIZIO UFFICIO TRIBUTI- PATRIMONIO N. 75 DEL 03/09/2026

OGGETTO:

**AVVIO PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE COMMERCIALE DI UN IMMOBILE COMUNALE APPARTENENTE AL PATRIMONIO DISPONIBILE denominato "OSTELLO LA SOSTA" in fraz.ne Varengo via Roma n° 2
INDIZIONE 1° ESPERIMENTO DI GARA, -APPROVAZIONE AVVISO D'ASTA, MODULI DI GARA**

L'anno duemilaventisei il giorno tre del mese di settembre nel proprio ufficio, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, il Responsabile del Servizio, nell'esercizio delle proprie funzioni;

VISTO il decreto sindacale **n° 1** del **02/01/2025**, con il quale viene attribuito al sottoscritto la posizione organizzativa e l'incarico di Responsabile del Servizio;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale nr. 42 del 28/11/2024, esecutiva, di approvazione del Bilancio di Previsione 2025/2027

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 28/11/2024, esecutiva, che nell'approvare l'assegnazione dei capitoli di spesa per l'anno 2025 (Piano Esecutivo di Gestione), ha attribuito al sottoscritto Responsabile la gestione del Capitolo impegnato con il presente provvedimento;

RAVVISATA la propria competenza di provvedere ai sensi della seguente normativa:

- art. 4, comma 2, del D.Lgs 30.03.2001 n. 165;
- art. 107 del TUEL approvato con D.Lgs 267/2000;
- il vigente Regolamento Comunale sull'ordinamento generale degli uffici e servizi;

adotta il presente provvedimento

IL RESPONSABILE DELSERVIZIO TECNICO TRIBUTI E PATRIMONIO

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Gabiano, nell'ambito delle politiche di promozione del territorio e di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 42 e dell'art. 58 del D.Lgs. n. 112/2008, intende affidare in locazione a soggetti terzi l'immobile comunale denominato "Ostello La Sosta", sito in frazione Varengo via Roma n° 2, già storicamente destinato a funzione turistico-ricettiva.

-Il contratto di locazione sarà disciplinato dalle norme di cui alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, con particolare riferimento all'art. 27, comma 3, che fissa in anni 9 (nove) la durata minima per le attività assimilate a quelle alberghiere, e nel rispetto della disciplina regionale in materia di strutture ricettive extralberghiere di cui alla Legge Regionale Piemonte n. 13/2017 e relativo Regolamento di attuazione n. 4/2018 e s.m.i.

RICHIAMATA a tal fine la deliberazione di **G.C. n° 46 del 13/05/2026** ad oggetto" *ATTO DI INDIRIZZO PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN FRAZ.NE VARENGO DENOMINATO OSTELO LA SOSTA , APPARTENENTE AL PATRIMONIO DISPONIBILE DELL'ENTE, MEDIANTE PROCEDURA DI ASTA PUBBLICA AI SENSI DEL R.D. 23 MAGGIO 1924, N. 827.*" dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale venivano approvati gli indirizzi per la cessione in affitto dell'immobile di proprietà comunale dando mandato al responsabile del servizio competente di attivare le procedure amministrative per l'indizione della gara;

RITENUTO opportuno procedere al fine di garantire l'esigenza della massima trasparenza mediante indizione di un bando di gara mediante ricorso ad una procedura di evidenza pubblica per la locazione dell'immobile di cui sopra ,attraverso il metodo dell'asta pubblica di cui all'art. 73 lettera C del R.D. 23/05/1924 n° 827 mediante offerte al rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta ;

VISTO l'art. 192 del D. Lgs. n. 267/2000 che prescrive l'adozione di apposita preventiva determinazione a contrattare, indicante il fine che con il contratto si intende perseguire, l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle Amministrazioni dello Stato e le ragioni che ne sono alla base;

PRECISATO quindi che, in conformità al citato art. 192 del D.Lgs. 267/2000:

- **Fine del contratto:** valorizzare il patrimonio immobiliare comunale e promuovere lo sviluppo turistico-ricettivo del territorio mediante la riattivazione e gestione dell'immobile denominato "Ostello La Sosta";
- **Oggetto del contratto:** locazione ad uso turistico-ricettivo (ostello) dell'immobile di proprietà comunale sito in frazione Varengo, via Roma n. 2;
- **Durata del contratto:** stabilita in anni 9 (nove) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, rinnovabili per ulteriori 9 anni secondo le modalità e i limiti stabiliti dall'art. 27 della Legge n. 392/1978;
- **Forma del contratto:** l'atto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa a cura del Segretario Comunale o per scrittura privata autenticata, con spese a totale carico dell'aggiudicatario;
- **Canone a base di gara:** il canone annuo di locazione da porre a base d'asta è fissato in € 2.500,00 a partire dal secondo anno così come stabilito e quantificato dalla deliberazione di G.C. n° 46 del 13/05/2026;
- **Modalità di scelta del contraente:** procedura di evidenza pubblica nella forma dell'asta pubblica ai sensi dell'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924, con il criterio del massimo rialzo rispetto al canone posto a base d'asta;
- **Clausole essenziali:** le clausole ritenute essenziali regolanti il rapporto contrattuale, gli obblighi di manutenzione e i requisiti di partecipazione sono dettagliate nel disciplinare e nel Bando/Avviso di gara allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO altresì che la locazione dell'immobile, catastalmente individuati al NCEU al foglio n° 22 mappale n° 80 sub 10-11 categoria catastale D/2 , verrà effettuata nel rispetto delle condizioni stabilite nella deliberazione della G.C. sopra richiamata;

PRECISATO CHE le condizioni generali per l'ammissione alla gara sono quelle previste nell'avviso di gara allegato alla presente e nella modulistica relativa;

VISTI:

- l'allegato avviso d'asta pubblica, istanza di partecipazione e dichiarazione (modello A), modulo offerta (modello B), che formano parte integrante e sostanziale della presente determinazione
- il disciplinare di gara comprensivo delle planimetrie dell'immobile allegato alla presente;

RITENUTO i suindicati atti meritevoli di approvazione ;

PRESO ATTO CHE l'avviso d'asta sarà pubblicato all'albo pretorio comunale on-line, sul sito web del Comune di Gabiano, nei luoghi di affissione presenti sul territorio comunale, con le modalità e nei termini previsti per Legge e come previsto dall'art. 66 del R.D. 23/05/1924 n° 827;

VISTI :

- il R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato);
- la Legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) ed in particolare l'art. 27, comma 3;
- l'art. 1786 del Codice Civile;
- la Legge Regionale Piemonte 3 agosto 2017, n. 13 ("Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere");
- il Regolamento Regionale Piemonte 8 giugno 2018, n. 4/R ("Caratteristiche e modalità di gestione delle strutture ricettive extralberghiere, requisiti tecnico-edilizi ed igienico-sanitari occorrenti al loro funzionamento...");
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico degli Enti Locali), ed in particolare gli artt. 107, 183, 184 e 192;
- il Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, adottato con deliberazione di Giunta comunale n. 106 del 20/12/2010 e s.m.i.;
- i decreti sindacali vigenti di attribuzione delle funzioni dirigenziali/posizioni organizzative.;

D E T E R M I N A

1. DI APPROVARE ed INDIRE per le motivazioni espresse in premessa, l'indizione della Procedura di asta pubblica per la locazione dell'immobile comunale denominato "Ostello La Sosta" sito in fraz. Varengo, via Roma n. 2, identificato al NCEU al foglio n. 22, mappale n. 80, sub 10-11, con il metodo di cui all'art. 73, lettera c) del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, a mezzo di offerte segrete in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta.

2.DI APPROVARE i documenti di gara allegati alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale, costituiti da:

- Allegato "Avviso d'asta pubblica";
- Allegato "Disciplinare di gara comprensivo di planimetrie".
- Allegato "Istanza di partecipazione e dichiarazione" (Modello A);
- Allegato "Modulo offerta economica" (Modello B);

3. DI STABILIRE CHE :

- il canone annuo di locazione da porre a base d'asta è fissato in € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) avente decorrenza a partire dal secondo anno di locazione, così come definito con deliberazione di G.C. n. 46 del 13/05/2026.
- il contraente verrà individuato mediante la suddetta procedura aperta e l'aggiudicazione verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, intesa come massimo rialzo rispetto al canone posto a base d'asta, secondo i criteri contenuti nei documenti allegati.

4, DI DARE ATTO CHE:

- il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa a carico del bilancio comunale, ma darà luogo ad un futuro accertamento di entrata a seguito della stipula del contratto di locazione.

5. DI STABILIRE CHE ai sensi dell'art.192 del T.U.E.L. n. 267 del 18.08.2000:

- **Fine del contratto:** valorizzare il patrimonio immobiliare comunale e promuovere lo sviluppo turistico-ricettivo del territorio mediante la riattivazione e gestione dell'immobile denominato "Ostello La Sosta";
- **Oggetto del contratto:** locazione ad uso turistico-ricettivo (ostello) dell'immobile di proprietà comunale sito in frazione Varengo, via Roma n. 2;
- **Durata del contratto:** stabilita in anni 9 (nove) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, rinnovabili per ulteriori 9 anni secondo le modalità e i limiti stabiliti dall'art. 27 della Legge n. 392/1978;
- **Forma del contratto:** l'atto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa a cura del Segretario Comunale o per scrittura privata autenticata, con spese a totale carico dell'aggiudicatario;
- **Canone a base di gara:** il canone annuo di locazione da porre a base d'asta è fissato in € 2.500,00 a partire dal secondo anno così come stabilito e quantificato dalla deliberazione di G.C. n° 46 del 13/05/2026;
- **Modalità di scelta del contraente:** procedura di evidenza pubblica nella forma dell'asta pubblica ai sensi dell'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924, con il criterio del massimo rialzo rispetto al canone posto a base d'asta;
- **Clausole essenziali:** le clausole ritenute essenziali regolanti il rapporto contrattuale, gli obblighi di manutenzione e i requisiti di partecipazione sono dettagliate nel disciplinare e nel Bando/Avviso di gara allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

6.DI DARE ATTO CHE l'avviso d'asta verrà pubblicato come previsto dall'art. 66 R.D. 23/05/1924 n° 827, ed inoltre all'albo pretorio "on line" del sito internet del Comune di Gabiano, sul sito del Comune di Gabiano in Amministrazione trasparente sezione "bandi e gare" e nei luoghi di affissione comunale per la sua più ampia diffusione

7. DI DARE ATTO CHE la commissione di gara sarà nominata con determinazione successiva entro la scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

8. DI DARE ATTO che la presente determinazione:

- non comportando impegno di spesa è esecutiva dal giorno della sua pubblicazione;
- va pubblicata all'Albo Pretorio digitale "on line" del sito web istituzionale di questo ente per 15 giorni consecutivi;
- va inserita nel fascicolo delle Determine presso l'ufficio tecnico

Gabiano lì 03/09/2026

Il Responsabile del Servizio
geom Buratore Claudio

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su attestazione del delegato dal SEGRETARIO COMUNALE si certifica che la presente determinazione, è stata pubblicata al n° 249 dell'Albo Pretorio on line del Comune di Gabiano per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 03/09/2026 al 18/09/2026 .

Gabiano, lì 03/09/2026

IL delegato dal SEGRETARIO COMUNALE
geom Claudio Buratore
