



## COMUNE DI MONTALTO DORA

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Allegato 2

# RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DELL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN LOCALITA VAUDA

Per la procedura di locazione dell'immobile comunale da adibire a bar/trattoria in Località Vauda

### 1. Premessa e finalità

La presente relazione tecnico-illustrativa descrive l'immobile di proprietà del Comune di Montalto Dora sito in Località Vauda, oggetto di procedura comparativa a evidenza pubblica per la concessione in locazione ad uso diverso dall'abitativo, con destinazione a bar/trattoria e somministrazione di alimenti e bevande.

La relazione è predisposta ai fini della conoscenza del bene da parte dei concorrenti e dovrà essere letta unitamente alla planimetria, all'avviso pubblico, allo schema di contratto e alla documentazione tecnica agli atti dell'Ufficio tecnico comunale.

L'immobile viene proposto in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. La partecipazione alla procedura presuppone il sopralluogo obbligatorio e la presa visione della documentazione disponibile.

### 2. Identificazione del bene

Ente proprietario	Comune di Montalto Dora
Ubicazione	Località Vauda - Montalto Dora (TO)
Destinazione prevista dalla procedura	Bar/trattoria somministrazione di alimenti e bevande
Dati catastali	Foglio 31, particella 31, subalterno 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 66, rendita catastale euro 1.898,60. Foglio 31, particella 31, subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani. Foglio 31 particelle n. 1,30,174,175
Planimetria di riferimento	Allegato 1 all'avviso pubblico

In aderenza, al locale commerciale risulta presente una veranda di proprietà dell'attuale concessionario uscente. Ai fini del presente avviso, la veranda non è ricompresa nella proprietà

comunale oggetto di descrizione, non è considerata superficie comunale e non viene inclusa tra i beni oggetto della futura locazione comunale.

L'eventuale mantenimento, utilizzo, subentro, acquisizione, rimozione, regolarizzazione della veranda dovrà essere regolato direttamente tra il futuro affittuario e il concessionario uscente o altro soggetto avente titolo, mediante accordi autonomi tra le parti.

Il Comune resta estraneo a qualsiasi rapporto patrimoniale, economico o obbligatorio relativo alla veranda, fatto salvo l'esercizio delle funzioni amministrative, edilizie, urbanistiche, autorizzative e di vigilanza eventualmente previste dalla normativa vigente.

### **3. Consistenza e distribuzione indicativa:**

La consistenza è di circa mq 120 di superficie utile e per quanto riguarda la distribuzione dei locali si fa riferimento alla planimetria allegata.

### **4. Descrizione tecnico-funzionale**

L'immobile è destinato, esclusivamente, allo svolgimento di attività di bar/trattoria, (**Codice ATECO 56.11.11**).

L'allestimento di tutte le attrezzature per l'attività di preparazione e somministrazione sono a carico del conduttore.

Prima dell'avvio dell'attività, il conduttore dovrà acquisire o presentare tutte le autorizzazioni, SCIA, comunicazioni e documentazioni richieste tramite SUAP e dagli enti competenti, comprese quelle igienico-sanitarie, ambientali, di sicurezza sul lavoro, nonché l'eventuale verifica delle norme nel rispetto del D.P.R. 151/2011, gestione rifiuti e ogni altro adempimento necessario.

Eventuali adeguamenti relativi ad arredi, attrezzature, e interventi necessari per l'esercizio dell'attività restano a carico del conduttore.

### **5. Impianti e documentazione tecnica**

L'immobile è dotato di adeguato impianto idrico con allaccio alla Società Smat s.p.a., impianto elettrico certificato, impianto fognario con sistema di vasche di raccolta e sub-irrigazione e impianto di riscaldamento dotato di certificazione (APE).

La documentazione impiantistica e certificativa disponibile e depositata presso l'Ufficio tecnico comunale. Il concorrente dovrà prenderne visione in occasione del sopralluogo obbligatorio o secondo le modalità indicate nell'avviso pubblico.

### **6. Impianto fognario, vasche e sistema di sub-irrigazione**

Nel periodo autunnale/invernale, sono in programma ad opera del Comune lavori di manutenzione straordinaria potenziamento delle vasche dell'impianto fognario e del relativo sistema di sub-irrigazione a servizio dell'immobile.

Gli interventi potranno comportare, per ragioni tecniche, igienico-sanitarie e di sicurezza, la temporanea sospensione dell'attività e/o la chiusura al pubblico dell'esercizio per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori, alle verifiche tecniche e al ripristino della piena funzionalità dell'impianto.

Il concorrente, in sede di sopralluogo, dovrà prendere visione delle aree esterne, dei pozzetti, delle vasche e delle componenti visibili del sistema fognario e di sub-irrigazione presenti nelle vicinanze dell'immobile;

### **7. Stato manutentivo e oneri ordinari**

L'immobile è concesso in locazione nello stato in cui si trova. Il conduttore dovrà farsi carico della manutenzione ordinaria, della pulizia, della custodia, del decoro degli spazi e della gestione

ordinaria delle aree interne ed esterne, dello svuotamento periodico delle vasche della fognatura e della pulizia dei pozzetti per mantenere l'impianto a regola d'arte.

Sono a carico del conduttore la pulizia periodica degli ambienti, la rimozione di rifiuti e materiali, lo sfalcio dell'erba e la cura ordinaria delle aree verdi pertinenziali.

#### **8. Canone a base di gara**

Secondo l'avviso pubblico, il canone annuale posto a base d'asta per la locazione dell'immobile e pari a euro 18.000,00, corrispondente a euro 1.500,00 mensili. Il canone è soggetto ad aumento in sede di offerta economica, con aggiudicazione al maggior rialzo.

#### **9. Conclusioni**

L'immobile risulta destinato alla locazione per attività di bar/trattoria, **(Codice ATECO 56.11.11)**.

La ditta aggiudicataria dovrà acquisire i titoli necessari all'esercizio dell'attività e rispettare gli obblighi contrattuali, manutentivi, igienico-sanitari, di sicurezza e di corretta gestione delle aree interne ed esterne e dell'impianto di sub-irrigazione.

Montalto Dora, 15.06.2026

F.to in originale

Il Responsabile del Procedimento

Marika geom. Berattino