

COMUNE DI MADONNA DEL SASSO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza I° Maggio, 1 – C.A.P. 28894 - Codice Fiscale 00311870034 - Tel. 0322/981177 - Fax 0322/981900

E-Mail: municipio@comune.madonnadelsasso.vb.it - Web: www.comune.madonnadelsasso.vb.it

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO IN FRAZIONE PIANA DEI MONTI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Viste:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 10/12/2025 relativa alla nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e all'approvazione del Bilancio di previsione 2026/2027/2028;
- la Delibera della Giunta Comunale n. 32 del 16/07/2026 di indizione della procedura ad evidenza pubblica in oggetto;

RENDE NOTO

che è indetta una procedura ad evidenza pubblica per la **locazione commerciale dell'immobile** di proprietà comunale situato in frazione Piana dei Monti, destinato a somministrazione di alimenti e bevande.

1 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

1) LOCALE COMMERCIALE

Identificazione: Immobile ad uso commerciale sito nel comune di Madonna del Sasso

Dati catastali: N.C.E.U./ Foglio 18 mappale 113 sub 3 e N.C.T. Foglio 18 mappale 697

2 - IMPORTO A BASE D'ASTA PER LA LOCAZIONE ANNUA

L'immobile sarà concesso in locazione al canone mensile minimo, IVA esclusa, di € 250 (diconsi duecentocinquanta), pari ad un **canone annuo di € 3.000,00** (diconsi €. Tremila/00) IVA esclusa, aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione in aumento dell'indice dei

COMUNE DI MADONNA DEL SASSO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza I° Maggio, 1 – C.A.P. 28894 - Codice Fiscale 00311870034 - Tel. 0322/981177 - Fax 0322/981900

E-Mail: municipio@comune.madonnadelsasso.vb.it - Web: www.comune.madonnadelsasso.vb.it

prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati.

L'importo a base d'asta è quantificato in € 3.000,00 (diconsi €. Tremila/00) IVA esclusa, pari al più probabile canone annuo di locazione, determinato nella relazione di stima elaborata dal personale tecnico dell'Ente.

3 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione commerciale, che sarà stipulata ai sensi della legge n. 392/1978, avrà **durata di anni 6** (diconsi sei), salvo il rinnovo per un ulteriore periodo, della stessa durata, alla prima scadenza, ovvero il verificarsi e manifestarsi di un'ipotesi di disdetta da parte del locatore o del conduttore nel rispetto della normativa in materia.

4 - MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

a) L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad attività commerciale per somministrazione di alimenti e bevande. È fatto divieto di sublocazione, pena la risoluzione del contratto.

b) L'immobile viene assegnato in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,

c) Restano a carico del conduttore le verifiche, gli eventuali lavori e l'acquisizione dei titoli autorizzativi necessari per il rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, impianti tecnologici ed antincendio e di quelle connesse alle attività svolte.

d) Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali in locazione, aree di pertinenza o impianti esistenti, nonché alla loro destinazione, senza il consenso scritto del locatore. La violazione di tale obbligo sarà motivo di risoluzione del contratto. Eventuali lavori preventivamente autorizzati ed effettuati saranno ad intero carico del conduttore senza possibilità di rivalsa sul locatore.

e) Restano a carico del conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria.

f) Il pagamento del canone locativo, così come determinato al termine della procedura di gara, dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi cinque giorni del mese, mediante accredito diretto sul c/c bancario intestato al Comune di Madonna del Sasso, salvo diversa disposizione.

g) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli nell'esercizio dell'attività anche conseguenti da fatti di terzi.

h) Le spese di bollo per la formalizzazione del contratto di locazione saranno a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto e al pagamento dell'imposta di registro, che, nella misura di legge, prevista pari al 50 % del totale, dovrà essere rimborsata dal conduttore. Resta parimenti a carico del conduttore ogni altra spesa per allacci e/o volture delle utenze a servizio dell'immobile ovvero tasse e imposte correlate previste per legge a carico del conduttore.

i) Per quanto non espressamente previsto si fa rinvio alle norme in materia del Codice Civile e alla legislazione speciale in materia.

5 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

COMUNE DI MADONNA DEL SASSO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza I° Maggio, 1 – C.A.P. 28894 - Codice Fiscale 00311870034 - Tel. 0322/981177 - Fax 0322/981900
E-Mail: municipio@comune.madonnadelsasso.vb.it - Web: www.comune.madonnadelsasso.vb.it

Potranno presentare la domanda di partecipazione al bando i soggetti che, fatte salve le verifiche di cui ai motivi di esclusione, presenza di cause di decadenza, sospensione o divieto da cui possa derivare l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, alla data di pubblicazione dello stesso, siano in possesso dei requisiti morali e professionali di cui all'art.71 del D.Lgs.n.59/2010, per l'esercizio di attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, e presentino:

- la certificazione ovvero la dichiarazione sostitutiva attestante l'iscrizione presso la Camera di Commercio, Industria e Artigianato per attività corrispondenti a quelle oggetto del presente avviso. In caso di cooperative: Iscrizione all'Albo Nazionale e/o iscrizione nei competenti registri, albi previsti dalla normativa in vigore in relazione alla natura giuridica del soggetto partecipante. L'Ente proprietario in qualità di "Locatore" si riserva la facoltà di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte anche prima della stipulazione del contratto. Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatte salve comunque le responsabilità penali che discendono dalle dichiarazioni mendaci.

6 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E TERMINE DI SCADENZA

I soggetti interessati dovranno inviare, **entro e non oltre le ore 12:00 del 19.09.2026** la propria domanda, debitamente sottoscritta a pena di esclusione ai sensi del DPR 445/2000, in busta chiusa, recante la dicitura **"Offerta per la locazione commerciale dell'immobile di proprietà comunale per attività di bar - ristorante"** utilizzando esclusivamente il modulo allegato B del presente avviso, da inviarsi, in relazione all'attuale emergenza sanitaria, **soltanto con le seguenti modalità:**

A mezzo posta raccomandata A/R o consegna a mani al seguente indirizzo

COMUNE DI MADONNA DEL SASSO

Piazza I° Maggio n.1 – 28894 Madonna del Sasso (VB)

Il plico deve recare il nominativo e l'indirizzo del concorrente completo del numero di telefono e dell'indirizzo di posta elettronica certificata.

Il Comune di Madonna del Sasso non avrà alcuna responsabilità conseguente il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato. Faranno fede la data e l'ora apposte sul plico dall'addetto alla ricezione del Comune di Madonna del Sasso

Non verranno prese in considerazione le domande pervenute oltre i termini di scadenza sopraindicati.

Il plico dovrà contenere, sempre a pena di esclusione, la documentazione appresso indicata:

- La Domanda di partecipazione al Bando formulata esclusivamente sull'apposito **modulo A** debitamente sottoscritta e contenente le dichiarazioni ed impegni nello stesso contenuti.
- Fotocopia del documento di identità personale in corso di validità del sottoscrittore.
- Una busta sigillata relativa all'offerta economica, anche questa formulata esclusivamente sul **modulo B** allegato al presente avviso.
- Attestazione del versamento del **deposito cauzionale**: i partecipanti dovranno costituire un

COMUNE DI MADONNA DEL SASSO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza I° Maggio, 1 – C.A.P. 28894 - Codice Fiscale 00311870034 - Tel. 0322/981177 - Fax 0322/981900

E-Mail: municipio@comune.madonnadelsasso.vb.it - Web: www.comune.madonnadelsasso.vb.it

deposito cauzionale a garanzia dell'offerta, **pari a tre mensilità del canone mensile a base d'asta (Iva esclusa), di € 750,00** da costituirsi in uno dei seguenti modi:

- versamento presso la Tesoreria Comunale in una filiale BANCA INTESA – IBAN: IT27 X030 6945 5801 0000 0046 005
- mediante polizza fidejussoria bancaria o assicurativa (rilasciata da impresa di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. La fidejussione avrà validità per una durata di 200 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta. La fidejussione dovrà essere accompagnata da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato ed in regola con le vigenti disposizioni della legge sul bollo;

Tale somma verrà trattenuta all'aggiudicatario in conto deposito cauzionale (reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale). Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dalla seduta di gara, senza corresponsione di interessi.

Si informa che l'apertura delle offerte pervenute, prevista in seduta pubblica, si terrà presso gli uffici del Municipio di Madonna del Sasso, **alle ore 9:00 del giorno 21.09.2026**, salva diversa comunicazione in merito, che verrà pubblicata nel sito web www.comune.madonnadelsasso.vb.it.

7 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara si svolgerà con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con l'importo posto a base d'asta, IVA esente. L'offerta economica, dovrà essere contenuta in una busta separata, chiusa e controfirmata in modo da garantirne l'integrità.

Nella busta contenente l'offerta non dovranno essere inseriti altri documenti. Sulla busta dovrà essere riportata la dicitura **"Offerta economica"**. Ciascuna offerta dovrà essere redatta in carta semplice, resa legale con l'apposizione di un bollo del valore di €. 16,00, utilizzando il modulo allegato B, con l'indicazione del prezzo offerto, espresso in cifre e in lettere, senza abrasioni o correzioni, salvo il caso in cui siano controfirmate dall'offerente. La mancata apposizione della marca da bollo non costituisce causa di esclusione. In tal caso, il concorrente è invitato a regolarizzare l'offerta entro il termine di 5 giorni.

In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione ai sensi dell'art.72 del R.D. n. 827/24.

L'offerta dovrà essere in aumento o almeno pari all'importo fissato a base d'asta. Non saranno ammesse offerte in diminuzione.

Si precisa che l'aggiudicazione sarà disposta a favore del soggetto che ha presentato la migliore offerta in aumento rispetto al prezzo base.

L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente e/o legale rappresentante.

COMUNE DI MADONNA DEL SASSO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza I° Maggio, 1 – C.A.P. 28894 - Codice Fiscale 00311870034 - Tel. 0322/981177 - Fax 0322/981900
E-Mail: municipio@comune.madonnadelsasso.vb.it - Web: www.comune.madonnadelsasso.vb.it

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Nel caso in cui più concorrenti presentino uguali offerte, l'Ente provvederà ai sensi dell'art.77 del R.D. n. 827/24, e pertanto si richiederà agli interessati presenti alla seduta pubblica, per una sola volta, un'offerta migliorativa. Nell'ipotesi che l'uguaglianza delle offerte permanga, si procederà con sorteggio pubblico.

Oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte, non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di un'offerta precedente.

LA MANCANZA DELLA SOTTOSCRIZIONE DELL'OFFERTA COMPORTERÀ LA NULLITÀ DELLA STESSA.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati, mediante acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti possesso di stati, fatti, atti e qualità dei soggetti dichiaranti. In caso di dichiarazioni mendaci, il soggetto decade dall'aggiudicazione provvisoria.

8 - GARANZIE

Il Locatario assume l'obbligo di stipulare polizza assicurativa per:

- 1) responsabilità civile verso terzi, considerando terzo anche il Comune, per quanto riguarda la conduzione dell'immobile, con un massimale non inferiore a **€ 1.000.0000,00** contro danni a terzi, persone cose e animali;
- 2) causale incendio, allagamenti e i rischi diversi (compreso gli atti vandalici) per l'immobile e le relative pertinenze, con un massimale non inferiore a **€ 150.000,00**.

Copia delle predette polizze dovrà essere trasmessa annualmente al Comune. Il primo anno la polizza dovrà essere presentata alla sottoscrizione del contratto.

9 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Tutti i dati personali trasmessi dai richiedenti con la domanda di partecipazione al presente avviso, ai sensi della vigente normativa in materia di privacy, sono trattati esclusivamente per le finalità di gestione della presente procedura e degli eventuali procedimenti connessi.

In particolare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 D. Lgs. n°196/2003 e s.m.i., i dati personali conferiti saranno trattati, anche con strumenti informatici, per le finalità e le modalità previste dal presente procedimento e per lo svolgimento dell'eventuale successivo rapporto contrattuale. Ad ogni modo, ai sensi del D. Lgs. n°196/2003 e s.m.i. e del Reg.to U.E 679/2016, si informa che:

- a. il trattamento dei dati personali dei candidati è finalizzato unicamente all'individuazione di un operatore economico per l'eventuale successivo affidamento in locazione dell'immobile;
- b. il trattamento sarà effettuato dal personale degli uffici competenti nei limiti necessari a perseguire le sopra citate finalità, con modalità e strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati;
- c. i dati potranno essere comunicati o portati a conoscenza dei Responsabili o incaricati o di

COMUNE DI MADONNA DEL SASSO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza I° Maggio, 1 – C.A.P. 28894 - Codice Fiscale 00311870034 - Tel. 0322/981177 - Fax 0322/981900
E-Mail: municipio@comune.madonnadelsasso.vb.it - Web: www.comune.madonnadelsasso.vb.it

dipendenti coinvolti a vario titolo nell'iter della pratica.

10 - PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso è pubblicato unitamente alla domanda ed agli allegati sul sito internet dell'ente e alla sezione Avvisi. Tutta la documentazione potrà essere scaricata cliccando sul link collegato.

Il Responsabile del Procedimento è il funzionario comunale Dr. Suno Minazzi Marco.

Informazioni, richieste di chiarimenti ed eventuali sopralluoghi nell'immobile, potranno essere richiesti tramite mail ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

municipio@comune.madonnadelsasso.vb.it

madonna.del.sasso@cert.ruparpiemonte.it

ed al seguente numero telefonico 0322 -981177 (uffici comunali)

11 - DISPOSIZIONI FINALI

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di prorogare i termini, modificare, sospendere, revocare in qualsiasi momento con provvedimento motivato il presente avviso.

Qualora la presente procedura si concluda negativamente l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di promuovere, valutare e/o attivare procedure alternative finalizzate alla gestione ed utilizzo della struttura in argomento.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per colpa dell'aggiudicatario, e salvo diversi accordi con l'Amministrazione, lo stesso verrà dichiarato decaduto e diverrà aggiudicatario l'offerente, che fra gli altri avrà presentato l'offerta più alta.

ALLEGATI

Sono allegati al presente bando i sottoelencati documenti:

- Allegato "Modulo A - Domanda di partecipazione";
- Allegato "Modulo B - Modulo offerta economica";
- Allegato "Modulo C – Modulo dichiarazione personale sulla capacità a contrarre con la P.A.

Madonna del Sasso, li 05/08/2026

Il Responsabile del Servizio
F.TO Dr. Suno Minazzi Marco