



AREA TECNICA

AVVISO PUBBLICO

PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALE AD USO COMMERCIALE DI PROPRIETÀ COMUNALE

Premesso che con delibera di Giunta Comunale n. 59 del 09.07.2025, veniva dato indirizzo al Responsabile dell'Area Tecnica al fine di predisporre una procedura ad evidenza pubblica per la locazione del locale di proprietà comunale, ad uso commerciale, sito in Strada Provinciale Monterinaldese a Monte Rinaldo, superficie di 64mq, distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Rinaldo al Foglio 6, particella 10, sub.4;

Vista la determinazione dell'Area Tecnica N. 143 R.G. 308 del 10.12.2025 con la quale è stato approvato lo schema di avviso pubblico per "*L'assegnazione in locazione di locale ad uso commerciale di proprietà comunale*" ed i relativi allegati, aggiornati in seguito alla rideterminazione del canone annuo a base di gara secondo quanto previsto dall'art. 13 del Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali approvato con Delibera di Consiglio n. 2 del 01.04.2016;

IL RESPONSABILE DELL'AREA

RENDE NOTO CHE

Il giorno **18 (diciotto)** del mese di **febbraio 2026**, alle **ore 16:00**, presso la Sede Municipale ubicata in Via Borgo Nuovo n. 16, si terrà la seduta pubblica in cui verranno aperte le buste con le offerte per l'assegnazione in locazione di:

- N. 1 LOCALE DI PROPRIETÀ COMUNALE AD USO COMMERCIALE, PIANO TERRA, SUPERFICIE di 64 m², sito in S.P. MONTERINALDESE, distinto al catasto fabbricati al FOGLIO 6, PARTICELLA 10, SUB. 4;

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, entro le **ore 13:00** del giorno **18 (diciotto)** del mese di **febbraio 2026** al seguente indirizzo: COMUNE DI MONTE RINALDO – Via Borgo Nuovo 16 – 63852– Monte Rinaldo (FM).

ART. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di locazione è il seguente:

- Locale di proprietà comunale ad uso commerciale, sito in Monte Rinaldo, Strada Provinciale Monterinaldese, descritto nel N.C.E.U. al Foglio 6, particella 10, sub 4, piano terra, superficie netta di 64 m², immediatamente disponibile - classe energetica "F", come meglio descritto nella Relazione Tecnica predisposta dall'U.T.C. ed approvata con Determinazione del sottoscritto N. 112 R.G. 242 del 28/09/2025;
- L'immobile potrà essere visionato negli orari concordati con gli addetti del Comune, previo appuntamento entro e non oltre il giorno 16/02/2026.

ART. 2 - DESTINAZIONI D'USO E AUTORIZZAZIONI CONCEDIBILI

Area Archeologica
"La Cuma"

L'immobile oggetto di locazione sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come descritto nella relazione tecnica sopra richiamata;

L'aggiudicatario si assume l'onere di richiedere ed ottenere, a propria cura e spese, tutte le autorizzazioni eventualmente necessarie per l'utilizzo dell'immobile, nel rispetto della normativa vigente. Resta fermo l'obbligo di destinare l'immobile esclusivamente ad uso commerciale (Rif. Art. 26 delle N.T.A. del P.R.G.), come previsto dalle condizioni del presente avviso.

A tal fine, l'aggiudicatario si impegna ad eseguire, a propria esclusiva cura e spese e senza alcun diritto a compensi, rimborsi o indennizzi, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e adeguamento tecnico e igienico-sanitario che risultino necessari per l'utilizzo dell'immobile nei limiti e per le finalità consentite. Tali interventi sono indicati nella relazione tecnica dell'Ufficio Tecnico Comunale sopra richiamata.

Gli eventuali interventi dovranno essere eseguiti a cura e spese dell'aggiudicatario, previa formale autorizzazione da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale, anche ai fini della quantificazione economica degli interventi da realizzare.

È fatto salvo il diritto del Comune di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative. Tali documenti dovranno essere forniti entro e non oltre giorni 10 (dieci) dalla data della richiesta, fatta salva la responsabilità diretta del locatore in caso di utilizzo dell'immobile con impianti modificati e non certificati.

ART. 3 – CANONE A BASE D'ASTA

Il canone a base d'asta per la locazione complessiva del predetto immobile è di **€ 1.932,00** (euro millenovecentotrentadue/00) annui (€ 161,00/mese).

Sono poste a carico del conduttore le spese per le marche da bollo necessarie alla stipula del contratto, mentre le spese di registrazione del contratto di locazione saranno suddivise in misura paritaria tra le parti, e quindi a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione avrà la durata di anni **sei (6)**, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto.

Tale durata potrà essere rinnovata di ulteriori periodi di sei anni ciascuno, ai sensi della Legge n. 392/1978 e successive modifiche e integrazioni, previo provvedimento espresso dell'Ente, con esclusione del tacito rinnovo.

La disdetta potrà essere comunicata da una delle parti almeno sei mesi prima della scadenza, in conformità agli articoli 27 e 28 della Legge n. 392/1978 e successive modifiche.

ART. 5 – DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO

Prima di presentare l'offerta i concorrenti devono costituire, pena l'esclusione, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero (cd. "garanzia provvisoria") di **€ 231,84** (euro duecentotrentuno/84) pari al 2% dell'importo a base d'asta per l'intera durata della



locazione, da eseguirsi mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa o deposito presso la Tesoreria Comunale sul conto corrente bancario IBAN: IT 48 F 08474 69630 000000086887.

Esso sarà restituito ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, ad esclusione del 2° classificato in graduatoria al quale verrà restituito non prima della data di stipula del contratto con l'aggiudicatario;

Per il concorrente che accetterà la proposta di aggiudicazione, tale deposito cauzionale sarà trattenuto, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito cauzionale definitivo da effettuarsi per la stipula del contratto.

ART. 6 – DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO

Prima della sottoscrizione del contratto di locazione, a garanzia del risarcimento dei danni all'immobile e di qualsiasi altro danno per il Locatore, l'aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale infruttifero pari a 6 (sei) mensilità del canone di locazione annuo offerto in sede di gara, con le stesse modalità di cui al precedente punto 5 del presente bando, non imputabile in conto canoni e oneri accessori.

All'atto della stipula del contratto di locazione l'aggiudicatario, a seconda della modalità utilizzata, dovrà presentare la ricevuta dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale definitivo.

Detto deposito verrà restituito entro 30 giorni dalla cessazione del contratto di locazione, previa regolare e tempestiva riconsegna dell'immobile e in mancanza di danni all'immobile e di qualsiasi ulteriore danno per il Locatore.

Detto deposito dovrà essere reintegrato ad espressa richiesta del Locatore entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento di tale richiesta, in ogni caso di sua utilizzazione nel corso del contratto.

La mancata o ritardata reintegrazione del deposito cauzionale comporta il diritto del Locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 7 – CANONE DI LOCAZIONE - MODALITÀ DI PAGAMENTO

L'importo di aggiudicazione costituisce la base annua per l'intera vigenza del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 5 giorni del mese di riferimento, mediante versamento su c/c bancario intestato al Comune di Monte Rinaldo – coordinate bancarie verranno indicate nel contratto – con causale: "*Canone di locazione immobile F6 P.IIa 10 Sub 4 – mensilità _____ – nominativo conduttore*". In caso di ritardo nel pagamento superiore a 30 giorni dalla scadenza, il contratto potrà essere risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c., salvo il risarcimento di eventuali danni e il recupero forzoso del credito. Il pagamento non potrà essere sospeso o ritardato per nessun motivo, salvo diversa autorizzazione scritta da parte dell'Ente concedente.

Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) verificatasi nell'anno precedente.

ART. 8 – SUBLOCAZIONE



Area Archeologica
"La Cuma"

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato, senza autorizzazione del locatore.

In caso di inosservanza il contratto è risolto di diritto con trattenuta del deposito cauzionale definitivo versato.

ART. 9 - OBBLIGHI E ONERI DEL CONDUTTORE

Al conduttore è richiesto:

- Di mantenere gli immobili locati in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- Di consegnare puntualmente alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato locativo;
- Di consentire al locatore la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione.

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- Tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, TV, Wi-Fi, etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- La corresponsione delle imposte sui tributi nonché di ogni altra imposta, tassa o contributo dovuti per legge a carico del locatario;
- L'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria degli immobili e di quelle necessarie al funzionamento degli stessi per l'uso cui è destinato.

ART. 9 bis – LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA A CARICO DEL CONDUTTORE

Il conduttore, quale ulteriore condizione obbligatoria della locazione, si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, i seguenti lavori di manutenzione straordinaria del locale per un importo complessivo stimato pari ad € 7.405,40 (settemilaquattrocentocinque/40), come si evince dalla relazione tecnica redatta dall'UTC:

- Messa a norma dell'impianto termico;
- Messa a norma dell'impianto elettrico;
- Ripristino dello stato dei luoghi conseguente alla dismissione della precedente attività.

Tali lavori dovranno essere eseguiti entro e non oltre mesi 6 (sei) dalla data di sottoscrizione del contratto, sulla base delle computazioni fornite dal Comune di Monte Rinaldo.

L'importo sarà riconosciuto al conduttore a titolo di scomputo dai canoni di locazione dovuti, fino a concorrenza della somma sopra indicata. Lo scomputo dei canoni si applicherà a partire dal mese successivo a quello in cui verrà dichiarato dal conduttore l'inizio dei lavori sopra elencati.

L'avvio degli interventi dovrà essere preventivamente comunicato al Comune e le lavorazioni saranno sottoposte alla supervisione del referente tecnico individuato dall'Amministrazione.

L'Ente si riserva la facoltà di valutare favorevolmente eventuali proposte di lavori aggiuntivi o simili di ristrutturazione/adeguamento, in relazione alla tipologia di attività commerciale che si intende avviare.

Il mancato rispetto degli obblighi di cui al presente articolo comporterà la risoluzione di diritto del



Area Archeologica
"La Cuma"

contratto, con facoltà del Comune di incamerare il deposito cauzionale definitivo e di rivalersi per eventuali ulteriori danni.

ART. 10 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA PROCEDURA

Può partecipare chiunque interessato, sia persona fisica, sia giuridica in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

- 1) Iscrizione alla C.C.I.A.A. (Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura) per attività artigianali e/o commerciali, oppure, in alternativa, impegno formale ad iscriversi entro 6 mesi dalla firma del contratto, pena la revoca del contratto stesso senza che nulla sia dovuto a titolo di risarcimento o indennizzo;
- 2) Essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E.;
- 3) Essere in possesso dei diritti politici e civili;
- 4) Non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 94 e segg. del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- 5) (Per le persone fisiche) non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati/ (per le Società) che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- 6) Non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L. 689/81;
- 7) Non ricadere nelle casistiche indicate dall'art. 94 e segg. del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. che impediscono la contrattazione con la pubblica amministrazione e che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, decadenza o di sospensione ai sensi del D.Lgs. n. 159/2011 e seguenti nonché di non essere a conoscenza dell'esistenza di tali cause nei confronti dei soggetti indicati dall'art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011.

Nel caso di Società, i requisiti di cui ai punti 3, 5 e 6 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società).

ART. 11 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.

Chiunque voglia partecipare all'assegnazione in locazione dell'immobile in oggetto dovrà far pervenire un plico, contenente l'offerta e la relativa documentazione, pena di esclusione, entro le ore **13:00** del giorno **18 (diciotto)** del mese di **febbraio 2026** al seguente indirizzo: COMUNE DI MONTE RINALDO – Via Borgo Nuovo 16 – 63852– Monte Rinaldo (FM).

Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate, in tal caso farà fede il timbro del Protocollo, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico. Il recapito del plico tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara



Area Archeologica
"La Cuma"

della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione.

Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: *"Domanda di partecipazione per L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALE DI PROPRIETA' COMUNALE AD USO COMMERCIALE – PIANO TERRA – S.P. MONTERINALDESE"*, dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali, analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A) – Modello Istanza

- L'istanza di partecipazione, secondo il modello allegato (Mod-ISTANZA), debitamente sottoscritta dal richiedente contenente le generalità complete del richiedente con la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 11 del presente bando;
- Dichiarazione esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna con allegato copia del documento di identità in corso di validità del richiedente;
- L'attestazione dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale provvisorio dell'importo fissato in 231,84 (euro duecentotrentuno/84), come previsto dall'art. 4 del presente bando;

La suddetta dichiarazione sostitutiva deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società e accompagnata da copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore, oltre a copia della fidejussione bancaria o polizza assicurativa o deposito presso la Tesoreria Comunale;

Busta B) – Offerta Economica

La BUSTA B) dovrà essere chiusa in apposita busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante esternamente la seguente dicitura: "Offerta economica" e dovrà contenere:

L'offerta economica, munita di marca da bollo del valore corrente (€ 16,00) e redatta secondo il modello allegato "Mod-OFFERTA", con indicazione del canone iniziale che il concorrente s'impegna annualmente a versare al Comune, secondo le modalità di cui al precedente art. 8; dovrà essere redatta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione. **L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente allegando copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità dell'offerente.**

Non sono ammesse offerte al ribasso.

ART. 12 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA

Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dagli articoli 11 e 12 del presente bando saranno motivo di inammissibilità della domanda le seguenti irregolarità:

- Mancanza della firma a sottoscrizione della domanda o di una o più dichiarazioni;



Area Archeologica
"La Cuma"

- Mancanza della fotocopia di un documento di identità personale;
- Impossibilità di attribuzione del punteggio a causa della mancata indicazione di dati essenziali da parte del richiedente;

ART. 13 –APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE

La graduatoria verrà stilata dal Responsabile dell'Area Tecnica, con il criterio del massimo rialzo.

In sede di stipula del contratto di locazione dovranno essere presentati:

- Deposito cauzionale definitivo, pari 6 (sei) mensilità del canone di locazione annuo offerto in sede di gara, come previsto dall'art. 5;
- Ricevuta di avvenuto pagamento delle spese relative alle marche da bollo necessarie alla stipula del contratto e la quota delle spese di registrazione del contratto di locazione;

ART. 14 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Area Tecnica Comunale;

Ogni eventuale informazione potrà essere richiesta rivolgendosi al Comune di Monte Rinaldo, tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

Il presente bando e allegati sono reperibili all'albo pretorio on line ovvero presso il sito istituzionale del Comune di Monte Rinaldo.

ART. 15 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Nel rispetto delle norme stabilite dal Regolamento Generale della Protezione dei Dati Personali-GDPR n. 679/2016 e dal D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, si informa che il trattamento dei dati personali dei soggetti offerenti è finalizzato unicamente alla corretta esecuzione dei compiti istituzionali, alla creazione di una banca dati e all'assegnazione dei beni oggetto di vendita. Il trattamento dei dati potrà essere effettuato anche mediante utilizzo di procedure informatizzate, nei modi e nei limiti necessari per realizzare le citate finalità.

Il trattamento dei dati sarà effettuato dal Comune di Monte Rinaldo– Via Borgo Nuovo n. 16 – 63852 – Monte Rinaldo - Responsabile Area Tecnica Comunale.

Il presente avviso viene pubblicato all'albo pretorio del sito istituzionale del Comune di Monte Rinaldo - <http://www.comune.monterinaldo.fm.it>

ART. 16 – ACCESSO AGLI ATTI

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dall'art. 35 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

ART. 17 – INFORMAZIONI GENERALI SUL BANDO

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Trascorsi i termini sopra fissati non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se



Area Archeologica
"La Cuma"

sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, mancanti di cauzione o accompagnate da cauzione di importo insufficiente.

Non è ammesso richiamo a documenti allegati ad altre gare.

Non si darà corso all'apertura di plico che non risulti pervenuto nei modi e nei tempi come sopra meglio specificati.

Non si procederà ad aggiudicazione a favore di terzi da nominare.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché ritenuta valida, completa e conforme al contenuto del presente avviso.

Il presidente della gara ha facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara in oggetto o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che questi ultimi possano accampare pretesa alcuna.

Successivamente all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dall'interessato ai fini della procedura in oggetto.

Il pagamento della prima rata dovrà avvenire entro il primo mese dalla data di stipula del contratto.

L'immobile è individuato nell'ampiezza e consistenza conformemente allo stato di fatto e di diritto goduto, senza responsabilità da parte di questo Ente per le differenze che sussistono tra le indicate superfici e qualità catastali e quelle effettive.

La locazione sarà fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo e nello stato e forma in cui l'immobile appartiene al Comune di Monte Rinaldo, nella consistenza indicata nelle planimetrie.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in locazione o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere l'immobile nel suo valore e in tutte le sue parti e oneri.

La locazione di cui al presente bando è fuori campo IVA.

Oltre alle modalità e alle condizioni descritte nei precedenti punti del presente avviso, la locazione immobiliare in argomento è regolata dalla Legge n. 391 del 27.07.1978 e dal Codice Civile.

ART. 18 – ALLEGATI

Al presente bando sono allegati:

- Allegato "Mod-ISTANZA"
- Allegato "Mod-OFFERTA"

Il Responsabile dell'Area Tecnica Comunale
Geom. Claudia Boccioni