COMUNE DI SUSTINENTE

Provincia di Mantova

Palazzo Municipale -Via XX Settembre 108 - Sustinente (MN)
Tel. 0386/43161 - Fax 0386/437179 –
P. IVA 00473600203 – C.F. 80006510202

AVVISO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELLA STRUTTURA SITA IN VIA GUGLIELMO MARCONI N. 16 LOC SUSTINENTE (MN) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 23, MAPPALE 76, SUBALTERNO 406 DA DESTINARE A CIRCOLO E AD ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE QUALE PUNTO DI VENDITA DI PROPRIETÀ COMUNALE.

Il Comune di Sustinente (Mn) proprietaria dell'immobile sito in via Guglielmo Marconi n. 16 intende concedere in locazione tale struttura a partire dal **01/01/2027**. in considerazione del carattere sociale e aggregativo che ha sempre contraddistinto questo servizio negli anni precedenti.

L'Amministrazione Comunale, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 32 del 16/10/2026 intende pertanto avviare una procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione del nuovo conduttore del locale, appartenente al patrimonio disponibile dell'Ente, di seguito meglio identificato:

Foglio 23, Mappale 76 Subalterno 406

Tutto ciò premesso, nel rispetto dei principi di parità di trattamento, non discriminazione, proporzionalità e trasparenza, è consentito a tutti i soggetti interessati, in possesso dei requisiti di legge, di manifestare il proprio interesse a ottenere in locazione, per le finalità indicate nel presente avviso, l'immobile sopra descritto.

Il presente avviso pubblico è finalizzato all'affidamento in locazione ad uso commerciale della struttura di proprietà comunale, e ha lo scopo di raccogliere le manifestazioni di interesse, favorendo la più ampia partecipazione e consultazione tra i potenziali soggetti interessati.

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il presente avviso disciplina modalità, condizioni e termini della locazione della struttura, ubicata nel Comune di Sustinente (MN), in Via Guglielmo Marconi n. 16 come individuata nelle tavole grafiche allegate.

La struttura è destinata all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi dell'art. 63 della Legge Regionale 2 febbraio 2010 n. 6, a servizio del centro storico di Sustinente e dell'area aperta al pubblico.

L'attività, svolta rientra nella tipologia f) "bar-caffè e simili", così come definita dalla Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia 23 gennaio 2008, n. VIII/6495, punto 6, relativa agli esercizi in cui è prevalente la somministrazione di bevande, comprese quelle alcoliche, nonché di dolciumi e spuntini.

L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna.

ART. 2 – DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

Allo stato attuale, il locale risulta composto come da elaborati allegati al presente avviso (allegati D, E, F) e secondo la seguente descrizione:

1. Superficie lorda di 211 mq, con struttura portante in muratura;
2. Tettoia/dehor adiacente, chiusa e apribile verso l'esterno durante il periodo estivo con superficie pavimentata di 31,97 mq;
3. Servizi igienici con bagno e antibagno prefabbricati in lamierino, dotati di water e lavandino e superficie pavimentata di 5,54 mq;
4. Bancone bar in legno con pedana rialzata, piano superiore idoneo alla somministrazione di alimenti, mensole interne per lo stoccaggio e spazi per frigorifero e lavello;
5. Impianto elettrico comprensivo di illuminazione, forza motrice e impianto di messa a terra;
6. Sala clienti interna con altezza pari a 2,90 m e superficie pavimentata di 41,38 mq.

L'immobile viene concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

La consegna sarà formalizzata mediante apposito verbale sottoscritto dalle parti; analogo verbale verrà redatto al termine della locazione.

Il conduttore si impegna a utilizzare la struttura con la massima cura e responsabilità, mantenendola in buono stato di efficienza e conservazione e riconsegnandola nelle medesime condizioni.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico.

Restano a carico del conduttore l'acquisto e l'installazione di arredi e attrezzature per l'attività di bar/cucina.

ART. 3 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione della struttura avrà durata di anni 6 (sei), rinnovabili per un ulteriore periodo di pari durata, con decorrenza dal 01/01/2027.

Il conduttore potrà recedere esclusivamente nei casi e alle condizioni previste dalla normativa vigente.

ART. 4 – CANONE DELLA LOCAZIONE

Al fine di favorire l'avvio dell'attività, l'Amministrazione ha stabilito **un canone mensile base pari a € 520,00 (cinquecentoventi/00), oltre IVA di legge, corrispondente a € 6.240,00 annui oltre IVA, soggetto a rialzo in sede di offerta.**

L'immobile sarà concesso al canone risultante dall'offerta presentata, comprensivo del rialzo. Il pagamento dovrà avvenire in **rate mensili anticipate entro il giorno 10 di ciascun mese**.

Il canone sarà aggiornato annualmente in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

Sono interamente a carico del conduttore:

- le utenze (energia elettrica, acqua, rifiuti, telefonia);
- le spese di pulizia ordinaria.

In caso di ritardo nel pagamento superiore a 15 giorni, saranno applicati gli interessi moratori al tasso legale vigente.

Decorso inutilmente il termine di 30 giorni, il Comune potrà procedere all'incameramento del deposito cauzionale per gli importi dovuti, maggiorati degli interessi. In caso di ritardo superiore a due mensilità, il Comune si riserva la facoltà di dichiarare risolta la locazione, fatto salvo il risarcimento degli eventuali ulteriori danni.

ART. 5 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

È vietata la sub-locazione del locale e la cessione, anche parziale, del contratto. La violazione comporta la revoca immediata della locazione e il risarcimento dei danni.

È consentito stipulare accordi con terzi per attività accessorie e complementari, come ad esempio:

- attività ricreative, culturali e del tempo libero;
- servizi di pulizia;
- custodia e sorveglianza degli impianti;
- servizi di sicurezza.

Resta fermo che il conduttore rimane solo ed unico responsabile del contratto, nonché unico referente nei confronti dell'Amministrazione comunale e risponderà in proprio di eventuali adempimenti da parte delle imprese esecutrici delle attività complementari.

Il conduttore avrà l'obbligo di:

1) ottenere, a proprie cure e spese, presso gli enti di vigilanza e controllo competenti tutte le autorizzazioni tecniche e amministrative necessarie allo svolgimento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, con l'onere di ottemperanza delle eventuali prescrizioni impartite;
2) provvedere agli obblighi afferenti alla manutenzione ordinaria del locale. Al termine del contratto il bene così manutenuto dovrà essere riconsegnato al Comune senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa in merito agli eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione ordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario resi necessari ai sensi della normativa vigente;
3) apporre tutti gli arredi e tutte le attrezzature/apparecchiature necessarie alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in conformità alla normativa vigente;
4) garantire la piena funzionalità del locale, fermo restando l'obbligo a carico del conduttore di apertura dell'esercizio e sua piena funzionalità nel corso durante le manifestazioni e festività.
5) provvedere alla gestione del servizio igienico destinato al pubblico che dovrà rimanere disponibile e funzionante durante tutto l'orario di apertura del bar;
6) provvedere, con riferimento alle utenze acqua ed energia elettrica, al pagamento dei consumi realizzati;
7) provvedere al pagamento mensile del canone di locazione;
8) provvedere al pagamento delle imposte, tasse e tariffe previste;
9) stipulare idonea copertura assicurativa e farsi responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose presenti, internamente o esternamente, al bar ed all'area di pertinenza, nonché al bene medesimo dato in locazione e farsi responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura;
10) curare la valorizzazione del locale, provvedendo al miglioramento e al buono stato di decoro degli arredi, delle attrezzature e degli spazi interni ed esterni, con particolare riguardo alla cura del plateatico/dehors, quale elemento qualificante del servizio reso alla cittadinanza;
11) garantire un'ampia e articolata apertura del locale nelle diverse fasce della giornata (mattutina, pomeridiana e serale), ivi compresi i fine settimana e i periodi delle feste/sagre o di maggiore frequentazione del paese, a beneficio della collettività;

ART. 6 - DESTINAZIONE D'USO E DISCIPLINA DI UTILIZZO

Il conduttore dovrà impegnarsi a utilizzare i locali per le finalità cui gli stessi sono destinati. Attività aggiuntive a quelle indicate nel presente avviso dovranno essere previamentemente comunicate ed autorizzate dall'amministrazione comunale.

Il conduttore è altresì tenuto a favorire la funzione aggregativa e la ricaduta sociale del locale, rendendo disponibile, ove possibile, uno spazio ad uso gratuito per associazioni e attività di quartiere (eventi, riunioni…), promuovendo iniziative culturali, sociali o ricreative aperte alla cittadinanza (letture, mostre, incontri) e favorendo opportunità di inserimento e/o di collaborazione per persone residenti nella comunità locale, con particolare attenzione ai giovani e a persone che si trovino in condizioni di difficoltà o di particolare necessità di inserimento nel

mondo del lavoro.

ART. 7 - DEPOSITO CAUZIONALE

Prima della stipula del contratto il conduttore dovrà versare una cauzione pari a 6 mensilità del canone annuo, oppure presentare fideiussione bancaria o assicurativa equivalente.

La garanzia copre eventuali mancati pagamenti e dovrà essere valida per tutta la durata del contratto.

ART. 8 - SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Considerato che l'immobile in oggetto e le relative pertinenze vengono locati nello stato di fatto in cui si trovano, per consentire ai soggetti interessati di presentare la manifestazione di interesse in piena consapevolezza, è fatto obbligo di effettuare un sopralluogo presso l'immobile e le aree di pertinenza in oggetto.

Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal legale rappresentante del soggetto partecipante o da persona munita di idonea delega, dotata di documenti comprovanti tale qualifica, ESCLUSIVAMENTE previo appuntamento da concordare con l'ufficio Tecnico, chiedendo di Nicola Fagloni, tel: 0386/840111.

ART. 9 – ARREDI

Il conduttore provvede, a suo esclusivo onere e carico, alla dotazione degli arredi e delle attrezzature interne del bar che reputa necessari per il buon svolgimento del servizio, nel rispetto delle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, di prevenzione incendi e di pubblica sicurezza, senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione.

Al termine della locazione, le attrezzature e gli arredi forniti dal conduttore saranno asportati, a cura e spese dello stesso. In caso contrario, detti beni mobili resteranno di proprietà del Comune, senza che il conduttore possa nulla pretendere.

Nessun arredo consegnato dall'Amministrazione comunale potrà essere dal conduttore alienato o distrutto.

ART. 10 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare all'asta pubblica:

a) le associazioni operanti senza scopo di lucro;
b) gli Enti di carattere morale o religioso;
c) le persone fisiche;
d) le imprese individuali e le società di persone o capitali iscritte alla C.C.I.A.A.;
e) le associazioni temporanee e consorzi di cui all'art. 2602 del codice civile costituiti tra soggetti di cui alle precedenti lettere.

Per le Persone Giuridiche:

- Requisiti morali e professionali necessari per l'esercizio dell'attività commerciale per le quali si è iscritti:

- dal testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (articoli 11 e 12 del R.D. n. 773/1931);
- dalla vigente legislazione antimafia (assenza cause ostative elencate nell'art. 67 del d.lgs. 159/2011).

- Non essere in stato di fallimento, liquidazione, cessazione di società, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione, o non avere in tal senso in corso una procedura.

Per Tutti i Partecipanti:

- assenza di condanne con sentenza passata in giudicato, o condanna in esito a sentenza di applicazione della pena su richiesta delle parti ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura

penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- non essere in stato di morosità nei confronti dell'Ente proprietario;
- non avere alcuna lite pendente al momento della presentazione dell'offerta con l'ente e non aver subito la revoca di contratti e/o provvedimenti di aggiudicazione;
- non aver commesso, secondo la legislazione vigente, violazioni gravi delle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, né rispetto a quelle in materia di tutela della prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro.

È onere del futuro conduttore:

- rispettare le norme in materia di sorvegliabilità di cui al D.M. 17 dicembre 1992, n. 564;
- ottenere le autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande presso gli enti competenti, nonché della documentazione atta a dimostrare il possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di igiene alimenti e prodotti di origine animale.

Il concorrente dovrà allegare alla domanda di partecipazione alla gara l'attestato di sopralluogo dell'immobile, allo scopo di dimostrare di aver preso visione del locale, di averlo trovato adatto alla propria struttura e di essere pertanto in grado di formulare una proposta di rialzo del canone congrua ed in linea con le caratteristiche dell'immobile.

La mancata presentazione di tale certificato comporta l'esclusione dalla procedura.

ART. 11 – MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

L'offerta, regolarmente redatta in lingua italiana, conformemente al modulo allegato al presente avviso debitamente compilato e sottoscritto, e dell'attestato di sopralluogo, dovrà pervenire **entro le ore 12.00 del 02.12.2026** termine perentorio a pena di esclusione, esclusivamente a mezzo PEC: comunesustinente@pec.it indicando il seguente oggetto: AVVISO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DELLA STRUTTURA SITA IN VIA GUGLIELMO MARCONI N. 16 LOC. SUSTINENTE (MN) IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 23, MAPPALE 76,SUBALTERNO 406 DA DESTINARE A CIRCOLO E AD ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE QUALE PUNTO DI VENDITA DI PROPRIETÀ COMUNAL "NON APRIRE PROTOCOLLO SECRETATO".

Farà fede la data e l'ora della ricevuta di avvenuta accettazione rilasciata dal gestore del sistema.

Non saranno ammesse le offerte pervenute oltre il limite temporale sopra citato ovvero per le quali manchi o risulti incompleta o irregolare la documentazione richiesta.

L'Amministrazione Comunale potrà procedere all'assegnazione degli immobili in locazione anche in caso di ricevimento di un'unica istanza di partecipazione valida.

ART. 12 – COMMISSIONE

La Commissione è nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari di membri, pari a n. 3 (tre).

ART. 13 – MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La Commissione, in primo luogo, provvederà ad esaminare le istanze di partecipazione pervenute sotto il profilo della regolarità di presentazione.

La graduatoria dei soggetti partecipanti per l'assegnazione in locazione dell'immobile avverrà, previa verifica della regolarità delle domande di presentazione, sulla base del criterio "**del prezzo più alto**" e sarà approvata con determinazione del Responsabile del Servizio.

ART. 14 – CHIARIMENTI

l'esercizio dei diritti degli interessati, all'indirizzo PEC: (comunesustinente@pec.it) o via posta

all'indirizzo C/O Comune di Sustinente via XX Settembre n.108.
14.6. Il Designato del trattamento dati personali per l'ufficio Tecnico. è l'Ing,. Enrica Morselli
Incaricati del trattamento sono altresì i dipendenti assegnati a detto ufficio.

ALLEGATI:
ALL. A_ISTANZA DI PARTECIPAZIONE;
ALL. B_ATTESTATO SOPRALLUOGO;
ALL. C_SCHEMA DI CONTRATTO;
ALL. D_ESTRATTO MAPPA CATASTALE;
ALL. E_ELABORATO PLANIMETRICO;
ALL. F_VISURA CATASTALE.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

(Ing. Enrica Morselli)


Enrica
Morselli
16.11.2026
17:44:52
GMT+00:00