



COMUNE DI VILLETTE

Provincia del Verbano – Cusio - Ossola

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE IMMOBILE COMUNALE DA DESTINARE AD ATTIVITA' COMMERCIALE DI VENDITA GENERI ALIMENTARI

Richiamate:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 22 dicembre 2025, immediatamente eseguibile;
- la Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 16 del 23 gennaio 2026 con la quale è stato approvato lo schema del presente avviso;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

rende noto che

è indetta una procedura pubblica di selezione per l'assegnazione in locazione a terzi dell'unità immobiliare di seguito descritta a fronte della presentazione di una offerta economica di utilizzo della stessa per la durata indicata ai paragrafi successivi.

1. ENTE CONCEDENTE

Comune di Villette, Piazza Brindicci Bonzani n. 6 – 28856 Villette (VB) – mail: municipio@comune.villette.vb.it – pec: villette@postemailcertificata.it.

Responsabile del procedimento ai sensi della L. 241/1990: Azzari Fabio.

2. INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

La documentazione del presente avviso pubblico può essere reperita sul sito internet <https://www.comune.villette.vb.it> all'Albo pretorio online e nella sezione "Amministrazione trasparente".

È possibile ottenere informazioni complementari e/o chiarimenti sulla presente procedura presso gli uffici comunali.

3. IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Oggetto della locazione l'immobile infra individuato e l'utilizzazione del medesimo a fini commerciali, nel rispetto degli oneri indicati nel presente avviso pubblico e di ogni altro onere previsto nell'atto di locazione:

- immobile ubicato in Piazza Brindicci Bonzani n. 7, censito al NCEU di Villette al Foglio 49 mappale 10 subalterno 2, adibito a negozio di generi alimentari.

La locazione non comporta alcuna traslazione, neppure implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di locazione che verrà a instaurarsi sarà disciplinato dal presente avviso pubblico, nonché da norme, regolamenti e prescrizioni ivi richiamati e/o comunque applicabili.

4. SOPRALLUOGO

È obbligatorio il sopralluogo, da effettuarsi entro la scadenza del termine fissato per la presentazione dell'offerta, secondo i tempi e le modalità da concordare con il Responsabile Unico del Procedimento; a seguito della visita sarà rilasciato un "attestato di sopralluogo" di cui il Comune conserverà una copia debitamente sottoscritta dal visitatore.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituito il sopralluogo può essere effettuato da uno dei soggetti raggruppandi/consorziandi, purché munito della delega degli altri soggetti.

5. DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITÀ VIETATE

L'immobile oggetto di locazione è destinato esclusivamente ad esercizio di commercio al dettaglio di generi alimentari e vari.

6. DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata per la locazione è pari ad anni 6 (sei) decorrenti dalla data di stipula del contratto o, in caso di anticipata consegna per qualsiasi motivo, dalla citata consegna anticipata. Oltre il primo rinnovo, è escluso il rinnovo tacito e non è riconosciuto alcun diritto al rinnovo in capo all'assegnatario.

7. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione annuo a base d'asta, soggetto solo a rialzo, è pari ed euro 600,00 (dicesi euro seicento/00) oltre l'IVA di Legge. L'importo annuo del canone di locazione sarà soggetto annualmente ad aggiornamenti in applicazione all'indice ISTAT, nonché a seguito di modifiche normative che dovessero intervenire nel corso della locazione.

8. DISCIPLINA DELL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE

Il soggetto locatario è tenuto a utilizzare l'immobile locato per le finalità che hanno determinato l'assegnazione e secondo le modalità indicate nel contratto di locazione e dovrà svolgere l'attività proposta in sede di gara. È fatto divieto al locatario di mutare la destinazione d'uso dell'immobile rispetto a quella oggetto dell'offerta.

L'unità immobiliare verrà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna in favore del soggetto locatario, restando a carico di quest'ultimo eventuali interventi di manutenzione ordinaria. Saranno a carico dell'Amministrazione Comunale le eventuali opere di manutenzione straordinaria, adeguamento impiantistico od igienico-sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto.

La pulizia e la manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare, così come quelle delle relative pertinenze sono a carico del locatario per tutta la durata della locazione, come pure gli oneri relativi alle utenze (elettricità, acqua, riscaldamento, telefono, internet) e tributi per le quali il locatario dovrà provvedere alla voltura dei rispettivi contratti con i singoli gestori dei sottoservizi.

Il locatario deve versare al Comune il canone di locazione risultante all'esito della gara, in quattro rate trimestrali anticipate. Contestualmente alla firma del contratto l'assegnatario verserà il canone di locazione relativo al primo trimestre, oltre a bolli e tasse per la registrazione del contratto di locazione.

Dovranno, altresì, essere corrisposti al Comune gli interessi legali e di mora per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata. Le unità immobiliari saranno assegnate a corpo e non a misura, pertanto non si darà luogo ad azione per lesione, né in aumento, né in diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e/o nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente.

Il canone di locazione risultante dall'esito della gara sarà soggetto ad adeguamento annuale in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente accertata dall'ISTAT.

A garanzia degli obblighi assunti con la stipula del contratto, il locatario si impegna a costituire un deposito cauzionale infruttifero tramite deposito, fideiussione bancaria o assicurativa di importo corrispondente a un canone annuo di locazione. La fideiussione dovrà essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività ovvero da un intermediario finanziario iscritto all'albo di cui all'art. 106 del D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, che svolga in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sia sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta all'albo previsto dall'art. 161 del D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbia i requisiti richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.; la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, co. 2, c.c., la sua operatività entro 15 giorni su semplice richiesta scritta del Comune. Tale garanzia verrà restituita alla scadenza del contratto, previa riconsegna dell'immobile nella condizione prevista dalla proposta progettuale e in perfetto stato manutentivo. Sarà invece incamerata dal Comune, salvo risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il locatario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere del Comune, si rendesse inadempiente anche solo a uno degli obblighi del contratto salvo, in ogni caso, l'obbligo dell'immediata ricostituzione, pena la decadenza dell'assegnazione.

Il locatario dovrà, altresì, stipulare a favore dell'Ente apposita polizza assicurativa per responsabilità civile per i danni a terzi e per i rischi che possono gravare sull'immobile, anche derivanti da incendio e da atti vandalici con massimale non inferiore ad euro 1.000.000,00.

È vietata la cessione del contratto, nonché la sublocazione a terzi.

Il Comune opererà il controllo sull'attuazione del contratto e potrà revocare l'assegnazione in caso di utilizzo improprio dell'immobile locato in uso, oltre che in caso di sopravvenuti motivi di interesse pubblico, secondo le specifiche clausole che saranno indicate nel relativo contratto.

In particolare, il Comune potrà revocare l'assegnazione qualora il locatario:

- adibisca l'immobile locato a uso diverso da quello convenuto o non utilizzi l'immobile senza giustificato motivo, dopo una sola diffida ad adempiere da parte dell'Amministrazione comunale rimasta inevasa;
- non utilizzi o non conservi gli spazi assegnati con la diligenza del buon padre di famiglia e secondo le prescrizioni del Comune di cui al presente avviso e previste successivamente nel contratto, dopo una sola diffida ad adempiere da parte dell'Amministrazione comunale rimasta inevasa;
- ceda il contratto di locazione o subaffitti, in tutto o in parte, l'immobile;
- venga meno all'obbligo di costituire o ricostituire la garanzia per gli obblighi assunti.

Al cessare del rapporto, per qualsiasi causa, gli immobili dovranno essere riconsegnati al Comune in stato di perfetta efficienza e liberi da cose e persone.

9. SOGGETTI AMMESSI

Possono partecipare alla presente procedura di selezione tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche (società di persone o di capitali, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavori costituiti a norma della Legge 25 giugno 1909, n. 422, e del decreto legislativo del Capo Provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443), nonché enti o associazioni con o senza scopo di lucro che, alla data di presentazione dell'offerta:

- non versino in una delle condizioni previste dagli artt. 94-98 del D.lgs. n. 36/2023;
- non si trovino in alcuna altra situazione che configuri un'ulteriore causa di divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi della normativa vigente;
- [in caso di società] siano iscritte alla Registro delle Imprese della Camera di Commercio territorialmente competente ovvero per le cooperative o consorzi di cooperative all'Albo delle società cooperative presso il Ministero delle Attività Produttive ovvero presso l'Albo Regionale.

È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento/consorzio ordinario di concorrenti costituito o costituendo.

10. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti interessati a partecipare alla presente procedura di selezione dovranno far pervenire un plico sigillato contenente la documentazione di seguito indicata entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno di lunedì 9 febbraio 2026. Per sigillatura si intende qualsiasi modalità di chiusura dei plichi che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine non saranno tenuti in considerazione, non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

Il plico dovrà essere trasmesso al Comune di Villetta, Piazza Brindicci Bonzani n. 6 – 28856 Villetta (VB), con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnata a mano. Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente. Il Comune di Villetta non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio.

Sul plico dovrà essere espressamente indicata la dicitura "AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE ADIBITO A NEGOZIO DI GENERI ALIMENTARI" e dovranno essere riportati i seguenti contatti del concorrente:

- denominazione o ragione sociale;
- indirizzo;
- numero di telefono;
- indirizzo mail.

In caso di raggruppamento dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti tutti i contatti sopra richiesti e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione, tre distinte buste sigillate sui lembi di chiusura e riportanti l'intestazione del mittente:

- una busta con dicitura "A – Documentazione Amministrativa";

- una busta con dicitura “B – Offerta Tecnica”;
- una busta con dicitura “C – Offerta Economica”;

Contenuto della BUSTA A

Nella busta A “Documentazione amministrativa” dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

- istanza di partecipazione** alla procedura oggetto del presente avviso, redatta in bollo da euro 16,00, in conformità all'allegato alla presente, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità;
- [in caso di Raggruppamento Temporaneo/Consorzio costituito] atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei mandanti/consorziati;
- [in caso di Raggruppamento Temporaneo/Consorzio costituendo] dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di assegnazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei mandanti/consorziati;
- [in caso di concorrente persona giuridica] dichiarazione titolare effettivo;

Contenuto della BUSTA B

Nella busta B “Offerta tecnica” dovrà essere redatta in conformità all'Allegato alla presente, compilato in tutte le sue parti e completato con breve relazione tecnica da cui si evincano i servizi aggiuntivi offerti compatibilmente con l'esercizio commerciale (es. consegna spesa a domicilio per persone anziane, distribuzione materiale informativo, ecc.) ed il curriculum del richiedente con eventuali esperienze professionali maturate in ambito commerciale.

Contenuto della BUSTA C

La busta C “Offerta economica” dovrà essere redatta in conformità all'Allegato alla presente, da compilare in tutti i campi, indicando a pena di esclusione il canone fisso annuo offerto da esprimere in euro, in cifre e in lettere, in rialzo rispetto a quello posto a base d'asta.

In caso di Raggruppamento Temporaneo/Consorzio costituendo l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti raggruppandi/consorziandi.

11. CRITERI E MODALITÀ DI SELEZIONE

Le domande saranno valutate da una Commissione appositamente costituita sulla base degli elementi sotto indicati.

CRITERI DI VALUTAZIONE PUNTEGGIO

Offerta economica max 50 punti.

Offerta tecnica max 50 punti.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio, si procederà per sorteggio.

12. SVOLGIMENTO SEDUTE COMMISSIONE DI GARA

Nella seduta pubblica del 9 febbraio 2026 alle ore 12:15 presso gli uffici comunali il Responsabile del Procedimento coadiuvato dal personale degli uffici comunali e da eventuali, provvederà all'apertura dei plichi presentati dai concorrenti, al controllo formale delle buste contenute nei plichi, all'apertura della busta A contenente la documentazione amministrativa e alla verifica della correttezza formale della documentazione presentata, salva la possibilità di attivare il soccorso istruttorio.

Si procederà, infine, all'apertura della busta B “Offerta tecnica” al solo fine del controllo formale del corredo documentale prescritto.

La Commissione esaminerà, nel corso di seduta non pubblica, la proposta tecnica, assegnando ai singoli concorrenti il punteggio previsto nel presente avviso pubblico.

In seduta pubblica, la Commissione procederà quindi a rendere note eventuali esclusioni e dare lettura dei punteggi attribuiti; sempre in seduta pubblica, la Commissione aprirà la busta C “Offerta economica”, verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi di soccorso istruttorio, darà lettura dell'offerta economica dei concorrenti.

Seguirà l'attribuzione dei punteggi relativi all'offerta economica che sarà resa nota dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi e individuazione della migliore offerta. Individuata la migliore offerta, il Comune formalizzerà la determina di assegnazione condizionando l'efficacia del provvedimento al buon esito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'assegnatario in sede di gara.

13. SOCCORSO ISTRUTTORIO

A eccezione di quanto previsto nel presente avviso a pena di esclusione, per favorire la massima partecipazione potranno essere richiesti chiarimenti e integrazioni a sanatoria di ogni documento/elemento mancato, da fornire nel termine che sarà a tal fine assegnato.

Si precisa che i chiarimenti relativi all'offerta economica non dovranno modificarne il contenuto.

14. ALTRE INFORMAZIONI

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'assegnazione della locazione in oggetto e/o di revocare il presente avviso, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, neppure a titolo di eventuale rimborso per le spese di partecipazione.

In caso di rinuncia o qualora il concorrente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula della locazione e in ogni altra ipotesi di mancata stipula per fatto dell'assegnatario, quest'ultimo decadrà da ogni diritto; in tale evenienza il Comune si riserva la facoltà, a sua discrezione, di assegnare gli immobili ai successivi concorrenti scorrendo la graduatoria o di attivare una nuova procedura.

Il presente avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana. Al presente avviso e alle relative concessioni non si applicano le disposizioni di cui al D.lgs. n. 36/2023, salve le disposizioni espressamente richiamate nel presente avviso pubblico.

Il presente avviso (comprensivo di tutti gli allegati) e ulteriori informazioni, nonché gli esiti della procedura verranno pubblicati sul sito internet del Comune di Villetta e all'Albo pretorio online.

15. INFORMATIVA RELATIVA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali (comuni identificativi, sensibili e/o giudiziari) comunicati al Comune di Villetta saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste Regolamento (UE) 2016/679.

Il trattamento dei dati personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei che informatici.

L'interessato può esercitare i diritti previsti dagli artt. 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Reg. (UE) 2016/679.

L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici comunali e consultabile sul sito web dell'ente.

Titolare del trattamento: Comune di Villetta, Piazza Brindicci Bonzani n. 6 – 28856 Villetta (VB).

16. PROCEDURE DI RICORSO

Eventuali ricorsi potranno essere presentati innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso pubblico per le clausole autonomamente lesive ovvero dalla data di ricezione del provvedimento lesivo negli altri casi.

17. ALLEGATI

- Modello domanda di partecipazione
- Modello offerta tecnica
- Modello offerta economica

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO