



Comune di Fontevivo

Piazza Repubblica, 1 - 43010 Fontevivo (PR)
Tel. 0521/611911 - Fax 0521/610331 - C.F. 00429190341

Settore IV - Gestione e sviluppo del territorio

Servizio manutenzioni al patrimonio e illuminazione pubblica

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE

Identificativo Catastale: Foglio 3, Particella 48, Subalterno 54, sito in Via Roma n.5, Fontevivo (PR)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTO il Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, recante il “Regolamento per l’amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato”, con particolare riferimento alle procedure di alienazione e locazione dei beni immobiliari pubblici;

VISTA la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modificazioni;

VISTO il D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, recante il “Codice dei contratti pubblici”, i cui principi generali di trasparenza, concorrenza e parità di trattamento si applicano anche ai contratti della Pubblica Amministrazione;

VISTO il D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, ed in particolare l’Art. 57-bis, che subordina la locazione di beni immobili appartenenti ad enti pubblici territoriali, dichiarati di interesse storico-artistico, alla preventiva autorizzazione dell'organo periferico del Ministero della Cultura;

PREMESSO che l’Ente scrivente risulta proprietario dell’unità immobiliare sita in Via Roma n. 5 – 43010, Fontevivo (PR) censita al CF Foglio 3, Mappale 48, Subalterno 54, Categoria C/1, attualmente libera e costituita da locale di vendita, annesso vano magazzino e servizi igienici;

DATTO ATTO

- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 116 del 08/10/2026 è stato dato indirizzo agli uffici preposti di avviare una procedura di manifestazione di interesse aperta alla cittadinanza, prevedendo le seguenti condizioni preliminari:
 - che la destinazione di uso del locale abbia fini pubblici o sociali o commerciali (preferibilmente con lo scopo di promozione dei prodotti enogastronomici locali);
 - che il contratto di locazione sia indicativamente di anni n. 6 + 6 anni;
 - che i locali verranno locati nello stato di fatto e di diritto attuale;
- che con Determinazione n. 494 del 16/10/2026, assunta dal Responsabile del Settore IV Gestione e sviluppo del territorio –è stato approvato lo schema di avviso pubblico e i relativi allegati per la procedura in oggetto;

DATO ATTO dell'opportunità di procedere alla valorizzazione dell’immobile in oggetto mediante locazione a soggetti terzi per attività compatibili con il decoro architettonico del complesso immobiliare;

RENDE NOTO

nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, che con il presente avviso si intende verificare la presenza di più soggetti, potenzialmente interessati alla locazione dei locali in oggetto, da invitare ad una successiva procedura

negoziata per l'assegnazione degli stessi. L'invio della manifestazione di interesse non vincolerà in alcun modo chi l'abbia presentata alla partecipazione alla successiva gara.

1) Oggetto della procedura

È indetta una procedura esplorativa volta ad acquisire manifestazioni di interesse da parte di operatori economici per la conduzione in locazione dell'immobile sito in Via Roma n. 5 – 43010, Fontevivo (PR) censito al CF Foglio 3, Mappale 48, Subalterno 54, Categoria C/1, costituito da locale di vendita, annesso vano magazzino e servizi igienici, come da planimetria allegata.

Il locale è attualmente libero in forza di disdetta del contratto.

L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Saranno a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti Pubblici.

Il presente avviso non costituisce promessa di contrattazione, né diritto di opzione né invito ad offrire, né offerta al pubblico, né promessa al pubblico e, pertanto, le manifestazioni di interesse che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione comunale che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere, di modificare o cessare in qualsiasi momento la presente procedura e di avviare altra procedura, ovvero di modificare e revocare l'avviso medesimo. I soggetti, che avranno manifestato interesse non potranno vantare alcun diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese sostenute da loro stessi e dai loro aventi causa.

2) Vincoli di tutela e conservazione

L'immobile è inserito in un edificio sottoposto a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004. Pertanto, ai sensi dell'Art. 57-bis del medesimo Codice, l'efficacia del contratto di locazione rimane sospensivamente condizionata all'ottenimento del nulla osta della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Il conduttore si obbliga alla stretta osservanza delle prescrizioni conservative imposte dall'organo di tutela, con divieto assoluto di apportare modifiche strutturali, impiantistiche o estetiche senza preventivo assenso scritto del locatore e autorizzazione della Soprintendenza.

3) Condizioni di Locazione

Il rapporto sarà disciplinato dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392, per una durata di **anni 6 + (sei) rinnovabili**.

Non sono consentiti i seguenti usi, che includano anche parzialmente:

- Commercio e somministrazione di alimenti e bevande attraverso distributori automatici;
- Commercio al dettaglio non alimentare che offre una gamma indistinta e generalizzata di prodotti vari senza alcuna specializzazione;
- Lotterie, scommesse, case da gioco, sale giochi e attività per la gestione di apparecchi che consentono vincite in denaro funzionanti a moneta o a gettone;
- Compro oro;
- Commercio al dettaglio di articoli per adulti (c.d. sexyshop);
- Attività di temporary shop e attività commerciali temporanee in genere;
- Call center, phone center e internet point;
- Servizi di trasferimento di denaro in genere (c.d. money transfer e money change);

- Attività di lavanderia self-service;
- Attività che prevedono esclusivamente commercio all'ingrosso;
- Ristoranti ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di tipo etnico.

Saranno valutate positivamente Attività commerciali al dettaglio - Esercizi di vicinato, in particolare per la promozione dei prodotti enogastronomici locali.

Il canone annuo di locazione sarà definito tenendo conto del valore medio di mercato riscontrabile in zona e delle possibili lavorazioni che potranno essere realizzate a seguito degli eventuali interventi edilizi ritenuti necessari dal proponente.

4) Obblighi del conduttore

Sarà a carico degli interessati la verifica della rispondenza delle caratteristiche tecnico igieniche dei locali in relazione al tipo di attività che intendono insediare.

Ogni intervento sul bene dovrà essere preventivamente autorizzato.

Sono a carico del conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria.

Interventi di manutenzione straordinaria e/o miglioria proposti ed eseguiti dal conduttore, qualora costituiscano valorizzazione del bene, sempre preventivamente autorizzati dal locatore, potranno essere portati a scomputo del canone di locazione, previo riconoscimento della relativa congruità tecnico-economica, del rilascio di nulla osta patrimoniale e delle preventive e successive eventuali autorizzazioni da parte delle Autorità/uffici preposte/i, e solo a seguito dell'avvenuta collaudazione/certificazione di regolare esecuzione finale dei lavori medesimi oltre che dell'avvenuto pagamento, con le modalità e nei termini che saranno meglio definiti nel contratto di locazione.

Il rilascio dell'autorizzazione all'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria sarà a discrezione dell'Amministrazione comunale e sarà subordinato al finanziamento della relativa spesa oltre che alla presentazione di apposita fidejussione a garanzia degli impegni correlati ai lavori ed eventualmente anche a garanzia degli impegni correlati alla rimessa in pristino in caso di lavori non ammessi a scomputo.

Si rimanda altresì in merito all'art. 18 del *Regolamento per l'assegnazione in godimento di beni immobili di proprietà comunale* approvato con delibera C.C. n. 30 del 28/07/2022.

Saranno altresì a carico del conduttore tutte le spese relative alle utenze e il mantenimento in efficienza degli impianti.

Il conduttore assume la qualità di custode dell'immobile ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da qualsiasi pretesa al riguardo. Il conduttore assume ogni responsabilità in relazione all'immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del conduttore medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevata ed indenne l'Amministrazione comunale da qualsiasi pretesa al riguardo. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti alla sua volontà.

Non sarà possibile per il conduttore subaffittare l'immobile ad altri soggetti, se non previo il consenso da parte del Comune, il quale si riserverà la possibilità di ridefinire le presenti clausole contrattuali, ivi compresa la ridefinizione del canone e degli obblighi in capo al soggetto conduttore.

È fatto divieto al conduttore di destinare l'immobile ad uso diverso rispetto a quanto sarà stabilito con la conseguente procedura.

5) Obblighi assicurativi

Il conduttore, con effetto dalla data di decorrenza della locazione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della locazione, oltre che per tutto l'eventuale periodo di detenzione dell'immobile anche oltre la scadenza contrattuale, un'adeguata copertura assicurativa, a garanzia di danni all'unità immobiliare ed unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti, nonché a garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività. La polizza dovrà avere un massimale non inferiore, per la sezione RCT, ad Euro 1.000.000,00 e, per la sezione RCO, a Euro 1.000.000,00 a garanzia di eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività. Tale polizza dovrà prevedere tutte le principali estensioni di garanzia, compresi eventi atmosferici ed una partita per il rischio locativo.

6) Riconsegna

Il conduttore assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della locazione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata, l'immobile libero e vuoto da persone e cose, in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia.

Per le eventuali penali si rinvia all'art. 20 del *Regolamento per l'assegnazione in godimento di beni immobili di proprietà comunale* approvato con delibera C.C. n. 30 del 28/07/2022.

7) Deposito cauzionale definitivo

Potrà essere valutato dall'Amministrazione un deposito cauzionale.

8) Risoluzione

Il contratto deve intendersi risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c., qualora il locatore comunichi al conduttore che intende valersi della clausola risolutiva, anche nelle seguenti ipotesi:

- a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal conduttore emersa successivamente alla stipulazione del contratto;
- b) situazioni di liquidazione giudiziale, di liquidazione coattiva, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del conduttore;
- c) cessione del contratto a terzi senza l'autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione comunale, sublocazione anche temporanea e/o parziale dell'immobile al di fuori dei casi tassativamente previsti dalla legge;
- d) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di locazione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri accessori;
- e) uso dell'immobile non conforme alla destinazione contrattuale; variazione della destinazione d'uso;
- f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione; In caso di risoluzione per cause imputabili al conduttore rimane impregiudicato il diritto del locatore al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione.

9) Requisiti di Ammissione

Possono presentare istanza i soggetti che non incorrano nelle cause di esclusione previste dal Capo II del D. Lgs. 36/2023 (requisiti di onorabilità e assenza di carichi pendenti).

Il partecipante dovrà altresì garantire l'insediamento di attività merceologiche o professionali coerenti con il pregio storico-architettonico dell'immobile.

10) Modalità e Termini di Presentazione

Le istanze dovranno pervenire, pena l'irricevibilità esclusivamente via PEC all'indirizzo protocollo@postacert.comune.fontevivo.pr.it, **entro e non oltre il giorno 31/12/2026** indicando nell'oggetto:

"Manifestazione di interesse - Foglio 3, Part. 48, Sub. 54 – ex Collegio dei nobili". L'istanza deve essere corredata da visura camerale aggiornata e breve relazione descrittiva dell'attività proposta.

Alla manifestazione di interesse dovrà altresì essere allegata la dichiarazione sostitutiva attestante il possesso dei requisiti richiesti di cui ai punti precedenti, redatta secondo il **modulo allegato B** al presente avviso, resa ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 dal soggetto che manifesta interesse (in caso di società dal legale rappresentante). Il modulo dovrà inoltre contenere i dati identificativi relativi a tutti i soggetti, in possesso della legale rappresentanza della società.

La manifestazione di interesse e le dichiarazioni sostitutive dovranno essere datate e sottoscritte con firma digitale (artt. 20 e 24 del D.Lgs. 82/2005 CAD). In alternativa i due documenti potranno pervenire in formato pdf, sottoscritto, con firma autografa e con allegato un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

L'invio della manifestazione di interesse è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione comunale qualora per disguidi di qualsiasi natura la stessa non pervenga entro il termine di scadenza all'indirizzo di destinazione.

11) Procedura di assegnazione

Ai sensi dell'art. 16 del *Regolamento per l'assegnazione in godimento di beni immobili di proprietà comunale* approvato con delibera C.C. n. 30 del 28/07/2022, la procedura concorsuale baserà ai fini dell'assegnazione sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, avviando una procedura negoziata con confronto concorrenziale mediante trasmissione di apposita lettera di invito a presentare offerta ai richiedenti, previa verifica del possesso dei requisiti.

Per differenti casistiche si rinvia al *Regolamento per l'assegnazione in godimento di beni immobili di proprietà comunale* approvato con delibera C.C. n. 30 del 28/07/2022.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di ritirare l'avviso, di prorogare il termine di scadenza, di non procedere all'indizione della successiva procedura di gara informale.

12) Ulteriori disposizioni e rinvii

Sarà possibile prendere visione dell'immobile previo appuntamento da fissare con l'ufficio tecnico ed in particolare con ing. Martina Lotoro (0521-611924).

Per tutto quanto qui non espresso si rinvia alle norme vigenti in materia e al *Regolamento per l'assegnazione in godimento di beni immobili di proprietà comunale* approvato con delibera C.C. n. 30 del 28/07/2022.

13) Trattamento dei Dati Personali

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, si informa che "titolare" del trattamento dei dati raccolti è il Comune di Fontevivo e relativamente agli adempimenti inerenti al presente affidamento, "responsabile" del suddetto trattamento è l'arch. Lara Albertini, in qualità di responsabile del Settore al quale afferisce il procedimento.

Il Responsabile della Protezione dei dati è Ideapubblica Srl, con sede in Pesaro (PU) via Liuti n. 2, il cui referente è il Dott. Paolo Braccini, in forza di stipulazione del contratto di servizio con Ideapubblica Srl dpo@comune.fontevivo.pr.it.

Si precisa che il trattamento dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura e si informa che i dati dichiarati saranno utilizzati dagli uffici esclusivamente per l'istruttoria dell'istanza presentata e per le formalità ad essa connesse.

Con la presentazione dell'istanza l'interessato esprime pertanto il proprio consenso al predetto trattamento e autorizza altresì la pubblicazione dei dati nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale del Comune ove pertinenti e secondo eventuali altri adempimenti previsti in base alla normativa vigente.

Il trattamento è improntato ai principi di liceità e trasparenza, nel rispetto degli obblighi di pubblicazione di cui al D. Lgs. 14 marzo 2013, n. 33.

14) Responsabile del Procedimento

Ai sensi della Legge 241/1990, il Responsabile del Procedimento è l'arch. Lara Albertini i cui contatti sono 0521-611929 e l.albertini@comune.fontevivo.pr.it.

Allegati

- 1) Allegato A – Planimetria dell'unità oggetto di manifestazione di interesse;
- 2) Allegato B - Schema domanda di adesione

Il Responsabile del Settore IV

arch. Lara Albertini

(documento firmato digitalmente)



Firmato digitalmente da:

ALBERTINI LARA

Firmato il 19/10/2026 10:46

Seriale Certificato: 3288476

Valido dal 12/02/2024 al 12/02/2027

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA