

**BANDO PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE, MEDIANTE ASTA PUBBLICA AI
SENSI DEL R.D. 827/1924, AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO,
DELL’IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI AZZANO DECIMO SITO IN VIA
TROIAT N. 5 AD AZZANO DECIMO (PN)**

ART. 1 - ENTE LOCATORE

Comune di Azzano Decimo – Piazza Libertà n. 1, Azzano Decimo PN

tel: 0434 636731

Sito web: <http://www.comune.azzanodecimo.pn.it/>

Indirizzo di posta elettronica certificata: comune.azzanodecimo@certgov.fvg.it

Il Responsabile del Procedimento è il Responsabile del Servizio LLPP, Manutenzioni, Patrimonio e Protezione Civile, Ing. Enrico Mattiuzzi.

ART. 2 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE E DESTINAZIONE D’USO

a. Oggetto del presente bando è la locazione ad uso diverso dall’abitativo dell’immobile di proprietà del Comune, ubicato in Via Troiat n. 5 ad Azzano Decimo e registrato all’Agenzia del Territorio di Pordenone con i seguenti dati catastali:

- Sezione Catasto Terreni del Comune di Azzano Decimo, Foglio 39, Particella 143, ente urbano, Ha 00.45.50;
- Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Azzano Decimo Foglio 39, Particella 143, categoria D/1, della superficie commerciale di circa mq. 655, di cui alla allegata planimetria (Allegato 1).

b. L’immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso laboratorio per la lavorazione, conservazione e vendita di carni.

c. La locazione sarà affidata mediante procedura di evidenza pubblica.

d. Il rapporto di locazione sarà disciplinato dal contratto allegato (Allegato 4), oltre che dal presente bando.

ART. 3 – CANONE CONTRATTUALE

Il canone di locazione annuale **non dovrà essere inferiore a € 23.275,00 IVA esclusa**, da aggiornare a partire dal secondo anno in misura pari all’aumento dell’indice dei prezzi accertato dall’ISTAT.

Il canone dovrà essere corrisposto in rate semestrali anticipate, con decorrenza dalla stipula del contratto, entro il giorno 10 del mese (primo versamento alla stipula del contratto).

ART. 4 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La **durata della locazione**, ai sensi dell’art. 27 della L. n. 392/1978, **è di anni 9 (nove)** a far data dalla stipula del contratto, **rinnovabile** una sola volta per ulteriori anni 6 (sei), con atto scritto, previa richiesta formale da parte dell’Aggiudicatario da presentare entro 8 (otto) mesi prima della scadenza.

ART. 5 – EVENTUALI MODIFICHE ED ADEGUAMENTI

Eventuali interventi di manutenzione straordinaria, volti ad adeguare i locali alle necessità commerciali e lavorative dell’aggiudicatario, dovranno essere preventivamente autorizzati dall’Amministrazione. Le relative spese saranno a totale carico del locatario.

Al termine della locazione dovrà essere ripristinata la situazione iniziale degli spazi con costi a esclusivo carico del locatario.

ART. 6 – REQUISITI SOGGETTIVI DEL PROPONENTE

Il proponente dovrà possedere i seguenti requisiti:

- l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza penale in una di tali procedure (a carico della persona fisica o giuridica), e di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della locazione;
- l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante o dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- l'iscrizione alla Camera di Commercio Industria Agricoltura Artigianato;

ART. 7 – OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE E RESPONSABILITA'

Il Conduttore si impegna:

1. a provvedere, a propria esclusiva cura e spese, e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria ed a qualsiasi opera necessaria alla conservazione e all'uso dell'immobile e delle pertinenze durante tutta la durata della locazione;
2. ad attivare e ad intestarsi tutte le utenze;
3. a versare il canone di locazione in rate semestrali anticipate entro il giorno 10 del mese;
4. ad ottenere presso gli Enti competenti le licenze/autorizzazioni necessarie allo svolgimento necessarie per l'utilizzo del bene secondo l'uso cui è destinato secondo l'art. 2 del presente bando.

La locazione dell'unità immobiliare, trasferendo il conduttore la disponibilità della cosa locata, comporta l'obbligo di custodia del bene in capo al conduttore stesso e la responsabilità a suo carico ai sensi dell'art. 2051 del C.C.

ART. 8 - PROCEDURA DI SELEZIONE DEL CONDUTTORE

La documentazione per la presentazione della candidatura può essere reperita sul sito istituzionale dell'Ente, nella sezione Amministrazione Trasparente.

È obbligatorio eseguire un sopralluogo presso l'immobile oggetto di locazione **entro e non oltre il 01/07/2026 ore 10:00**, previa richiesta di appuntamento da inviarsi a mezzo e-mail all'indirizzo patrimonio@comune.azzanodecimo.pn.it **con almeno 5 giorni di anticipo** rispetto al termine di cui sopra. Il predetto sopralluogo dovrà essere eseguito dal Legale Rappresentante, ovvero da soggetti incaricati muniti di apposita delega conferita dal soggetto interessato a partecipare alla presente procedura. A seguito del sopralluogo, deve essere compilato l'attestato di visita dei luoghi (il modello verrà fornito dal Comune) che dovrà, a pena di esclusione, essere allegato alla documentazione da presentare in sede di gara.

- a. **Tipo di procedura:** asta pubblica con offerte segrete ai sensi degli artt. 73, lett. c), e 76 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827. L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che presenterà il maggior rialzo rispetto il canone annuo di locazione posto a base di gara.
- b. **Soggetti ammessi:** sono ammessi a partecipare alla presente gara tutti i soggetti singoli (imprese individuali, società commerciali, società cooperative, nonché associazioni e fondazioni che svolgano, senza scopo di lucro, attività economiche), i consorzi, i raggruppamenti temporanei di imprese costituiti o costituendi. Non è consentito ad un medesimo soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altre imprese che partecipano alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, a pena di esclusione di tutte le domande presentate.

- c. **Modalità di partecipazione alla gara:** i soggetti che intendono partecipare alla gara devono far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Azzano Decimo, Piazza Libertà 1, **entro le ore 12:00 del giorno 07.07.2026**, un plico sigillato contenente la documentazione richiesta. Non saranno ammesse le offerte pervenute oltre il suddetto termine.
- d. Detto plico dovrà essere recapitato alternativamente:
- a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune – Piazza Libertà 1 - in orario di apertura al pubblico;
 - a mezzo servizio postale, che dovrà comunque pervenire entro e non oltre il termine sopra indicato, pena l'esclusione dalla gara. Farà fede il timbro della data di ricezione e l'orario posti dall'Ufficio Protocollo del Comune di Azzano Decimo. Non si risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.
- e. Il plico dovrà portare all'esterno, oltre all'indirizzo del destinatario, le seguenti indicazioni: • la dicitura nell'oggetto "ASTA PUBBLICA LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO".
- f. Il plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà contenere 2 buste: - Busta A) Documentazione amministrativa; - Busta B) Offerta economica; ciascuna a sua volta debitamente sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, redatta tutta in lingua italiana riportante le indicazioni richieste.
- g. Nella BUSTA A) sulla quale dovrà essere apposta la dicitura "Documentazione amministrativa", dovrà essere contenuta la seguente documentazione:
- A1) richiesta di partecipazione alla gara, con contestuale "dichiarazione sostitutiva di atto notorio" nella quale si dichiara il possesso dei requisiti per la partecipazione al Bando, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445 del 28/12/2000, redatta conformemente al modello allegato al presente Avviso (Allegato 2) datata e sottoscritta con l'apposizione di una marca da bollo di Euro 16,00 (Euro sedici/00). I concorrenti partecipanti ai raggruppamenti, devono presentare singolarmente la richiesta di partecipazione e la dichiarazione, che andrà compilata e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante di ogni singolo concorrente, pena di esclusione dalla gara. In caso di raggruppamento non ancora costituito, l'istanza suddetta, a pena di esclusione, dovrà altresì contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, gli stessi concorrenti conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in tale sede e qualificato come mandatario (capogruppo), il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti; inoltre, i raggruppamenti non ancora costituiti, dovranno presentare congiuntamente l'offerta economica, che dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti del costituendo raggruppamento a pena di esclusione. In caso di raggruppamento di concorrenti, il concorrente dovrà, altresì, indicare il soggetto capogruppo (denominato "mandatario" nel RTI) con cui il locatore si relazionerà nel corso della locazione. Si precisa che il soggetto capogruppo dovrà partecipare in misura maggioritaria rispetto agli altri componenti all'interno della compagine risultata affidataria. I Consorzi partecipano necessariamente per tutti i propri consorziati. Non è ammessa alcuna possibilità di modificazione della composizione dei RTI e dei Consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dalla domanda di partecipazione.
 - A2) Attestazione di avvenuto sopralluogo (Allegato 5) rilasciata dal tecnico comunale di supporto al Responsabile del Procedimento.
 - A3) Copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.
 - A4) Schema di contratto di locazione (Allegato 4) debitamente sottoscritto in ogni facciata in segno di piena accettazione con firma leggibile.

h. Nella BUSTA B), sulla quale dovrà essere apposta la dicitura "Offerta economica", dovrà essere contenuta la seguente documentazione:

B1) dichiarazione, redatta secondo il modello dell'Allegato 3 "Offerta Economica", con l'apposizione di una marca da bollo di Euro 16,00, contenente l'indicazione (espressa in cifre e in lettere) del rialzo offerto sul canone annuale a base d'asta pari ad € 23.275,00 (ventitremiladuecentosettantacinque/00).

Non sono ammesse offerte pari o inferiori all'importo posto a base d'asta.

Non saranno ammesse offerte subordinate, anche indirettamente, a riserve e/o condizioni né offerte in diminuzione.

L'offerente sarà vincolato alla propria offerta per 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte.

In caso di discordanza fra il rialzo espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valido quello più favorevole per l'Amministrazione Comunale.

Le stesse non potranno indicare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione di tutte le condizioni del Contratto di locazione da parte dei concorrenti e degli altri documenti tecnico-gestionali posti a base della presente procedura.

ART. 9 - PROCEDURA DI GARA

a. **Ammissione alla presentazione delle offerte:** in data **08.07.2026 alle ore 10:30** presso la Sala consiliare del Comune di Azzano Decimo, in seduta pubblica, la Commissione appositamente nominata procederà all'apertura dei plichi pervenuti, secondo le modalità che seguono.

Alla seduta in questione potrà essere presente un rappresentante per ciascun concorrente, con poteri di rappresentanza o muniti di delega.

Si verificherà, in primo luogo, che i plichi siano conformi alle modalità indicate nel presente bando di gara e si procederà all'esclusione di quelli non conformi.

Successivamente si provvederà all'apertura delle buste regolari, procedendo all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito, ovvero dalla stessa si evinca la carenza dei requisiti richiesti per l'ammissione.

Il Comune, in ogni caso, pone espressa riserva di interrompere o sospendere in qualunque momento, a suo insindacabile giudizio, la procedura.

A conclusione si procederà a verbalizzazione.

L'aggiudicazione è subordinata alla verifica positiva dei requisiti richiesti dal bando; si procederà ad aggiudicazione definitiva anche in presenza di una sola offerta valida.

b. **Consegna plichi:** la documentazione dovrà essere fatta pervenire all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Azzano Decimo nei tempi e nelle forme indicati al precedente art. 8. Qualora la documentazione richiesta pervenga oltre il termine assegnato sarà considerata come non presentata con conseguente eventuale esclusione dalla gara.

c. **Verifica documentazione:** qualora, al termine della verifica della documentazione amministrativa contenuta nei plichi, esistano dei concorrenti che non si trovino nella condizione di cui sopra ma che, a giudizio della Commissione di gara, non abbiano presentato la documentazione in modo completo o l'abbiano presentata in forma tale da necessitare di verifiche o chiarimenti, gli stessi saranno invitati dalla Commissione di gara a completare detta documentazione o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati. Le richieste verranno inviate via e-mail o PEC all'indirizzo che i concorrenti sono tenuti obbligatoriamente ad indicare nella domanda di partecipazione. Il riscontro dovrà avvenire entro 5 giorni alla PEC del Comune pena esclusione del concorrente.

d. **Fase di presentazione e valutazione delle offerte:** esaurita la fase dell'esame della documentazione amministrativa (Busta A), la Commissione provvederà all'apertura della

busta B riguardante l'Offerta economica relativa al canone di locazione di cui al precedente art. 3 ed alla redazione di una graduatoria provvisoria in base all'importo del canone annuo di locazione offerto e secondo i criteri di cui all'articolo 8 lett. h).

- e. Nel caso in cui venissero rilevate delle incongruenze e/o criticità verranno chiesti ai partecipanti ulteriori chiarimenti secondo le modalità previste al precedente punto b. per la documentazione di gara. Qualora la documentazione presentata non risultasse esaustiva o tale da non riuscire a dimostrare la congruità e la sostenibilità dell'offerta presentata, la Commissione escluderà l'offerta stessa.
- f. Dopo l'esame di cui al punto precedente, verrà redatta la graduatoria definitiva delle offerte. L'aggiudicazione definitiva avverrà con determinazione del Responsabile del Settore LLPP, Gestione Patrimonio e Protezione Civile, successivamente alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nella documentazione amministrativa.
- g. L'aggiudicazione verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta a rialzo e cioè il canone annuo di locazione di importo maggiore.
- h. In presenza di offerte di ugual valore, e nel caso in cui i concorrenti offerenti siano presenti all'apertura delle buste, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Colui che risulterà migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Nel caso in cui i concorrenti che abbiano prodotto la stessa offerta, o uno solo di essi, non fossero presenti alla seduta, sarà fissata una nuova seduta per la licitazione.
- i. Nel caso di accertamento negativo dei requisiti in capo all'aggiudicatario provvisorio ovvero di sua rinuncia a contrarre, verrà scelto il secondo designato in graduatoria.

ART. 10 - CAUZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicatario, prima della stipula del contratto, è tenuto a prestare una cauzione definitiva pari alla metà di una rata semestrale. Tale cauzione dovrà restare valida per tutta la durata della locazione, a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali, ivi compreso il pagamento dei canoni.

ART. 11 - POLIZZE ASSICURATIVE

L'aggiudicatario, prima della sottoscrizione del contratto, dovrà stipulare la polizza:

- a garanzia di danni all'unità immobiliare (incendio ed eventi speciali), prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di € 500.000,00 e una partita ricorso terzi per danni da incendio per € 500.000,00. Tale polizza dovrà prevedere tutte le principali estensioni di garanzia compresi eventi atmosferici;
- a garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività: RCT/O – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore per la sezione RCT ad € 1.000.000,00, e per la sezione RCO a € 1.000.000,00 a garanzia di eventuali danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività.

Tali coperture dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

ART. 12 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

- a. L'Amministrazione comunale, in caso di fallimento o di risoluzione del contratto per grave inadempimento del Conditore, si riserva la facoltà di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto fino alla sua originaria scadenza. Si procede all'interpello a partire dal soggetto che ha formulato la prima migliore offerta.

- b. In caso di risoluzione del contratto per qualsiasi causa, nessun rimborso verrà riconosciuto nel caso di versamento anticipato del canone previsto all'art. 3 e nemmeno per le opere e le manutenzioni realizzate.

ART. 13 - VIGILANZA E CONTROLLO

Il Comune ha la facoltà di eseguire, in qualsiasi momento e tramite i competenti uffici, il monitoraggio costante e la valutazione sull'andamento delle attività, al fine di accertare la correttezza degli adempimenti convenuti dal presente Bando ed in sede di stipula contrattuale.

ART. 14 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

- a. Il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Manutenzioni, Patrimonio.
- b. Il Responsabile del procedimento risponderà a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti entro giorni 30 dalla data di pubblicazione del presente bando. I quesiti dovranno pervenire esclusivamente per iscritto all'indirizzo di posta elettronica: patrimonio@comune.azzanodecimo.pn.it.

ART. 15- PUBBLICAZIONE

Il presente bando è in pubblicazione all'albo comunale e sul sito internet dell'Amministrazione.

ART. 16 - AVVERTENZE

Tutti i documenti richiesti – ove non diversamente prescritto – dovranno essere prodotti in originale o in copia certificata conforme all'originale.

Non si darà corso all'apertura del plico:

- se non risulterà pervenuto entro la data di scadenza indicata nel presente disciplinare di gara;
- se risulterà pervenuto in modo difforme da quello prescritto sul quale non saranno apposti il mittente e la specificazione dell'oggetto della gara;
- che non sarà debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura.
- La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà accettata e ritenuta valida agli effetti giuridici e sarà poi regolarizzata ai sensi del D.P.R. n. 642/1972 e ss.mm.ii.

ART. 17 – SPESE CONTRATTUALI

Il contratto, sarà stipulato nella forma di scrittura privata.

Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti al contratto di locazione sono a carico della parte Condutrice.

ART. 18 - INFORMATIVA SULLA PRIVACY AI SENSI DEL REGOLAMENTO EUROPEO PER LA PROTEZIONE DEI DATI 2016/679

Si informa che i dati personali e sensibili forniti anche successivamente formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata. Per trattamento si intende la raccolta, registrazione, conservazione, elaborazione, modificazione, selezione, estrazione, raffronto, utilizzo, interconnessione, blocco, comunicazione, diffusione, cancellazione, distribuzione dei dati personali, ovvero la combinazione di due o più di tali operazioni.

Titolare del trattamento: Il titolare del trattamento dati è il Comune di Azzano Decimo con sede legale in Piazza Libertà 1 Azzano Decimo.

DPO -RDP: SISTEMA SUSIO SRL, email: info@sistemasmusio.it

Il Comune di Azzano Decimo ha nominato ai sensi dell'art. 37 del Regolamento (UE) 2016/679 il Responsabile della Protezione dei Dati Personali che potrà essere contattato, anche per l'esercizio

dei diritti degli interessati per eventuali chiarimenti in materia di tutela dati personali, all'indirizzo PEC del Comune.

Il Comune di Azzano Decimo, titolare del trattamento, tratta i dati personali liberamente conferiti, esclusivamente per finalità istituzionali.

Il consenso del trattamento ai fini istituzionali è necessario ed obbligatorio per le finalità stesse. Periodo di conservazione: i dati personali verranno conservati per un arco di tempo non superiore al conseguimento delle finalità per le quali i dati personali sono trattati (finalità istituzionali e non commerciali). Il soggetto potrà esercitare i diritti previsti dagli artt. da 15 a 22 del regolamento UE 679/2016, quali: la conferma dell'esistenza o meno dei suoi dati personali e la loro messa a disposizione in forma intellegibile; avere la conoscenza delle finalità su cui si basa il trattamento; ottenere la cancellazione, la trasformazione in forma anonima, la limitazione o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché l'aggiornamento, la rettifica o, se vi è interesse, l'integrazione dei dati; opporsi, per motivi legittimi, al trattamento stesso, rivolgendosi al Titolare, al Responsabile della protezione dati (DPO) o al Responsabile del trattamento, tramite i contatti di cui sopra o il diritto di proporre reclamo all'Autorità di controllo competente.

ART. 19 – DISPOSIZIONI FINALI

L'Amministrazione comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di selezione, per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura. L'Amministrazione comunale si riserva inoltre la facoltà insindacabile di non procedere all'assegnazione del bene, fornendo i motivi che rendano inopportuna la realizzazione dell'intervento. Eventuali impedimenti di carattere tecnico o amministrativo che dovessero sopravvenire nelle procedure di assegnazione della locazione non obbligano l'Amministrazione a sostenere alcun onere nei confronti dei vincitori della presente procedura pubblica; in tal caso la pubblicazione della graduatoria non costituisce alcun impegno da parte dell'Amministrazione nei confronti dell'aggiudicatario. Per informazioni: Ufficio Patrimonio del Comune di Azzano Decimo - email patrimonio@comune.azzanodecimo.pn.it.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA ALTRESÌ LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.

Allegati:

- 1) *Planimetria*
- 2) *Domanda di partecipazione;*
- 3) *Offerta economica;*
- 4) *Schema di contratto*
- 5) *Attestazione avvenuto sopralluogo*

Responsabile della CDC
Dott.ssa Michela Biasutti