



COMUNE DI GUAZZORA

(Provincia di Alessandria)

BANDO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 1 IMMOBILE COMMERCIALE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN PIAZZA FAUSTO COPPI N.2

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 17 del 22/04/2026 il Comune di Guazzora intende concedere in locazione un immobile ad uso commerciale (BAR — RISTORANTE) di proprietà comunale sito in Piazza Fausto Coppi 2 secondo una procedura concorsuale di aggiudicazione basata sul criterio dell'offerta più vantaggiosa a favore del soggetto che dia maggiori garanzie di proficua valorizzazione dei locali e si proponga di avvalersene per un uso che sia coerente con le finalità perseguite dall'Amministrazione Comunale.

Art. 2. Oggetto.

La locazione ha ad oggetto l'immobile sotto indicato, appartenente al Comune di Guazzora, da destinare all'attività commerciale: Immobile comunale in Guazzora - piazza Fausto Coppi 2.

L'affitto avrà luogo a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano;

Art. 3. Durata della locazione.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 la locazione avrà durata di sei anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto, con un ulteriore rinnovo di altri sei anni, da approvarsi con formale atto, fatta salva la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza a mezzo di lettera raccomandata.

La sottoscrizione del contratto deve avvenire a semplice richiesta del Comune, pena la decadenza dall'assegnazione.

Art. 4. Canone di locazione.

Il canone annuo dovuto dal locatario sarà quello risultante dalla gara sulla base della proposta che verrà formulata dai partecipanti.

L'importo del canone annuale a base d'asta è fissato in euro 1.200,00, pari ad euro 100,00 mensili, verrà aggiornato allo scadere dei primi 6 anni all'indice ISTAT riferito al costo della vita.

Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone di locazione in aumento utilizzando solo ed esclusivamente il modello B allegato al presente bando come

parte integrante e sostanziale.

Il suddetto canone dovrà essere versato semestralmente alle casse comunali in via anticipata entro il 10 del mese di competenza mediante bonifico. Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di immediata risoluzione del contratto di locazione.

Art. 5. Soggetti legittimati a partecipare alla gara.

I partecipanti, anche laddove non in possesso alla data di presentazione della domanda dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività (art. 71, comma 6 del d.Lgs. 26/03/2010, n. 59 e specifiche disposizioni regionali di settore) si impegnano al conseguimento degli stessi e all'apertura dell'attività commerciale entro 6 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione.

Nel caso in cui il soggetto sia una impresa individuale o una società, il titolare o almeno un soggetto della società dovrà possedere i requisiti professionali previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività (art.71, comma 6 del d.Lgs. 26/03/2010, n. 59) indicando da chi sono posseduti in qualità di preposto.

Le Persone giuridiche dovranno indicare il numero d'iscrizione al Registro delle Imprese, la sede della Camera di Commercio e il nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la società.

Art. 6. Criteri di aggiudicazione.

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia fatto la migliore offerta, che verrà valutata dalla Commissione giudicatrice sulla base dei sotto indicati fattori ponderati, a ciascuno dei quali è attribuito il seguente punteggio:

IL PROGETTO DI GESTIONE DEI LOCALI

Il progetto dovrà comprendere:

- descrizione attività **fino a 10 punti**;
 - attività di promozione e di degustazione dei prodotti del territorio **5 punti**
 - aperture domenicali **fino a 5 punti**;
 - personale impiegato (numero addetti, funzioni, professionalità, ecc.) **fino a 5 punti**;
 - personale impiegato residente in Guazzora **fino a 5 punti**;
 - imprenditori di giovane età compresa tra 20 e 35 anni **fino a 4 punti (assegnazione proporzionale)**;
 - piano delle attività promozionali (comunicazione, organizzazione eventi) del locale **fino a 6 punti**;
 - progetto d'arredo **fino a 4 punti**.
 - Capacità di attivare forme di sinergia tra le diverse realtà commerciali ed associative Locali **fino a 5 punti**.
 - Persone fisiche con residenza o persone giuridiche con sede sociale a un raggio di 15 km **10 punti**
 - esperienza pregressa e possesso dei requisiti professionali (**15 punti**) previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività (art. 71, comma 6 del d.Lgs. 26/03/2010, n. 59 e specifiche disposizioni regionali di settore) e indicati di seguito:
- di aver frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la

preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto istituito o riconosciuto dalle Regioni o dalle Province autonome di Trento e Bolzano o da equivalente Autorità competente in uno Stato membro della Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo, riconosciuto dall'Autorità competente italiana;

- di aver esercitato in proprio, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, l'attività di impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande;
- di aver prestato la propria opera, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, presso imprese operanti nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione di alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti, o, se si tratta di coniuge, parente o affine (parente del coniuge), entro il terzo grado, dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'istituto nazionale per la previdenza sociale;
- di essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti o di avere ottenuto la dichiarazione di corrispondenza da parte del Ministero dell'istruzione, Università e Ricerca;
- di avere conseguito la qualificazione professionale all'estero o di aver esercitato l'attività in questione in un altro Stato Membro della Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo (art. 30 del decreto legislativo 9 novembre 2007, n. 206) e di avere ottenuto il riconoscimento dall'Autorità competente italiana con apposito decreto;
- di essere in possesso del requisito della pratica professionale in quanto:
 - a) è stato iscritto al REC (Registro Esercenti il Commercio) per le tabelle rientranti nel settore alimentare e per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande presso la Camera di Commercio (C.C.I.A.A.);
 - b) di aver superato l'esame di idoneità a seguito della frequenza del corso abilitante per l'iscrizione al REC (anche senza la successiva iscrizione in tale registro);
 - c) di aver superato l'esame di idoneità a seguito della frequenza del corso abilitante per l'iscrizione alla sezione speciale imprese turistiche del REC (anche senza la successiva iscrizione in tale registro).

Art. 7. Obblighi principali del locatario.

Gli obblighi principali del locatario sono i seguenti:

- intervenire nel giorno e nel luogo stabilito dall'Amministrazione Comunale per la stipula del contratto di locazione, previa stipula di idonee garanzie finanziarie e assicurative meglio specificate nei punti seguenti;
- pagare semestralmente il canone annuale di locazione;
- provvedere alle manutenzioni ordinarie di tutti i locali e degli impianti dell'immobile oggetto di locazione e relativa pulizia, i cui oneri sono interamente a carico del locatario, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura;
- garantire l'effettivo e diretto esercizio della locazione commerciale. La chiusura continuativa dell'attività commerciale superiore a n. 6 mesi da parte del locatario costituisce clausola risolutiva espressa del contratto di locazione;
- il conduttore non potrà sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione a terzi;
- cauzione pari a n. 6 mensilità da depositare al momento della sottoscrizione;
- stipulare con primaria Compagnia assicurativa, le seguenti polizze:
 - A garanzia di danni all'unità immobiliare ed unità immobiliari di terzi attigue e/o confinanti:
 - Incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio

locativo per un valore di Euro 500.000,00 e una partita ricorso terzi per danni da Incendio per Euro 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 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.

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

- intestare a proprio carico tutte le utenze e pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali. Sono a carico del locatario tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, telefono, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati;
- sono a carico del soggetto locatario gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile;
- qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative.
- assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Guazzora da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 19 settembre 1994 n. 626.
- Comunicare la chiusura temporanea dell'esercizio, indicando i motivi, al Comune di Guazzora.

Art. 8. Modalità di presentazione della domanda e dell'offerta.

A pena di esclusione, entro le ore 12,00 del giorno **30.06.2026** gli interessati devono far pervenire al Protocollo del Comune il plico contenente l'offerta.

Il plico, a pena di esclusione dalla gara, dovrà essere chiuso, adeguatamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura.

Il recapito del plico entro il termine sopra indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, le buste A e B che dovranno essere chiuse e adeguatamente sigillate, recanti l'indicazione del mittente e controfirmate sui lembi di chiusura.

La gara, in seduta pubblica, avrà luogo presso il Comune di Guazzora in data da definirsi che sarà comunicata sul sito internet del Comune.

Busta "A"

La busta "A", recante la scritta esterna 'DOCUMENTAZIONE", dovrà contenere, **a pena di esclusione:**

- 1) la domanda di partecipazione (modello A allegato al presente bando) che, **pure a pena di esclusione**, deve indicare:
 - nel caso di persona fisica, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale;
 - negli altri casi, la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita I.V.A., numero d'iscrizione e sede della Camera di Commercio, nonché le generalità del Legale Rappresentante;
 - essere datata e sottoscritta dalla persona fisica, o dal titolare nel caso di

- impresa individuale, o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi;
- 2) la dichiarazione (modello A allegato al presente bando) completa di tutti gli elementi richiesti ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, con la quale il richiedente in caso di persona fisica, ovvero, in tutti i casi in cui l'offerente non sia persona fisica, il legale rappresentante ovvero il delegato munito di procura speciale in copia autentica dichiara il rispetto dei requisiti previsti all'art. 5 del presente bando.
 - 3) il modello A1 (solo in caso di Società) dichiarazione resa dal titolare e dal direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dal socio e dal direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dai soci accomandatari e dal direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; dagli amministratori muniti di potere di rappresentanza e dal direttore tecnico se si tratta di altro tipo di società o consorzio;
 - 4) Per la partecipazione alla gara di due o più persone fisiche dichiarazione sottoscritta dai richiedenti, con la quale si impegnano a costituire apposita Società entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione della gara, pena l'esclusione;
 - 5) la dichiarazione di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni espresse nel presente bando nonché nelle norme da esso richiamate (inclusa nel modello A);

La mancanza, la difformità o l'incompletezza della documentazione sopra elencata comportano l'esclusione dalla gara.

Busta "B"

La busta "B", recante la scritta esterna "PROPOSTA DI GESTIONE DEI LOCALI", dovrà contenere, **a pena di esclusione**, l'offerta concernente i punti diretti a definire la qualità del progetto di gestione facendo riferimento a quanto indicato dall'art. 6 punto 1 del presente bando.

La Predetta proposta dovrà inoltre contenere una descrizione dettagliata dell'attività che si intende insediare.

Il progetto di gestione dovrà essere sottoscritto dal titolare dell'impresa individuale o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi.

Art. 9. Espletamento della gara e disposizioni varie.

Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto al canone base d'asta né per persona da nominare, né è ammessa alcuna cessione dell'aggiudicazione.

Non sono ammesse offerte "condizionate" o "a termine".

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Si inizierà con la valutazione della documentazione contenuta nella busta A al fine di valutare l'ammissione dei richiedenti.

Una volta determinata l'ammissione, la Commissione giudicatrice, in seduta segreta, procederà all'apertura delle buste "B" contenenti la "PROPOSTA DI GESTIONE DEI LOCALI" e formulerà la relativa graduatoria tra i concorrenti.

Il giudizio della Commissione è insindacabile.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato a condizione che questo sia disponibile ad offrire lo stesso prezzo risultato originariamente come migliore.

Al momento della sottoscrizione della locazione l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento della prima mensilità del canone di locazione, se dovuto, sulla base dell'offerta formulata in sede di gara.

Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi presso il Comune di Guazzora per la sottoscrizione del contratto di locazione, previa comunicazione dell'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse l'atto nel termine fissato dall'Amministrazione, si procederà, alla revoca dell'aggiudicazione. In tal caso è facoltà dell'Amministrazione comunale procedere all'avviamento della procedura per l'aggiudicazione della gara all'offerente che abbia fatto la seconda migliore offerta.

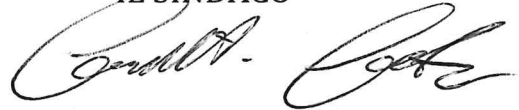
L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di selezione, nonché quella successiva di negoziazione per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura.

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento verranno trattati nel rispetto della legge vigente in materia; la presentazione della domanda da parte della ditta concorrente implica il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale assegnato all'ufficio preposto alla conservazione delle domande ed all'utilizzo delle stesse per lo svolgimento della presente procedura. Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della Commissione di gara al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

Copia del presente avviso e di tutta la documentazione inerente sono in pubblica visione e a disposizione presso la sede del Comune di Guazzora.

Guazzora, lì 22.04.2026

IL SINDACO



Allegati al presente bando:

MODELLO A: MODULO DI DOMANDA E DICHIARAZIONE
MODELLO A1: MODULO DICHIARAZIONE (solo per società)

”

MODELLO A

DOMANDA E DICHIARAZIONE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN GUAZZORA - PIAZZA F. COPPI N. 2

Il/La sottoscritto/a nato/a a _____ e il _____ residente
a _____ via _____ C.F. _____

OVVERO

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____ e
residente a _____ via _____ c.f. _____ in
qualità di _____ della Società/ Impresa _____
con sede in _____ C.F. _____

_____ P.IVA _____

iscritta nel registro delle imprese della Camera di Commercio di

_____ n. d'iscrizione _____

CHIEDE

di partecipare alla gara per l'affidamento della locazione dell'immobile commerciale di
proprietà comunale sito in Guazzora - Piazza Fausto Coppi 2

A TALE SCOPO DICHIARA:

- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- di non essere stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione;
- di non aver riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale;
- di non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo VIII, capo II del codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione;
- di non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compresi i delitti di cui al libro II, Titolo VI, capo II del codice penale;

- di non aver riportato, con sentenza passata in giudicato, due o più condanne, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività, per delitti di frode nella preparazione e nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali;
- di non essere sottoposti a una delle misure previste dal Codice delle leggi antimafia (D.Lgs. n. 159/2011) ovvero a misure di sicurezza.
- che non sussistono nei propri confronti le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dalla legge (art. 67 del D.Lgs. 06/09/2011, n. 159, "Effetti delle misure di prevenzione previste dal Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia");
- di essere in regola rispetto il punto f dall'art. 5 del bando di gara;
- di non avere pendenze pregresse con il Comune;
- di aver preso conoscenza di tutti i documenti relativi al bando in oggetto;
- di accettare integralmente, in caso di aggiudicazione, la situazione edilizia ed urbanistica del bene per cui viene presentato l'offerta;
- di aver preso conoscenza e di accettare integralmente, in caso di aggiudicazione, la situazione di fatto e di diritto dell'immobile, come "visto e piaciuto", per il quale viene presentata l'offerta;
- di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi inclusi, i bolli, le imposte e le tasse) relativi la locazione del bene immobile sono a carico dell'acquirente nelle misure di legge;
- di accettare integralmente i contenuti del contratto di locazione che forma parte integrante della procedura per l'affidamento della locazione;
- di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni espresse nel bando di gara e nel contratto nonché nelle norme da esso richiamate;

○ di voler ricevere le comunicazioni relative al bando al seguente indirizzo

Si allega alla presente l'attestato di sopralluogo obbligatorio dei locali effettuato in data

FIRMA

N.B. È obbligatorio allegare fotocopia di un valido documento di riconoscimento, sottoscritto in originale dall'offerente.

MODELLO A 1
(solo in caso di società)

OGGETTO: LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
SITO IN GUAZZORA - PIAZZA FAUSTO COPPI 2

Il/La sottoscritto/a . nato/a a il e
residente a via C.F. - in
qualità di della Società/ Impresa
con sede in C.F.
P.IVA

DICHIARA:

che nei propri confronti non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 e ss.mm.ii..

FIRMA

N.B. È obbligatorio allegare fotocopia di un valido documento di riconoscimento, sottoscritto in originale dal dichiarante.