



COMUNE DI CAZZANO DI TRAMIGNA

Allegato A

PROVINCIA DI VERONA

P.zza G. Matteotti, 1 37030 Cazzano di Tramigna

tel. 045 7820506 – fax 045 7820411

Cod. Fiscale - P. IVA 00659190235

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIALE MOLINI, N. 11

DESTINATO AD ESERCIZIO COMMERCIALE – BAR/PANINOTECA

Termine di presentazione delle offerte ore 12:00 del giorno 10/11/2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

RENDE NOTO

che il **giorno 12.11.2025, alle ore 11:00**, presso la Sala Consigliare del Comune di Cazzano di Tramigna (VR), avverrà l'asta pubblica, a unico e definitivo incanto, per la locazione dell'immobile di proprietà comunale ad uso esercizio commerciale adibito a bar/paninoteca, sito in Viale Molini, n. 11, censito al NCEU di Cazzano di Tramigna al foglio n. 20 M.N. 818 sub 1 Cat. c/1 cl. 4.

ART. 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN LOCAZIONE

Trattasi di una costruzione al piano terra, di mq. 106,60; I locali principali sono ripostiglio a servizio del bar-paninoteca mq. 14,40; servizio igienico composto da spogliatoio antibagno e bagno a servizio della gestione di mq 10,70; servizio igienico composto da antibagno e bagno a servizio del Bar-paninoteca mq. 13,60; superficie in uso del Bar – Paninoteca compreso verde e terrapieno di mq 280,00;

All'esterno sono concesse in uso del Bar le aree colorate in: verde per il terrapieno e il prato e in grigio per la pavimentazione attigua di contorno all'immobile per un totale di mq 280 come da planimetria allegata (Allegato B).

Il fabbricato in questione è fornito di arredo interno, come da elenco beni allegato (Allegato C).

ART. 2

PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo del canone mensile di locazione a base d'asta è fissato in € 700,00 (Euro settecento/00).

Le modalità di pagamento del canone sono definite nello schema di contratto allegato al presente bando. (Allegato G).

ART. 3

DURATA DEL CONTRATTO E CESSAZIONE

La durata del contratto di locazione è da considerarsi di anni 6, con possibilità di rinnovo di ulteriori 6 anni previa deliberazione di Giunta comunale, a decorrere dalla data di consegna dell'immobile, come da verbale di consegna sottoscritto tra le parti.

L'avvio dell'attività deve essere preceduto da presentazione di idonea SCIA, (con contestuale



COMUNE DI CAZZANO DI TRAMIGNA

Allegato A

PROVINCIA DI VERONA

P.zza G. Matteotti, 1 37030 Cazzano di Tramigna
tel. 045 7820506 – fax 045 7820411
Cod. Fiscale - P. IVA 00659190235

iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio, se sprovvisti), con modalità telematica attraverso apposito portale disponibile sul sito web istituzionale, presso il SUAP del Comune di Cazzano di Tramigna, entro 10 gg., salvo espressa proroga per motivi non imputabili all'aggiudicatario, dalla comunicazione dell'aggiudicazione, nelle more della stipula del contratto, e secondo quanto previsto dallo schema contrattuale già definito ed allegato al presente avviso (Allegato G).

Si precisa che in fase di stipula potranno essere apportate allo stesso schema contrattuale modifiche e/o integrazioni che non alterino il contenuto sostanziale del contratto approvato.

ART. 4 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare i seguenti soggetti:

- Persone fisiche;
- Imprese individuali e società;

I partecipanti alla gara, alla data di pubblicazione del presente avviso, devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) Iscrizione alla C.C.I.A.A. (Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura), per il settore di riferimento, ovvero possono dichiarare l'impegno a iscriversi entro la data di avvio dell'attività;
- b) requisiti professionali e morali previsti dal D. Lgs. 59/2010 art. 71 e dalla Legge regionale n. 6/2010 artt. 65 e 66, per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, e dal D. Lgs. 159/2011 e successive modificazioni (codice antimafia); nel caso in cui il titolare o il legale rappresentante della società non siano in possesso dei requisiti professionali di cui alla citata normativa, deve essere individuato e nominato un preposto, in possesso di tali requisiti.
- c) Assenza di contenziosi, di qualsiasi tipo e natura, con il Comune;
- d) Regolarità contributiva (DURC);
- e) non aver riportato condanne con sentenza passata in giudicato che comportano la perdita dell'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici;
- f) regolarità nel pagamento dei tributi comunali alla data di presentazione della domanda di partecipazione al presente bando.

ART. 5 MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati dovranno presentare domanda di partecipazione alla gara redatta su carta regolarizzata ai fini dell'imposta di bollo. La domanda dovrà contenere le seguenti dichiarazioni e certificazioni, rese ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 445/2000, a pena di non ammissione alla gara:

1. Domanda di partecipazione alla gara (Allegato D), di cui all'art. 4 del presente avviso, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, da redigersi preferibilmente secondo gli allegati schemi che formano parte integrante e



COMUNE DI CAZZANO DI TRAMIGNA

Allegato A

PROVINCIA DI VERONA

P.zza G. Matteotti, 1 37030 Cazzano di Tramigna

tel. 045 7820506 – fax 045 7820411

Cod. Fiscale - P. IVA 00659190235

- sostanziale del presente avviso. Detta domanda dovrà essere datata e sottoscritta dalla persona fisica o dal legale rappresentante dell'impresa e presentata con allegata copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore, secondo le modalità di cui all'art. 38 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445;
2. di avere preso piena ed esatta conoscenza di tutta la documentazione di gara e delle norme che regolano la procedura di aggiudicazione e di accettarle integralmente;
 3. di impegnarsi alla stipula del contratto di locazione entro 10 giorni dal ricevimento della convocazione per la stipula in seguito all'aggiudicazione, pena la decadenza dell'assegnazione dell'immobile;
 4. di impegnarsi all'avvio dell'attività, previa presentazione di idonea SCIA, (con contestuale iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio, se sprovvisti), con modalità telematica attraverso apposito portale disponibile sul sito web istituzionale, presso il SUAP del Comune di Cazzano di Tramigna, entro 10 gg., salvo espressa proroga per motivi non imputabili all'aggiudicatario, dalla comunicazione dell'aggiudicazione, nelle more della stipula del contratto.
 5. dichiarazione di presa visione dell'immobile, resa secondo lo schema allegato (Allegato F), da inserire nella Busta "A". La presa visione dovrà avvenire esclusivamente da parte del richiedente o da suo delegato.

La domanda di cui al n. 1 deve essere resa, nel caso di società commerciali, comprese le cooperative ed i consorzi, anche da tutti i soci amministratori muniti del potere di rappresentanza e soci accomandatari, eventualmente diversi dal titolare, dal legale rappresentante.

La domanda di partecipazione e la documentazione allegata, ivi compresa la copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, dovrà essere inserita in una busta sigillata (busta A) e controfirmata su tutti i lembi di chiusura.

L'offerta economica, da redigere secondo lo schema (allegato E), dovrà indicare l'aumento espresso in cifre ed in lettere (nel caso di discordanza prevarrà quello espresso in lettere), offerto rispetto al prezzo posto a base d'asta, come indicato all'art. 2 del presente avviso. Essa dovrà essere datata e sottoscritta in maniera leggibile dalla persona fisica o dal legale rappresentante abilitato a ciò a termini di legge e presentata con allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, secondo le modalità di cui all'art. 38 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.

L'offerta economica – Allegato E, dovrà essere inserita in una busta sigillata (busta B) con ogni mezzo idoneo a garantirne l'assoluta ermeticità di chiusura e controfirmata su tutti i lembi di chiusura.

La busta A contenente la documentazione amministrativa (allegati D e F), e la Busta B contenente l'offerta economica (allegato E), dovranno a loro volta essere inserite in un plico chiuso e sigillato con le identiche modalità sopra specificate per la busta dell'offerta, ovvero con ogni mezzo idoneo a garantirne l'assoluta ermeticità di chiusura, oltrech  controfirmato su tutti i lembi di chiusura e riportare in modo ben leggibile le seguenti diciture: "OFFERTA E DOCUMENTAZIONE PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE ADIBITO A BAR/PANINOTECA DI PROPRIET  COMUNALE, SITO IN VIALE MOLINI N. 11".



COMUNE DI CAZZANO DI TRAMIGNA

PROVINCIA DI VERONA
P.zza G. Matteotti, 1 37030 Cazzano di Tramigna
tel. 045 7820506 – fax 045 7820411
Cod. Fiscale - P. IVA 00659190235

Allegato A

Termine per la presentazione delle offerte ore 12:00 del giorno 10/11/2025

Le suddette modalità vanno osservate a pena di esclusione dalla gara.

ART. 6 PROCEDURA PER L'AGGIUDICAZIONE

L'asta verrà aggiudicata da una apposita Commissione, a unico e definitivo incanto, con il sistema delle offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi del codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 36/2023);

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, ritenuta conveniente.

L'asta sarà aggiudicata all'offerta economicamente più elevata, sempre che sia superiore al prezzo a base d'asta. Nel caso di discordanza tra l'indicazione dell'offerta in cifre e lettere, sarà ritenuta valida l'offerta indicata in lettere. In caso di offerte di pari importo, verrà data priorità ad attività afferenti al presente avviso, già avviate sul Comune di Cazzano di Tramigna, nel caso di ulteriore parità si procederà per sorteggio.

L'offerta resta valida per giorni 180 (centottanta) dalla data di scadenza dei termini per la presentazione della stessa.

L'Amministrazione Comunale si riserva di richiedere, qualora lo ritenga opportuno, documentazione integrativa ed esplicativa, sia durante la fase dell'istruttoria che successivamente alla aggiudicazione. L'Amministrazione comunale si riserva di sospendere o interrompere la procedura di gara per sopravvenute esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento che non consenta la stipula della relativa locazione.

ART. 7 ESPLETAMENTO DELLA GARA

Il Responsabile competente provvederà alla redazione del verbale di proposta di aggiudicazione, secondo quanto previsto dalla vigente normativa e alla stesura dell'apposita determinazione di aggiudicazione.

La stipula del contratto di locazione con l'aggiudicatario dovrà avvenire entro e non oltre il 10° (decimo) giorno dalla data della convocazione per la stipula, a seguito dell'aggiudicazione. Il termine potrà essere prorogato su richiesta motivata dell'aggiudicatario. E' facoltà dell'Amministrazione richiedere all'aggiudicatario l'avvio dell'attività nelle more della stipula, previa presentazione di idonea SCIA presso il SUAP del Comune, come precisato all'art. 3 del presente bando.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non avviasse l'attività o non stipulasse il contratto nei termini indicati, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione. In tal caso si procederà all'aggiudicazione del contratto all'offerente che segue in graduatoria, sempre che l'offerta sia superiore al prezzo a base d'asta.



COMUNE DI CAZZANO DI TRAMIGNA

Allegato A

PROVINCIA DI VERONA

P.zza G. Matteotti, 1 37030 Cazzano di Tramigna

tel. 045 7820506 – fax 045 7820411

Cod. Fiscale - P. IVA 00659190235

ART. 8 DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia della corretta esecuzione del contratto l'aggiudicatario dovrà presentare, prima della stipula del contratto, deposito cauzionale pari a due mensilità del canone offerto. La mancata sottoscrizione del contratto entro il termine previsto all'art. 7, per cause dipendenti dall'aggiudicatario, comporterà la revoca dell'aggiudicazione e la trattenuta del suddetto deposito. Il deposito cauzionale potrà coprire anche il mancato rimborso delle spese dovute dal conduttore in quota parte al gestore dell'impianto sportivo adiacente, di cui all'art. 10 del presente avviso. Il conduttore dovrà provvedere a ricostituire il deposito cauzionale, qualora venga incamerato tutto o in parte dall'Amministrazione.

ART. 9 POLIZZA ASSICURATIVA

1. Il conduttore (locatario) si impegna a stipulare e a mantenere durante tutta la durata del contratto stesso, una polizza bancaria o assicurativa che copra i rischi derivanti dall'attività commerciale svolta nell'immobile locato, con particolare riferimento a:
 - danni a cose e persone derivanti da incidenti che possano verificarsi all'interno dei locali, durante l'esercizio dell'attività;
 - danni alla struttura e agli impianti dell'immobile causati da negligenza o malfunzionamenti legati all'attività commerciale;
 - responsabilità civile verso terzi, compresi i clienti e il personale;
 - danni da incendio e da responsabilità civile verso l'ente pubblico locatore.
2. La polizza dovrà prevedere una copertura adeguata in relazione alla tipologia dell'attività commerciale e agli importi considerati adeguati in base al rischio, con massimali di almeno € 500.000,00 per danni a persone e cose, e di € 200.000,00 per danni indiretti.
3. Il conduttore si impegna a fornire copia della polizza assicurativa e dei relativi documenti che comprovano il pagamento dei premi, all'ente pubblico locatore, all'inizio del contratto e successivamente ad ogni rinnovo della polizza.
4. L'ente pubblico locatore si riserva il diritto di richiedere, in caso di necessità, l'adeguamento della polizza o la stipula di una nuova polizza con maggiori coperture assicurative, qualora la valutazione del rischio dovesse variare nel corso della locazione.

ART. 10 CONDIZIONI GENERALI E DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

Il bene immobile è locato, nello stato di fatto in cui si trova, attrezzato di arredo interno (come da elenco beni - Allegato C), nonché alle condizioni di cui al presente bando e allo schema di contratto — Allegato G). Fanno parte della locazione gli impianti e le attrezzature, come da elenco beni allegato e precisati nel verbale di consegna che verrà sottoscritto tra le parti.

L'immobile viene assegnato a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione



COMUNE DI CAZZANO DI TRAMIGNA

Allegato A

PROVINCIA DI VERONA

P.zza G. Matteotti, 1 37030 Cazzano di Tramigna
tel. 045 7820506 – fax 045 7820411
Cod. Fiscale - P. IVA 00659190235

per lesione, né aumento o diminuzione del canone per qualunque errore nella descrizione del bene stesso e nella indicazione delle superfici, dovendosi intendere come espressamente conosciute ed accettate nel suo complesso dall'aggiudicatario/conduuttore. L'immobile verrà consegnato nello stato in cui si trova, previo verbale di consegna e consistenza, redatto in contraddittorio all'inizio della locazione e cui si farà riferimento al termine della locazione stessa.

Il Conduuttore non potrà adibire l'immobile ad usi diversi da quelli citati nel presente avviso.

Il Conduuttore non potrà installare apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (slot-machine), comprese le lotterie istantanee e qualsiasi altra forma, pena la revoca del contratto di locazione e le sanzioni previste dalla legislazione vigente, in ottemperanza alla normativa regionale di settore.

Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve, come da verbale di consegna che verrà sottoscritto tra le parti. Il Conduuttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto. Le spese di manutenzione ordinaria sono a carico del Conduuttore.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria dei locali ovvero realizzazione di nuovi manufatti, potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale e sotto la diretta vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale e con oneri a totale carico del Conduuttore.

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo e lo svolgimento dell'attività nell'unità immobiliare, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione dell'immobile costituisca impegno al loro rilascio da parte del Comune o di altri enti pubblici.

E' vietata la sublocazione e cessione dell'immobile concesso. Sono a carico del conduuttore i seguenti oneri:

- spese di gestione, ivi comprese quelle relative a fornitura di acqua, energia elettrica, gas;
- tassa sui rifiuti;
- pulizia, corretto utilizzo e riordino degli spazi adiacenti e connessi alla struttura concessa in locazione.

ART. 11 DISPOSIZIONI VARIE

Di tutti i documenti inerenti l'asta si può prendere visione, nei giorni e negli orari di ricevimento al pubblico, presso l'Ufficio socio- culturale del Comune sito presso la sede municipale in Piazza G. Matteotti,1- Cazzano di Tramigna (VR). Il presente avviso viene altresì pubblicato sul sito internet del Comune di Cazzano di Tramigna www.comune.cazzanoditramigna.vr.it

L'Amministrazione comunale, tramite il personale dell'Ufficio Tecnico comunale è a disposizione per consentire il sopralluogo obbligatorio ai locali in oggetto, previo appuntamento telefonico allo 045 7820580 oppure via e-mail all'indirizzo:

tecnico@comune.cazzanoditramigna.vr.it negli orari di apertura al pubblico.



COMUNE DI CAZZANO DI TRAMIGNA

Allegato A

PROVINCIA DI VERONA

P.zza G. Matteotti, 1 37030 Cazzano di Tramigna
tel. 045 7820506 – fax 045 7820411
Cod. Fiscale - P. IVA 00659190235

Il Responsabile del Procedimento è il Geom. Pier Vittorio Prettato – Responsabile del settore Edilizia Pubblica.

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i., e del Regolamento UE 679/2016, i dati forniti dal concorrente sono trattenuti dal Comune per le finalità connesse alla gara e per la stipula del contratto. Il titolare del trattamento è il Comune di Cazzano di Tramigna (VR). Si fa rinvio agli artt. 7 e seguenti del D. Lgs. n. 196/2003 circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati. Per quanto altro non previsto dal presente avviso, si applicano le norme vigenti in materia. Per tutte le controversie scaturenti dall'aggiudicazione del contratto, il Foro competente è il Tribunale di Verona

Allegati:

- Allegato A - Avviso pubblico di gara, nel quale sono contenute le modalità di partecipazione alla gara ed in particolare le modalità per l'espletamento della stessa;
- Allegato B – Planimetria dell'unità immobiliare da locare;
- Allegato C – Elenco beni
- Allegato D – Domanda di partecipazione;
- Allegato E – Offerta economica;
- Allegato F – Dichiarazione di presa visione dei luoghi;
- Allegato G - schema di contratto di locazione che include le condizioni che regolano i rapporti tra le parti.
-

Cazzano di Tramigna, 8 ottobre 2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Pier Vittorio Prettato

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)