



COMUNE DI COMABBIO

PROVINCIA DI VARESE

Piazza Marconi, 1/1 – 21020 COMABBIO - P. IVA 00261830129

Tel. 0331.968572 - Fax. 0331.968808

UFFICIO TECNICO

E-Mail: ufficiotecnico@comune.comabbio.va.it

PEC: comune.comabbio@legalmail.it

AVVISO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DI PORZIONE DI IMMOBILE SITA ALL’INTERNO DELL’EDIFICIO DI VIA GARIBALDI N. 560, PIANO TERRA LATO SINISTRO, A COMABBIO DA DESTINARE AD ATTIVITA’ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE.

In esecuzione della determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. 65 del 23.01.2026

SI RENDE NOTO CHE

È indetta procedura ad evidenza pubblica per l’individuazione del nuovo conduttore della porzione di immobile adibita all’attività di somministrazione di alimenti e bevande”, sita all’interno dell’edificio di Via Garibaldi n. 560, piano terra, lato sinistro, appartenente al patrimonio disponibile dell’Ente, di seguito meglio descritto.

La gara è indetta per il giorno 03.03.2026 alle ore 15.30, presso la sala consiliare del Comune di Comabbio, Piazza G. Marconi n. 1 – Comabbio, eventuali variazioni saranno comunicate sul sito istituzionale dell’Ente.

I documenti necessari per la partecipazione sono disponibili sul sito istituzionale del Comune di Comabbio:

www.comune.comabbio.va.it

FINALITA’

Il Comune di Comabbio intende concedere in locazione l’immobile descritto ai successivi punti, da adibire ad attività di somministrazione di alimenti e bevande.

OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La locazione commerciale riguarda l’immobile con relativa area pertinenziale sito in Via Garibaldi, identificato al catasto fabbricati del Comune al Foglio 6, Particella 3226 sub. 501 (categoria C/1 classe 6), della superficie catastale netta di mq. 292, composto da:

Piano Terra

- N.1 LOCALE ADIBITO A BAR CON ANNESSO AMBIENTE PER LA PREPARAZIONE DI ALIMENTI;
- N.2 SERVIZI IGIENICI DI CUI UNO A NORMA DISABILI;

- N.1 LOCALE DEPOSITO;
- PORTICO ESTERNO;

Piano seminterrato:

- CUCINA ATTREZZATA con annessa zona lavaggio, dispensa, servizi igienici e saletta con accesso diretto dallo spazio esterno esclusivo;
- PORTICO;
- SPAZIO ESTERNO comprensivo di aree pavimentate e aree verdi.
- N.1 CAMPO DA BOCCE ESTERNO;

Si precisa che l'immobile viene dato in locazione completo dell'attrezzatura di seguito elencata a titolo indicativo e non esaustivo:

ATTREZZATURA BAR: banco bar, pedana, mobile macchina caffè, mobile di servizio, lavatazze/lavabicchieri, produttore ghiaccio, parete arredo, n. 3 tavoli a ponte e n. 12 sedie;

ATTREZZATURA DELLA CUCINA.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione della porzione oggetto di locazione è buono.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, gas e di riscaldamento mediante pompe di calore. Con riferimento alle utenze si precisa che sarà onere del conduttore provvedere alle spese per la voltura/intestazione delle stesse, nonché al pagamento dei relativi consumi.

L'acquisto di nuovi arredi o attrezzature o la sostituzione di quelli esistenti è a carico del conduttore (opere di miglioria).

SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Considerato che l'unità immobiliare in oggetto viene locata nello stato di fatto in cui si trova, per consentire ai soggetti interessati di formulare l'offerta economica in piena consapevolezza, è fatto obbligo di effettuare un sopralluogo presso la stessa.

Al termine del sopralluogo verrà rilasciata apposita attestazione, sottoscritta dal RUP o da un suo delegato, di presa visione dei luoghi oggetto della presente procedura. Tale certificazione dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa.

Il sopralluogo obbligatorio dovrà svolgersi previo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale – Piazza G. Marconi n. 1, Comabbio – Tel. 0331.9685732– e-mail: ufficiotecnico@comune.comabbio.va.it.

Il sopralluogo deve essere effettuato entro e non oltre le ore 17.00 del 24.02.2026.

DESTINAZIONE D'USO E DISCIPLINA DI UTILIZZO

L'immobile oggetto del presente avviso dovrà essere destinato esclusivamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Attività aggiuntive a quella sopra citata dovranno essere previamente comunicate ed autorizzate dall'Amministrazione Comunale, nonché dalle ulteriori autorità individuate per competenza, previo possesso dei titoli necessari ed occorrenti all'uso.

L'attività è soggetta alla disciplina contenuta nella L.R. 6/2010 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere".

Le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative, ecc., occorrenti per l'esercizio dell'attività, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario.

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Potrà partecipare al presente bando qualunque soggetto (singolo o associato) dotato di capacità giuridica e di agire, nonché della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Potranno candidarsi i soggetti che:

- Siano in possesso dei requisiti di ordine generale indicati agli articoli 94 e 95 del D. Lgs. 36/2023 e art. 71 del D. Lgs. n. 59/2010;
- Siano in possesso dei requisiti professionali e morali previsti per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande. In caso di società, associazioni od organismi collettivi il possesso dei requisiti professionali è richiesto al legale rappresentante o altra persona delegata all'attività di somministrazione. In caso di impresa individuale i requisiti professionali devono essere

posseduti dal titolare o, in alternativa, dall'eventuale altra persona preposta all'attività di somministrazione;

- Siano in possesso di comprovata esperienza nell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Il Comune di Comabbio assume il contenuto delle dichiarazioni così come rese dal concorrente e sulla base di queste, verifica la conformità di tutta la documentazione richiesta per la partecipazione alla selezione. Successivamente si procederà, nella fase di controllo, alla verifica della veridicità del contenuto di tali dichiarazioni.

DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione commerciale avrà la durata di 6 (SEI) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, prorogabile di ulteriori 6 (SEI) a norma degli artt. 27, 28, 29 della L. 392/1978, salva disdetta comunicata con 12 (dodici) mesi di anticipo sulla scadenza.

Non è consentita la sub locazione del locale ed è vietata la cessione, anche parziale, del contratto.

L'inosservanza di tale obbligo determina l'immediata revoca della locazione ed il diritto da parte dell'Amministrazione Comunale al risarcimento dei conseguenti danni.

CANONE A BASE D'ASTA

Il canone di locazione annuo viene individuato in € 10.890,00 (euro diecimilaottocentonovanta/00) oltre IVA, importo posto a base di gara e soggetto a rialzo dall'offerente.

Il canone dovrà essere versato in rate mensili anticipate.

Dal secondo anno il canone, così come determinato in sede di gara, sarà aggiornato automaticamente nella misura del 75% della variazione di legge secondo l'indice ISTAT FOI annuo.

Non saranno prese in considerazione offerte di locazione che contengano un canone inferiore al minimo suddetto.

L'Amministrazione Comunale potrà disporre l'abbattimento, ovvero la compensazione parziale e/o totale del canone da corrispondere, per i lavori di manutenzione straordinaria e di ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile, con preventiva autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'esatta osservanza delle obbligazioni assunte, il Conduttore prima della stipula del contratto, verserà un deposito cauzionale presso la tesoreria comunale, di un importo pari a tre mensilità del canone annuo o, in alternativa, stipulerà una polizza assicurativa e/o fideiussione bancaria, con la quale l'istituto erogante e/o contraente garantirà solidalmente con il Conduttore la disponibilità della somma prevista a titolo di deposito cauzionale.

Tale cauzione sarà infruttifera e sarà restituita alla scadenza del contratto, salvo le detrazioni resesi necessarie.

La cauzione dovrà essere reintegrata ogniqualvolta il Locatore la incameri, in toto od in parte, in applicazione di penali o ad effetto di interventi sostitutivo per inerzia del conduttore. Il mancato reintegro della cauzione entro 30 giorni dalla richiesta del locatore costituisce causa di risoluzione del contratto.

La cauzione funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile.

OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore avrà l'obbligo di:

- Assumere in via esclusiva gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria dell'immobile e relativa area pertinenziale affidato in locazione. Il conduttore si farà carico della richiesta ed ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative occorrenti per l'esercizio dell'attività, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. Al termine del contratto il bene così mantenuto dovrà essere riconsegnato al locatore senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa. Successivamente alla selezione il conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione,

- conservazione, manutenzione ordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario o anche di ampliamento resi necessari dalla normativa vigente;
- Realizzare a proprio carico tutti gli interventi necessari per l'avvio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Alla scadenza del contratto il bene così mantenuto dovrà essere riconsegnato al committente senza che il conduttore possa avanzare alcuna pretesa in merito alle opere ivi eseguite;
 - Esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia e di possedere le necessarie autorizzazioni;
 - Provvedere, con riferimento alle utenze necessarie allo svolgimento dell'attività, oltre al pagamento dei consumi effettuati, anche alle spese di volturazione e/o intestazione;
 - Provvedere al pagamento con periodicità mensile del canone di locazione. Nel caso in cui il ritardo superi le quattro rate, si procederà alla risoluzione del contratto;
 - Provvedere al pagamento di imposte, tasse e tariffe previste;
 - Stipulare idonea copertura assicurativa e di farsi responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose presenti, internamente o esternamente, nonché al bene medesimo dato in locazione e di farsi responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura, con una copertura minima pari a un massimale di € 3.000.000,00 (tremilioni/00) per sinistro, con limite di € 3.000.000,00 (tremilioni/00) per persona danneggiata e € 3.000.000,00 (tremilioni/00) per cose;
 - Farsi carico delle spese per la stipula e la registrazione del contratto di locazione.
 - Restituire la porzione di immobile oggetto di locazione alla scadenza del termine contrattuale, senza che nessun rimborso o compenso a qualsiasi titolo possa essere vantato nei confronti del Comune.

ISPEZIONE DEI LOCALI

Il Comune potrà ispezionare i locali locati, dandone preavviso all'aggiudicatario in forma scritta, almeno tre giorni prima della visita, ogniquale volta lo ritenga necessario.

RESPONSABILITÀ DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario è direttamente responsabile verso il locatore e/o eventuali terzi dei danni causati per sua colpa, dovuta da incendio, perdite d'acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile.

SUBLOCAZIONE

È fatto divieto di sublocare, anche parzialmente, i locali concessi in locazione.

PAGAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Le spese e il canone di locazione sono dovuti a decorrere dalla data di stipula del contratto. Il canone di locazione sarà corrisposto in rate mensili anticipate da versare entro il giorno 5 del mese in cui la rata è dovuta.

Il mancato pagamento anche di due sole rate consecutive determinerà l'applicazione degli interessi di mora previsti per legge.

Il mancato pagamento di quattro rate determina la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

CESSIONE D'AZIENDA

In caso di cessione d'azienda, l'aggiudicatario o i soggetti facenti parte della composizione originaria dell'azienda all'atto dell'aggiudicazione della presente gara restano responsabili in solido verso il Comune.

La cessione totale o parziale dell'azienda deve essere sottoposta al nulla osta preventivo del Comune per la verifica del possesso dei requisiti del subentrante, previsti nel presente bando di gara pubblica, che sono stati oggetto di verifica nei confronti dell'aggiudicatario.

TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DELL'OFFERTA

I soggetti interessati dovranno far pervenire la domanda di partecipazione, a pena di esclusione, mediante plico cartaceo chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, al protocollo del Comune di Comabbio, Piazza G. Marconi n. 1, recante all'esterno la seguente dicitura: **“Avviso pubblico per l'affidamento in locazione ad uso commerciale di porzione di immobile sita all'interno dell'edificio di via Garibaldi n. 560, piano terra lato sinistro, a Comabbio da destinare ad attività di somministrazione di cibo e bevande.”** e contenente tutta la documentazione richiesta, che dovrà pervenire **entro le ore 13:00 del giorno 02.03.2026**. Si avverte che si procederà con l'esclusione dalla selezione dei concorrenti che non abbiano fatto pervenire l'offerta con le modalità indicate.

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste, ciascuna sigillata e firmata sui lembi di chiusura con all'esterno la seguente dicitura:

- **Busta A – Documentazione amministrativa**
- **Busta B – Offerta Economica**

FORMA E CONTENUTO DELLA BUSTA A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”

La BUSTA A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- Domanda di partecipazione e dichiarazione unica attestante il possesso dei requisiti, redatta in carta libera, conformemente al modello allegato A, corredata da fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore, in corso di validità, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci;
- Curriculum vitae riportante l'esperienza maturata nell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- Copia dello schema di contratto sottoscritto per presa visione;
- Attestato di avvenuto sopralluogo.

FORMA E CONTENUTO DELLA BUSTA B “OFFERTA ECONOMICA”

La BUSTA B “OFFERTA ECONOMICA” dovrà contenere, a pena di esclusione:

- ALLEGATO B debitamente compilato, contenente le generalità del concorrente e l'importo del canone di concessione annuale offerto, da intendersi sia in cifre che in lettere, esclusivamente in aumento rispetto all'importo base di gara di € 10.890,00 (euro diecimilaottocentonovanta/00) annui oltre IVA. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello in lettere sarà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.
- Fotocopia di documento di identità, in corso di validità, del partecipante;

Sono escluse le offerte economiche in ribasso o di pari importo rispetto alla base d'asta.

Sono nulle le offerte prive di sottoscrizione. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresso in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

MOTIVI DI ESCLUSIONE

Costituiscono motivo di esclusione:

- Le offerte pervenute oltre il termine di scadenza; l'onere di tempestivo recapito è ad esclusivo carico del mittente sul quale ricade il rischio del mancato ricevimento del plico in tempo utile;
- L'offerta priva di sottoscrizione dell'offerente o, se trattasi di società, del legale rappresentante;
- La mancata allegazione dell'attestato di avvenuto sopralluogo;
- La presentazione, direttamente o indirettamente, di due o più offerte da parte dello stesso soggetto.

MODALITA' E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La scelta del conduttore sarà esperita con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta con aggiudicazione al miglior offerente, purché l'offerta sia superiore al prezzo a base d'asta, di fronte ad un'apposita commissione riunitasi in seduta pubblica.

Il seggio di gara, nel giorno e luogo indicati per lo svolgimento dell'asta, aprirà i plichi pervenuti e contenenti le offerte di gara, verificando la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Avviso.

Non si procederà all'apertura dei plichi che dovessero pervenire senza l'indicazione dell'oggetto della gara o non siano perfettamente integri o controfirmati sui lembi di chiusura.

Concluse le operazioni di lettura delle offerte, il seggio di gara provvederà a stilare una graduatoria delle offerte pervenute e ritenute ammissibili in ordine decrescente di prezzo e il Presidente procederà a proclamare l'aggiudicazione provvisoria a favore di colui che ha formulato l'offerta di maggior importo rispetto alla base d'asta fissata.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Nel caso di due o più offerte di pari importo, nella stessa seduta si procederà, per l'attribuzione di precedenza nella collocazione in graduatoria, con le modalità previste dall'art. 77 del R.D. n. 827/1924. L'aggiudicazione definitiva avverrà solo dopo l'accertamento, del soggetto risultato aggiudicatario, della documentazione diretta a dimostrare il possesso dei requisiti di cui all'istanza di ammissione alla gara. L'accertamento della mancata veridicità delle dichiarazioni comporta la revoca dell'aggiudicazione provvisoria, salvo le responsabilità penali, l'Ente inoltre procederà ad aggiudicare l'asta al secondo classificato in graduatoria.

A seguito dell'esito positivo delle verifiche sui requisiti dell'aggiudicatario, il Responsabile adotterà la determinazione di aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicazione definitiva non ha gli effetti del contratto.

Il Comune di Comabbio si riserva in qualsiasi momento e comunque fino alla sottoscrizione del contratto di locazione, la facoltà di non procedere alla stipula per intervenuti motivi di utilità dell'Ente, senza che nulla sia dovuto all'eventuale aggiudicatario.

La stipulazione del contratto di locazione avverrà entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, con scrittura privata non autenticata.

DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE

Sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione nel caso in cui si verifichi la presenza di una causa di esclusione dalla partecipazione ossia:

- mancata stipulazione del contratto di locazione nel termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva;
- mancato assolvimento di alcuno degli obblighi e/o condizioni previste dal bando di gara.

Nel caso di intervenuta decadenza dell'aggiudicazione, il Responsabile del procedimento procederà all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta, in base alla graduatoria stilata.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo 679/2016 disciplinanti la protezione dei dati personali, il Comune di Comabbio - in qualità di titolare del trattamento – informa che i dati personali di cui sia venuto in possesso in relazione all'espletamento della presente procedura, saranno raccolti presso il Comune – Settore Tecnico – e trattati per le finalità di gestione della procedura e del rapporto di concessione successivamente instaurato, nonché per adempiere a specifici obblighi imposti da leggi, regolamenti, normativa comunitaria e formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dei candidati interessati.

Ai sensi della normativa nazionale e comunitaria sopra richiamata, i soggetti interessati hanno diritto di accedere ai dati che li riguardano e di chiederne, nel rispetto delle disposizioni e dei termini inerenti alla procedura, l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione, oltre che di chiedere la cancellazione o il blocco di eventuali dati non pertinenti o raccolti in modo non conforme alle norme. L'interessato può, altresì, opporsi al trattamento per motivi legittimi.

Responsabile del trattamento dei dati è il Comune di Comabbio nella persona del suo legale rappresentante.

Controllo sui dati forniti potranno essere effettuati come previsto dalla normativa vigente.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, il responsabile del procedimento è la Geom. Maria Chiara Bonetti – Responsabile del Settore Tecnico.

Comabbio, 26.01.2026

LA RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Geom. Maria Chiara Bonetti

*(firma autografa sostituita a mezzo stampa ex art. 3,
comma 2, D. Lgs. 39/1993)*