



# COMUNE DI NOCERA UMBRA

## Provincia di Perugia

AREA SERVIZI TECNICI

### AVVISO PUBBLICO

per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà comunale situato  
in località Colle

Al fine di conseguire un'efficiente utilizzazione del proprio patrimonio, l'Amministrazione comunale intende procedere alla concessione in locazione dell'unità immobiliare posta sul Palazzo Comunale della frazione di Colle, con aggiudicazione al soggetto che avrà raggiunto punteggio maggiore secondo i criteri di cui al presente avviso.

#### Finalità e Inquadramento giuridico

La presente procedura ad evidenza pubblica non rientra, ai sensi dell'art 56 comma 2 lettera e) del D.Lgs. 36/2023, nell'ambito di applicazione del Codice dei Contratti pubblici, trattandosi di atto avente ad oggetto la locazione dei beni immobili appartenente al patrimonio comunale disponibile, fatte salve le disposizioni del citato decreto richiamate nel presente avviso, in quanto non incompatibili con la presente procedura. La partecipazione al presente bando implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo delle norme generali di contesto, ma anche di tutte le disposizioni particolari in esso contenute, nonché la conoscenza e l'accettazione, senza riserve, delle caratteristiche e condizioni del bene immobile proposto.

#### 1. SOGGETTO CONCEDENTE

L'Ente concedente è il Comune di Nocera Umbra con sede in Piazza Caprera,5

Il Responsabile del Procedimento è il Geom Gianluca Fratini, Responsabile dell'Area Servizi Tecnici del Comune di Nocera Umbra.

#### 2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'unità immobiliare, rappresentata nella planimetria allegata al presente atto, meglio identificata catastalmente al NCEU Comunale, Foglio 19, particella 258, sub. 14, sito in Via Colle, n. 74. Il fabbricato di cui fa parte è sottoposto a tutela ai sensi dell'articolo 10, comma 1, e dell'art. 12, comma 1, del D.lgs n. 42 del 2004 e. s.m.i. Pertanto l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere è subordinata a preventiva acquisizione dell'autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di zona. La consistenza dell'unità immobiliare, sinteticamente sopra descritta, è quella che risulta dall'istruttoria effettuata per la determinazione del valore più congruo del canone di locazione, in base ai valori, minimi e massimi, pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Il bene sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mediante contratto di locazione. Ogni opera edile o impiantistica interferente e/o allacciata agli impianti esistenti, salva l'acquisizione della necessaria autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio con proprio atto.

I manufatti installati nel locale (arredi, divisori, teche, etc.) al termine della locazione dovranno essere rimossi unitamente agli impianti di propria realizzazione, ripristinando lo stato che i locali presentavano al momento della consegna.

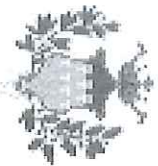
Le utenze necessarie allo svolgimento dell'attività (elettrica, idrica, di riscaldamento) dovranno essere intestate al locatario.

I rapporti che si instaureranno con il Comune saranno disciplinati dal presente avviso, dal contratto di locazione allegato allo stesso, dalle norme, regolamenti, disposizioni, in esso richiamate.

#### 3. CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCAZIONE

La locazione dell'immobile è disciplinata dalla normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani (Legge n. 392/ 1978).





# COMUNE DI NOCERA UMBRA

## Provincia di Perugia

### AREA SERVIZI TECNICI

In ottemperanza ai principi di libera concorrenza e trasparenza, alla scadenza del secondo sessennio del contratto di locazione l'immobile in esame sarà oggetto di nuova assegnazione mediante asta pubblica. In tale occasione non sarà dovuta al locatario uscente l'indennità di avviamento prevista dall'art 34 della Legge n. 392/1978.

L'assegnazione in locazione del bene avverrà previa sottoscrizione del contratto di locazione.

L'unità immobiliare è consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di cui il proponente è tenuto a prendere preventiva visione e conoscenza.

#### 4. DURATA

L'assegnazione in locazione è fissata in 4 anni dalla data di sottoscrizione del contratto, con rinnovo tacito di 4 anni, salvo disdetta del locatore da inoltrarsi almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale (art.27 e 28 Legge 27 luglio 1978 n. 392). È facoltà del locatario recedere in qualsiasi momento dal contratto, previa comunicazione al locatore, mediante lettera raccomandata, da inviare almeno sei mesi prima del recesso. Il Comune potrà procedere alla risoluzione unilaterale del contratto prima della scadenza, previa diffida, nei seguenti casi:

- a) destinazione diversa da quella per cui l'unità immobiliare è stata locata;
- b) realizzazione di opere e di attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
- c) concessione in sub-locazione o in uso del locale a terzi;
- d) mancato pagamento del canone di locazione.

Le imposte e le spese per la registrazione del contratto sono suddivise fra i contraenti come per legge, ad eccezione dell'imposta di bollo che resta a carico del locatario. Saranno a carico del locatario imposte, tasse, assicurazioni e consumi delle utenze relativi alla conduzione dell'immobile.

#### 5. STATO DELL'IMMOBILE

L'assegnazione in locazione si intende effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le accessioni, i diritti, le pertinenze, usi, servizi attivi e passive, nulla escluso e riservato, senza responsabilità a carico parte del Comune di Nocera Umbra. L'immobile verrà locato nello stato manutentivo sussistente al momento della pubblicazione dell'avviso. La manutenzione ordinaria dell'immobile sarà a carico del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata del rapporto giuridico. Rimarranno a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso dell'immobile.

#### 6. CONDUZIONE E GESTIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Sono a carico del conduttore:

- la manutenzione ordinaria dei locali oggetto del presente avviso;
- le verifiche degli impianti e l'installazione di un piano a induzione;
- la custodia e la pulizia dei locali;
- l'intestazione ed il pagamento delle utenze elettrica, idrica, termica, rifiuti (TARI).

#### 7. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione annuale è stabilito in € 2.400,00 (pari a € 200,00 mensili) da corrispondere a cadenza mensile entro la data 06 di ogni mese indicata nel documento contabile emesso dal locatore, da pagare presso la Tesoreria del Comune di Nocera Umbra ovvero Banco Desio e della Brianza filiale di Nocera Umbra P.zza Umberto I°, oppure tramite Bonifico Bancario codice IBAN. IT 52 Q.03440 21800 000010191100.

Il canone offerto sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, in base alle variazioni ISTAT del periodo annuale precedente nella misura del 75%.

#### 8. CRITERI DI ASSEGNAZIONE

Le domande valide vengono inserite in una graduatoria che verrà formulata tramite punteggi attribuiti alle condizioni di seguito elencante del nucleo familiare.





# COMUNE DI NOCERA UMBRA

## Provincia di Perugia

### AREA SERVIZI TECNICI

#### A. Situazione economica

Condizione	Punti
ISEE molto basso (es. < € 12000)	6
ISEE medio-basso (es. € 12.001 – € 16.000)	5
ISEE superiore > € 16.001	3

#### B. Condizioni abitative

Condizione	Punti
Assenza di alloggio di proprietà	10
Coabitazione forzata con altro nucleo familiare	6

#### C. Condizioni familiari

Condizione	Punti
presenza di figli a carico (1 punto per ogni figlio)	1
Presenza di anziani > 65 anni	2
Presenza di persone con <b>disabilità &gt; 66%</b>	6
Presenza di persona con invalidità totale	8

#### D. Anzianità di Residenza nel comune di Nocera Umbra e situazioni di fragilità

Condizione	Punti
Anzianità di residenza (1 punto per ogni anno)	1
Lavoratori licenziati o in cassa integrazione da oltre 6 mesi	2
Separazione o divorzio con perdita dell'alloggio	2

#### 9. RESPONSABILITÀ

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

#### 10. RICONSEGNA

Alla scadenza della locazione la parte locatrice dovrà restituire al Comune di Nocera Umbra l'unità immobiliare libera da cose e nella sua integrità, riconsegnando l'immobile e le chiavi a seguito di sottoscrizione di apposito verbale, e impegnandosi comunque ad eseguire ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare l'immobile nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso.

#### 11. DEPOSITO CAUZIONALE

Il conduttore, a garanzia degli obblighi assunti con il contratto di locazione dovrà prestare una cauzione infruttifera, pari ad €600.00 (€Seicento/00), corrispondente a tre mensilità del canone di locazione, da pagare presso la Tesoreria del Comune di Nocera Umbra ovvero Banco Desio e della Brianza filiale di Nocera Umbra P.zza Umberto I°, oppure tramite Bonifico Bancario codice IBAN. IT 52 Q 03440 21800 000010191100. La mancata presentazione della garanzia preclude la stipula del contratto.

#### 12. SPESE CONTRATTUALI

Le spese relative alla registrazione del contratto di locazione sono a totale carico del conduttore per l'imposta di bollo; a carico di entrambe le parti nella misura del 50% per l'imposta di registro.

#### 13. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La domanda di partecipazione, dovrà essere presentata in plico chiuso che ne assicuri l'integrità, controfirmata sui lembi di chiusura. All'esterno il plico deve indicare — oltre all'intestazione del mittente e dell'indirizzo dello





# COMUNE DI NOCERA UMBRA

## Provincia di Perugia

### AREA SERVIZI TECNICI

stesso la seguente dicitura "Avviso pubblico per la locazione dei locali di Colle di Nocera Umbra".  
La domanda sottoscritta dal singolo partecipante persona fisica, dovrà riportare i seguenti dati:

PERSONA FISICA nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale e/o partita Iva, recapito telefonico, eventuale e-mail e/o pec.

Il plico dovrà contenere, oltre alla suddetta domanda, due buste, a loro volta sigillate, recanti rispettivamente la dicitura:

A) Documenti ai fini dell'ammissione,

1) Dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. (cui dovrà essere unita la fotocopia di un valido documento di identità del sottoscrittore) con cui il singolo soggetto attesti:

a) di aver preso visione del presente avviso e degli allegati dello stesso, e di accettarne il contenuto e gli effetti;

b) di impegnarsi a prestare una cauzione di importo pari ad €600.00 (€Seicento/00), corrispondente a tre mensilità del canone di locazione oppure una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente alla locazione.

#### 14. PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I plichi contenenti le offerte dovranno pervenire entro le ore **12** del giorno **22/05/2026** all'Ufficio Protocollo del Comune di Nocera Umbra situato in Piazza Caprera,5 in Nocera Umbra.

I plichi potranno essere recapitati a mano o a mezzo posta o agenzie di recapito, a rischio del mittente. La consegna a mezzo posta raccomandata A.R. sarà accettata solo se i plichi perverranno entro il termine indicato. I plichi inviati per posta o a mezzo di terze persone pervenuti in ritardo non saranno ammessi e per essi non sono accettati reclami.

#### 15. APERTURA DELLE BUSTE ED AGGIUDICAZIONE

La fase di apertura dei plichi e di esame della documentazione pervenuta avverrà il giorno **25/05/2026** alle ore **10:00** in Piazza Caprera,5, secondo piano, ove ha sede il Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio.

La graduatoria delle offerte ricevute sarà approvata con determinazione del Dirigente del Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio. L'immobile sarà concesso in locazione al soggetto che avrà il punteggio più alto rispetto criteri di assegnazione di cui al punto n.8.

#### 16. STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione dovrà essere stipulato dopo l'atto formale di aggiudicazione presso gli uffici Comunale.

#### 17. INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DELL'ART.13 DEL REGOLAMENTO UE 2016/679.

1. Ai sensi dell'art.13 del Regolamento europeo n. 679/2016 il Comune di Nocera Umbra, in qualità di Titolare del trattamento, è tenuto a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali.
2. I dati personali verranno trattati nel rispetto del Regolamento UE 679/2016. La presentazione dell'offerta da parte del concorrente implica il consenso al trattamento dei propri dati personali a cura del personale incaricato della procedura.
3. Il Titolare del trattamento dei dati personali può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui ha la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dalla normativa, tali soggetti assicurano livelli di esperienza, capacità e affidabilità tali da garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento, ivi compreso il profilo della sicurezza dei dati.
4. I dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei dati personali.
5. Il trattamento dei dati personali viene effettuato dal Comune di Nocera Umbra al fine della concessione in locazione di bene di proprietà comunale e per la sottoscrizione del relativo atto.
6. I dati personali sono trattati per le seguenti finalità: presentazione dell'offerta per la concessione in locazione di unità immobiliare, verifica dei requisiti dichiarati dall'offerente, stipula e gestione del contratto di





# COMUNE DI NOCERA UMBRA

## Provincia di Perugia

### AREA SERVIZI TECNICI

locazione. Riferimenti normativi: R. D. n. 827/1924; D.P.R. n. 445/2000; L. n. 241/1990; Legge n. 392/1978.

7. I dati raccolti possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici (Agenzia delle Entrate, Tribunale) o privati nella misura strettamente indispensabile per svolgere attività istituzionali previste dalle vigenti disposizioni, in relazione ai controlli da effettuare sulle auto dichiarazioni rese sul possesso dei requisiti stabiliti dal presente avviso ai sensi dell'art 71 del D.P.R. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Al di fuori di queste ipotesi i dati non sono comunicati a terzi né diffusi.
8. I dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per le finalità sopra menzionate.
9. L'interessato ha diritto:
  - di accesso ai dati personali;
  - di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguarda;
  - di opporsi al trattamento;
  - di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

#### 18. AVVERTENZE

L'Amministrazione si riserva, in caso di aggiudicazione, di verificare il possesso dei requisiti dichiarati, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti.

#### 19. ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Ogni informazione relativa al presente avviso potrà essere richiesta per scritto al Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio, entro il giorno **20 Maggio 2026** all'indirizzo mail [d.micheletti@comune.noceraumbra.pg.it](mailto:d.micheletti@comune.noceraumbra.pg.it).

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio dell'ente e sul sito internet del Comune di Nocera Umbra.

Il Responsabile del Procedimento è il Geom. Gianluca Frattini, Responsabile dell'area servizi Tecnici.

Ricorso avverso il presente provvedimento può essere proposto al T.A.R. Umbria entro i termini di cui al D.Lgs. n. 104/2010.

Nocera Umbra, 12/05/2026

Il Responsabile Area Servizi Tecnici  
Geom. Gianluca Frattini