



COMUNE DI NOVATE MILANESE

Città Metropolitana di Milano

Viale Vittorio Veneto n. 18

P. IVA 02032910156

PEC: comune.novatemilanese@legalmail.it

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE/SERVIZI UBICATA IN VIA CADORNA N. 11 DI SUPERFICIE CATASTALE PARI A MQ 245 SU DUE LIVELLI (PIANO TERRA E INTERRATO).

IL DIRIGENTE DELL'AREA GESTIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO

RENDE NOTO

che, in esecuzione della determinazione dirigenziale R.G. n. 483 del 25/05/2026 il Comune di Novate Milanese intende procedere all'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare ubicata in via Cadorna 11.

Art. 1 – Oggetto della locazione

Il presente bando ha per oggetto l'assegnazione, con contratto di locazione, dell'unità immobiliare ad uso commerciale/servizi, ubicata in Via Cadorna 11, di superficie catastale pari a mq. 245 suddivisi su due livelli e composta da: mq. 140 circa al piano terra (compresi due bagni) e mq. 171 circa al piano interrato (uso deposito), come da allegata planimetria catastale. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al Fg. 6, mapp. 403 sub. 707 – Categoria A-10.

Gli utilizzi previsti e compatibili sono i seguenti: esercizio di vicinato, direzionale, esercizi pubblici, servizi privati strutturati, servizi privati diffusi, servizi pubblici.

Classe energetica C – EP gl, nren 407,20 kWh/mq anno – APE codice 1515700067622

Art. 2 – Durata della locazione

Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/78, il contratto di locazione avrà la durata di 6 anni a decorrere dalla sottoscrizione del contratto, e sarà tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni, fatta salva la permanenza dei requisiti di assegnazione in capo al conduttore e salvo che non sopraggiunga disdetta, da una delle Parti, da comunicarsi a mezzo Pec almeno sei mesi prima della scadenza, come per Legge n. 392/1978 artt. 27, 28 e 29.

Art. 3 – Importo della locazione a base d'asta

Il canone annuo posto a base di gara è determinato, sulla base dei valori di locazione OMI, in € 26.000,00 oltre IVA di legge, se dovuta. Il canone annuo sarà da corrispondere in n. 2 rate anticipate, comprensive di Iva, tramite sistema di pagamento pago PA.

In caso di ritardato pagamento del canone, è prevista l'applicazione degli interessi ex D.Lgs. n. 231/2002 (interessi moratori).

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78, a partire dal terzo anno, il canone di locazione sarà assoggettato ad aggiornamento ISTAT nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Art. 4 – Condizioni della locazione

L'unità immobiliare viene data in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, volture e autorizzazioni amministrative occorrenti per l'uso cui sono destinate.

Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Servizio Patrimonio

PEC: comune.novatemilanese@legalmail.it
email: patrimonio@comune.novate-milanese.mi.it

Sarà fornita al Conduttore copia della certificazione energetica, del certificato di rispondenza alla normativa dell'impianto elettrico e di messa a terra.

I locali sono dotati di impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo.

Il conduttore, durante il periodo di locazione, dovrà garantire la manutenzione ordinaria dell'immobile. Eventuali interventi di manutenzione straordinaria che si dovessero rendere necessari e improrogabili nel corso della locazione saranno a carico del proprietario, salvo il caso in cui l'intervento sia conseguenza di incuria o sia comunque causato dal conduttore. Eventuali interventi migliorativi o di manutenzione straordinaria per specifiche esigenze del conduttore saranno da ritenere a carico dello stesso, il quale non potrà pertanto avanzare pretese a qualsivoglia titolo nei confronti del Comune proprietario dell'immobile. Resta inteso che tali interventi potranno essere eseguiti unicamente a cura e spese del conduttore, previa autorizzazione da parte del Comune proprietario dell'immobile e acquisizione dei necessari titoli edilizi.

Allo stesso modo, è fatto divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile in corso di locazione, senza preventiva autorizzazione espressa da parte del Comune proprietario e l'acquisizione dei necessari titoli edilizi.

Non saranno consentite la sublocazione o la cessione in comodato dell'immobile, neppure parziale.

L'immobile dovrà essere restituito al proprietario, al termine del contratto, nello stato in cui si trova al momento della locazione, salvo il normale deperimento d'uso. In deroga all'art. 1592 c.c., il conduttore non potrà pretendere il rimborso di eventuali spese sostenute per interventi di miglioramento, neppure se autorizzati dal proprietario. In caso di mancata o ritardata riconsegna dell'immobile, il Conduttore sarà obbligato alla corresponsione dell'indennità di occupazione di importo pari all'ultimo canone di locazione applicato.

L'aggiudicatario del contratto, prima della stipula, dovrà costituire deposito cauzionale infruttifero a garanzia del risarcimento degli eventuali danni all'immobile e di ogni danno del locatore. L'importo della cauzione è stabilito nel 5% del canone annuo e sarà restituito al termine del contratto, entro tre mesi dalla riconsegna delle chiavi, salvo il caso in cui intervengano contestazioni. Costituisce obbligo, per il conduttore, assicurare l'immobile contro le principali categorie di rischio: incendio, allagamento, eventi atmosferici e catastrofi con massimale non inferiore al valore dell'immobile (€ 342.650,00) e polizza di responsabilità civile verso terzi (RCT) con massimale non inferiore a € 1.500.000,00/sinistro. Il Comune di Novate Milanese, proprietario dell'immobile, deve ritenersi terzo a tutti gli effetti.

Resteranno a carico del locatario il pagamento della TARI, delle spese condominiali e delle utenze, inclusi i costi di attivazione ed ogni eventuale costo correlato.

Le spese di registrazione del contratto (imposte di registro e di bollo) saranno ripartite tra locatario e locatore in misura del 50% ciascuno.

Art. 5 – Soggetti ammessi a partecipare

Sono ammessi a partecipare operatori economici, in forma singola o associata, esercenti un'attività compatibile con la destinazione d'uso dell'immobile, purché in possesso dei seguenti requisiti:

- A)** non trovarsi in alcuna delle condizioni che comportino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- B)** assenza, negli ultimi cinque anni, di protesti e procedure esecutive mobiliari, immobiliari e presso terzi, giudizi e procedure di sfratto per finita locazione o morosità;
- C)** essere iscritti alla CCIAA e autorizzati allo svolgimento di attività compatibile con la destinazione d'uso prevista per i locali oggetto di locazione;
- D)** essere in regola con l'assolvimento di imposte e tasse;
- E)** non avere liti pendenti, contenziosi o morosità pregresse con il Comune di Novate Milanese;

I requisiti di cui alle precedenti lettere A) B) C) D) ed E) devono essere posseduti alla data di scadenza indicata nel presente bando quale “Termine perentorio di presentazione delle offerte” e dichiarati a mezzo di autocertificazione. Prima dell’aggiudicazione definitiva gli stessi requisiti saranno verificati d’ufficio mediante l’accesso a banche dati o richiedendo i documenti o le informazioni pertinenti agli Enti o agli Uffici competenti.

L’istanza di partecipazione, sottoscritta nelle forme della dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, deve essere sottoscritta da un legale rappresentante o procuratore speciale (in quest’ultimo caso dovrà essere allegata all’istanza copia della relativa procura).

Ai fini della sottoscrizione dell’**istanza di partecipazione** alla presente procedura, può essere compilato o riprodotto il modello fac-simile allegato al presente bando (allegato 1).

Art. 6 – Sopralluogo, informazioni e documentazione

Ai fini della partecipazione al bando gli interessati sono tenuti a prendere visione dei luoghi e in particolare della consistenza e dello stato di conservazione dei locali oggetto di locazione. Ai fini della presentazione dell’offerta, gli interessati dovranno pertanto effettuare la visita ai luoghi, richiedendo il sopralluogo alla PEC del Comune all’indirizzo comune.novatemilane@legalmail.it con almeno 7 giorni di anticipo rispetto al termine di scadenza di cui al successivo art. 8.

La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura in oggetto.

Si precisa che non saranno effettuati sopralluoghi nel mese di agosto.

I documenti inerenti alla presente procedura di assegnazione possono essere visionati e scaricati dal sito del Comune di Novate Milanese all’indirizzo web www.comune.novate-milane.se.mi.it, alla sezione “Bandi di gara e contratti”.

Eventuali informazioni o chiarimenti possono essere richiesti ESCLUSIVAMENTE in forma scritta a mezzo PEC all’indirizzo comune.novatemilane@legalmail.it con almeno 7 giorni di anticipo rispetto al termine di scadenza fissato al successivo art. 8.

I chiarimenti richiesti saranno forniti al richiedente con almeno 3 giorni di anticipo rispetto al termine alla chiusura del bando e, se ritenuti di utilità generale, saranno pubblicati entro i medesimi termini in forma di FAQ nella sezione “bandi e contratti” del sito istituzionale, aggiornando le informazioni relative alla presente procedura.

Art. 7 – Cauzione

Ai fini della partecipazione, a garanzia della serietà dell’offerta, è richiesta una cauzione del 5% del canone annuo di locazione posto a base di gara. La cauzione viene pertanto stabilita in **€ 1.300,00 (milletrecento/00)**. La cauzione dovrà essere versata, a pena di esclusione, entro il termine fissato quale scadenza per la presentazione delle offerte come stabilito successivo art. 8 a mezzo bonifico intestato al Comune di Novate Milanese IBAN [IT61T0103033520000001243572](https://www.bancomi.it/it/iban/IT61T0103033520000001243572). L’importo versato a titolo di cauzione per la partecipazione al bando sarà trattenuto all’aggiudicatario del contratto come deposito di garanzia ai sensi dell’art. 11 della legge n. 392/78 e sarà restituito alla scadenza del contratto di locazione, entro tre mesi dalla restituzione dei locali, salvo contestazioni. Ai soggetti non aggiudicatari la cauzione verrà restituita tempestivamente, successivamente all’approvazione dell’aggiudicazione definitiva.

Art. 8 – Termini di presentazione dell’offerta

Gli interessati all’assegnazione in locazione dell’immobile oggetto del presente bando dovranno far pervenire la propria istanza con offerta irrevocabile di locazione all’Ufficio Protocollo di questo Ente al seguente indirizzo:

Comune di Novate Milanese – Via Vittorio Veneto 18 – 20026 Novate Milanese

entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 15 settembre 2026

Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Servizio Patrimonio
PEC: comune.novatemilane@legalmail.it
email: patrimonio@comune.novate-milane.se.mi.it

con le modalità di seguito indicate.

Art. 9 – Modalità di partecipazione

Le istanze, complete di offerta, dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo di questo Ente, entro il termine indicato al precedente art. 8, mediante una delle seguenti modalità:

- consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo nei seguenti giorni e orari: da lunedì a venerdì dalle ore 8:45 alle ore 12.30;
- spedizione a mezzo posta con Raccomandata al seguente indirizzo : Comune di Novate Milanese, Via V. Veneto 18, 20026 Novate Milanese;
- consegna a mano tramite corriere (al medesimo indirizzo e nei medesimi giorni e orari indicati per la consegna a mano).

Si precisa che:

- l'offerta presentata in relazione al presente bando costituisce proposta irrevocabile di locazione ed è immediatamente vincolante per l'offerente. L'Amministrazione Comunale avrà invece facoltà di revocare il bando o di non procedere con l'aggiudicazione del contratto, restando svincolata da qualsivoglia obbligo fino alla stipula del contratto di locazione.
- l'offerta del canone (preferibilmente formulata compilando il modello allegato al presente bando e denominato "allegato 2") costituirà proposta irrevocabile di locazione e dovrà essere inserita in una busta chiusa e sigillata su tutti i lembi di chiusura che dovrà riportare all'esterno **il nome del mittente** e la seguente dicitura: "**contiene offerta economica**";
- la busta contenente l'offerta economica dovrà essere collocata all'interno di una seconda busta chiusa e sigillata su tutti i lembi di chiusura recante all'esterno **il nome del mittente** e la seguente dicitura: "**NON APRIRE – contiene offerta per l'assegnazione in locazione dell'immobile di Via Cadorna 11**". Tale busta dovrà contenere (oltre alla busta contenente l'offerta economica):
 - la domanda di assegnazione (preferibilmente formulata compilando il modello allegato al presente bando e denominato "allegato 1");
 - l'attestazione di avvenuto sopralluogo (rilasciata dal comune);
 - la ricevuta di versamento della cauzione (copia del bonifico),

Si precisa inoltre che:

- la consegna tempestiva dell'offerta entro il termine perentorio di cui al precedente art. 8, resta in ogni caso esclusivo carico del mittente.
- sulla domanda di assegnazione dovrà essere apposta una marca da bollo da € 16,00;
- le dichiarazioni contenute nella domanda di partecipazione al presente bando per la locazione dell'immobile di Via Cadorna 11 dovranno essere rese nelle forme della dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui agli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e, pertanto, dovrà essere allegata la fotocopia di un documento del sottoscrittore, in corso di validità;

Art. 9 - Procedura di assegnazione e stipula del contratto

Le domande di assegnazione regolarmente pervenute entro i termini e con le modalità descritte nel presente bando saranno aperte dal Responsabile Unico del Procedimento (RUP) in seduta pubblica, alla presenza di almeno due testimoni.

L'apertura delle buste avverrà il giorno 18 settembre 2026 alle ore 11:00

presso la sala consiglio ubicata al primo piano della sede municipale di Via Vittorio Veneto 18. Eventuali differimenti della seduta saranno resi noti mediante pubblicazione di apposito avviso nella sezione bandi del sito istituzionale, in aggiornamento delle informazioni relative alla presente procedura, con almeno due giorni di anticipo. Tale avviso avrà valore di notifica agli interessati. In seduta pubblica, pertanto, il RUP provvederà:

Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Servizio Patrimonio
PEC: comune.novatemilanese@legalmail.it
email: patrimonio@comune.novate-milanese.mi.it

1) alla verifica della regolarità delle domande di assegnazione pervenute, ossia:

- a verificare che i plichi siano pervenuti entro i termini indicati al precedente art. 8. Eventuali plichi pervenuti oltre il termine di scadenza resteranno sigillati e saranno conservati agli atti d'ufficio. Il mittente potrà richiederne la restituzione, firmando per ricevuta un apposito verbale;
- a verificare la completezza delle dichiarazioni richieste ai fini della partecipazione alla gara;
- a verificare la regolarità delle modalità di sottoscrizione dell'istanza.

In caso di dichiarazioni incomplete o di irregolarità comunque rilevate, il RUP sospenderà la seduta pubblica aggiornandola a data successiva e inviterà l'interessato a produrre le dichiarazioni o i documenti mancanti entro il termine di 5 giorni. In tal caso la data, l'ora e il luogo della successiva seduta pubblica saranno pubblicati nella sezione bandi del sito istituzionale, aggiornando le informazioni relative alla presente procedura, con almeno due giorni di anticipo. Ogni eventuale seduta successiva che si rendesse necessaria per il corretto svolgimento della procedura sarà resa nota con le medesime modalità ed avrà sempre valore di notifica agli interessati.

In caso di mancato riscontro entro il termine indicato, o nel caso in cui persistano le irregolarità riscontrate, l'istanza verrà esclusa dalla procedura e l'offerta economica resterà sigillata e acquisita agli atti d'ufficio. Il mittente potrà richiederne la restituzione, firmando per ricevuta un apposito verbale.

2) all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica presentata dagli operatori ammessi.

Il contratto di locazione dell'immobile oggetto del presente bando sarà stipulato con il soggetto che abbia offerto il maggior importo di canone annuo di locazione, pari o in rialzo rispetto all'importo posto a base di gara, come determinato al precedente art. 3.

Si precisa che:

- non saranno prese in considerazione eventuali offerte in ribasso rispetto all'importo posto a base di gara;

- nel caso di più plichi pervenuti da parte del medesimo mittente, verrà considerato solo l'ultimo in ordine di registrazione al protocollo generale dell'Ente, purché pervenuto entro i termini indicati al precedente art. 8;

- nel caso di offerte uguali pervenute da parte di più soggetti, gli stessi saranno invitati a presentare ulteriore offerta in rialzo. Nel caso persista una situazione di parità, l'aggiudicatario della locazione verrà sorteggiato in seduta pubblica, alla presenza del RUP e di almeno due testimoni.

Qualora gli offerenti in posizione di parità siano presenti, si procederà al sorteggio nella medesima seduta; in caso contrario verrà convocata una nuova seduta pubblica dandone notizia nella sezione bandi del sito istituzionale, in aggiornamento alle informazioni relative alla presente procedura.

Delle operazioni di gara sarà redatto apposito verbale. Eventuali offerte non aggiudicatarie saranno inserite in graduatoria, in ordine decrescente di offerta;

- l'aggiudicazione della locazione potrà essere dichiarata efficace solo all'esito positivo dei controlli effettuati in merito alla veridicità delle dichiarazioni rese ai fini della partecipazione al presente bando.

- in caso di esito negativo dei controlli o di rinuncia del primo classificato, l'assegnazione della locazione potrà essere proposta mediante scorrimento della graduatoria;

- il contratto di locazione sarà sottoscritto entro 30 giorni dalla dichiarazione di efficacia dell'aggiudicazione.

Art. 10 Trattamento dati personali

I dati forniti saranno trattati ai sensi della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali, con finalità di gestione amministrativa ed ottemperanza degli obblighi di legge relativi al procedimento di scelta del contraente a cui il presente invito fa riferimento, ai sensi dell'art. 6 par. 1 lett. b) e c) del Regolamento UE 679/2016.

I dati personali trattati sono dati anagrafici, di contatto e tutte le informazioni richieste dalla normativa vigente in tema di contratti pubblici, con particolare riferimento alle informazioni personali che costituiscono requisiti di partecipazione al bando.

I dati saranno comunicati al personale coinvolto nel procedimento per gli adempimenti di competenza. Gli stessi saranno trattati anche successivamente per le finalità correlate alla gestione

del rapporto contratto. Potranno essere trattati da soggetti pubblici e privati per attività strumentali alle finalità indicate, di cui l'ente potrà avvalersi in qualità di responsabile del trattamento. Saranno inoltre comunicati a soggetti pubblici per l'osservanza di obblighi di legge, sempre nel rispetto della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali.

Non è previsto il trasferimento di dati in un paese terzo.

Il presente trattamento non contempla alcun processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione, di cui all'articolo 22, paragrafi 1 e 4, del Regolamento UE n. 679/2016.

Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della partecipazione al presente procedimento per la scelta del contraente. I dati saranno conservati per il tempo necessario a perseguire le finalità indicate e nel rispetto degli obblighi di legge correlati. L'interessato potrà far valere, in qualsiasi momento e ove possibile, i Suoi diritti, in particolare con riferimento al diritto di accesso ai Suoi dati personali, nonché al diritto di ottenerne la rettifica o la limitazione, l'aggiornamento e la cancellazione, nonché con riferimento al diritto di portabilità dei dati e al diritto di opposizione al trattamento, salvo vi sia un motivo legittimo del Titolare del trattamento che prevalga sugli interessi dell'interessato, ovvero per l'accertamento, l'esercizio o la difesa di un diritto in sede giudiziaria. Il Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Novate Milanese, a cui l'interessato potrà rivolgersi per far valere i propri diritti. Potrà altresì contattare il Responsabile della protezione dei dati al seguente indirizzo di posta elettronica: privacy@comune.novatemilanese.mi.it

Il concorrente ha diritto di proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali qualora ne ravvisi la necessità.

Novate Milanese, 27/05/2026

**IL DIRIGENTE DELL'AREA
GESTIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO**

Arch. Gabriella Oldani

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

**Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Servizio Patrimonio**

**PEC: comune.novatemilanese@legalmail.it
email: patrimonio@comune.novate-milanese.mi.it**