



COMUNE DI MASSALENGO

Piazza della Pace n. 1 – e-mail: ufficiotecnico@comune.massalengo.lo.it
c.a.p. 26815 – Massalengo (LO) – Tel. 0371-480775 – 0371-480439 Fax 0371-480046

AVVISO PUBBLICO

Per la locazione dell'immobile comunale da destinare ad attività "commerciale" situato nel Comune di Massalengo – Piazza della Vittoria, n. 2.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Visti e richiamati i seguenti atti:

- Il decreto sindacale n. 7 del 15.05.2026 con cui è stata attribuita al sottoscritto la responsabilità dell'area tecnica;
- la Determinazione n. 68 del 09.06.2026, di indizione della gara e di approvazione del presente avviso pubblico;

RENDE NOTO

- che la presente procedura ad evidenza pubblica non rientra, ai sensi dell'art 56 comma 1 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;
- che il Comune di Massalengo, nell'ottica di attuare una politica di rilancio e valorizzare del proprio patrimonio immobiliare disponibile, ubicato nel centro abitato, nel rispetto del principio di redditività e del principio di fruttuosità dei beni pubblici, intende avviare una procedura ad evidenza pubblica per la locazione commerciale dell'immobile di proprietà comunale, ubicato nel capoluogo, identificato al catasto urbano al foglio n. 5, particella n. 112, subalterno n. 704.

1. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Identificazione: Immobile ad uso commerciale sito nel comune di Massalengo – Via Della Vittoria, n. 2 – Massalengo (LO);

Dati catastali: N.C.E.U./Comune di Massalengo, Foglio n. 5, particella n. 112, Sub. n. 704 Categoria C/1, Classe 3, Rendita Euro 298,51.

Superficie netta coperta da locare: circa mq.20;

Descrizione: L'immobile ricade all'interno del perimetro del centro abitato del Comune di Massalengo ed è ubicato in un'area che il vigente P.G.T. classifica come Centro Storico.

L'edificio oggetto della locazione, si sviluppa su un livello al piano terra.

I locali dislocati al piano terra si articolano in:

- Negozio;
- Servizi igienici;

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di illuminazione e impianto idrico-sanitario.

Pertinenze: Non sono presenti pertinenze all'edificio. L'immobile è immediatamente disponibile.

2. DURATA E CANONE DI LOCAZIONE

Durata del contratto: la locazione commerciale, che sarà stipulata ai sensi della legge n. 392/1978, avrà durata di anni 6 (sei), a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, rinnovabile per un ulteriore periodo della stessa durata. È fatta salva la facoltà di disdetta da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata ovvero posta certificata almeno dodici mesi prima della scadenza, così come previsto dall'art. 28, comma 1, della Legge n. 392/1978. Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego al rinnovo del contratto per i motivi di cui all'art. 29 della medesima Legge con le modalità e i termini ivi previsti.

All'atto della stipula della locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo a garanzia degli obblighi contrattuali, da restituire alla scadenza, previa riconsegna dell'immobile. Il deposito cauzionale sarà invece incamerato dal Comune di Massalengo, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il conduttore, nonostante la preventiva diffida ad adempiere, si renda inadempiente rispetto anche ad uno solo degli obblighi previsti dal contratto.

Importo del canone annuo minimo a base d'asta: l'importo a base d'asta annuo è quantificato in Euro 1.200,00 (diconsi euro milleduecento/00) pari al più probabile canone di locazione, determinato nella relazione di stima elaborata dal personale tecnico dell'Ente, in applicazione dei valori individuati per il territorio comunale dall'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Lodi.

Ai sensi dell'art. 32, della Legge 392/1978, il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata ovvero posta certificata a cura del locatore.

Importo del canone mensile minimo a base d'asta:

euro 100,00 (diconsi euro cento/00). Non sono ammesse offerte in ribasso.

Il canone non è da considerarsi comprensivo di spese relative alle utenze, imposte e tasse e ogni altro onere accessorio che restano ad esclusivo carico del conduttore.

Sottoscrivendo il contratto il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non previo espresso consenso del locatore. È vietata la sub-locazione.

Il pagamento del canone dovrà essere corrisposto dal conduttore in rate mensili anticipate da pagarsi entro il giorno 5 di ogni mese.

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare la domanda di partecipazione al bando i soggetti che, fatte salve le verifiche di cui ai motivi di esclusione o alla presenza di cause di decadenza, sospensione o divieto da cui possa derivare l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, alla data di pubblicazione del medesimo bando, siano in possesso dei requisiti morali e professionali di cui all'art.71 del D.Lgs.n.59/2010, per l'esercizio di attività commerciale (negozi e botteghe, di vicinato) e presentino la certificazione ovvero la dichiarazione sostitutiva attestante l'iscrizione presso la Camera di Commercio, Industria e Artigianato per le attività corrispondenti a quelle oggetto del presente avviso.

Non è ammessa la partecipazione degli operatori economici quando sussistono:

- una o più cause di esclusione tra quelle elencate dall'art. 94 e ss. del D. Lgs. 36/2023;
- le condizioni di cui all'art. 53 co. 16-ter del d.lgs. 165/2001 o quando gli operatori siano incorsi in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;
- le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs. 6 settembre

2011, n. 159.

Il Comune di Massalengo in qualità di "locatore" effettuerà controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte prima della stipulazione del contratto.

Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatte salve comunque le responsabilità penali che discendono dalle dichiarazioni mendaci.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei contro-interessati è disciplinato dalla L. 241/90. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 della D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii. a cui si rinvia espressamente e che sono esercitabili con le modalità della legge n. 241/90

4. CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

L'immobile:

1) deve essere destinato esclusivamente ad attività commercial, come negozi e botteghe, di vicinato.

I soggetti interessati alla locazione dei suddetti locali dovranno dimostrare di aver esercitato l'attività commerciale per almeno un biennio;

È fatto divieto di sublocazione, pena la risoluzione del contratto;

2) viene assegnato in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;

5. ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico del conduttore:

1) **Pagamento del canone di locazione** e degli eventuali oneri accessori secondo le modalità previste dal contratto; il pagamento del canone locativo, così come determinato al termine della procedura di gara, dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi cinque giorni del mese, mediante bonifico sulla tesoreria comunale.

2) **Oneri fiscali e tributari:** il pagamento di tutte le imposte, tasse e tributi derivanti dalla gestione del locale; le spese di bollo per la formalizzazione del contratto di locazione saranno a carico del conduttore; il locatore provvederà alla registrazione del contratto e al pagamento dell'imposta di registro, che nella misura di legge, prevista pari al 50 % del totale, dovrà essere rimborsata dal conduttore. Resta parimenti a carico del conduttore ogni altra spesa per allacci e/o vulture delle utenze a servizio dell'immobile ovvero tasse e imposte correlate previste per legge a carico del conduttore

3) **Manutenzione ordinaria** del locale, degli impianti in esso presenti, garantendo la piena funzionalità e sicurezza dello stesso e delle aree esterne;

4) **Utenze e consumi:** il pagamento delle spese relative alle utenze (energia elettrica, acqua, gas, connessione internet, ecc.);

5) **Adeguamento normativo:** l'adeguamento dell'immobile a tutte le normative igienico-sanitarie, di sicurezza e antincendio necessarie per l'esercizio dell'attività;

6) **Arredi e allestimenti:** l'acquisto e l'installazione degli arredi e delle attrezzature necessarie che restano di piena proprietà del conduttore, il quale al termine della locazione, dovrà asportare detti beni senza arrecare alcun danno all'immobile, che dovrà essere restituito in buone condizioni di uso e manutenzione; le migliorie apportate all'immobile restano nella disponibilità del Comune di Massalengo senza che nulla sia dovuto al conduttore.

7) **Pulizia e decoro urbano:** la cura dell'igiene e del decoro del locale e delle aree esterne di pertinenza, nel rispetto delle normative comunali e ambientali;

8) **Eventuali migliorie strutturali:** l'aggiudicatario potrà eseguire interventi di miglioramento dell'immobile previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, senza diritto al rimborso delle spese sostenute;

9) Divieto di installare nei locali concessi in locazione “*slot machine*” e/o “*videogiochi*”;

10) Copertura assicurativa: stipula di idonea polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi e per eventuali danni all’immobile locato. Il conduttore si impegna a mantenere in vigore dette polizze per l’intera durata della locazione. Dovrà, pertanto, essere trasmessa all’Ente la prova del pagamento del relativo premio annuale di rinnovo delle polizze assicurative.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli nell'esercizio dell'attività anche conseguenti a fatti di terzi.

È fatto divieto al conduttore di destinare l’immobile ad uso diverso da quello concordato in sede di contratto di locazione.

Per quanto non espressamente previsto si fa rinvio alle norme in materia del Codice Civile e alla legislazione speciale in materia.

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E TERMINE DI SCADENZA

I soggetti interessati dovranno far pervenire, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 31.07.2026 (farà fede il timbro postale)** la propria domanda, debitamente sottoscritta a pena di esclusione ai sensi del DPR 445/2000, in busta chiusa, recante la dicitura “**Locazione dell’immobile comunale da destinare ad attività “commerciale” situato nel Comune di Massalengo – via Della Concordia, CONTIENE OFFERTA ECONOMICA - NON APRIRE**”, utilizzando esclusivamente il modulo allegato A del presente avviso, da inviarsi soltanto con le seguenti modalità:

- a mezzo raccomandata A/R;

- consegna a mani al seguente indirizzo:

Ufficio Protocollo – Piazza della Pace, n. 1 – Massalengo (LO)

Il plico deve recare il nominativo e l’indirizzo del concorrente completo del numero di telefono e dell’indirizzo di posta elettronica certificata.

Il Comune di Massalengo non avrà alcuna responsabilità conseguente il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato. Faranno fede la data e l'ora apposte sul plico dall'addetto alla ricezione del Comune di Massalengo.

Non verranno prese in considerazione le domande pervenute oltre i termini di scadenza sopraindicati.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione, la documentazione appresso indicata:

1) Una busta sigillata (BUSTA A) contenente la seguente DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

- **Domanda di partecipazione** al Bando formulata esclusivamente sull'apposito modello (**ALLEGATO A**) debitamente sottoscritta e contenente le dichiarazioni ed impegni nello stesso contenuti.
- **Fotocopia del documento di identità** personale in corso di validità del sottoscrittore.
- **Attestazione di avvenuto sopralluogo** da effettuare obbligatoriamente, dalla quale risulti che il concorrente ha effettuato la visita dei luoghi oggetto di locazione; ai fini dell’effettuazione del prescritto sopralluogo i concorrenti dovranno necessariamente presentarsi presso l’Ufficio Tecnico – Piazza della Pace, n. 1, previo appuntamento da richiedere ai seguenti indirizzi mail: ufficiotecnico@comune.massalengo.lo.it

2) Una busta sigillata (BUSTA B) contenente l'OFFERTA ECONOMICA, formulata esclusivamente sul modello (ALLEGATO B**) allegato al presente avviso.**

L'apertura delle offerte pervenute, prevista in seduta pubblica, avrà luogo nell’Ufficio tecnico del Comune di Massalengo sito al piano primo di Piazza della Pace, n. 1, e verrà comunicata agli interessati almeno tre giorni prima della data fissata.

7. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'appalto sarà aggiudicato con il criterio del prezzo offerto più altro rispetto a quello a base d'asta.

L'offerta dovrà essere redatta in carta semplice, resa legale con l'apposizione di un bollo del valore di €. 16,00, utilizzando il modulo "ALLEGATO B", con l'indicazione del prezzo offerto, espresso in cifre e in lettere, senza abrasioni o correzioni, salvo il caso in cui siano controfirmate dall'offerente.

La mancata apposizione della marca da bollo non costituisce causa di esclusione; in tal caso, il concorrente è invitato a regolarizzare l'offerta entro il termine di 5 giorni.

In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione ai sensi dell'art.72 del R.D. n. 827/24

L'offerta dovrà essere in aumento o almeno pari all'importo fissato a base d'asta.

Non saranno ammesse offerte in diminuzione.

LA MANCANZA DELLA SOTTOSCRIZIONE DELL'OFFERTA COMPORTERÀ LA NULLITÀ DELLA STESSA.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati mediante acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti possesso di stati, fatti, atti e qualità dei soggetti dichiaranti; in caso di dichiarazioni mendaci, il soggetto decade dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi alla data, che sarà fissata dall'Amministrazione, per la stipulazione del contratto; in mancanza di presentazione nei termini stabiliti, salvo i casi di gravi impedimenti motivati e comprovati, si procederà all'incameramento della cauzione provvisoria prestata ai fini della partecipazione alla gara, fatte salve altre azioni in danno.

8. RESPONSABILITÀ E COPERTURE ASSICURATIVE

Il conduttore assume la qualità di custode dell'Immobile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevato ed indenne il locatore da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il conduttore assume ogni responsabilità in relazione all'immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del conduttore medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevato ed indenne il locatario da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il conduttore, con effetto dalla data di decorrenza della locazione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della presente locazione, oltre che per tutto l'eventuale periodo di detenzione dell'immobile anche oltre la scadenza contrattuale, un'adeguata copertura assicurativa incondizionata ed escutibile a prima richiesta, contro i seguenti rischi:

1. Incendio e rischi accessori: per danni arrecati ai locali, alle strutture e agli impianti mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore (pari al valore "a nuovo" dei beni medesimi) di €. 1.000.000,00 (unmilione/00) compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 1.000.000,00 per sinistro.

9. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Tutti i dati personali trasmessi dai richiedenti con la domanda di partecipazione al presente avviso, ai sensi della vigente normativa in materia di privacy, sono trattati esclusivamente per le finalità di gestione della presente procedura e degli eventuali procedimenti connessi.

In particolare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 D. Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., i dati personali conferiti saranno trattati, anche con strumenti informatici, per le finalità e le modalità previste dal presente procedimento e per lo svolgimento dell'eventuale successivo rapporto

contrattuale.

Ai sensi del D. Lgs. n°196/2003 e s.m.i. e del Reg.to U.E 679/2016, si informa che:

- a. il trattamento dei dati personali dei candidati è finalizzato unicamente all'individuazione di un operatore economico per l'eventuale successivo affidamento in locazione dell'immobile;
- b. il trattamento sarà effettuato dal personale degli uffici competenti nei limiti necessari a perseguire le sopra citate finalità, con modalità e strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati;
- c. i dati potranno essere comunicati o portati a conoscenza dei Responsabili o incaricati o di dipendenti coinvolti a vario titolo nell'iter della pratica.

10. SOPRALLUOGO

Da effettuare obbligatoriamente, dalla quale risulti che il concorrente ha effettuato la visita dei luoghi oggetto di locazione; ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo i concorrenti dovranno necessariamente presentarsi presso l'Ufficio tecnico del comune di Massalengo – Piazza della Pace, n. 1, previo appuntamento da richiedere ai seguenti indirizzi mail: ufficiotecnico@comune.massalengo.lo.it

11. DISPOSIZIONI FINALI

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di prorogare i termini, modificare, sospendere, revocare in qualsiasi momento con provvedimento motivato il presente avviso.

Qualora la presente procedura si concluda negativamente l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di promuovere, valutare e/o attivare procedure alternative finalizzate alla gestione ed utilizzo della struttura in argomento.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per colpa dell'aggiudicatario, e salvo diversi accordi con l'Amministrazione, lo stesso verrà dichiarato decaduto e diverrà aggiudicatario l'offerente, che fra gli altri avrà presentato l'offerta più alta.

11.0 - PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

Il presente avviso è pubblicato unitamente alla domanda ed agli allegati sul sito internet del Comune di Massalengo nella sezione Avvisi.

Tutta la documentazione potrà essere scaricata dal sito.

Il Responsabile del Procedimento è: Ing. Lena Luca, Responsabile del Settore tecnico ufficiotecnico@comune.massalengo.lo.it

ALLEGATI

Sono allegati al presente avviso i sottoelencati documenti:

- Allegato A - Modello domanda di partecipazione e dichiarazioni;
- Allegato B – Modello offerta economica;
- Estratto di mappa.