# COMUNE DI CASTEL CONDINO
## PROVINCIA DI TRENTO

## ASTA PUBBLICA
## ai sensi degli artt. 19 e 39 commi 1 e 2 della L.P. 19 luglio 1990, n. 23 per procedere alla locazione dell'immobile pp.edd. 120 e 121 e posto auto p.ed. 654 sub 8 a Castel Condino

In esecuzione delle determinazioni n. 102 dd. 28.10.2026 e n. 106 dd. 13.11.2026 è indetta un'asta pubblica per procedere alla locazione della p.ed. 120 e p.ed. 121 pm. 1 sub 2-4 in c.c. Castello (distretto di Tione), con inizio presumibile dalla metà del mese di dicembre 2026 e per la durata di nove anni, rinnovabili di ulteriori 9.

Costituisce pertinenza accessoria dell'edificio un posto auto nel parcheggio coperto identificato catastalmente dalla p.ed. 654 sub 8 della superficie di mq. 20 che potrà essere utilizzato a servizio del personale o dei clienti dell'esercizio pubblico.

L'aggiudicazione sarà disposta, ai sensi degli articoli 19 e 39 commi 1 e 2 della L.P. 19 luglio 1990, n. 23, a favore del concorrente che formulerà la miglior offerta per l'Amministrazione. L'offerta sarà valutata in base al solo prezzo offerto, come meglio specificato al successivo paragrafo 4.

### § 1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PRINCIPALE

La struttura completamente arredata, sita nell'abitato di Castel Condino in via Giovanni Prati n. 6, e consiste in uno stabile costituito da:

- piano interrato: composto da atrio d'ingresso e deposito;
- piano seminterrato: composto da locali da adibire a deposito, lavanderia, disimpegno, antibagno-spogliatoio, bagno e centrale termica;
- piano primo: composto da locali da adibire a ristorante-bar con annessi antibagno, bagno e bagno disabili, cucina con annessi antibagno e bagno, dispensa, reception e atrio;
- piano secondo: composto da n. 7 camere con bagno, disimpegno;
- piano sottotetto: composto da n. 3 camere con bagno, locale spazio collettivo disimpegno, bagno comune e n. 2 depositi.

La struttura è dotata di ascensore che collega il piano seminterrato al piano sottotetto e viene assegnata comprensiva di arredamento, come risulta dallo stato attuale dei locali.

L'edificio è fornito di tutti i servizi indispensabili quali energia elettrica, allaccio gas, acquedotto e fognatura, con obbligo di intestazione a nome del conduttore delle relative utenze.

Nell'immobile oggetto del presente bando è vietata l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del T.U.L.P.S.

(Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza), come disposto dalla delibera consigliare n. 6 dd. 01.04.2019.

Classificazione energetica: D EP classe =126,96 kWh/m³a

L'immobile è inserito nell'elenco degli immobili comunali coperti da assicurazione “all risks” nell'ambito delle polizze globali che il Comune di Castel Condino ha in essere per il proprio patrimonio.

## § 2. OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE

Vige **l'obbligo** per il conduttore di presentare a proprio nome, entro 60 giorni dalla stipula del contratto di locazione (salvo concessione di proroga), apposita SCIA tramite il portale SUAP del Comune di Castel Condino per l'apertura dell'esercizio di somministrazione alimenti e bevande aperto al pubblico ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettere a) e b) della L.P. 14.07.2000 n. 9 e dell'art. 2 del relativo regolamento di esecuzione.

La mancata presentazione della SCIA nei termini previsti sarà considerato *grave inadempimento contrattuale* con la conseguente risoluzione del contratto e incameramento della cauzione definitiva.

- E' onere dell'aggiudicatario/conduttore acquisire ogni autorizzazione necessaria per lo svolgimento dell'attività che dovrà essere compatibile con la destinazione d'uso in essere dei locali. Se l'utilizzo dell'unità comportasse ulteriori obblighi per lo sbarrieramento ai sensi della Legge 13/89 e Lp 1/91, il conduttore dovrà assumersi tale impegno provvedendovi a propria cura e spese, senza diritto alcuno di rivalsa od indennizzo da parte del Comune di Castel Condino.

- Nell’immobile di cui al presente bando è possibile anche esercitare l’attività di affittacamere ai sensi dell’art. 31 Lp 15 maggio 2002 n. 7.

- E’ inoltre onere del conduttore stipulare e mantenere per la durata della locazione un’adeguata copertura assicurativa contro gli infortuni e responsabilità civile verso terzi (RCT) con massimale almeno pari ad € 3.000.000,00 per gli spazi utilizzati. La polizza assicurativa deve valere anche per il “rischio locativo” di cui agli artt. 1588 e 1589 del Codice Civile con una somma assicurata almeno pari ad € 1.000.000,00.

## § 3. PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

Si elencano le principali condizioni contrattuali:

- il contratto sarà redatto ai sensi della legge 27 luglio 1978 n. 392 per la durata di nove anni, rinnovabile di ulteriori nove. Il conduttore avrà la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in ogni momento, previo preavviso pari ad almeno sei mesi da inviare con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o tramite posta elettronica certificata. Il Comune di Castel Condino si riserva comunque la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto per gravi motivi.
- il canone dovrà essere pagato anticipatamente rispetto al mese di riferimento a seguito dell'emissione di idonea fattura, con applicazione dell'iva in misura ordinaria.
- i costi per utenze sono a carico del conduttore, con intestazione in proprio della titolarità;

- sarà richiesto, prima della stipula, un deposito cauzionale definitivo per l'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali, pari a tre mensilità del canone relativo al 9 anno, nelle forme consentite dalla legge.
- le spese di registrazione del contratto sono a carico delle parti in ugual misura; l'imposta di bollo è a carico del conduttore.
- è esclusa qualsiasi forma di sub locazione.

## § 4. CRITERI E MODALITA' DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

L'aggiudicazione verrà disposta nei confronti del soggetto che avrà presentato l'offerta maggiore in termini di percentuale sul canone annuo posto a base di gara e così determinato:

| annualità | Canone annuo |
|---|---|
| 1° - 2° | € 6.128,00 |
| 3° - 4° | € 7.966,00 |
| 5° - 6° | € 9.804,00 |
| 7° - 8° | € 11.030,00 |
| 9° | € 12.255,00 |

- La percentuale di rialzo offerta verrà applicata a tutte le annualità.
- Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto al canone fissato a base di gara. L'aggiudicatario non potrà pretendere alcun intervento da parte del Comune in quanto accetta la locazione del bene nello stato di fatto in cui si trova al momento della presentazione dell'offerta.
- In caso di parità di offerta, l'individuazione del conduttore avverrà mediante estrazione a sorte in seduta pubblica. Si precisa, altresì, che le offerte duplici, parziali, con alternative o comunque condizionate non saranno ritenute valide e saranno escluse. L'amministrazione procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida, purché la stessa sia ritenuta conveniente o idonea per l'Amministrazione.
- Il canone è soggetto ad iva nella misura ordinaria e dovrà essere pagato a seguito di emissione della relativa fattura.
- Per i primi 9 (nove) anni il canone non è soggetto alla rivalutazione Istat. Solo a decorrere dal rinnovo automatico del contratto il canone sarà soggetto ad aggiornamento annuale nella misura del 75% della variazione Istat.

## § 5. INOLTRO DEL PLICO CONTENENTE L'OFFERTA

Il concorrente che intenda partecipare alla gara di cui al presente bando dovrà far pervenire, secondo le modalità illustrate nel proseguo e indirizzando specificatamente a:

Ufficio protocollo del Comune di Storo –
sede della gestione associata fra i Comuni di Storo, Bondone e Castel
Condino piazza Europa, 5
38089 STORO (TN)

**entro le ore 12,00 del giorno lunedì 23 novembre 2026**

un plico chiuso contenente la richiesta di partecipazione e la cauzione provvisoria nonché la busta

chiusa contenente l'offerta economica di cui al successivo paragrafo 7.

Sull'esterno del plico deve essere riportata la seguente dicitura:

**"Offerta per la locazione in c.c. Castello"**

Detto plico deve essere spedito in uno dei seguenti modi:
a) mediante raccomandata del servizio postale statale;
b) mediante plico analogo alla raccomandata inoltrato da corrieri specializzati;
c) mediante consegna diretta al protocollo del Comune di Castel Condino c/o il Comune di Storo, il quale ne rilascerà apposita ricevuta.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente: non saranno ammesse alla gara gli offerenti i cui plichi perverranno all'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopra indicato, e questo anche qualora il loro mancato o tardivo inoltro sia dovuto a cause di forza maggiore o per caso fortuito o per fatto imputabile a terzi.

La data di arrivo dei plichi sarà stabilita dal timbro a calendario del protocollo del Comune di Castel Condino, anche se spediti a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o tramite altro mezzo.

Il termine stabilito per la presentazione dei plichi è perentorio e, pertanto, non verranno prese in considerazione quelle domande o documenti che per qualsiasi ragione, non esclusa la forza maggiore o il fatto di terzi, giungano in ritardo o non siano corredate dai documenti e dalle dichiarazioni richiesti dall'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte, anche se sostitutive o aggiuntive di quelle precedentemente inviate, che pervengano all'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopra indicato.

Responsabile del procedimento è il funzionario del servizio Affari generali Claudia Zanetti (telefono 0465/681212 - mail claudia.zanetti@comune.storo.tn.it) alla quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

## § 6. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammessi a partecipare:

- le persone fisiche
- le imprese, le società, le cooperative;

in possesso dei requisiti di ordine generale, che non abbiano contenziosi in corso con il Comune di Castel Condino e in possesso dei requisiti per la presentazione della *SCIA per apertura di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande aperto al pubblico ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettere a) e b) della L.P. 14.07.2000 n. 9 .*

## § 7. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Nel plico di invio (busta esterna) di cui al precedente paragrafo 5 dovrà essere inserita, a pena di esclusione, la documentazione indicata di seguito.

**7.1. RICHIESTA DI PARTECIPAZIONE** (in carta libera) secondo il fac-simile allegato 1, sottoscritta dall'offerente, indicando nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale.

Nel caso in cui la domanda sia presentata da parte di Società deve essere indicata la denominazione o ragione sociale o la ditta, la sede legale, il codice fiscale/partita iva, nonché le generalità del legale rappresentante o di altra persona in possesso del titolo idoneo ad impegnare validamente l'offerente.

La domanda dovrà contenere le dichiarazioni sotto indicate, rese ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e accompagnata, a pena di esclusione, da copia fotostatica del documento di riconoscimento del sottoscrittore in corso di validità ai sensi dell'art. 38 del citato DPR 445/2000:

1.- di essere iscritto al Registro delle Imprese presso la CCIAA (per le società);

2.- di non aver subito, nell'ultimo quinquennio antecedente la data di pubblicazione del bando, protesti cambiari e di assegni (per le persone fisiche)

3.- di non essere in stato di fallimento, di liquidazione, di cessione di società, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione di non avere in corso alcuna procedura (per le società);

4.- di non aver riportato condanne penali che comportino l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;

5.- di accettare le clausole contenute nel presente bando e nello schema di contratto allo stesso allegato;

6.- di non avere contenziosi in corso con il Comune di Castel Condino;

7.- di possedere i requisiti per la presentazione di apposita SCIA (anche tramite un soggetto preposto) per apertura di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande aperto al pubblico ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettere a) e b) della L.P. 14.07.2000 n. 9

8.- di essersi recato sul posto, aver visionato l'immobile e il mobilio presente e di averlo trovato idoneo all'utilizzo che se ne intende fare e pertanto di accettarlo nello stato di fatto in cui si trova;

9.- di impegnarsi a sottoscrivere il contratto di locazione a seguito dell'invito da parte dell'Amministrazione nonché di impegnarsi a presentare tramite il SUAP del Comune di Castel Condino, entro 60 giorni dalla stipula del contratto di locazione (salvo concessione di proroga), apposita SCIA intestata al conduttore medesimo finalizzata all'apertura nelle pp.edd. 120 e 121 di esercizio pubblico per la somministrazione di alimenti e bevande aperto ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettere a) e b) della L.P. 14.07.2000 n. 9.

**Fatte salve le ipotesi di esclusione dalla gara previste dal presente bando, può essere disposta l'esclusione del concorrente dalla gara medesima a causa di mancanza, irregolarità, incompletezza della documentazione richiesta oppure inosservanza delle modalità prescritte per la presentazione della documentazione, qualora facciano venire meno il serio e proficuo svolgimento della gara, la "par condicio" dei concorrenti o costituiscono violazione delle norme poste a tutela della segretezza dell'offerta.**

**Il mancato rispetto del termine per la stipula del contratto e/o della presentazione della SCIA comporterà la perdita della cauzione provvisoria ed il subentro nell'aggiudicazione dell'offerente in posizione successiva in graduatoria.**

La documentazione irregolare eventualmente presentata, in riferimento alla quale non sia comminata l'esclusione dalla gara, dovrà essere regolarizzata a seguito di richiesta entro i termini eventualmente indicati.

**7.2. CAUZIONE PROVVISORIA**. Unitamente alla dichiarazione di cui al punto precedente l'offerente dovrà inserire nella busta la documentazione attestante la costituzione di una cauzione provvisoria pari ad **€ 2.000,00** a garanzia della serietà dell'offerta e dell'esatto adempimento dell'obbligo di sottoscrizione del contratto di locazione a seguito dell'invito da parte dell'Amministrazione e della presentazione della SCIA. Detta cauzione dovrà essere redatta in numerario, tramite versamento effettuato sul c/c IT 59 U 03599 01800 000000159036 o nelle altre forme consentite dall'art. 4 del DPGP 22 maggio 1991 n. 10-40/Leg. La cauzione potrà essere trattenuta, quale cauzione definitiva, per l'aggiudicatario, che provvederà in tal caso ad integrarne l'importo in relazione al canone offerto, sarà svincolata per gli altri offerenti a seguito

dell'aggiudicazione.

**7.3. L'OFFERTA ECONOMICA.** Nel plico esterno dovrà essere inserita una busta chiusa contenente l'offerta economica (in carta legale o resa legale) secondo il fac-simile allegato 2. La formulazione dell'offerta avviene mediante l'indicazione della percentuale di rialzo sul canone a base di gara (esclusa l'iva di legge) in cifre ed in lettere. Si precisa che ove cifre e lettere non corrispondessero, l'Amministrazione considererà valida la percentuale espressa in lettere. La formulazione dell'offerta secondo modalità diverse da quelle sopra specificate comporta l'esclusione della stessa dalla gara. Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto al canone fissato a base di gara.

L'offerta deve essere firmata dal concorrente pena l'inammissibilità dell'offerta stessa e l'esclusione del concorrente dalla gara. Se il concorrente è un'impresa la firma deve essere apposta da un legale rappresentante o da persona legalmente autorizzata ad impegnare l'impresa nella procedura di gara

## § 8. PROCEDURA DI GARA

La gara si svolgerà presso il Municipio di Storo, sede della gestione associata il **giorno 23 novembre 2026** con le seguenti modalità:

- alle ore 14.00 in seduta pubblica la commissione procederà all'apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa e alla verifica della regolarità della medesima per l'ammissione alla procedura, per proseguire poi all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica e all'aggiudicazione.

L'aggiudicazione sarà disposta, ai sensi degli articoli 19 e 39 commi 1 e 2 della L.P. 19 luglio 1990, n. 23, a favore del concorrente che formulerà l'offerta più alta in termini di rialzo sul canone posto a base di gara.

Risulterà aggiudicatario l'offerente che avrà offerto il prezzo più alto.

In caso di parità di offerta, l'aggiudicazione avverrà mediante estrazione a sorte in seduta pubblica.

Nel caso in cui pervenga un'unica offerta, l'aggiudicazione è disposta a favore della stessa purché sia ritenuta dalla Commissione congrua e conforme alle prescrizioni del presente bando.

## § 9. STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il soggetto aggiudicatario dovrà, nel giorno fissato dall'amministrazione comunale, presentarsi per la stipula del contratto di locazione in forma di scrittura privata, previo deposito del fondo spese contrattuali, per la parte a proprio carico, e deposito della cauzione di cui all'art. 11 della Legge 392/78 pari a tre mensilità del canone offerto, anche con integrazione della cauzione provvisoria già versata.

Il Comune di Castel Condino procederà alla verifica delle attestazioni rese in sede di partecipazione alla gara da parte dell'aggiudicatario, riservandosi altresì la facoltà di verificare le dichiarazioni prodotte anche da parte di altri concorrenti non risultati aggiudicatari. L'eventuale riscontro di difformità dalle quali emerga l'inesistenza dei requisiti previsti per la partecipazione è causa di decadenza dall'aggiudicazione e comporta, oltre all'incameramento della cauzione provvisoria a titolo di penale, anche la segnalazione alle autorità competenti. Tutti i requisiti dichiarati dovranno essere mantenuti per l'intera durata della locazione, pena la risoluzione della medesima.

In seguito alla firma del contratto, verrà redatto congiuntamente al conduttore il verbale di inventario dei beni presenti presso l'immobile nonché di consegna delle chiavi dell'immobile medesimo.

## § 10. INFORMATIVA PRIVACY

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, si informa che i dati personali raccolti saranno trattati, con strumenti cartacei e con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della stipula e gestione del contratto di locazione.

Titolare del trattamento è il Comune di Castel Condino, Responsabile della Protezione dei Dati è il Consorzio dei Comuni Trentini, con sede a Trento in via Torre Verde 23 (e-mail servizioRPD@comunitrentini.it , sito internet www.comunitrentini.it ).

E' possibile esercitare il diritto di accesso e gli altri diritti di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 7 e seguenti del D.Lgs. 196/2003.

Classificazione: 2026/4.9
*Numero e data di protocollo associati al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i file allegati alla medesima o la segnatura in intestazione*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
*d.ssa Claudia Zanetti*

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea con la segnatura di protocollo, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (Artt. 3 bis e 71 D. Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

Allegati:
- Allegato 1 - richiesta di partecipazione,
- Allegato 2 – modulo offerta economica
- Planimetrie immobile
- Schema contratto di locazione
- Attestato di prestazione energetica