



COMUNE DI VICOFORTE

PROVINCIA DI CUNEO

BANDO PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEL LOCALE DI PROPRIETÀ COMUNALE PER SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE SITO PRESSO GLI IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 82 del 02/07/2026.

SI RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale intende concedere in locazione il locale sito presso gli impianti sportivi comunali, facente parte del patrimonio disponibile dell'ente, di seguito meglio descritto e destinato all'attività di somministrazione alimenti e bevande, alle condizioni che seguono, con una procedura di aggiudicazione ad evidenza pubblica, basata sul criterio di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 1 - FINALITÀ

Il Comune di Vicoforte assegna in locazione il locale per la somministrazione, vendita e consumo di alimenti e bevande. L'attività costituisce un servizio essenziale per gli impianti sportivi all'interno dei quali è situato, garantisce un presidio per l'area e ne valorizza la fruibilità da parte di atleti, spettatori e frequentatori della zona.

Articolo 2 - OGGETTO

La locazione ha ad oggetto l'immobile destinato a somministrazione alimenti e bevande, ubicato presso gli impianti sportivi comunali di Vicoforte. L'immobile oggetto di locazione è composto da un piano terra e da un piano seminterrato. Il piano terra ospita il locale adibito a bar, completo di bancone e il locale cucina. Il piano sottostante, accessibile tramite una scala a chiocciola, è destinato a magazzino e dispone di un servizio igienico. La superficie complessiva calpestabile è di circa 100 mq. Il fabbricato è dotato di uno spazio esterno di pertinenza, costituito da una terrazza pavimentata della superficie di circa 80 mq, oltre ad altri spazi accessori. Nell'area limitrofa, nel fabbricato adibito a spogliatoi del campo da calcetto, è inoltre presente un servizio igienico pubblico a disposizione anche dei clienti.

L'immobile è individuato a Catasto Fabbricati del Comune di Vicoforte al foglio 14 mappale 1823.

Per maggiori precisazioni si rimanda all'allegata planimetria del fabbricato e relative pertinenze.

Si precisa che l'immobile è attualmente oggetto di interventi di manutenzione straordinaria. Nello specifico, i lavori comprendono:

- Impianti e illuminazione: Rifacimento completo dell'impianto elettrico e termico; posa di un controsoffitto con predisposizione dei punti luce.
- Opere edili e finiture: Posa di una nuova pavimentazione interna e rifacimento della pavimentazione del terrazzo esterno; interventi murari di rasatura e tinteggiatura sia interna sia esterna.

Dotazioni e arredi: Il locale cucina e il bancone posto nella zona d'ingresso vengono consegnati privi di elettrodomestici e allestimenti. Le aree saranno tuttavia dotate di tutte le predisposizioni elettriche necessarie per consentire all'affittuario il collegamento delle attrezzature e degli arredi necessari per le proprie esigenze operative.



COMUNE DI VICOFORTE

PROVINCIA DI CUNEO

È a carico del conduttore l'implementazione, l'eventuale sostituzione e la riparazione di quanto soggetto ad usura e delle attrezzature e degli arredi non più efficienti o decorosi. Eventuali lavori e qualsiasi modifica degli impianti dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ufficio Tecnico comunale, dovranno essere dotati di certificazioni di conformità finali e resteranno a completo beneficio del Comune senza che il conduttore possa pretendere indennizzo alcuno.

Per maggiori dettagli sui lavori in corso e sullo stato attuale del fabbricato, sarà possibile richiedere un appuntamento per un confronto tecnico o per un sopralluogo con l'Ufficio Tecnico Comunale (UTC), da concordare preventivamente.

Articolo 3 - REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Possono partecipare al presente bando i soggetti in possesso dei requisiti sotto indicati:

- possesso dei requisiti morali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'articolo 4 della L.R. 29 dicembre 2006, n. 38;
- possesso dei requisiti di ordine generale enucleati al capo II del Titolo IV di cui alla Parte V del Libro II del D.Lgs. 36/2023;
- assenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
- essere iscritti alla C.C.I.A.A. o analogo registro professionale competente per territorio, per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente affidamento o, in alternativa, impegno ad iscriversi prima dell'avvio dell'attività. Si precisa che in quest'ultimo caso il partecipante alla procedura dovrà comunque essere in possesso dei requisiti di legge necessari all'iscrizione alla C.C.I.A.A. per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente affidamento, alla scadenza dei termini di partecipazione alla gara;
- assenza di condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- assenza di debiti di qualunque natura nei confronti del Comune o di precedenti rapporti con il Comune che si siano interrotti illegittimamente e/o senza giustificato motivo;
- di non aver subito procedure di decadenza o revoca di concessioni di spazi o immobili concessi dal Comune di Vicoforte per gravi inadempimenti.

Ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, il possesso dei requisiti di cui sopra sarà autocertificato dai soggetti interessati in sede di presentazione dell'istanza, mediante sottoscrizione degli appositi modelli di istanza di partecipazione (Modelli A e B allegati).

Articolo 4 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione sarà regolata da apposito contratto da sottoscrivere entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. La locazione, ai sensi dell'art. 27 e 28 della legge 27.07.1978, n. 392, avrà la durata di anni 6 (**sei**) con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 anni, previa verifica della permanenza dei requisiti di aggiudicazione e salvo che non sopraggiunga disdetta da una delle parti, da comunicarsi ai sensi artt. 27, 28 e 29 della Legge 392/1978. È fatta salva la possibilità di recesso del conduttore da comunicarsi con almeno sei mesi di anticipo a mezzo di lettera raccomandata o Posta Elettronica Certificata (PEC).



COMUNE DI VICOFORTE

PROVINCIA DI CUNEO

Articolo 5 - CANONE ANNUO

Il canone mensile dovuto dal conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta che verrà formulata dai partecipanti. L'importo del canone mensile a base d'asta è fissato in € 500,00 al netto dell'IVA.

- Il primo anno della locazione il canone sarà pari al 70% del canone offerto;
- Il secondo anno della locazione sarà pari all'85% del canone offerto;
- Il terzo anno sarà pari a quello offerto.

A partire dal quarto anno il canone verrà aggiornato annualmente, automaticamente, nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita.

Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone utilizzando solo ed esclusivamente il "*Modello B - Offerta Economica*". Il suddetto canone dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate mediante avviso PagoPA sul conto della tesoreria comunale. Il mancato pagamento del canone entro i termini stabiliti sarà motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 6 - PRESA VISIONE DELL'IMMOBILE

I soggetti interessati devono obbligatoriamente visionare l'immobile previo sopralluogo da concordare con l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicoforte (tel. 0174.563010 – int.3, mail: op.vicoforte@ruparpiemonte.it). La partecipazione alla gara comporta la completa accettazione di tutte le clausole previste nel presente avviso. Al soggetto che effettua il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi, che dovrà essere presentato obbligatoriamente per la partecipazione alla gara, pena l'esclusione (salvo i casi in cui la copia sia già agli atti dell'Ufficio).

Articolo 7 - DEPOSITO CAUZIONALE

Ogni concorrente dovrà costituire una cauzione provvisoria pari al valore del canone di affitto mensile a base d'asta, mediante:

1. **Deposito PagoPA:** da effettuarsi sul portale dei pagamenti della Regione Piemonte, selezionando come Ente il "Comune di Vicoforte" e come causale "deposito di garanzia provvisoria".
2. **Fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa:** con scadenza non inferiore a mesi sei decorrenti dalla data di scadenza di presentazione delle offerte, rinnovabile e contenente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione (art. 1944 c.c.) e alle eccezioni di cui all'art. 1957 comma 2 c.c.

La garanzia dell'aggiudicatario verrà trattenuta a titolo di acconto o svincolata alla stipula del contratto. Ai non aggiudicatari sarà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione, senza interessi.

Articolo 8 - OBBLIGHI PRINCIPALI DEL CONDUTTORE LOCATARIO

Gli obblighi principali del conduttore sono i seguenti:

- a) provvedere al pagamento del canone di locazione entro le scadenze contrattuali;
- b) avviare l'attività entro 60 giorni dal provvedimento di aggiudicazione definitiva;



COMUNE DI VICOFORTE

PROVINCIA DI CUNEO

- c) farsi esclusivo carico di tutte le autorizzazioni necessarie per l'avvio dell'attività;
- d) volturare a proprio carico entro 30 giorni tutte le utenze;
- e) sostenere tutte le spese di gestione e i relativi consumi (inclusa la tariffa raccolta rifiuti);
- f) custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia;
- g) provvedere alla manutenzione ordinaria del locale, degli impianti, delle suppellettili e dell'area esterna di pertinenza;
- h) effettuare una ottimale e costante pulizia del servizio igienico pubblico esterno;
- i) effettuare una costante pulizia e cura delle pertinenze (aree verdi adiacenti, marciapiedi, vialetto), segnalando tempestivamente al Comune eventuali guasti;
- j) eseguire interventi di manutenzione straordinaria o miglioria solo previa approvazione del Comune;
- k) garantire un orario minimo di apertura dell'attività che sia pienamente compatibile con le esigenze delle altre attività e strutture presenti all'interno del complesso (quali istituti scolastici, palestra, campo da calcio e calcetto, area giochi per bambini). È altresì richiesto di assicurare l'apertura in concomitanza con manifestazioni sportive ed eventi per i quali l'Amministrazione o le associazioni utilizzatrici degli impianti lo ritengano opportuno, secondo orari e modalità da concordare preventivamente
- l) assumersi la responsabilità per danni a persone o cose, stipulando apposita polizza R.C.T. e sollevando il Comune da ogni responsabilità (anche ai sensi del D.Lgs. 81/2008);
- m) consentire al Comune l'accesso ai locali per verifiche, previo avviso;
- n) riconsegnare l'immobile al termine pulito e sgombero, nello stato in cui è stato ricevuto, salvo il normale degrado d'uso.

Articolo 9 - CAUSE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il locatore potrà far valere la risoluzione immediata del contratto nei seguenti casi:

- fallimento o procedure concorsuali del conduttore;
- mancato pagamento del canone;
- mancato rispetto degli obblighi dell'Art. 8, contestati e non eseguiti per almeno tre volte o per più di sei mesi;
- destinazione dell'immobile ad uso diverso;
- violazione delle norme igienico-sanitarie, di ordine pubblico o di inquinamento acustico;
- sublocazione o cessione non autorizzata.

In caso di risoluzione, il Comune tratterrà la cauzione definitiva a titolo di penale, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.



COMUNE DI VICOFORTE

PROVINCIA DI CUNEO

Articolo 10 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati dovranno far pervenire un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura: **"NON APRIRE - CONTIENE OFFERTA PER LA LOCAZIONE DEL LOCALE BAR PRESSO GLI IMPIANTI SPORTIVI"**, oltre ai dati del mittente.

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste separate e sigillate:

- BUSTA A – Documentazione Amministrativa: contenente il *Modello A* (domanda in bollo da € 16,00), documento di identità valido, attestato di sopralluogo rilasciato dal Comune e ricevuta del deposito cauzionale provvisorio.
- BUSTA B – Offerta Economica: contenente il *Modello B* sottoscritto, con l'indicazione in cifre e lettere del canone mensile offerto (pari o in aumento rispetto alla base d'asta di € 500,00).

Il plico dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Vicoforte, sito in Via Roma n. 24, 12080 Vicoforte (CN) entro e non oltre le ore **13:00** del giorno **14 agosto 2026**, a mano o tramite servizio postale raccomandato.

Articolo 11 - MODALITÀ DI GARA

Il giorno 20 agosto 2026 alle ore 08:00, presso la sede municipale del Comune di Vicoforte, si procederà in seduta pubblica alla verifica della documentazione amministrativa (Busta A) e alla successiva apertura delle offerte economiche (Busta B).

Articolo 12 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi avrà presentato la migliore offerta economica in aumento (o almeno pari) rispetto alla base d'asta. Non sono ammesse offerte in ribasso. In caso di parità, prevarrà l'offerta pervenuta e protocollata per prima.

Articolo 13 - ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE

L'esercizio dell'attività è subordinato al possesso dei requisiti morali e professionali, alla presentazione della regolare SCIA presso il SUAP del G.A.L. Mongioie, con sede in Piazza Vittorio Veneto, 1, Mombasiglio, convenzionato con il Comune di Vicoforte, e all'osservanza di tutte le normative fiscali, previdenziali e igienico-sanitarie vigenti per il personale impiegato.

Articolo 14 - ULTERIORI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Ogni licenza o autorizzazione è a totale carico dell'aggiudicatario. È vietata la sublocazione o cessione a terzi se non espressamente autorizzata dall'Amministrazione. Al termine della locazione, nessuna indennità di avviamento commerciale sarà dovuta al conduttore uscente, in deroga all'art. 34 della Legge 392/1978.

Articolo 15 - DEPOSITI CAUZIONALI E POLIZZE ASSICURATIVE

Prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale definitivo pari a 3 mensilità del canone offerto (tramite PagoPA o fideiussione). Dovrà inoltre presentare:

- Polizza rischio locativo (incendio/danni) per un valore minimo di € 100.000,00.



COMUNE DI VICOFORTE

PROVINCIA DI CUNEO

- Polizza RCT/RCO (responsabilità verso terzi e prestatori di lavoro) con massimale non inferiore a € 1.000.000,00.

Articolo 16 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per ogni controversia civile riguardante l'affidamento e la gestione della locazione dell'immobile in oggetto, è competente in via esclusiva il Foro di Cuneo.

Articolo 17 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Comune di Vicoforte si impegna a trattare i dati raccolti nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR). Il Titolare del trattamento dei dati personali raccolti è il Comune di Vicoforte, Via Roma n.24, contattabile ai seguenti recapiti:

tel. 0174.563010

mail: protocollo.vicoforte@ruparpiemonte.it

PEC: vicoforte@cert.ruparpiemonte.it

Il Responsabile della protezione dei dati (DPO) è l'Avv. Daniela Dadone contattabile al seguente recapito:

mail: dadonedaniela@legalmail.it

Articolo 18 - DISPOSITIONS FINALI

Il Comune si riserva la facoltà di sospendere o interrompere la procedura per sopravvenuti motivi di pubblico interesse. Per chiarimenti amministrativi e tecnici è possibile contattare l'Ufficio Competente del Comune di Vicoforte all'indirizzo email: op.vicoforte@ruparpiemonte.it.

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune di Vicoforte: www.comune.vicoforte.cn.it.

Il Responsabile del Procedimento: Arch. Davide Lo Bue, Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vicoforte.

Allegati:

- Modello A - Domanda/Dichiarazioni
- Modello B - Offerta economica
- Planimetrie dei locali.

Vicoforte, 04/07/2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Lo Bue Arch. Davide

documento sottoscritto digitalmente