COMUNE DI
CAMPO LIGURE
Città Metropolitana di Genova

Copia

DETERMINAZIONE
DEL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA

N. 329 DEL 07-11-2025
N° 83 DEL 07-11-2025 AREA AMMINISTRATIVA

Oggetto: Approvazione della procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione ai sensi e per gli effetti della Legge n. 392/1978, dell'immobile sito in Viale San Michele, 46.

Visto il Decreto Sindacale protocollo n. 1 del 2.01.2025 concernente l'attribuzione al sottoscritto dell'incarico di Responsabile del Servizio;

Visto lo Statuto;

Premesso che: con Deliberazione G.M. n. 94 del 3.11.2025, l'Amministrazione Comunale ha deliberato concedere in locazione il locale commerciale facente parte del patrimonio disponibile dell'ente, situato in Viale S. Michele, 46, Piano T, ai fini della gestione di un pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande in conformità della L.R. n. 1/2007 (Testo Unico del Commercio) ed ai sensi della normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, di cui alla legge n. 392 del 27/07/1978, mediante esperimento di procedura ad evidenza pubblica, l'immobile di proprietà comunale a destinazione commerciale sito in Viale S. Michele, 46 e individuato catastalmente come segue: Foglio 2 Mappale 812 Sub 2 (porzione del palazzetto sportivo) con destinazione attuale Bar, caffetteria e piccola ristorazione;
In particolare, con Deliberazione G.M. n. 94 del 3.11.2025 sono state dettate le seguenti linee di indirizzo da parte dell'Amministrazione:

- **Tipologia di contratto:** locazione ad uso commerciale a destinazione bar, caffetteria e piccola ristorazione;

- **Affidamento della locazione**: dovrà avvenire mediante procedura ad evidenza pubblica (cd. Procedure aperte), nel rispetto dei principi economicità, efficienza, trasparenza e pubblicità, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

- **Durata del contratto di locazione**: pari a 9 anni (nove), decorrenti dalla firma del contratto rinnovabili per ulteriori 9 anni (nove);

- **Canone annuale, da porre a base di gara:** € 17.136,00 euro oltre iva, da pagarsi in 12 rate mensili da € 1.428,00 ciascuna, calcolato sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate al semestre più recente.
  In caso di ristrutturazione dei locali, per una spesa certificata almeno di € 40.000,00, è prevista una esenzione dal pagamento del canone per i primi tre mesi dalla stipulazione del contratto e per i successivi nove mesi una riduzione del canone nella misura del 50%;

- **Ritardato pagamento canone:** nel caso di tardivo pagamento dei canoni di locazione saranno dovuti interessi nella misura pari a quello legale in vigore. Nel caso di omesso pagamento di due canoni di locazione entro 10 giorni dalla scadenza ed entro 1 mese dalla richiesta di sollecito, è facoltà dell'Amministrazione comunale ritenere risolto di diritto il contratto con conseguente costituzione in danno.

- **Aggiornamento canone:** sarà automaticamente aggiornato, ogni anno, a partire dal secondo, sulla base della variazione di legge dell'indice Istat.

- **Spese a carico del conduttore:** oltre al canone, saranno a carico del conduttore oneri accessori, utenze, imposte e tasse inerenti all'esercizio del bar e quant'altro necessario per il rispetto delle vigenti norme fiscali, previdenziali, assicurative e sanitarie in conseguenza dell'esercizio bar;

- **Deposito cauzionale:** importo determinato in n. 3 mensilità;

- **Consegna del bene:** avverrà inderogabilmente solo dopo la stipula del contratto;

- **Trasformazioni/migliorie:** prevedere nel contratto che qualsiasi trasformazione del bene locato e in generale qualsiasi modifica o miglioria, fermo restando l'obbligo di acquisire da parte del conduttore di tutte le autorizzazioni e/o nulla osta necessari, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune con proprio atto, dove verranno di volta in volta stabilite le eventuali modalità di riconoscimento e/o rimozione delle opere alla scadenza del contratto.
  Le opere di rinnovamento/ristrutturazione dei locali, compresi i servizi igienici, non saranno da considerarsi comprese tra gli interventi di manutenzione straordinaria;

- **Obblighi del conduttore:**
  - sono a carico del Conduttore, nessuno escluso, tutti gli oneri presenti e futuri relativi alla gestione dell'immobile, compresi quelli connessi alle utenze (spese di voltura, allaccio e consumo per qualsiasi tipo di servizio) ed alle imposte o tributi, nonché tutte le spese inerenti e conseguenti alla manutenzione funzionale della struttura, comprese quelle di progettazione o professionali e per il rilascio di autorizzazioni o certificati, in quanto previsti dalle diverse normative applicabili, e le spese di manutenzione straordinaria necessarie per l'esercizio dell'attività;
  - la manutenzione ordinaria è a carico del conduttore mentre le opere ricadenti nella manutenzione straordinaria (non comprese al punto precedente) sono a carico del Comune;
  - pulizia ordinaria, straordinaria e generale compreso ogni tipo di impianto, accessorio;
  - garantire un'apertura giornaliera pari ad almeno n. 10 ore e per almeno n. 6 giorni a settimana, assicurando, in particolare, il servizio bar – piccola ristorazione in occasione di eventi sportivi, culturali e ricreativi in coordinamento con il calendario eventi del palazzetto sportivo;
  - munirsi di polizza assicurativa R.C.T.;

Preso atto che occorre pertanto dare avvio alla procedura della locazione dell'immobile di proprietà comunale a destinazione commerciale sito in Viale S. Michele, 46, Piano T e individuato catastalmente come segue: Foglio 2 Mappale 812 Sub 2 (porzione del palazzetto sportivo), da adibire a Bar, caffetteria e piccola ristorazione mediante il sistema del bando pubblico, da tenersi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

Ritenuto fissare il canone annuo a base d'asta così come di seguito riportato: euro 17.136,00 oltre iva;

Ritenuto che:

1. non saranno ammesse offerte a ribasso;

2. detto canone non è da considerarsi comprensivo delle spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio;

3. lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

4. il contratto di locazione avrà durata 9 anni, con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabili per ulteriori 9 anni (nove), salvo disdetta di una delle parti di almeno sei mesi prima della scadenza ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i..

5. Il canone annuo di locazione dell'immobile sarà aggiornato annualmente, con decorrenza dal secondo anno, con adeguamento a decorrere dal secondo anno nella misura del 100% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita

Tutto ciò premesso

Visto lo statuto comunale ed il vigente regolamento comunale di contabilità;

Visto il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali del 18.08.2000 n°267;

Ravvisata la rispondenza delle disposizioni, finalità e riferimenti del presente atto ai principi di regolarità e correttezza amministrativa ai sensi e per gli effetti dell'art. 147-bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Valutata in base all'art. 6-bis della legge 241/1990 l'assenza di conflitti di interessi tra il responsabile del procedimento e ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali e il provvedimento finale;

Ritenuto di dover provvedere in merito;

Tutto ciò premesso e considerato;

D E T E R M I N A

Per quanto in premessa, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

Di procedere alla locazione mediante esperimento di procedura ad evidenza pubblica, dell'immobile di proprietà comunale a destinazione commerciale sito in Viale S. Michele, 46, e individuato catastalmente come segue: Foglio 2 Mappale 812 Sub 2 (porzione del palazzetto sportivo) della superficie di circa 175 mq (bar), di 63 mq (dehor) da destinare a uso esclusivamente bar, caffetteria e piccola ristorazione;

Di approvare il Bando Pubblico per locazione dell'immobile di proprietà comunale a destinazione commerciale sito in Viale San Michele, 46, con una superficie (bar) di 175 mq, con una superficie (dehor) di 63 mq e individuato catastalmente come segue: Foglio 2 Mappale 812 Sub 2 (porzione del palazzetto sportivo) della superficie di circa 175 mq (bar), di 63 mq (dehor) da destinare ad uso esclusivamente BAR, nonché i relativi modelli di istanza, costituiscono parte integrante e sostanziale della determinazione di approvazione dell'avviso;

Di dare atto che il Bando pubblico avverrà alle condizioni tutte indicate nell'allegato avviso Bando pubblico, che si approva, recante modalità e condizioni per partecipare alla gara;

Di stabilire che il Comune di Campo Ligure:

1. si riserverà la facoltà di non procedere all'espletamento della gara di che trattasi interrompendo le procedure in qualsiasi momento;

2. l'aggiudicazione verrà effettuata con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

3. l'aggiudicazione verrà effettuata anche nel caso di una sola offerta purché ritenuta congrua.

Di dare atto che:
. si procederà in esito alla procedura di gara e alle offerte presentate alla graduatoria finale;
. a seguito di procedura di gara, e delle risultanze dell'offerta aggiudicataria, e nelle more dell'aggiudicazione definitiva si procederà agli consecutivi atti, tra cui la stipula del contratto di locazione;

Di dare atto che il Rup è il Dott. Alessandro Ardito;

Di specificare che la presente determinazione, non comportando impegno di spesa, non sarà trasmessa al Responsabile del Servizio Finanziario per la prescritta attestazione di regolarità contabile e copertura finanziaria di cui all'art. 783, comma 9, del T.U. n. 267/2000;

Di porre in essere tutti gli adempimenti connessi e consequenziali all'adozione del presente provvedimento in tema di trasparenza - D.Lgs. n. 33/2013, con la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Campo Ligure alla voce "Amministrazione Trasparente".

Di dare atto, altresì, ai sensi dell'art. 3 della Legge 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) – Sezione di Liguria al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni da quello di pubblicazione all'albo online;

IL RESPONSABILE

DELL'AREA AMMINISTRATIVA

F.to Dott. Alessandro Ardito

VISTO per la regolarità contabile e la copertura finanziaria della spesa

Campo Ligure, li

Il Responsabile del Servizio Finanziario

F.to Dott.ssa Laura Dilettoso

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo

Campo Ligure, li

IL RESPONSABILE
DELL'AREA AMMINISTRATIVA
Dott. Alessandro Ardito