



DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE **AREA URBANISTICA**

Numero del Registro Generale	254	data della determinazione	11-05-2026
------------------------------------	------------	------------------------------	-------------------

OGGETTO

ASSEGNAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA PER L'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE PRESSO IL PALAZZO MUNICIPALE - DETERMINA A CONTRARRE.

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

Richiamato il decreto del Sindaco n. 27 del 31 dicembre 2024 con il quale è stato affidato l'incarico di elevata qualificazione di Responsabile dell'Area 4 Urbanistica al sottoscritto dipendente Edoardo Bacchiocchi, Funzionario tecnico;

Premesso che:

- che l'Amministrazione comunale è proprietaria di un locale commerciale, con attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 8 della Legge Regionale 29/2007, ubicato al piano terra della sede municipale e precisamente in Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 23/25, catastalmente identificato al foglio 8, particella 432, sub. 12, categoria C01, consistenza mq. 92, superficie catastale mq. 100, rendita Euro 974,04;
- che, a seguito di procedura di gara, con contratto sottoscritto in data 28.05.2020 prot. n. 1314 il Comune di Sovizzo ha assegnato l'affitto di azienda per attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 8 della Legge Regionale 29/2007 e la locazione del suddetto locale, a decorrere dal 01.06.2020;
- che con comunicazione del 20.10.2025 prot. n. 15140 l'attuale locatario ha comunicato la disdetta del suddetto contratto, con decorrenza dal 31.05.2026, in conformità a quanto previsto dall'art. 2 del contratto;

Vista la delibera di indirizzi della Giunta Comunale n. 54 del 8/05/2026 "*ASSEGNAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA PER L'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE PRESSO IL PALAZZO MUNICIPALE – INDIRIZZI*";

Considerato, pertanto, di dover procedere ad avviare una nuova selezione tramite avviso pubblico con procedura aperta nel rispetto dei principi di concorrenza e proporzionalità, non discriminazione e imparzialità, pubblicità e trasparenza secondo requisiti e criteri predeterminati, seppure un contratto di locazione in quanto contratto attivo, è espressamente escluso all'applicazione del D.lgs. n. 36/2023, per la



locazione degli immobili indicati in premessa;

Ritenuto di adottare i criteri e le direttive per l'assegnazione dei locali in parola come di seguito evidenziato:

- a) assegnazione con procedura di evidenza pubblica con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, e secondo i seguenti criteri:
 - a1) assegnare i locali a persone fisiche che intendono costituire un'impresa o a persone giuridiche regolarmente costituite;
 - a2) offerta tecnica con peso prevalente sul punteggio totale, pari ad almeno il 70 % sul totale del punteggio, valorizzando adeguatamente:
 - 1) Progetto/idea di gestione dell'attività, dando un peso non inferiore al 10%;
 - 2) Interventi di miglioria dei locali e impianti:
 - 2.a) realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia dei locali e delle finiture esistenti (rivestimenti, infissi e serramenti, ecc), dando un peso non superiore al 30 %;
 - 2.b) realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento o rinnovo degli impianti esistenti (impianto elettrico, impianto idro-termo-sanitario, ecc) anche con la finalità del risparmio energetico, dando un peso non superiore al 20 %;
 - 2.c) acquisto di nuovi arredi e/o elettrodomestici, dando un peso non superiore al 10 %;
 - a3) offerta economica con peso minoritario rispetto al punteggio totale, per un massimo del 30 % sul totale del punteggio.
 - a4) durata locazione: anni 6, eventualmente rinnovabili di ulteriori anni 6;
 - a5) canone annuo da porre a base di gara: pari ad € 9.000,00 più IVA, pari al canone medio di mercato come determinato nella Relazione di stima allegata;
 - a6) possibilità di scorrimento della graduatoria fino alla terza posizione nel caso in cui l'aggiudicatario primo classificato per qualsiasi ragione rinunci al contratto, con assegnazione dei locali al concorrente collocatosi nella posizione successiva a quella del rinunciante;
 - a7) la manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti a carico del locatore. Manutenzione straordinaria a carico del Comune;

Dato atto che gli uffici hanno predisposto gli atti di gara, che prescrivono, tra le altre, requisiti, criteri e prescrizioni come sopra elencati, che sono così composti:

- Bando di gara
- Planimetria immobile
- Allegato A –Istanza di partecipazione e dichiarazione di possesso dei requisiti di ordine generale;
- Allegato B – Dichiarazione sul possesso dei requisiti di morali e professionali;
- Allegato C – Modulo offerta economica;
- Allegato D – Modulo offerta tecnico qualitativa;
- Allegato E – Schema di contratto;

Ritenuto quindi, per quanto sopra premesso e considerato, di dover procedere all'affidamento in locazione dei locali sopra descritti, tramite procedura di evidenza pubblica approvando gli atti di gara, precisando che la locazione verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dell'offerta tecnico/qualitativa (elementi e sub elementi di valutazione), e



dell'elemento quantitativo (offerta di rialzo sull'importo del canone di locazione posto a base di gara), come contemplati e dettagliatamente specificati nell'allegato bando di gara;

Visto lo Statuto vigente del Comune di Sovizzo;

Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

Richiamati il Decreto Legislativo 23 giugno 2011 n. 118 e il DPCM 28 dicembre 2011, recanti disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro organismi;

Vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 82 del 22/12/2025 avente ad oggetto "Approvazione Bilancio di previsione 2026/2028 e nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) per il triennio 2026/2028";

Vista la deliberazione di Giunta comunale n. 2 del 15/01/2026 avente ad oggetto "Approvazione piano esecutivo gestione contabile (P.E.G.) per l'esercizio finanziario 2026";

Dato atto dell'insussistenza dell'obbligo di astensione e di non trovarsi quindi in posizione di conflitto di interesse, di cui agli articoli 6 e 7 del DPR 62/2013 recante il Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici, alla Sezione III "Prevenzione dei conflitti di interesse" del Codice di comportamento dei dipendenti comunali e alla Legge 190/2012;

Riconosciuta la propria competenza in merito ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

DETERMINA

- 1) di procedere all'affidamento in affitto di azienda per attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 8 della Legge Regionale 29/2007 e la locazione dei locali dei locali ubicati al piano terra e interrato della sede municipale e precisamente in Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 23/25, catastalmente identificato al foglio 8, particella 432, sub. 12, categoria C01, consistenza mq. 92, superficie catastale mq. 100, rendita Euro 974,04, tramite procedura di evidenza pubblica;
- 2) di approvare lo schema di "AVVISO DI GARA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA PER L'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE PRESSO IL PALAZZO MUNICIPALE" con relativi allegati, che si allegano alla presente quale parte integrante e sostanziale, per procedere all'espletamento dell'asta pubblica per l'affidamento in locazione dell'attività e dei locali meglio indicati in premessa;
- 3) di dare atto che gli allegati allo schema dell'avviso di gara di cui al precedente punto 2) sono:
 - Bando di gara;
 - Planimetria immobile;
 - Allegato A –Istanza di partecipazione e dichiarazione di possesso dei requisiti di ordine generale;
 - Allegato B – Dichiarazione sul possesso dei requisiti di morali e professionali;
 - Allegato C – Modulo offerta economica
 - Allegato D – Modulo offerta tecnico qualitativa;
 - Allegato E – Schema di contratto;



- 4) il criterio di aggiudicazione individuato è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dell'Offerta tecnico/qualitativa (elementi e sub elementi di valutazione), e dell'elemento quantitativo (Offerta di rialzo sull'importo del canone di concessione posto a base di gara), come contemplati e dettagliatamente specificati negli elaborati approvati e allegati alla presente determinazione che costituiscono gli atti della procedura di gara;
- 5) di precisare che:
- alla presente gara possono partecipare agli operatori in possesso dei seguenti requisiti:
 - le persone fisiche che intendono costituire un'impresa/ditta;
 - le persone giuridiche regolarmente costituite in possesso dei seguenti requisiti:
 - 1) requisiti di carattere generale specificati nel Bando allegato;
 - 2) requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 D.Lgs. 59/2010 per l'esercizio dell'attività commerciale di vendita e somministrazione alimenti e bevande.
 - non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo del canone di locazione posto a base di gara;
 - oltre ai locali sopra richiamati viene concessa anche una porzione di porticato esterno prospiciente l'esercizio, da adibire a posa di tavolini e sedie per lo stazionamento degli avventori (area individuata quale "portico" nell'allegata planimetria);
 - E' possibile utilizzare un'ulteriore area pubblica esterna ai locali, in concessione COSAP;
 - gli elementi e sub elementi di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per la parte relativa alla qualità della proposta, tendono a valorizzare adeguatamente la professionalità degli offerenti, le offerte destinate ai consumatori, l'organizzazione e le modalità operative di gestione del bar, le proposte migliorative, con l'obiettivo di fornire un servizio di standard elevato;
 - la durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto, rinnovabili, ai sensi della legge 392/78, per una sola volta;
 - il canone di locazione è stato determinato in € 9.000,00 (novemila/00) annuali, al netto dell'IVA, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e delle condizioni: sono stati assunti a riferimento le quotazioni medie di mercato correnti per il settore commerciale "negozi" (comprendente i locali ad uso bar);
 - il canone di locazione determinato è comprensivo degli oneri per l'utilizzo del porticato esterno;
 - l'obbligo di assunzione, da parte del concessionario, di tutti gli oneri gestionali e di manutenzione indicati dettagliatamente nel bando di gara;
 - tutte le spese, comprese le imposte, inerenti e conseguenti alla procedura concorsuale, nonché quelle relative alla stipula del contratto di locazione, nessuna esclusa, saranno a carico dell'aggiudicatario della concessione;
 - nel caso in cui l'aggiudicatario primo classificato per qualsiasi ragione rinunci al contratto, l'amministrazione procederà allo scorrimento graduatoria fino alla terza posizione, assegnando i locali al concorrente collocatosi nella posizione successiva a quella del rinunciante;
- 6) di stabilire che le pubblicazioni della presente procedura avvengano mediante pubblicazione all'Albo pretorio on-line e sottosezione "BANDI DI GARA E CONTRATTI" della sezione "Amministrazione Trasparente" del sito web comunale per almeno 30 giorni;

Responsabile del procedimento
Bacchiocchi Edoardo



COMUNE DI SOVIZZO

Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 21- 36049 Sovizzo (VI)

Sistema di qualità certificato
UNI EN ISO 9001
UNI EN ISO 50001

Composizione del documento:

- Atto dispositivo principale
- Visto di copertura finanziaria
- Eventuali allegati indicati nel testo

IL RESPONSABILE DI AREA

Edoardo Bacchiocchi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i; e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato (L.28.12.1995 n°549 art.1c.87)



COMUNE DI SOVIZZO
Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 21- 36049 Sovizzo (VI)

Sistema di qualità certificato
UNI EN ISO 9001
UNI EN ISO 50001

Mod 095 Rev. 01 del 30/11/2017

**Certificato di Esecutività e
Copertura Finanziaria**

**Determinazione del Responsabile
Dell' AREA URBANISTICA
Numero R.G. 254 del 11-05-2026**

*Oggetto: " ASSEGNAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA PER L'ATTIVITA' DI
SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE PRESSO IL PALAZZO MUNICIPALE -
DETERMINA A CONTRARRE. "*

Visto di regolarità contabile ai sensi dell'art. 151, comma 4 del D.lgs. n. 267 del 18/8/2000 e si attesta la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 153, comma 5 e dell'art.183, comma 7, del D.lgs. n. 267 del 18/8/2000.

Sovizzo, 11-05-2026

**IL RAGIONIERE COMUNALE
Danese Davide**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti
del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.e norme collegate; Sostituisce il
documento cartaceo e la firma autografa

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato (L.28.12.1995 n°549 art.1c.87)