



COMUNE DI PETTENASCO

PROVINCIA DI NOVARA

Piazza Unità d'Italia, 2 – C.A.P. 28028 – Tel 0323/89115 – Fax 0323/89693 – PEC: pettenasco@cert.ruparpiemonte.it

AVVISO PUBBLICO

BANDO PER LA LOCAZIONE DI N. 2 IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE, AD USO ABITATIVO, SITI IN PETTENASCO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

In esecuzione

- della deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 27/05/2025
- della determina n. 140 del 13/06/2025

RENDE NOTO CHE

l'Amministrazione Comunale intende procedere all'esperimento di una gara pubblica, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c) del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, al fine di concedere in locazione i seguenti beni di proprietà comunale:

- **Lotto 1** appartamento sito in Piazza Unità d'Italia n. 2 a Pettenasco (NO), identificato al Catasto al Foglio 5 Particella 93 Subalterno 11, superficie lorda mq 132;
- **Lotto 2** appartamento sito in Via Principale n. 44 Località Pratolungo a Pettenasco (NO), identificato al Catasto al Foglio 3 Particella 336 Subalterno 5, superficie lorda mq 56;

DESCRIZIONE DEI LOCALI

Lotto 1 appartamento ad uso abitativo sito al piano secondo della Sede Municipale con ingresso da Piazza Unità d'Italia, privo di ascensore. L'appartamento è composto da un ingresso, un ripostiglio, una cucina con balcone, un soggiorno, due camere, disimpegno e un bagno completo di tutti i sanitari. L'appartamento può accogliere un massimo di 4 persone residenti e/o domiciliate.

Lotto 2 appartamento ad uso abitativo sito al piano secondo con ingresso da Via Principale n. 44 a Pratolungo, privo di ascensore. L'appartamento è composto da soggiorno con cucina, un balcone, una camera, disimpegno e un bagno completo di tutti i sanitari. L'appartamento può accogliere un massimo di 1 persona residente o domiciliata.

Entrambi i lotti

dispongono di allacciamento alla rete elettrica, gas metano e rete di acqua potabile indipendente.

CONDIZIONI GENERALI DI LOCAZIONE

La locazione dell'immobile è disciplinata dalla normativa vigente in materia di immobili urbani, L. 392/1978 e L. 431/1998 e del Codice Civile.

L'assegnazione in locazione avverrà previa sottoscrizione del correlativo contratto.

Ai fini della stipula il locatario deve presentare polizza assicurativa per rischi locativi, la quale dovrà essere mantenuta per tutta la durata del rapporto di locazione.

Il contratto di locazione ha durata di quattro anni, rinnovabile per uno stesso periodo di tempo alle medesime condizioni tranne il caso in cui il locatore eserciti la facoltà di non avvalersi del rinnovo in forza dei motivi esclusivi di cui all'art. 3 della legge 431/98, con preavviso di mesi sei.

Alla scadenza del rinnovo contrattuale, il contratto di locazione cessa di ogni effetto essendo esclusa qualunque forma ulteriore rinnovo, anche tacito.

Il conduttore può recedere dal contratto in ogni momento, con un preavviso di sei mesi.

Sono a carico del conduttore:

- la manutenzione ordinaria dei locali e degli impianti, la loro custodia e pulizia;
- il pagamento delle utenze.

È fatto espresso divieto di sublocazione/subcomodato, anche parziale.

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto mediante rate mensili anticipate entro il 10 di ogni mese esclusivamente mezzo bonifico bancario alle coordinate che verranno indicate in sede di stipula del contratto di locazione

In caso di omesso versamento anche di una singola mensilità, il Comune procederà ad avviare le pratiche di sfratto esecutivo.

A partire dal secondo anno di locazione il canone viene rivalutato al 100% dell'indice FOI ISTAT del periodo di riferimento, anche in assenza di esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale nella sua qualità di parte locatrice.

Il conduttore dovrà consentire al locatore di ispezionare i locali locati, previa comunicazione anche verbale che deve avvenire almeno con un giorno di anticipo.

Alla scadenza della locazione la parte locatrice dovrà restituire all'Amministrazione Comunale l'unità immobiliare libera da cose e nella sua integrità, riconsegnando l'immobile e le chiavi a seguito di sottoscrizione di apposito verbale, e impegnandosi comunque ad eseguire ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare l'immobile nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso.

Le migliorie apportate all'immobile restano nella disponibilità del proprietario senza che nulla sia dovuto al conduttore, fatte salve le eventuali diverse regolamentazioni concordate tra le parti.

Il conduttore a garanzia degli obblighi assunti con il contratto di locazione è tenuto a prestare una cauzione infruttifera corrispondente a 3 mensilità del canone di locazione, valevole anche come garanzia alla stipula negoziale. L'omessa presentazione della garanzia preclude la stipula del contratto.

Il contratto di locazione riporterà le seguenti deroghe al codice civile:

- art. 1578, "Vizi della cosa locata" – il conduttore avrà facoltà di recesso dalla locazione senza preavviso, ma non potrà richiedere al Comune la riduzione del canone;
- art. 1581, "Vizi sopravvenuti" - il conduttore avrà facoltà di recesso dalla locazione senza preavviso, ma non potrà richiedere al Comune la riduzione del canone;
- art. 1592, "Miglioramenti" – il conduttore non avrà diritto a rimborsi o indennizzi in caso di addizioni e miglioramenti all'immobile da questi effettuati, anche con il consenso del

locatario.

SPESE CONTRATTUALI

Le spese relative alla registrazione del contratto di locazione sono a totale carico del conduttore per l'imposta di bollo.

Sono a carico a carico di entrambe le parti nella misura del 50% le somme dovute per l'imposta di registro le quali vengono pagate integralmente da locatore e successivamente rimborsate dal conduttore per la sua quota.

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA:

Gli immobili vengono dati in locazione a persone fisiche aventi i seguenti requisiti:

- cittadinanza italiana o di uno degli stati membri dell'Unione Europea e residenza in Italia; ovvero cittadinanza di uno stato extracomunitario e residenza in Italia, con regolare permesso di soggiorno;
- non avere lite pendente al momento di presentazione dell'offerta con l'Amministrazione Comunale di Pettenasco;
- non avere debiti certi, liquidi ed esigibili al momento di presentazione dell'offerta con l'Amministrazione Comunale di Pettenasco, salva la sussistenza di un piano di rientro delle morosità;
- assenza di condanne con sentenza passata in giudicato o con sentenza di applicazione della pena su richiesta delle parti per un reato con conseguenza la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione.
- essere titolare di un reddito annuo netto complessivo del nucleo familiare non inferiore a due volte l'ammontare del canone annuo a base di gara, risultante da pensione e/o attività di lavoro subordinato e/o autonomo e/o dall'esercizio di attività imprenditoriale e/o professionale protratta da almeno un anno;

SOPRALLUOGO:

Gli interessati obbligatoriamente sono tenuti a prendere visione dei locali, **richiedendo un appuntamento entro il 03/11/2025** ai seguenti contatti:

- telefono: 0323 89115 – interno 6
- mail: ufficiotecnico.pettenasco@ruparpiemonte.it

Al termine del sopralluogo verrà rilasciato un attestato.

IMPORTO A BASE D'ASTA:

Il valore locativo annuo posto a base d'asta è:

- Lotto 1 - € 5.700,00
- Lotto 2 - € 3.000,00

L'aggiudicazione avrà luogo a favore del concorrente che avrà formulato la migliore offerta valida, in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara. Non sono ammesse offerte pari alla base d'asta o a ribasso.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno fare pervenire la propria offerta, da redigere esclusivamente sulla base dei fac-simile allegati al presente bando e qui richiamati:

- A – Domanda di partecipazione;
- B – Offerta Economica.

Le offerte dovranno, a pena di esclusione:

- essere complete in ogni loro parte, firmate dal proponente locatario e corredate di copia del documento di identità dello stesso firmatario come a seguire meglio specificato;
- essere trasmesse in plico al Comune di Pettenasco, sito in Pettenasco (NO) Piazza Unità d'Italia 2, CAP 28028 alternativamente con consegna a mano o con raccomandata A/R;
- il plico sul retro deve indicare, la seguente dicitura "Contiene Offerta per Locazione Immobili Comunali";
- il plico sul retro deve essere firmato sui lembi dall'offerente, a garanzia della sua integrità;
- all'interno del plico vanno inserite due buste chiuse, un contenente la domanda di partecipazione e copia della carta di identità del sottoscrittore, la seconda contenente l'offerta economica. Le due buste devono essere chiuse, e riportare all'esterno le seguenti diciture: "contiene domanda di partecipazione" e "contiene offerta economica";
- **le buste devo pervenire, entro il 03/12/2025.** Con riferimento alle offerte inoltrate mezzo posta fa fede la data di invio, ma qualora la busta o l'avviso di giacenza venga consegnato al Comune in una data successiva a quella antecedente il giorno fissato per l'apertura delle offerte, l'offerta non sarà ammissibile essendo posto in capo al mittente il rischio di ritardata notifica.

Il firmatario della documentazione di gara sarà il locatario; non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Le buste saranno aperte in seduta pubblica aperta a offerenti e loro delegati presso la sede municipale del Comune di Pettenasco, in data che verrà successivamente comunicata con avviso sul sito internet comunale e/o sull'albo pretorio.

In caso di delegati, in occasione della seduta deve essere presentata una delega accompagnata da una fotocopia del documento di identità del delegante.

La commissione

- dapprima aprirà le buste contenenti le domande di partecipazione, verificandone la completezza e dichiarandone l'ammissibilità o l'esclusione;
- successivamente procederà ad aprire le buste contenenti le offerte economiche delle domande valutate come valide.

Si procederà ad aggiudicazione anche in caso di presentazione di una singola offerta.

In caso di parità di offerta:

- verrà individuato come vincitore l'offerente residente nel territorio comunale di Pettenasco;
- qualora gli offerenti di pari offerta siano entrambi residenti nel Comune, si procederà a sorteggio.

Risulteranno vincitori coloro i quali, relativamente a ciascun lotto, avranno presentato l'offerta ammessa e valida di valore più alto.

Prima di dichiarare formalmente i vincitori, per mezzo di pubblicazione di graduatoria sull'albo pretorio, il Comune procederà a verificare la veridicità delle dichiarazioni rese all'interno della domanda di partecipazione.

I vincitori:

- saranno invitati a presentare al Comune, con preavviso di 7 giorni, il deposito di cui alle condizioni generali di locazione che in questa fase avrà valore di caparra. in caso di

mancata presentazione del deposito, sono stralciati dalla graduatoria e perdono il diritto all'assegnazione;

- saranno invitati con preavviso di 7 giorni, a stipulare il contratto di locazione. La mancata stipula del contratto comporta la perdita del deposito, che verrà incamerato dal Comune il quale procederà a scorrere la graduatoria.
- Il Comune si riserva di effettuare le due operazioni precedente contestualmente con un'unica convocazione.

Qualora il Comune non proceda ad invitare i vincitori alla stipula del contratto entro 180 giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte, hanno facoltà di ritirare la loro offerta e di ottenere il rimborso del deposito versato.

Si precisa che la presentazione di offerte non costituisce obbligo a contrarre per il Comune, il quale, per sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, nei casi consentiti dalla legge, potrà esercitare i poteri di autotutela, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno per gli offerenti e/o per i vincitori.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI:

Ai sensi del Regolamento Europeo UE 2016/679 e del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso, si informa che il trattamento dei dati personali acquisiti nell'ambito del presente procedimento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dell'interessato, e trattati esclusivamente per le finalità di cui al presente bando

INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI:

Il Responsabile del procedimento è Romagnoli Mauro contattabile ai seguenti riferimenti:

Telefono 0323 89115

Mail: pettenasco@ruparpiemonte.it

PEC: pettenasco@cert.ruparpiemonte.it

Tutte le pubblicazioni inerenti al presente procedimento avverranno per mezzo di affissioni sull'albo pretorio dell'ente, al seguente indirizzo web:

<https://www.servizipubblicaamministrazione.it/servizi/saturnweb/Home.aspx?ce=pttnsc807>