AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE ADIBITO A FORESTERIA, FACENTE PARTE DEL PALAZZO MUNICIPALE, SITO IN VIA ROMA N. 1 (CATASTO FABBRICATI FOGLIO 6, MAPPALE 138, SUBALTERNO 7) DA DESTINARE AD ATTIVITÀ DI LOCAZIONE TURISTICA

(ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c), e dell'art. 76 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

- **Vista** la Deliberazione della Giunta Comunale n. 27 del 17/03/2026, con la quale sono state approvate le linee guida per l'affidamento in locazione dell'immobile comunale sito in Via Roma n. 1 da destinare ad attività di locazione turistica;
- **Vista** la propria Determinazione n. 89 del 20/11/2026 di indizione dell'asta pubblica e di approvazione del presente Avviso, del Disciplinare di locazione e della relativa modulistica;
- **Vista** la perizia estimativa redatta dal Geom. Alessio Carnevale Miino in data 27/07/2026 (incarico Determinazione n. 42 del 22/05/2026) per la determinazione del più probabile canone di locazione e del costo presunto delle utenze;
- **Visto** il R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e s.m.i.;

RENDE NOTO

che il giorno **11 dicembre 2026 alle ore 12.00** presso la sede municipale del Comune di Sala Monferrato, Via Roma n. 1, si terrà un'asta pubblica mediante **pubblico incanto con il metodo delle offerte segrete** ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c), e con le modalità di cui all'art. 76 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, per la locazione dell'unità immobiliare comunale ad uso foresteria facente parte del Palazzo Municipale, da destinare allo svolgimento di attività di locazione turistica.

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il Comune di Sala Monferrato concede in locazione l'unità immobiliare di sua esclusiva proprietà (quota 1/1) ad uso foresteria, posta al piano primo del compendio del Palazzo Municipale in Via Roma n. 1, con accesso pedonale da Vicolo Pozzo attraverso il vano scala comune.
Dati catastali (Catasto Fabbricati del Comune di Sala Monferrato):

- **Foglio:** 6 | **Mappale:** 138 | **Subalterno:** 7
- **Categoria:** B/1 | **Classe:** U | **Consistenza:** 341 | **Rendita:** € 320,25

L'unità presenta una superficie commerciale di circa **mq 90,00** ed è composta da: ingresso, disimpegno, cucina, servizio igienico attrezzato per persone con disabilità e n. 2 camere da letto, per complessivi **n. 5 posti letto**.

L'immobile viene concesso **completamente arredato** e attrezzato (cucina con fornello a gas, cappa, frigorifero e lavello; impianti elettrico e di riscaldamento autonomamente regolabile tramite valvole), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Si dà atto che l'ascensore del fabbricato non è funzionante.

ART. 2 – FINALITÀ, DESTINAZIONE E RISERVE D'USO

1. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente allo svolgimento di **attività di locazione turistica** (art. 1, comma 2, lett. c, Legge 431/1998 e normativa regionale/nazionale vigente, incluso l'obbligo di acquisizione del Codice Identificativo Nazionale – CIN e gestione flussi Alloggiati Web).
2. Poiché la struttura è adiacente e collegata al Palazzo Comunale, l'attività dovrà essere svolta in modo compatibile con le finalità istituzionali e con il normale funzionamento degli uffici.

3. In occasione di manifestazioni culturali patrocinate dall'Ente, dovrà essere garantita la priorità di prenotazione agli operatori, ricercatori e ospiti previa richiesta del Comune con almeno 30 giorni di anticipo.

4. **Riserva elettorale:** Il Comune si riserva la facoltà di utilizzare gratuitamente l'unità immobiliare in occasione di consultazioni elettorali o referendarie per l'alloggiamento dei militari/forze dell'ordine in servizio di vigilanza ai seggi, secondo le modalità e con il preavviso stabiliti all'art. 3 del Disciplinare di locazione.

ART. 3 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è stabilita in **anni 6 (sei), rinnovabili di ulteriori anni 6 (sei)** ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto e contestuale verbale di consegna.

ART. 4 – CANONE A BASE D'ASTA E RIMBORSO UTENZE

1. **Canone a base d'asta:** Il canone mensile di locazione posto a base d'asta è fissato in **€ 210,00 (euro duecentodieci/00)**, pari ad **€ 2.520,00 annui**, comprensivo della maggiorazione del 20% per la presenza del mobilio. Sono ammesse **esclusivamente offerte in aumento** rispetto a tale importo.

2. **Aggiornamento ISTAT:** A decorrere dall'inizio del secondo anno contrattuale, il canone di aggiudicazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo (art. 32 L. 392/1978).

3. **Rimborso forfettario utenze:** In assenza di contatori autonomi separati dal Palazzo Municipale, oltre al canone di locazione aggiudicato, il conduttore dovrà corrispondere al Comune una **quota forfettaria mensile di € 220,00 (euro duecentoventi/00)**, pari ad € 2.640,00 annui, a titolo di rimborso per i consumi ordinari di riscaldamento, acqua calda sanitaria, energia elettrica e servizio idrico integrato. Tale quota non è soggetta a rialzo in sede di gara, ma potrà essere rideterminata annualmente dal Comune in caso di significative variazioni delle tariffe energetiche/idriche o di consumi manifestamente anomali.

ART. 5 – SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

La partecipazione all'asta è riservata esclusivamente a **persone giuridiche** (società di capitali o di persone, cooperative, fondazioni, associazioni riconosciute e non riconosciute, Enti del Terzo Settore) che posseggano, a pena di esclusione, i seguenti requisiti:

- **Oggetto sociale/statutario** coerente con la gestione di attività turistico-ricettive, locazioni turistiche o valorizzazione culturale e territoriale;

- **Idoneità professionale:** comprovata esperienza nel settore della gestione ricettiva, dell'accoglienza o dei servizi turistici (documentata mediante descrizione delle attività svolte/curriculum aziendale o associativo);

- **Requisiti di ordine generale e moralità:** assenza delle cause di esclusione previste dagli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023, assenza di condanne penali o misure di prevenzione che impediscano di contrattare con la Pubblica Amministrazione e assenza di morosità o liti pendenti nei confronti del Comune di Sala Monferrato;

- **Regolarità contributiva e fiscale:** possesso di DURC regolare (se soggetti obbligati all'iscrizione INPS/INAIL) e assenza di violazioni definitivamente accertate rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse.

ART. 6 – SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Il sopralluogo presso l'immobile è **obbligatorio** a pena di esclusione. Dovrà essere effettuato dal legale rappresentante (o da un suo delegato munito di delega scritta e documento d'identità) previo appuntamento con l'Ufficio Tecnico Comunale (tecnico@comune.salamonferrato.al.it) almeno 3 giorni prima della scadenza del bando. Al termine sarà rilasciata apposita **Attestazione di avvenuto sopralluogo** da inserire nella Busta A.

ART. 7 – CAUZIONE PROVVISORIA

Per partecipare all'asta i concorrenti devono costituire una **cauzione provvisoria pari a € 250,00 (euro duecentocinquanta/00)**, a garanzia della serietà dell'offerta e della stipula del contratto, mediante versamento tramite sistema **PagoPA** (disponibile sul sito istituzionale del Comune) con causale *"Cauzione provvisoria asta locazione foresteria Via Roma 1"*.
Ai non aggiudicatari la cauzione sarà restituita entro 15 giorni dall'aggiudicazione; all'aggiudicatario sarà imputata a parziale copertura delle prime mensilità o della garanzia definitiva. In caso di mancata stipula del contratto per fatto dell'aggiudicatario, il Comune incamererà la cauzione provvisoria.

ART. 8 – MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente l'offerta e la documentazione dovrà pervenire al **Comune di Sala Monferrato – Ufficio Protocollo, Via Roma n. 1 – 15030 Sala Monferrato (AL)** entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 10 dicembre 2026**, a pena di esclusione, mediante raccomandata A/R, corriere o consegna a mano. Farà fede esclusivamente il timbro di arrivo al Protocollo comunale.
Il plico esterno dovrà essere chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recare l'indicazione del mittente (denominazione, indirizzo, PEC) e la dicitura:
"NON APRIRE – ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE ADIBITO A FORESTERIA SITO IN VIA ROMA N. 1".

All'interno del plico dovranno essere inserite **due buste separate**, anch'esse sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura:

1. **BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA** (recante all'esterno tale dicitura e il nome del concorrente), contenente:
    - **Domanda di partecipazione e Dichiarazione sostitutiva** (redatta secondo il Modello Allegato 1 ai sensi del D.P.R. 445/2000), sottoscritta dal legale rappresentante, attestante il possesso di tutti i requisiti di cui all'art. 5 e l'accettazione incondizionata del presente Avviso e del Disciplinare di locazione;
    - **Copia del documento d'identità** in corso di validità del sottoscrittore;
    - **Copia dell'Atto Costitutivo e dello Statuto** (o visura camerale per le società) da cui risulti l'oggetto sociale coerente e i poteri del legale rappresentante;
    - **Curriculum/Relazione sintetica** attestante la pregressa esperienza nel settore turistico-ricettivo o dell'accoglienza;
    - **Attestazione di avvenuto sopralluogo** rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
    - **Ricevuta del versamento** della cauzione provvisoria di € 250,00.
2. **BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA** (recante all'esterno tale dicitura e il nome del concorrente), contenente esclusivamente:

- **Modulo Offerta Economica** (redatto secondo il Modello Allegato 2, con marca da bollo da € 16,00), sottoscritto dal legale rappresentante, indicante il **canone mensile offerto** (in cifre e in lettere), necessariamente **superiore a € 210,00**. In caso di discordanza tra cifre e lettere, prevarrà l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione (art. 72 R.D. 827/1924).

ART. 9 – SVOLGIMENTO DELLA GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

1. La gara si svolgerà in seduta pubblica il giorno **11 dicembre alle ore 12.00** presso la sede municipale.
2. Il Presidente del seggio di gara (Responsabile del Servizio Tecnico), assistito da due testimoni e dal Segretario Comunale con funzioni di ufficiale rogante, procederà all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, alla verifica della Busta A e, per i soli concorrenti ammessi, all'apertura della Busta B.
3. L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore del concorrente che avrà offerto il **canone mensile più alto** rispetto alla base d'asta di € 210,00.
4. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di **una sola offerta valida**.
5. In caso di offerte uguali (parità), si applicherà l'art. 77 del R.D. 827/1924 (rilancio immediato tra i presenti a pari merito o, in mancanza, sorteggio).
6. Il Comune si riserva la facoltà motivata di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea.

ART. 10 – AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULA DEL CONTRATTO

L'aggiudicazione definitiva sarà disposta con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico, previa verifica d'ufficio dei requisiti dichiarati. Entro 20 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà produrre la garanzia definitiva (art. 10 del Disciplinare) e le polizze assicurative (art. 11 del Disciplinare) e presentarsi per la stipula del contratto di locazione. Le spese contrattuali e di bollo sono a carico del conduttore; l'imposta di registro è ripartita al 50% tra le parti ai sensi di legge.

ART. 11 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E PUBBLICITÀ

Il Responsabile del Procedimento è il Responsabile del Servizio Tecnico, Geom. Donatella Bacco. Il presente Avviso, il Disciplinare, la Perizia di stima e i Modelli di partecipazione sono pubblicati all'Albo Pretorio online e sul sito istituzionale del Comune: **www.comune.salamonferrato.al.it**.

Sala Monferrato, lì 20/11/2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
(Geom. Donatella Bacco)