



Comune di Borgo Valsugana

(Provincia di Trento)



ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



Certificazione ottenuta per i servizi
di asilo nido, biblioteca, ICI/IMUP/IMIS

Servizio Segreteria ed Affari Generali

Borgo Valsugana, 20 gennaio 2026

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima.

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

AVVISO PUBBLICO D'ASTA PER LA LOCAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, SITA PRESSO IL PALAZZO "SERAFINO SEGNANA" IN CORSO AUSUGUM N. 36 A BORGO VALSUGANA, IDENTIFICATA DELLA P.ED. 212, SUB. 10, IN C.C. BORGO, DA DESTINARE A PUBBLICO ESERCIZIO BAR/PASTI VELOCI.

In esecuzione della determinazione del Responsabile del Servizio Segreteria ed Affari Generali n. 1/AGS del 19/01/2026, l'Amministrazione comunale intende procedere alla locazione dell'unità immobiliare sita presso il palazzo "Serafino Segnana" in Corso Ausugum n. 36 a Borgo Valsugana, identificata dalla p.ed. 212, Sub. 10, in P.T. 3695 C.C. Borgo, da destinare a pubblico esercizio con attività di bar/pasti veloci.

Descrizione dell'unità immobiliare e usi consentiti

L'unità immobiliare è così composta:

- **Piano terra:** una sala bar di mq. 44,70, una seconda sala bar di mq. 15,47, un disbrigo di mq. 3,70 e un bagno di mq. 4,12, con due accessi pedonali prospicienti Via Peruzzo e un accesso pedonale prospiciente Corso Ausugum;
- **Piano interrato:** un locale ad uso deposito di mq. 20,04 e un secondo locale ad uso deposito di mq. 12,33;

il tutto come appare dalla planimetria allegato "A" al presente avviso.

La superficie complessiva dei locali concessi in locazione (compresi locali accessori) risulta pari a mq. 100,36.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati – Comune di Borgo Valsugana, come segue:
Particella edificiale 212, Subalterno 10, Foglio 33, Categoria C/1, Classe 8, Superficie catastale totale 114 mq., Rendita Euro 1.801,14, Corso Ausugum n. 36, Piani: S1-T.

Il Comune di Borgo Valsugana, nel corso del 2024-2025, ha dato corso all'esecuzione di alcuni lavori di manutenzione straordinaria per la riqualificazione tecnico funzionale dei locali.

A seguito di tali interventi è stata redatto un nuovo certificato di agibilità (SCAGI) prot. n. 37693/2025 del 01/12/2025 e l'immobile è inoltre in possesso delle seguenti certificazioni di conformità: impianto elettrico, idrico sanitario e climatizzazione ambienti.

Attestazione di prestazione energetica (APE) n. AA00318-180 di data 19/03/2025, a firma dal tecnico per ind. Diego Broilo, dal quale risulta una classe energetica "G", con indice di prestazione energetica EPgl=101,19 kWh/m3a. Si precisa che detta attestazione è riferita ai subalerni 3 e 6 della p.ed. 212, in C.C. Borgo, che ora a seguito di variazione catastale, risultano soppressi e confluiti nel nuovo subalterno 10 della p.ed. 212, in C.C. Borgo, oggetto del presente avviso.

Nel corso degli ultimi mesi l'immobile p.ed. 212 è stato inoltre assoggettato a restauro esterno.

Si precisa che, qualora il Comune, nel corso della locazione, dovesse completare l'intervento, interamente a proprie spese, provvedendo alla sostituzione dei serramenti dell'esercizio per limitare i consumi energetici, e pertanto, migliorando ulteriormente le condizioni dell'immobile, il conduttore dovrà sospendere l'attività, senza oneri per il Comune, per la durata strettamente necessaria per il montaggio degli stessi. Il periodo di svolgimento dei lavori dovrà comunque essere concordato con il conduttore, al fine di ridurre il più possibile il disagio conseguente.

L'unità immobiliare deve essere destinata esclusivamente a pubblico esercizio di bar (tipologia art. 2, comma 1), lett. b) L.P. 9/2000 (esercizi per la somministrazione di bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di latte e dolciumi, compresi i generi di pasticceria e gelateria e i prodotti di gastronomia) e, se d'interesse del gestore, ad attività di "pasti veloci" (tipologia art. 2, comma 1, lett. a)-2 della L.P. 9/2000) nel rispetto delle disposizioni sanitarie vigenti.

Nell'unità immobiliare sono vietati l'installazione e l'uso di apparecchi da gioco, pena la risoluzione del contratto. È altresì vietato al concessionario diffondere e/o affiggere stabilmente nel pubblico esercizio messaggi pubblicitari aventi contenuto politico, sindacale, religioso o contenenti informazioni contrarie all'ordine pubblico, al buon costume, ingannevoli e/o pregiudizievoli per la salute, la sicurezza, l'ambiente e la tutela dei minori.

L'unità immobiliare viene consegnata priva di arredi e attrezzi e, quindi, gli stessi dovranno essere acquistati o noleggiati a cura e spese del conduttore, senza alcuna rivalsa o indennizzo da parte del Comune di Borgo Valsugana e, al termine del contratto, dovranno essere asportati a cura e spese del conduttore nel termine assegnato dal Comune (salvo diversi accordi che dovessero intercorrere con il successivo conduttore e previa autorizzazione del Comune).

È altresì onere del conduttore acquisire ogni autorizzazione necessaria per lo svolgimento dell'attività, presentare la S.C.I.A. per la somministrazione prevista dalla L.P. 9/2000 ed effettuare la registrazione a fini sanitari. Entro 30 giorni dalla scadenza della locazione è fatto obbligo al gestore effettuare le comunicazioni previste dall'art. 9 del regolamento di esecuzione della L.P. 9/2000.

Condizioni della locazione – clausole contrattuali

Le condizioni della locazione sono stabilite nello schema di contratto allegato al presente avviso (Allegato "B"). La presentazione dell'offerta comporta l'accettazione dello schema di contratto allegato.

La locazione avrà la durata di 6 (sei) anni, con decorrenza dalla sottoscrizione del relativo contratto, che dovrà avvenire nei termini indicati dall'Amministrazione comunale. Alla prima scadenza, il contratto si rinnoverà automaticamente per ulteriori sei anni, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Alla prima scadenza contrattuale, il Comune di Borgo Valsugana potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione, solo nei casi tassativi previsti dall'art. 29 della legge 392/1978, con le modalità e i termini ivi previsti.

In mancanza di diniego del locatore o recesso del conduttore, il contratto proseguirà sino al compimento dell'ulteriore periodo di sei anni, pari a complessivi 12 (dodici) anni.

Il Conduttore potrà recedere dal contratto trascorso almeno 1 (un) anno locatizio, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi. Sono fatti salvi i casi previsti all'ultimo comma dell'art. 27 della L. 392/1978, che consente il recesso per gravi motivi.

Il canone di locazione dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate e sarà soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di locazione, in conformità dell'art. 32 della legge n. 392/1978, come sostituito dall'art. 1, comma 9 sexies della L. 5 aprile 1985 n. 118 e s.m., ovvero pari al

75% della variazione percentuale registrata dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, assumendo a riferimento il secondo mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale. Ai sensi dell'art. 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. 26.10.1972 n. 633, così come modificato dall'art. 9, comma 1, del D.L. 22.06.2012 n. 83, il Comune esercita l'opzione per l'imposizione I.V.A. del canone.

La manutenzione ordinaria è posta a carico del Conduttore. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Comune.

Tutte le spese accessorie inerenti al rapporto di locazione sono a carico del Conduttore (a titolo meramente esemplificativo: riscaldamento, energia elettrica, acqua, smaltimento rifiuti, spese amministratore condominiale).

Sono in capo al conduttore tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione delle normative in materia di igiene e sicurezza sul lavoro ed, in particolare, del D.Lgs. 81/2008 e successive integrazioni e modificazioni.

L'immobile sarà locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e dovrà essere destinato esclusivamente a pubblico esercizio (con attività di bar ed eventualmente pasti veloci). Sono pertanto esclusi tutti gli usi diversi da quello predetto.

La parte conduttrice potrà apportare modifiche, innovazioni, migliorie o addizioni all'immobile o agli impianti esistenti, soltanto con il preventivo consenso scritto della parte locatrice e tenendo conto che l'immobile è sottoposto a tutela ai sensi del vigente Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. 42/2004.

Non sono consentite né la sub locazione, né la sub concessione a terzi dell'immobile, neppure parziale, senza l'autorizzazione scritta del Comune.

Per la partecipazione all'asta è richiesta la presentazione di una cauzione provvisoria.

Per la stipulazione del contratto è necessario produrre cauzione definitiva mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria o mediante versamento in contanti a favore del Comune a garanzia del pagamento dei canoni di locazione e dell'osservanza delle condizioni contrattuali che copra 6 (sei) mensilità e avente validità fino a svincolo espresso da parte del Comune.

Le garanzie fideiussorie costituite nella forma di fideiussione bancaria o polizza fideiussoria sono accettate esclusivamente se prestate dai soggetti di cui all'art. 106, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023.

La garanzia deve comunque prevedere le seguenti clausole:

- espressa indicazione che "la garanzia prestata ha efficacia fino all'avvenuto accertamento del regolare assolvimento degli obblighi contrattuali da parte del Comune";
- il fideiussore rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice Civile e al beneficio della preventiva escusione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile;
- assunzione dell'impegno incondizionato del soggetto fideiussore a versare l'importo della cauzione su semplice richiesta dell'Ente garantito, senza possibilità di opporre eccezioni di sorta, ed entro 15 giorni dalla richiesta stessa;
- che il Foro competente in caso di controversia fra il Garante e l'Ente garantito è quello di Trento.

Non sono ammesse garanzie fideiussorie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico del Comune.

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto, mentre l'imposta di registro dovuta per la registrazione del contratto e per le successive annualità sono a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuna. Nel caso di recesso anticipato da parte del conduttore, l'imposta di registro dovuta per la risoluzione è interamente a carico del conduttore.

Disciplina della gara e criterio di aggiudicazione

L'aggiudicazione della locazione avverrà secondo il criterio del prezzo più alto, determinato sulla base del maggior canone mensile di locazione offerto dai partecipanti rispetto a quello posto a base d'asta.

Il canone mensile di locazione posto a base di gara è pari ad Euro 1.200,00 (milleduecento/00), IVA esclusa.

La procedura di gara è disciplinata dal presente bando nonché dalle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, con particolare riferimento alla L.P. 19.07.1990 n. 23 e s.m., recante la “Disciplina dell’attività contrattuale e dell’amministrazione dei beni della Provincia Autonoma di Trento”, dal Regolamento di attuazione della L.P. n. 23/1990, approvato con D.P.G.P. 22.05.1991 n. 10-40/Leg.

In quanto compatibile con le disposizioni della L.P. n. 23/1990 e s.m. e per quanto non diversamente disposto dal presente bando, si applica anche il D.Lgs. n. 36/2023.

Sono ammessi a partecipare alla procedura d’asta:

- **le persone fisiche**, con l’obbligo di costituire una ditta individuale o società funzionale all’esercizio dell’attività di bar/pasti veloci, entro il termine improrogabile di due mesi dall’aggiudicazione provvisoria disposta in sede d’asta.

- **le ditte individuali o le società in qualsiasi forma costituite.**

I soggetti partecipanti non devono trovarsi in alcuna delle situazioni che costituiscono motivo di esclusione automatica dalla gara ai sensi dell’art. 94, commi 1, 2 e 5, nonché dell’art. 1, comma 1, All. II.10, D.Lgs. n. 36/2023.

Non devono trovarsi inoltre in alcuna delle situazioni che costituiscono motivo di esclusione non automatica dalla gara ai sensi dell’art. 95, commi 1, 2 del. D.Lgs. n. 36/2023, o specificare le situazioni che potrebbero configurare motivi di esclusione non automatici.

Nei confronti dei soggetti partecipanti non devono ricorrere cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui all’art. 3 del Decreto Legge 17 settembre 1993, n. 369, convertito in Legge 15 novembre 1993, n. 461.

I soggetti ammessi all’asta - in considerazione della tipologia di attività da esercitare nell’immobile locato (pubblico esercizio) - devono possedere i requisiti morali previsti dall’art. 71 del D.lgs. 59/2010 e dall’art. 11 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza Regio Decreto 18 giugno 1931, n. 773.

I soggetti ammessi all’asta devono altresì possedere i requisiti previsti dalla normativa antimafia di cui all’art. 67 del D.Lgs 6 settembre 2011 n. 159.

Non sono ammessi alla gara i soggetti che si siano resi responsabili di gravi inadempimenti contrattuali nei confronti del Comune o di negligenze, contestati per iscritto.

Si dà atto che per l’esercizio effettivo dell’attività il gestore (o l’eventuale preposto) deve essere in possesso anche dei requisiti professionali previsti dall’art. 71, comma 6, del D.lgs. 59/2010.

Presentazione dell’offerta.

Gli interessati alla locazione dovranno far pervenire, **a pena di esclusione**, all’Ufficio Protocollo del Comune, al secondo piano della sede municipale in Piazza Degasperi n. 20 a Borgo Valsugana,

entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 23 febbraio 2026

un **plico chiuso e sigillato, con apposizione delle firme sui lembi di chiusura del plico**, riportante sull’esterno la scritta: “**Offerta per la locazione della p.ed. 212, Sub. 10, in C.C. Borgo, da destinare a pubblico esercizio bar/pasti veloci**”, oltre al **nominativo del mittente/offerente**.

Il plico deve contenere:

1) L’offerta in bollo (marca da bollo da Euro 16,00), redatta in conformità allo schema allegato al presente avviso (Allegato “C”) e sottoscritta dall’interessato o, in caso di impresa, dal legale rappresentante.

L’offerta dovrà contenere:

- le generalità, il codice fiscale, l’eventuale ragione sociale e domicilio dell’offerente;
- il canone mensile di locazione offerto, in cifre ed in lettere (**non saranno tenute in considerazione le offerte indicanti una misura del canone mensile inferiore a quella di Euro 1.200,00**); il canone si intende al netto dell’IVA.

- la dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni previste nel presente avviso e nello schema di contratto di locazione allegato al presente avviso (Allegato “B”).

Tale offerta deve essere inserita, **a pena di esclusione**, in apposita **busta chiusa**, recante all’esterno la dicitura “offerta”; in questa busta non devono essere inseriti altri documenti.

La busta chiusa contenente l'offerta deve essere inclusa, insieme ai documenti di cui ai seguenti punti 2, 3 e 4, richiesti per la partecipazione all'asta, nel suddetto plico sigillato da far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune.

2) **L'autocertificazione del possesso dei requisiti** soggettivi previsti per la partecipazione alla gara, come elencati nello schema di dichiarazione allegato al presente avviso (Allegato "D").

3) **La copia della carta di identità** dei soggetti che sottoscrivono l'offerta o le dichiarazioni.

4) **La ricevuta di costituzione della cauzione provvisoria**, pari ad **Euro 1.000,00**, da costituire mediante pagamento tramite PagoPA, collegandosi all'indirizzo:

"<https://www.comune.borgo-valsugana.tn.it/it/payments/list?fromId=1>"

e successivamente selezionando dall'elenco delle tipologie di pagamento la sezione "Pagamenti Vari" ed inserendo la causale "Cauzione provvisoria partecipazione asta".

Detta "cauzione provvisoria" verrà restituita, a chi non sarà aggiudicatario dell'asta, su semplice richiesta degli interessati terminato l'esperimento d'asta. Per l'aggiudicatario, invece, la "cauzione provvisoria" sarà trattenuta sino alla costituzione della "cauzione definitiva" ed alla sottoscrizione del contratto di locazione. In caso di mancato adempimento nei termini stabiliti, la stessa sarà trattenuta definitivamente a titolo di risarcimento danni e rimborso spese.

Il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Non saranno ammesse alla gara le offerte che perverranno dopo la scadenza del termine fissato per la ricezione delle stesse, anche qualora il loro mancato o tardivo inoltro sia dovuto a causa di forza maggiore o per caso fortuito o per fatto imputabile a terzi.

Sopralluogo ai locali

Per poter formulare l'offerta e valutare la dotazione impiantistica e le condizioni dei locali è necessario prendere visione dei relativi locali.

La richiesta di sopralluogo dovrà pervenire a mezzo e-mail all'indirizzo comune@comune.borgovalsugana.tn.it o a mezzo pec all'indirizzo comuneborgovalsugana.tn@cert.legalmail.it, almeno 7 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Apertura delle offerte.

L'apertura delle offerte **avverrà in seduta pubblica presso la sala Marcellina Paternolli (al primo piano del Municipio) alle ore 10.00 del giorno lavorativo successivo alla data di scadenza delle offerte**. L'eventuale spostamento della data di apertura sarà pubblicato sul sito internet comunale.

Il Segretario Generale del Comune di Borgo Valsugana, Presidente di Gara, provvede:

- a) a dare atto dei plachi regolarmente pervenuti e ad aprirli in successione;
- b) alla verifica della regolarità della documentazione presentata dai concorrenti;
- c) all'eventuale esclusione/attivazione del soccorso istruttorio per i concorrenti la cui documentazione dovesse risultare carente o irregolare (non è sanabile la mancanza dell'offerta o la mancata sottoscrizione dei documenti richiesti). In tal caso la seduta è sospesa dal Presidente per il tempo strettamente necessario alla regolarizzazione, dando notizia della data di prosecuzione della seduta.
- d) all'apertura delle buste contenenti le offerte presentate dai concorrenti ammessi e a dare lettura delle offerte prodotte;
- e) ad acquisire le offerte verbali di miglioria, in caso di offerte uguali;
- f) all'aggiudicazione al migliore offerente.

Risulterà aggiudicatario il concorrente che avrà offerto il prezzo più alto (e comunque pari o superiore al prezzo posto a base di gara).

Il Comune di Borgo Valsugana procederà alla verifica delle dichiarazioni corredanti l'offerta e rese dall'aggiudicatario ai sensi del D.P.R. 445/2000. L'eventuale riscontro di difformità è causa di decadenza dall'aggiudicazione, impregiudicate eventuali responsabilità di ordine penale a carico del dichiarante ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

Nel caso in cui pervenga una sola offerta l'Amministrazione comunale ha la facoltà di procedere comunque ad aggiudicazione o di non procedere ad aggiudicazione ed eventualmente acquisire offerte ulteriori.

Non saranno tenute in considerazione le offerte:

- indicanti una misura del canone mensile inferiore ad **Euro 1.200,00**;
- che, per vizi insanabili, non risultino suscettibili di valutazione.

Le offerte saranno considerate valide ed impegnative per 180 giorni a decorrere dal termine di presentazione delle offerte.

L'aggiudicazione della locazione sarà oggetto di specifica determinazione del Servizio Segreteria ed Affari Generali.

Stipula del contratto di locazione

Il contratto di locazione commerciale verrà stipulato in forma di scrittura privata, con spese di bollo a carico dell'aggiudicatario e spese di registro a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Il Comune provvederà a convocare l'aggiudicatario per stipulare il contratto, previa costituzione della cauzione definitiva.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla data stabilita nella convocazione, e/o previamente non abbia prodotto debita cauzione, il Comune provvederà:

- a) ad inviargli diffida scritta ad adempiere entro un termine non superiore a 15 giorni;
- b) qualora l'aggiudicatario permanga inadempiente, a dichiararlo decaduto dalla aggiudicazione;
- c) a trattenere definitivamente, a titolo di risarcimento danni e rimborso spese, la cauzione provvisoria costituita in sede di presentazione offerta;
- d) conseguentemente, ad aggiudicare l'asta in favore di colui che risulta collocato nella successiva posizione della graduatoria.

Codice di comportamento e clausole anticorruzione

Nel corso della procedura di affidamento e durante l'esecuzione del contratto i concorrenti si impegnano, per quanto di competenza, a rispettare quanto previsto nel Codice di Comportamento dei dipendenti comunali adottato con delibera della Giunta comunale n. 1 di data 10/01/2023 e pubblicato sul sito internet comunale – sezione Regolamenti – segnalando eventuali conflitti di interessi e condizioni che possono influire sul rispetto del codice.

Informativa Privacy

Si informa che, ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, i dati personali contenuti nelle offerte sono raccolti dal Servizio Segreteria ed Affari Generali per lo svolgimento dell'attività oggetto dell'avviso, in esecuzione di una funzione di interesse pubblico. I dati sono oggetto di comunicazione e diffusione nei casi previsti dalla legge.

Titolare del trattamento è il Comune di Borgo Valsugana, Responsabile della Protezione dei Dati è il Consorzio dei Comuni Trentini, con sede a Trento in via Torre Verde 23 (e-mail servizioRPD@comunitrentini.it , sito internet www.comunitrentini.it).

E' possibile esercitare il diritto di accesso e gli altri diritti di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 7 e seguenti del D.Lgs. 196/2003.

L'informativa completa ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, è a disposizione sul sito internet del Comune di Borgo Valsugana.

Pubblicità del bando di gara

Il presente avviso è pubblicato all'albo pretorio on line del Comune e sul sito internet comunale: www.comune.borgo-valsugana.tn.it.

Il Comune può attivare forme di pubblicità accessorie quali pubblicazione su quotidiani, periodici, social al fine di favorirne la massima diffusione del suo contenuto.

Per informazioni riguardo al presente avviso è possibile rivolgersi al Servizio Segreteria ed Affari Generali – dott. Tiziano Gremes – ufficio n. 4, secondo piano del Municipio (tel. 0461-758 705).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Stroppa Nicoletta -

(firmato digitalmente)

Allegati:

- Pianimetria (Allegato “A”);
- Schema contratto di locazione (Allegato “B”);
- Schema offerta (Allegato “C”);
- Schema dichiarazione requisiti (allegato “D”).