



AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

PROPEDEUTICO ALL’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL’IMMOBILE AD USO COMMERCIALE (BAR / RISTORANTE) DI PROPRIETÀ COMUNALE

ART. 1 – ENTE PROMOTORE E OGGETTO DELL’AVVISO

Il presente Avviso ha finalità unicamente esplorativa, non vincolante per l’Amministrazione, ed è inteso a sollecitare manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati o operatori economici interessati alla conduzione in locazione del seguente immobile di proprietà comunale/dell’Ente:

- **Denominazione/Ubicazione:** Bar Caffè del Teatro Via IV Novembre, n. 9, Dronero.
- **Dati catastali:** Foglio 24, Particella 95, Subalterno 1, Categoria C.
- **Consistenza:** Superficie utile lorda complessiva di circa 322 mq, oltre 68 mq. di area esterna, come da planimetria allegata
- **Destinazione d’uso e Stato dei luoghi:** L'immobile è destinato all'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Attualmente è strutturato e predisposto per l'attività di Bar, con possibilità di adeguamento ed ampliamento funzionale a Ristorante.
- **Lavori di adeguamento:** Qualsiasi intervento edilizio, impiantistico, adeguamento igienico-sanitario (inclusi eventuali allestimenti di cucina, canna fumaria o prescrizioni ASL) necessario alla trasformazione o potenziamento dell'attività a Ristorante sarà a esclusivo carico, cura e spesa del conduttore, previo formale benestare ed autorizzazione tecnica dell'Ente proprietario.

ART. 2 – VALORE A BASE DI GARA E DURATA DEL CONTRATTO

Canone annuo a base di stima: € 13.200,00 (tredicimiladuecento/00) all’anno (oltre IVA se dovuta), corrispondente a un canone mensile di riferimento pari a € 1.100,00, determinato sulla base di apposita perizia dell’Ufficio Tecnico / Agenzia delle Entrate.

Durata del contratto: La locazione avrà durata di anni 6 (sei) rinnovabili per ulteriori anni 6 (sei), ai sensi dell’art. 27 e ss. della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Oneri accessori e gestione: Fanno carico al conduttore le spese di gestione, utenze, imposte di legge e la manutenzione ordinaria.

ART. 3 – ARREDI ED ATTREZZATURE PRESENTI (OBBLIGO DI ACQUISTO)

L'immobile viene concesso in locazione arredato. Costituisce condizione essenziale, vincolante e pregiudiziale per la stipula del contratto di locazione l'acquisto dell'intero compendio di arredi ed attrezzature attualmente presenti all'interno del locale (come da inventario allegato al presente avviso).

- **Corrispettivo d'acquisto dell'arredo:** Il prezzo fisso di vendita delle attrezzature e degli arredi è stabilito in € 9.000,00 (novemila/00) oltre IVA per un totale di € 10.980,00.
- **Modalità di pagamento:** Il versamento dell'importo di € 9.000,00 dovrà essere effettuato dal soggetto aggiudicatario in un'unica soluzione prima o contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione e consegna delle chiavi.

ART. 4 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ED OBBLIGO DI SOPRALLUOGO

Possono presentare manifestazione di interesse le persone fisiche, le imprese individuali, le società, gli enti e le associazioni in possesso dei seguenti requisiti alla data di scadenza del presente avviso:

- **1. Requisiti di ordine generale:** Assenza di cause di esclusione o di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione; assenza di condanne penali passate in giudicato per reati che incidono sulla moralità professionale; regolarità contributiva e previdenziale (DURC regolare); assenza di posizioni debitorie pendenti nei confronti dell'Ente.
- **2. Requisiti di idoneità professionale:** Iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande (o impegno ad iscriversi entro la firma del contratto); possesso dei requisiti morali e professionali per la somministrazione di alimenti e bevande (SAB / ex REC o titolo equivalente).
- **3. OBBLIGO DI SOPRALLUOGHO PENA L'ESCLUSIONE:** La presa di visione dei locali e dell'arredo interno mediante sopralluogo assistito è OBBLIGATORIA. La mancata effettuazione del sopralluogo entro i termini previsti comporterà l'impossibilità di partecipare alla successiva procedura negoziata di gara. L'Ufficio rilascerà apposito Attestato di Avvenuto Sopralluogo.

ART. 5 – MODALITÀ DI SVILUPPO DELLA PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La successiva procedura di gara sarà aggiudicata con il criterio dell'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA (ex art. 108 D.Lgs. 36/2023), valutando congiuntamente l'Offerta Tecnica (Progetto di Gestione) e l'Offerta Economica (Rialzo sul canone a base di gara).

- **Elementi di valutazione del Progetto di Gestione:** Proposta qualitativa dell'attività di Bar/Ristorante, orari di apertura, valorizzazione dei prodotti locali/filiera corta, piano degli interventi di adeguamento del locale, sostenibilità ambientale e sociale.
- **Pluralità di manifestazioni idonee:** L'Ente procederà ad avviare una procedura negoziata/gara informale invitando contemporaneamente tutti i soggetti qualificati che

abbiano effettuato il sopralluogo ad inviare il proprio Progetto di Gestione e l'Offerta Economica in aumento sul canone base di € 13.200,00/anno.

- **Unica manifestazione idonea:** L'Ente si riserva la facoltà di avviare una trattativa diretta con l'unico operatore idoneo per la verifica del Progetto di Gestione, la formalizzazione dell'offerta e del contratto, fermo restando il rispetto del canone minimo di stima e la clausola di acquisto arredi.
- **Assenza di manifestazioni:** L'Ente valuterà le successive modalità di valorizzazione dell'immobile.

ART. 6 – MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE

Gli interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse entro e non oltre le ore 23:59 del giorno 6/11/2026, esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo: comunedronero@postecert.it

L'oggetto della PEC dovrà recare la seguente dicitura: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE (BAR/RISTORANTE) SITO IN DRONERO, VIA IV NOVEMBRE N. 5".

ART. 7 – CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA E RISERVATEZZA

Il presente Avviso non costituisce proposta contrattuale, né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. L'Ente si riserva la facoltà di interrompere, modificare, annullare o sospendere la procedura in qualsiasi momento, senza che i richiedenti possano vantare diritti o risarcimenti. I dati personali saranno trattati nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR).

ART. 8 – PRENOTAZIONE SOPRALLUOGO E CHIARIMENTI

- **Prenotazione Sopralluogo Obbligatorio:** I soggetti interessati devono richiedere l'effettuazione del sopralluogo obbligatorio entro e non oltre il giorno 30/10/2026, contattando l'Ufficio Tecnico Comunale al n. tel. 0171/908746. L'Ufficio rilascerà apposite attestato.
- **Responsabile del Procedimento (RUP):** Silvio dott. ARNAUDO, Vice Segretario comunale, tel. 0171/908730.

Dronero 12 ottobre 2026

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to ARNAUDO dott. Silvio