COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
Provincia di Modena
SERVIZIO PATRIMONIO – AREA TERRITORIO

Prot. n. 2025/0011152 Castelnuovo Rangone, lì 07/07/2025

Oggetto: AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE ATTIVA DI UN IMMOBILE COMUNALE ADIBITO A CHIOSCO/BAR UBICATO NEL PARCO PUBBLICO "JOHN LENNON" SITO IN VIA DANTE ALIGHIERI N.1 CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 24, MAPPALE 354.

L'Arch. Umberto Visone, Responsabile dell'Area "Territorio" nominato con decreto sindacale n. 3 del 17/04/2023 (prot. n. 651/2023),

RENDE NOTO CHE

La Giunta Comunale con Deliberazione n. 76 del 01/07/2025 ha dato mandato di predisporre e pubblicare l'avviso finalizzato all'individuazione di un soggetto a cui concedere l'immobile di cui al AL N.C.E.U. AL FOGLIO 24, MAPPALE 354 e relative pertinenze in locazione;
Il presente avviso pubblico, approvato con determinazione n. 406 del 07/07/2025, è pertanto finalizzato ad ottenere manifestazioni di interesse alla concessione in locazione del bene immobile disponibile allo scopo di individuare i soggetti con i quali procedere alla selezione dell'offerta economica più vantaggiosa per l'ente.

ART. 1 - AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE

Comune di Castelnuovo Rangone – Area Territorio

Via Roma 1

41051 Castelnuovo Rangone (MO)
Partita IVA 00292410362

comune.castelnuovo@cert.unione.terredicastelli.mo.it

ART. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente Avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per il Comune di Castelnuovo Rangone alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati, né danno diritto a ricevere prestazioni da parte dello stesso Comune a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di eventuali commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza.
La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura.
Alla successiva procedura di gara finalizzata all'individuazione della migliore offerta, saranno invitati a partecipare tutti e soltanto i soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse attraverso questo avviso.

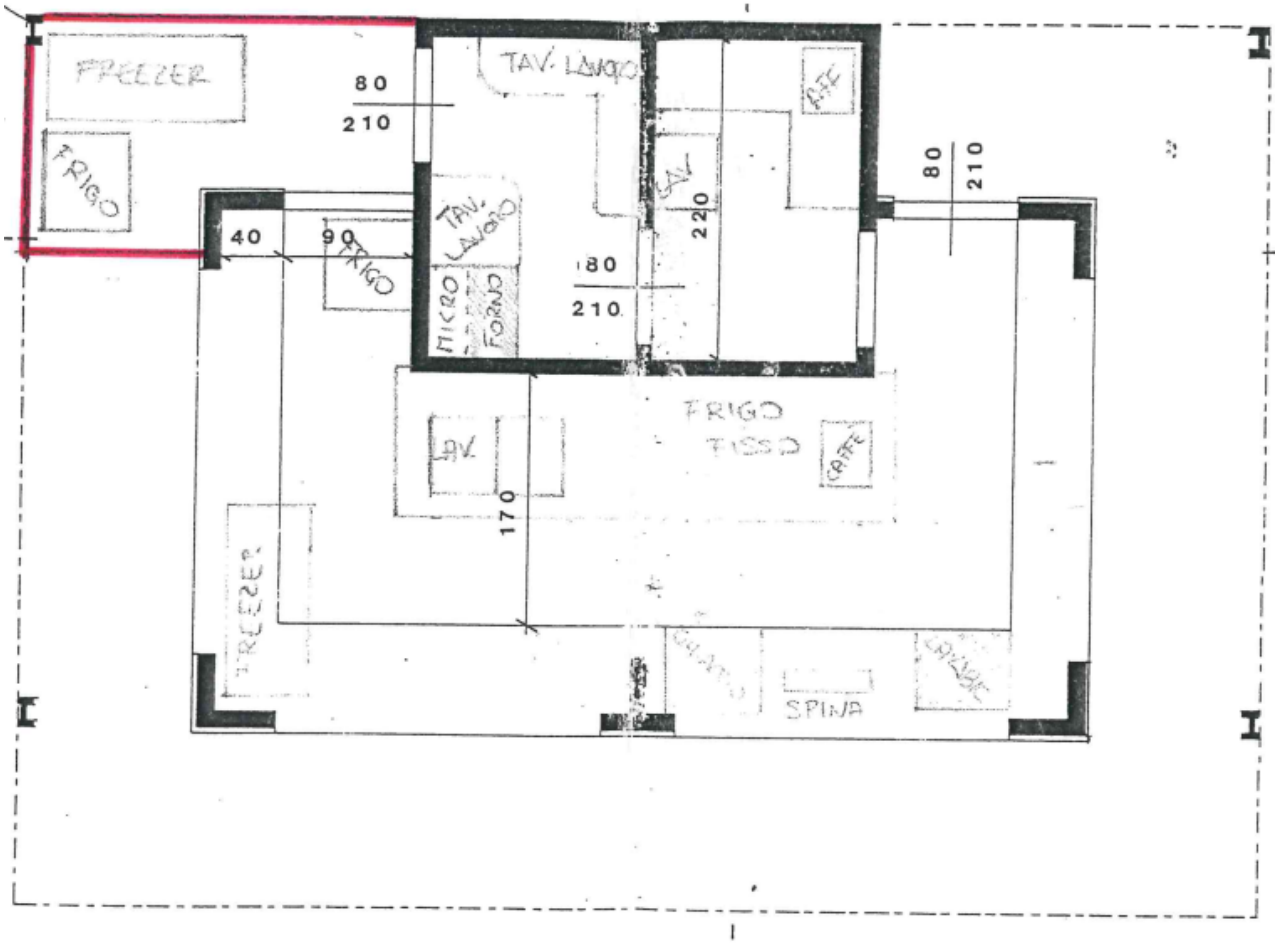
ART. 3 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è identificato al Comune di Castelnuovo Rangone - Catasto Fabbricati. Facente parte del FOGLIO 24, MAPPALE 354.

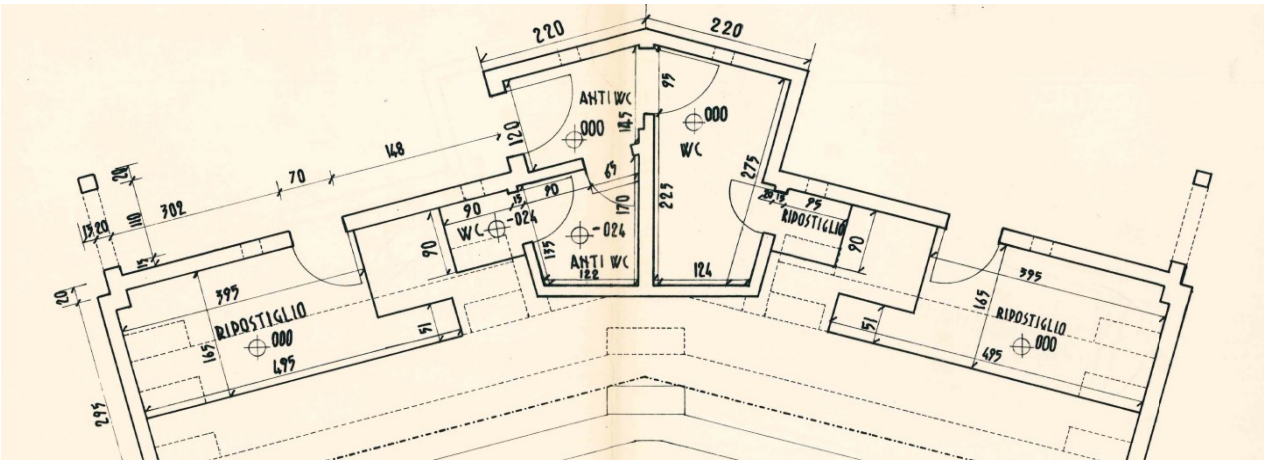
L'unità sopra riportata, risulta intestata come di seguito:

- Comune di Castelnuovo Rangone con sede in Castelnuovo Rangone (MO), Via Roma 1, proprietario per una quota di 1/1;

Considerando le caratteristiche dell'immobile, **la più probabile valutazione del canone annuo di locazione dell'immobile (soggetto ad aumento), oggetto della presente valutazione con le dovute approssimazioni, è di € 5.520,00 (euro cinquemilacinquecentoventi/00) al netto di eventuali imposte o altro dovuto,** come da perizia di stima trattenuta agli atti dell'Area Territorio.



I servizi igienici, in carico al chiosco per quanto riguarda obblighi di manutenzione ordinaria e pulizia sono siti al piano terra delle adiacenti tribune dell'area spettacoli a pochi metri dallo stabile (mappale 353).



ART.4 – CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

L'immobile sarà locato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come fino ad oggi goduto e posseduto dal precedente gestore, in particolare dovrà essere utilizzato coerentemente con l'attuale destinazione d'uso.

L'Amministrazione ha intenzione di procedere ad esperire nuova procedura di evidenza pubblica al fine di ottenere il miglior valore locativo dell'immobile con la previsione di **mantenere l'apertura dell'attività per tutto l'anno (con apertura minima obbligatoria di 180 giorni all'anno),** a differenza del precedente contratto prevedeva una apertura stagionale dal 15 marzo al 15 ottobre di ogni anno. Tale scelta è motivata dalla volontà dell'Amministrazione di garantire vigilanza e presidio del territorio, con particolare riferimento alle aree verdi e a quella zona dell'abitato di Castelnuovo.

L'immobile dato in locazione risulta così individuato come da planimetrie allegate:

- chiosco: mappale 354
- servizi igienici (al piano terra dell'attiguo fabbricato adibito ad arena spettacoli): mappale 353
- area pertinenziale: porzione del mappale 352 come da allegato. Il gestore si farà carico della pulizia dell'area e dello spazzamento delle superfici pavimentate. Sarà esonerato dagli oneri dovuti dalla somministrazione nell'area verde pertinenziale e sulla pista di pattinaggio.

COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE

Provincia di Modena

SERVIZIO PATRIMONIO – AREA TERRITORIO

E'prevista, per l'immobile in oggetto, una locazione commerciale con durata di anni 6 (sei) con possibilità di rinnovo di egual periodo, con le seguenti precisazioni:

- il locatario dovrà farsi carico, oltre al pagamento del canone annuo di locazione, dei seguenti oneri:
- le spese per le utenze;
- le tasse ed i tributi inerenti allo svolgimento dell'attività.
- l'assunzione di tutti i costi dovuti ad eventuali lavori di adattamento dei locali se ritenuti necessari;
- il contratto di locazione e la relativa l'attività commerciale dovranno iniziare dal 1 gennaio 2026, l'immobile sarà concesso al nuovo gestore strettamente per gli adempimenti e i lavori necessari ad avviare l'attività dal termine della locazione precedente.

L' attività è soggetta alla disciplina contenuta nella L.R. E.R. 14/2003 "Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande".
Il locale oggetto della concessione dovrà essere destinato a pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande con la possibilità di esercizio di attività collaterali compatibili, ai sensi

SERVIZIO PATRIMONIO – AREA TERRITORIO
Via Turati 10/a - 41051 Castelnuovo Rangone (MO)
Tel. 059-534841
P. IVA 00292410362
E-mail: lavoripubblici@comune.castelnuovo-rangone.mo.it
PEC: territorio.castelnuovo@cert.unione.terredicastelli.mo.it

dell'art. 12 della L.R. E.R. 14/2003 e nel rispetto del piano di zonizzazione acustica vigente, e in generale della normativa comunale.

Sono inoltre a carico del Conduttore tutte le spese previste dall'art. 9 della Legge n. 392/1978, quali a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, la fornitura di acqua, energia elettrica, smaltimento rifiuti solidi urbani, spurgo pozzi neri.

Sono, altresì, a carico del conduttore tutte le riparazioni ordinarie di cui agli artt. 1576 e 1609 del codice civile.
Il Conduttore è costituito custode del bene locato ed ha l'obbligo di mantenere un buono stato di manutenzione a sua cura e spese, sono a suo carico la manutenzione del verde e dell'area cortiliva.

Saranno a carico del Comune gli interventi e le relative spese per la straordinaria manutenzione, salvo quelli causati da imperizia e da mancata manutenzione ordinaria.

Nessuno scomputo sarà previsto sui canoni di locazione in merito a qualunque opera di manutenzione straordinaria che il Conduttore effettuerà per conto proprio.

Saranno poste a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente locazione.

ART.5 – REQUISITI OGGETTIVI DA RISPETTARE IN FASE DI ESECUZIONE

Rispetto delle norme in materia di edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria e di inquinamento acustico, di destinazione d'uso dei locali e degli edifici e in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro e prevenzione incendi;
I locali e le aree adibiti, anche temporaneamente o per attività stagionali ad esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti o bevande devono possedere caratteristiche costruttive tali da rispettare criteri di sorvegliabilità delle vie di accesso o di uscita, di cui al D.M. 17 dicembre 1992, n. 564; questo requisito è richiesto ai fini dell'esercizio attività e quest'ultimo resta precluso in assenza di esso; non condiziona il rilascio dell'autorizzazione ed è possibile regolarizzare la posizione entro 180 giorni dal rilascio dell'autorizzazione stessa;
L'attività di somministrazione di alimenti e bevande è soggetta a un obbligo di presentazione telematica allo SUAP del comune di Castelnuovo Rangone della SCIA di apertura dell'attività ed altresì alla registrazione presso il Dipartimento di Sanità Pubblica dell'Azienda USL competente per territorio in ottemperanza a quanto previsto dalla disciplina comunitaria sull'igiene degli alimenti e dei prodotti di origine animale. L'operatore del settore deve inviare allo SUAP del

comune di Castelnuovo Rangone una notifica attestante il possesso dei requisiti generali e specifici richiesti dalla normativa;

ART.6 -REQUISITI SOGGETTIVI DA RISPETTARE IN FASE DI ESECUZIONE

Il richiedente deve essere in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

a) Requisiti soggettivi e morali previsti dalle normative vigenti;

b) Essere in condizione di contrattare con la pubblica amministrazione. E' possibile presentare la domanda anche da parte di persone fisiche, società, cooperative, associazioni, ecc. che siano titolari di altra autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande rilasciata ai sensi delle leggi vigenti in materia. In tale circostanza è necessario che il concessionario individui il preposto nella persona fisica che abbia i requisiti professionali previsti dalla norma vigente.

Qualora la ditta interessata non abbia le dovute autorizzazioni per l'attività da svolgere, essa dovrà impegnarsi a possedere i requisiti previsti dalla Legge, prima di presentare la richiesta di autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande e comunque non oltre il termine massimo del 1/1/2026, pena la revoca della locazione.

ART. 7- MODALITÀ DI GESTIONE

Periodo di apertura: Annuale. – Minimo 180 giorni nell'arco dell'anno.

Orario di apertura: dalla domenica al giovedì apertura massimo fino alle ore 24; venerdì e sabato fino alle ore 1 del giorno successivo;

Tipo di somministrazione: alimenti e bevande

Tipo di servizio: al tavolo e al banco;

Tipo di animazione: eventuale intrattenimento musicale, ai sensi dell'art. 12 della L.R. E.R. 14/2003 e nel rispetto della zonizzazione acustica comunale con divieto di prosecuzione degli spettacoli oltre le ore 23.30 salvo relativa autorizzazione in deroga rilasciata dagli organi competenti;

Tipo di offerta: per famiglie, bambini, giovani e anziani in relazione alle diverse fasce orarie di utilizzo del parco;

Il locatario previa autorizzazione del competente ufficio comunale e nel rispetto delle norme del settore vigenti, potrà organizzare sull'area di pertinenza scoperta anche attività ricreative, culturali, del tempo libero e pubblico spettacolo nella piena osservanza delle normative di settore. Tutti gli oneri necessari a tali attività saranno a carico del locatario che dovrà provvedere altresì ad acquisire le necessarie autorizzazioni. Tali attività complementari possono essere curate direttamente dal locatario o affidate a terzi.

È fatta salva la facoltà del Comune di non autorizzare eventi che per natura e/o frequenza possano pregiudicare il rispetto di tali principi.

È fatta salva inoltre la possibilità del Comune di organizzare nell'area esterna a quella locata, iniziative culturali, ricreative e sportive, dando idoneo preavviso al locatario.

ART. 8 - TERMINI DI SCADENZA DEL PRESENTE AVVISO E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Le domande di partecipazione, in carta libera, dovranno pervenire al Comune di Castelnuovo Rangone a mezzo posta con raccomandata A/R, pec: comune.castelnuovo@cert.unione.terredicastelli.mo.it; o mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Castelnuovo Rangone, Via Roma 1, entro e non oltre le ore **12,00 del giorno 26 luglio 2025**, pena l'esclusione.

Non saranno presi in considerazione i plichi pervenuti oltre tale termine. L'onere del tempestivo e regolare recapito del plico è ad esclusivo carico del mittente sul quale, pertanto, ricade il rischio della mancata consegna in tempo utile.
Per eventuali chiarimenti l'offerente potrà rivolgersi al Geom. Michael Santi – al seguente indirizzo di posta elettronica: lavoripubblici@comune.castelnuovo-rangone.mo.it.

La busta dovrà essere chiusa, recante all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura: "**AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE ATTIVA DI UN IMMOBILE COMUNALE ADIBITO A CHIOSCO/BAR UBICATO NEL PARCO PUBBLICO "JOHN LENNON" SITO IN VIA DANTE ALIGHIERI N.1 CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 24, MAPPALE 354"** e dovrà contenere la documentazione prevista dal presente avviso.

Il presente avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio on line e sulla home page del sito: http://www.comune.castelnuovo-rangone.mo.it e reso disponibile presso l'Area Territorio.

I soggetti interessati dovranno inoltre presentare l'autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo. I dati personali e/o relativi ai soggetti partecipanti alla selezione saranno oggetto di trattamento, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla selezione. Titolare del trattamento è il Comune di Castelnuovo Rangone.

ART.9 - AVVERTENZE FINALI

Il presente "Avviso" ha come unico scopo quello di svolgere una ricerca di mercato e non vincola in alcun modo l'Amministrazione comunale, che si riserva, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché di recedere dalle trattative.
Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti conseguente alla sola presentazione della manifestazione d'interesse.
L'Amministrazione comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva, in ogni caso, il diritto di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria. Dell'esito dell'indagine di mercato di cui al presente avviso sarà data comunicazione nel sito internet del Comune di Castelnuovo Rangone.
I dati raccolti, ai sensi di legge, saranno trattati esclusivamente nell'ambito della presente indagine di mercato. Con la presentazione dell'offerta, il soggetto proponente esprime il proprio assenso al trattamento dei dati.

Allegati:
All. 1) Fac-simile di domanda
All. 2) Estratto di mappa catastale
All. 3) Planimetrie dei locali

Il Dirigente dell'Area Territorio
Arch. Umberto Visone
(firmato digitalmente)

SERVIZIO PATRIMONIO – AREA TERRITORIO
Via Turati 10/a - 41051 Castelnuovo Rangone (MO)
Tel. 059-534841
P. IVA 00292410362
E-mail: lavoripubblici@comune.castelnuovo-rangone.mo.it
PEC: territorio.castelnuovo@cert.unione.terredicastelli.mo.it