



Bando di trattativa privata per la locazione di immobile comunale ad uso commerciale

Il Comune di Breno (BS) intende concedere in locazione, a mezzo di trattativa privata, il seguente immobile a destinazione commerciale di proprietà comunale: Locale sito in **Breno Loc. Ponte della Madonna** denominato **“BIKE BAR AL PONTE”**.

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

I locali che compongono l'unità immobiliare saranno concessi con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, al **canone annuo a base d'asta di € 2.000,00**.

La durata dell'affitto è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge n. 392/78, rinnovabile, nei termini di legge. All'atto di stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo.

Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data d'inizio della locazione, anche in assenza di esplicita richiesta del locatore, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati rilevati con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/78. Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascun anno, anche se la richiesta di pagamento sarà formulata successivamente all'inizio dell'annualità.

E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché il subaffitto a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge.

I locali saranno consegnati al conduttore entro 3 (tre) mesi dal provvedimento di assegnazione della locazione.

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

I locali e l'area adiacente sono concessi in locazione per attivarvi un esercizio di vicinato alimentare per vendita e somministrazione non assistita di generi alimentari nonché per il noleggio senza conducente di biciclette elettriche.

DATI RELATIVI AI LOCALI

Dati catastali (Catasto dei Fabbricati del Comune di Breno): Foglio 13, Particella 13698, Subalterno 2.

Immobile e adiacenze come in planimetria evidenziate, ubicate in località Ponte della Madonna in Breno:

- 3 vani di recente ristrutturati dalla CMVC, delle dimensioni di mq 63 escluse aree scoperte, a seguito avvenuta assegnazione appositamente attrezzati dal Comune di Breno per adibirli a chiosco ristoro, comprendenti bagni ad uso pubblico;
- area verde comprendente area pic-nic;
- area limitrofa alla struttura per la quale non è dovuta nessuna tassa aggiuntiva per occupazione di suolo pubblico;
- postazione per biciclette mountain bike elettriche.

PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione si terrà con il metodo di cui agli artt. 73 lettera c) e 76 comma 2 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m. e i. e avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica fra quelle pervenute, consistente nel canone di locazione annuo più elevato nell'ammontare o, quantomeno, corrispondente al prezzo a base d'asta. Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta. Si procederà all'aggiudicazione anche alla presenza di una sola domanda valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando. L'aggiudicazione provvisoria verrà proclamata a favore del concorrente che ha presentato l'offerta economica più alta rispetto al canone annuo a base d'asta.

Si procederà alla locazione alle seguenti condizioni:

- a. lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
- b. la locazione, in base all'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, avrà la durata di anni 6 (sei), decorrenti dalla data di stipula del relativo contratto;
- c. all'atto della stipula del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo;
- d. termini, modalità e condizioni di esecuzione del rapporto di locazione sono indicati nel relativo schema di contratto, allegato al presente avviso;
- e. le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, boli, etc., saranno poste a carico delle parti in ragione del 50% (cinquantapercento) ciascuna.

DEPOSITO CAUZIONALE

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari 10% del canone annuo a base d'asta. Tale deposito è accettato fatto salvo conguaglio di maggiori spese, e sarà incamerato in conto canone relativamente al soggetto aggiudicatario.

Tale deposito potrà essere costituito mediante:

- ✓ versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale – Banca Popolare di Sondrio - Agenzia di Breno
- ✓ assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Breno;
- ✓ fideiussione bancaria, rilasciata da Azienda di Credito di rilevanza nazionale, con validità di almeno 90 giorni dalla data di scadenza dell'asta;
- ✓ polizza assicurativa rilasciata da Imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto, solo per i concorrenti collocati al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, pari a tre mensilità del corrispettivo offerto, da effettuarsi alla stipula del contratto di locazione. Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale (o fideiussione) verrà restituito a partire dal quinto giorno lavorativo in cui si è tenuta la seduta di gara e al massimo entro trenta giorni. Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente l'offerta deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta, presso **l'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Breno – Piazza Ghislandi n. 1 – 25043 - Breno.**

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile.

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 10 febbraio 2026** presso il recapito sopraindicato.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

Il piego, contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato con ceralacca o con una striscia di carta incollata con impresso il timbro o le iniziali del concorrente e dovrà recare l'indicazione: **"NON APRIRE - OFFERTA PER TRATTATIVA PRIVATA LOCAZIONE COMMERCIALE LOCALI DENOMINATI "BIKE BAR AL PONTE".**

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno rispettivamente la dicitura **"BUSTA A - OFFERTA ECONOMICA"** e **"BUSTA B - DOCUMENTAZIONE".**

La busta **"A – OFFERTA ECONOMICA"** dovrà contenere:

- ✓ L'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00), riportante:
 1. le generalità, il codice fiscale, il domicilio e il recapito;
 2. la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni riportate nell'avviso di trattativa;
 3. l'indicazione tanto in cifre che in lettere del canone offerto, espresso in euro, in aumento rispetto a quello a base di gara fissato dall'Amministrazione Comunale;

4. la data e la firma dell'offerente.

E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Breno.

La busta "**B – DOCUMENTI**" dovrà contenere:

- ✓ Istanza di ammissione alla gara, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni successivamente verificabili da questo Ente:
 1. le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale);
 2. che a carico dell'offerente non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 1 della legge n. 575/1965 come modificato dall'art. 3 della legge n. 55/1990 (disposizioni antimafia);
 3. l'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
 4. che l'offerente non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;
 5. che l'offerente ha preso visione dell'appartamento e ha preso cognizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile.
- ✓ Dichiarazione di almeno un Istituto di credito attestante la capacità economica e finanziaria del concorrente;
- ✓ Informativa ex art. 13 D.Lgs n. 196/2003 in materia di protezione dei dati personali, debitamente datata e sottoscritta;
- ✓ Procura speciale in originale o in copia autenticata (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).

La trattativa sarà esperita, in seduta riservata, dalla Commissione costituita con apposito provvedimento.

E' facoltà della Commissione suddetta proseguire nella trattativa con i concorrenti al fine di richiedere un miglioramento del prezzo offerto. Se, a seguito di tale richiesta, restasse confermata la graduatoria tra i concorrenti non si procederà ad ulteriori richieste di miglioramento. In caso contrario, tale ulteriore possibilità sarà esperibile fino a quando il miglioramento non confermerà la graduatoria precedente.

Il verbale di trattativa ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA. Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione dell'immobile, qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente bando. Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria, salvo diverse destinazioni dell'unità immobiliare per esigenze dell'Amministrazione Comunale. Saranno esclusi dalle graduatorie i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione si riserva di non assegnare l'unità immobiliare aggiudicata in sede di gara per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA ALTRESI' LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE BANDO.

Altre informazioni:

- ✓ presso l'Ufficio Patrimonio del Comune - Piazza Ghislandi n. 1 (orari di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì 09:00/12:00, sono disponibili per la consultazione copie del presente avviso e della planimetria relativa all'immobile);
- ✓ la mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni sopra riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara;
- ✓ l'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua; si avverte, ad ogni buon fine, che nella procedura di trattativa privata l'Amministrazione è libera di pervenire o meno alla locazione secondo proprio giudizio di merito sulle offerte pervenute;
- ✓ i soggetti interessati alla restituzione dei documenti prodotti per la partecipazione alla presente gara sono pregati di allegare una busta affrancata;
- ✓ non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte in diminuzione sui valori a base di trattativa.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196, recante "Codice in materia di protezione dei dati personali" si forniscono le informazioni qui di seguito riportate:

- a) i dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti alla procedura amministrativa, disciplinata dalla legge, dai regolamenti e dagli atti amministrativi approvati dal Comune di Breno;
- b) il conferimento dei dati richiesti ai concorrenti ha natura obbligatoria, poiché un eventuale rifiuto a rendere le dichiarazioni e le documentazioni richieste dalla Comune comporterà l'esclusione dalla gara medesima; in particolare:
 - per i documenti e le dichiarazioni da presentare ai fini dell'ammissione alla gara, il concorrente è tenuto a rendere i dati e la documentazione richiesta, a pena di esclusione dalla gara;

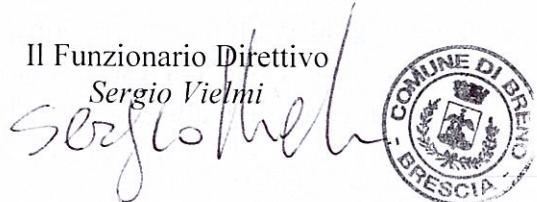
- per i documenti da presentare ai fini dell'eventuale aggiudicazione e conclusione del contratto, il soggetto concorrente che non presenterà i documenti o non fornirà i dati richiesti, sarà sanzionato con la decadenza dell'aggiudicazione e con l'incameramento della cauzione provvisoria prestata in gara;
- c) i dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione ai seguenti soggetti:
- al personale dipendente della stazione appaltante implicato nel procedimento amministrativo o, comunque, in esso coinvolto per ragioni di servizio;
- a tutti i soggetti aventi titolo, ai sensi della legge 07/08/1990, n. 241, e successive modifiche ed integrazioni, ed ai sensi del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, e successive modifiche ed integrazioni;
- d) il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla procedura di cui all'oggetto, ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196;
- e) i dati ed i documenti saranno rilasciati agli organi dell'autorità giudiziaria che ne facciano richiesta, nell'ambito del procedimento a carico dei concorrenti;
- f) il diritto degli interessati alla riservatezza dei dati sarà assicurato in conformità a quanto previsto dagli artt. 7, 8, 9 e 10 del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196, ai quali si fa espresso rinvio;
- g) il titolare del trattamento dei dati personali è il Responsabile del Settore Servizi alla Persona Sig. Vielmi Sergio – Ufficio Patrimonio – Piazza Ghislandi, 1 - Tel. 0364-322651 -email: sergio.vielmi@comune.breno.bs.it

Il presente bando può essere consultato e ritirato presso l'Ufficio Protocollo – Piazza Ghislandi, 1 - Tel. 0364/322624-322651 e può essere scaricato dal sito istituzionale www.comune.breno.bs.it/pages/albo

Responsabile del procedimento: Sergio Vielmi

Breno, 10 gennaio 2026

Il Funzionario Direttivo
Sergio Vielmi



Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **08/01/2026**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/01/2026

Dati identificativi: Comune di **BRENO (B149) (BS)**
Foglio 3 Particella **13698** Subalterno 2

Classamento:

Rendita: **Euro 529,37**

Categoria **A/10^{a)}**, Classe 1, Consistenza **2,5 vani**

Indirizzo: VIA FOLLO Piano T

Dati di superficie: Totale: **63 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **63 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/04/2025
Pratica n. BS0137164 in atti dal 29/04/2025 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 137164.1/2025)

> Dati identificativi

Comune di **BRENO (B149) (BS)**
Foglio 3 Particella **13698** Subalterno 2

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 29/04/2025 Pratica n. BS0137164 in atti
dal 29/04/2025 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER
RIORDINO FONDIARIO (n. 137164.1/2025)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BRENO (B149) (BS)**
Foglio 3 Particella **13698**

> Indirizzo

VIA FOLLO Piano T

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO
MAPPE del 29/04/2025 Pratica n. BS0137164 in atti
dal 29/04/2025 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER
RIORDINO FONDIARIO (n. 137164.1/2025)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 529,37**
Categoria **A/10^{a)}**, Classe 1, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/04/2025 Pratica n. BS0137164 in atti dal 29/04/2025 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 137164.1/2025)

> Dati di superficie

Totale: **63 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **63 m²**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/04/2025 Pratica n. BS0137164 in atti dal 29/04/2025 Protocollo NSD n. VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 137164.1/2025)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/12/2012, prot. n. BS0351154

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI BRENO (CF 00855690178)
sede in BRENO (BS)
Diritto di: Proprieta' per 100/100 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/04/2025 Pratica n. BS0137164 in atti dal 29/04/2025 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 137164.1/2025)

Visura telematica

Legenda

a) A/10: Uffici e studi privati

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. BS0351154 del 19/12/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Breno

Via Follo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 13698

Subalterno: 2

Compilata da:

Retrosi Carlo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

N. 3884

PIANO TERRA

