

AVVISO PUBBLICO

PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE FINALIZZATE ALLA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELL'ENTE DENOMINATO "LOCANDA DELLE LAME", SITO IN VIA XX SETTEMBRE N. 8/10 IN COMUNE DI ALBANO VERCELLESE (VC)

Richiamate le Deliberazioni del Consiglio dell'Ente n. 46 del 13/05/2024, n. 24 del 25/02/2026 e n. 58 del 25/05/2026;

Visto il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i., e in particolare l'art. 13, commi 2 e 5, in materia di contratti attivi delle pubbliche amministrazioni;

Vista la Legge 27 luglio 1978, n. 392, recante "Disciplina delle locazioni di immobili urbani", per quanto applicabile;

SI RENDE NOTO CHE

L'Ente di Gestione delle Aree Protette del Ticino e del Lago Maggiore, ente strumentale della Regione Piemonte, proprietario dell'immobile denominato "Locanda delle Lame", sito in via XX Settembre n. 8/10 in Comune di Albano Verellese (VC), intende procedere alla sua locazione a soggetto interessato allo svolgimento, nei locali, delle attività di bar e ristorazione e della struttura ricettiva.

La presente procedura è finalizzata all'individuazione, mediante adeguata pubblicità e confronto tra gli interessati, del soggetto cui locare l'immobile. Il rapporto che verrà instaurato sarà un rapporto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione e non costituisce concessione di servizi né affidamento di un servizio da parte dell'Ente.

ART. 1 – PROPRIETARIO E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ente di Gestione delle Aree Protette del Ticino e del Lago Maggiore (EGAP), con sede in località Villa Picchetta s.n., 28062 Cameri (NO), tel. 011 4320011, sito istituzionale <https://www.parcoticinolagomaggiore.com/it-it/>, PEC parcoticinolagomaggiore@pec-mail.it.

Responsabile del Procedimento: Dott. Arch. Cristina Rey, Responsabile del Settore Tecnico, Incaricata di elevata qualificazione.

ART. 2 – NATURA DEL RAPPORTO

La procedura ha ad oggetto la scelta del conduttore cui concedere in locazione l'immobile di proprietà dell'Ente. Il contratto di locazione costituirà un contratto attivo dell'Amministrazione, dal quale deriva un'entrata costituita dal canone di locazione.

Ai sensi dell'art. 13, comma 2, del D.Lgs. 36/2023, le disposizioni del Codice dei contratti pubblici non si applicano ai contratti attivi. L'individuazione del contraente avverrà comunque nel rispetto dei principi di risultato, fiducia e accesso al mercato di cui agli artt. 1, 2 e 3 del medesimo decreto, per quanto compatibili.

La procedura non comporta l'affidamento al conduttore di un servizio pubblico o di un servizio in favore dell'Ente. Il conduttore eserciterà l'attività economica in autonomia e sotto la propria responsabilità, assumendone i relativi costi e rischi.

ART. 3 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'immobile denominato "Locanda delle Lame", sito in via XX Settembre n. 8/10 in Comune di Albano Vercellese (VC), comprende:

- i locali posti al piano terra destinati allo svolgimento dell'attività di bar e ristorazione;
- i locali posti al piano primo destinati a struttura ricettiva e costituiti da camere per l'ospitalità;
- gli spazi e le pertinenze indicati nella documentazione tecnica e nello stato di consistenza dell'immobile.

L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto risultante dalla documentazione di gara e dal verbale di consegna, con le caratteristiche e le dotazioni ivi indicate.

ART. 4 – DESTINAZIONE D'USO E ATTIVITÀ ESERCITABILI

L'immobile dovrà essere utilizzato esclusivamente per le attività compatibili con la destinazione urbanistica, edilizia e catastale dei locali e con le autorizzazioni amministrative e sanitarie necessarie.

Il conduttore sarà tenuto ad acquisire, a propria cura e spese, ogni autorizzazione, SCIA, licenza, registrazione, abilitazione o altro titolo necessario allo svolgimento delle attività di propria competenza.

L'esercizio dell'attività di bar, ristorazione e ricettività avverrà sotto l'esclusiva responsabilità del conduttore e non comporterà alcuna garanzia dell'Ente in ordine al conseguimento dei ricavi o alla redditività della gestione.

ART. 5 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata del contratto sarà determinata nel rispetto della normativa vigente in materia di locazioni ad uso diverso dall'abitazione.

In particolare, l'art. 27 della Legge n. 392/1978 prevede una durata minima di sei anni per le attività commerciali e una durata minima di nove anni qualora l'immobile sia adibito ad attività alberghiera. La durata contrattuale definitiva sarà pertanto indicata negli atti della procedura in relazione all'esatta qualificazione dell'attività ricettiva che sarà esercitata nell'immobile.

Non è previsto alcun rinnovo tacito diverso da quello eventualmente derivante direttamente dalla legge. Restano ferme le disposizioni inderogabili della Legge n. 392/1978 in materia di durata, rinnovo, recesso e disdetta.

ART. 6 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone mensile posto a base della procedura è stabilito in € 400,00 (quattrocento/00), oltre agli eventuali oneri fiscali previsti dalla normativa.

Il canone offerto dal concorrente, qualora sia previsto un confronto economico al rialzo, costituirà il canone contrattuale, fatte salve le condizioni stabilite negli atti della procedura.

Il canone sarà aggiornato secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dal contratto di locazione.

ART. 7 – ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

- pagamento del canone di locazione nei termini stabiliti dal contratto;
- pagamento delle utenze e dei consumi relativi all'immobile, con intestazione diretta ove tecnicamente possibile;
- pulizia, custodia e manutenzione ordinaria dei locali e degli spazi di pertinenza;
- acquisizione e mantenimento delle autorizzazioni necessarie allo svolgimento delle attività;
- rispetto della normativa in materia di sicurezza, igiene, salute, lavoro, prevenzione incendi, ambiente e somministrazione di alimenti e bevande;
- assunzione di ogni onere derivante dall'esercizio delle attività svolte nell'immobile;
- stipula delle polizze assicurative eventualmente richieste dall'Ente;
- restituzione dell'immobile al termine del rapporto nelle condizioni previste dal contratto, salvo il normale deterioramento d'uso.

ART. 8 – OBBLIGHI A FAVORE DELL'ENTE

Il conduttore dovrà garantire a favore dell'Ente la disponibilità di n. 30 pernottamenti complessivi all'anno per eventuali esigenze istituzionali dell'Ente, secondo modalità, preavviso e condizioni che saranno disciplinati nel contratto di locazione;

L'apertura dovrà essere garantita tutto l'anno su prenotazione, salvo eventuali brevi periodi di chiusura da concordarsi annualmente e preventivamente con l'Ente, con esclusione dei periodi di maggiore affluenza turistica (Pasqua, "ponti" primaverili, mesi estivi, festività natalizie, Capodanno);

Giornata di chiusura settimanale: da effettuarsi in un giorno feriale e non di sabato o domenica;

Mantenere una fornitura di generi di ottima qualità ed un servizio completo, professionale ed inappuntabile con opportuno decoro, ordine e pulizia dei locali e del personale dipendente: la tipologia di servizi ed il livello degli stessi dovranno essere tali da garantire almeno l'attribuzione di una valutazione qualitativa pari a 3 stelle;

Mantenere la seguente insegna dell'esercizio: "Locanda delle Lame";

Garantire che la gestione della "Locanda delle Lame" sarà caratterizzata dalla specificità della cucina tipica locale o italiana, con ammissione del servizio pizzeria e/o birreria; è esclusa in ogni caso qualsiasi forma di cucina etnica non conforme alla tradizione gastronomica del nostro paese;

ART. 9 – REQUISITI DEI SOGGETTI INTERESSATI

Possono presentare manifestazione di interesse persone fisiche, imprese, società, enti o altri soggetti in possesso della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'esercizio delle attività cui l'immobile è destinato.

Il soggetto individuato come futuro conduttore dovrà risultare in possesso, al momento della stipula e comunque entro l'avvio dell'attività, dei requisiti professionali, morali, amministrativi e sanitari richiesti dalla normativa applicabile.

ART. 10 – MODALITÀ DI SELEZIONE

La presente pubblicazione costituisce avviso esplorativo finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse e non costituisce procedura di affidamento disciplinata dal D.Lgs. 36/2023.

Qualora pervengano più manifestazioni di interesse, l'Ente procederà alla selezione del soggetto cui proporre la stipula del contratto di locazione secondo i criteri previamente stabiliti negli atti della procedura, assicurando adeguata pubblicità, trasparenza, imparzialità, parità di trattamento e accesso al mercato.

In particolare, la selezione potrà tenere conto del canone offerto, della qualità del progetto di utilizzo dell'immobile, dell'esperienza nell'attività di bar, ristorazione e ricettività e delle iniziative proposte per la valorizzazione della struttura e del territorio. I criteri e i relativi pesi saranno definiti nell'eventuale disciplinare della procedura.

L'Ente si riserva di procedere anche in presenza di una sola manifestazione di interesse, previa verifica della sussistenza dei requisiti e della convenienza della proposta rispetto agli interessi dell'Ente.

ART. 11 – SOPRALLUOGO

Gli interessati potranno effettuare un sopralluogo presso l'immobile, secondo modalità che saranno indicate dall'Ente, al fine di verificarne direttamente caratteristiche, consistenza, stato manutentivo, dotazioni e condizioni di utilizzo.

La partecipazione alla procedura comporta l'accettazione dello stato dell'immobile quale risultante dalla documentazione resa disponibile e dalle verifiche effettuate dal partecipante.

ART. 12 – MANIFESTAZIONE DI INTERESSE: TERMINI E MODALITÀ

La manifestazione di interesse dovrà essere redatta secondo il modello allegato al presente avviso e trasmessa via PEC all'indirizzo parcoticinolagomaggiore@pec-mail.it entro le ore 12:00 del giorno 25/09/2026.

Nell'oggetto della PEC dovrà essere riportata la dicitura: "Manifestazione di interesse per la locazione della Locanda delle Lame in Comune di Albano Verellese (VC)".

La dichiarazione dovrà essere sottoscritta dal soggetto interessato o dal legale rappresentante. In caso di firma autografa dovrà essere allegata copia di un documento di identità in corso di validità.

Saranno considerate irricevibili le manifestazioni pervenute oltre il termine stabilito o prive della sottoscrizione richiesta.

ART. 13 – GARANZIA E CAUZIONE

Alla stipula del contratto il conduttore dovrà prestare il deposito cauzionale e/o le ulteriori garanzie previste dal contratto di locazione, nel rispetto della disciplina applicabile alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione.

L'Ente potrà richiedere idonea polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi e per i rischi connessi all'utilizzo dell'immobile e all'esercizio delle attività.

ART. 14 – DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE

La sublocazione, la cessione del contratto e qualsiasi altra forma di trasferimento del godimento dell'immobile saranno disciplinate dal contratto di locazione e dalla normativa vigente e non potranno avvenire in violazione delle disposizioni applicabili.

ART. 15 – SPESE E STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione sarà stipulato nella forma prevista dalla normativa vigente. Le spese di registrazione, imposta di bollo e ogni altro onere fiscale e contrattuale saranno ripartiti tra le parti secondo legge e secondo quanto stabilito nel contratto.

ART. 16 – DISPOSIZIONI FINALI

La presente procedura non vincola l'Ente alla stipula del contratto di locazione. L'Ente si riserva, per motivate ragioni di interesse pubblico o qualora nessuna proposta risulti conveniente o idonea, di non procedere alla locazione, senza che i partecipanti possano avanzare pretese o richieste di indennizzo.

L'Ente si riserva altresì di sospendere, modificare o revocare la procedura nel rispetto della normativa vigente.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si applicano le disposizioni del codice civile, della Legge n. 392/1978, della normativa vigente in materia di patrimonio pubblico e di contratti attivi delle pubbliche amministrazioni, nonché le ulteriori disposizioni applicabili.

ART. 17 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati dall'EGAP Ticino e Lago Maggiore, in qualità di titolare del trattamento, esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura e all'eventuale stipula e gestione del contratto, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.

Responsabile della protezione dei dati presso EGAP Ticino e Lago Maggiore è l'Avvocato Massimo Ramello, della Società Si.Re Informatica s.r.l., con sede in Novi Ligure – via Gavi n. 26 – P.IVA 01338860065.

ALLEGATI

- Modulo per la manifestazione di interesse;
- Planimetrie disponibili;