



Città di
Cologno Monzese

AREA SERVIZI TECNICI
Servizio Pianificazione del territorio
Ufficio Patrimonio Espropri

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE UBICATA IN VIA DALL'ACQUA N.71- COLOGNO MONZESE.

L'Amministrazione Comunale in attuazione delle Deliberazione di Giunta Comunale n. 211 del 23/10/2025 e della determinazione dirigenziale n. 1491 del 03/11/2025 rende noto che il giorno **17/12/2025**, alle ore **10,00**, presso il Comune di Cologno Monzese - Area Servizi Tecnici -Via Levi n. 6, avrà luogo un'asta pubblica per l'assegnazione in locazione della seguente unità immobiliare.

Ubicazione	Superficie catastale	Tipologia Immobile	Tipologia contratto	Canone annuo a base d'asta	Deposito cauzionale provvisorio
Via Dall'Acqua 71 – Cologno Monzese	40,00	Commerciale	Locazione – ex legge 392/78	6.000,00	1.500,00

1) UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di immobile con destinazione d'uso commerciale di circa mq. 40,00, censito al N.C.E.U., al foglio 22, mappale, 240 sub.3, costituita da un vano oltre accessori (servizio igienico) posto al piano terra dell'edificio comunale sito in via Dall'Acqua n° 71, come meglio identificato nell'allegata planimetria catastale "**Allegato 1**".

L'immobile è condotto in locazione ex legge 27 luglio 1978 n. 392, dalla ditta Fanelli Mario & C., con contratto in scadenza in data 31.12.2025.

Ai sensi dell'art. 40 della legge 27 luglio 1978 n. 392 è riconosciuto al conduttore uscente il diritto di prelazione sulla miglior offerta economica presentata in sede di gara, da esercitarsi con le modalità stabilite al successivo art.9 del presente bando.

ATTIVITA' VIETATE

Sono vietate le seguenti attività: sexy shop, money transfer, phone center, sala giochi, centro massaggi, agenzia di scommesse.

2) SOPRALLUOGHI

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile non sono previsti sopralluoghi.

3) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla gara potranno partecipare persone fisiche maggiorenni alla data di presentazione della domanda di partecipazione, le imprese individuali, le società, Enti/persona giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di



contrattare con la Pubblica Amministrazione ed in possesso di tutti i requisiti di cui alla dichiarazione "**Allegato 3**".

I cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno. Non è consentito ad uno stesso soggetto di partecipare alla gara presentando per il medesimo immobile più domande di ammissione, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altri soggetti/imprese che partecipano alla gara per il medesimo immobile, pena l'esclusione di tutte le diverse domande presentate.

4) DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO

Ogni soggetto per poter partecipare all'asta pubblica dovrà costituire, **pena l'esclusione**, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero, dell'importo di €. 1.500,00, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione.

Il deposito cauzionale provvisorio dovrà essere costituito esclusivamente tramite **Assegno circolare** non trasferibile intestato al Comune di Cologno Monzese - Tesoreria Comunale, Banca Monte Paschi di Siena SPA con sede in Piazza Roma n° 7 - Filiale di Brugherio – con causale "*Deposito cauzionale per asta pubblica locazione immobile di proprietà del Comune di Cologno Monzese (MI) sito in via Dall'Acqua, n° 71*". Tale Assegno dovrà essere inserito nella Busta "A" contenente la documentazione di partecipazione.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto solo per il concorrente collocato al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto, sino alla costituzione del deposito definitivo, da effettuarsi per la stipula del contratto di locazione.

Ai concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale verrà restituito entro 60 giorni dalla seduta di gara.

Qualora l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto e 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.

5) DIRITTI D'ISTRUTTORIA

I diritti d'istruttoria pari a € 100,00, sono costituiti con assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria del Comune di Cologno Monzese. Tale Assegno dovrà essere inserito nella Busta "A" contenente la documentazione di partecipazione. All'atto dell'aggiudicazione tale importo sarà trattenuto quale anticipazione spese per l'Ente, mentre per i soggetti non aggiudicatari si provvederà alla restituzione immediata.

6) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I concorrenti dovranno presentare un plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, con la seguente dicitura: "**AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'UNITA'**



IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE SITA IN VIA DALL'ACQUA N. 71. NON APRIRE", il tutto a **pena di esclusione**. Il plico dovrà inoltre riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo.

Il plico deve contenere al suo interno, a **pena di esclusione**, **due** buste non trasparenti, a loro volta idoneamente sigillate e controfirmate nelle modalità sopra prescritte per il plico contenitore, e recare al loro esterno il nominativo del mittente e rispettivamente la dicitura **"Busta A -Documentazione di partecipazione"** e **"Busta B -Offerta economica"**

Nella Busta "A va inserita la seguente documentazione:

- **Documentazione di partecipazione"** redatta in lingua italiana e **sottoscritta** con firma non autenticata, **pena l'esclusione**, utilizzando preferibilmente il modello **Allegato 2**;
- **Dichiarazione sostitutiva** resa ai sensi del DPR 445/2000, rilasciata dal concorrente o dal legale rappresentante, **(Allegato 3)**;
- **Fotocopia di valido documento di identità del sottoscrittore;**
- **Fotocopia del permesso/carta di soggiorno;**
- **Deposito cauzionale** costituita con le modalità indicate al precedente art. 4;
- **Diritti d'istruttoria** costituita con le modalità indicate al precedente art. 5.

NELLA Busta "B va inserita la seguente documentazione:

- **Offerta economica"** redatta in lingua italiana utilizzando preferibilmente il modello Allegato 4, munita di marca da bollo da € 16,00 (euro sedici/00, con l'indicazione in cifre ed in lettere, del canone di locazione annuo offerto e debitamente sottoscritta, con firma leggibile.

La busta "B - Offerta economica" chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, **pena esclusione**, dovrà contenere solo la dichiarazione offerta economica.

SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO O DI PARI IMPORTO RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.

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 valore espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune.

7) TERMINE DI PRESENTAZIONE DEL PLICO



Il plico sigillato contenente la documentazione amministrativa e l'offerta economica redatte in lingua italiana, secondo i modelli predisposti dall'ente e reperibili sul sito istituzionale www.comune.cognomonzese.mi.it, dovrà pervenire, **a pena di esclusione**, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 05/12/2025**, presso l'Ufficio Protocollo, Via della Resistenza 1 - 20093 Cologno Monzese, nel seguente orario: dal lunedì al venerdì: 9.00-12.00; martedì 9.00-12.00/14.30-17.00. Non si provvederà al ritiro delle offerte in orari diversi da quelli indicati.

Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta; in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del Comune all'atto del ricevimento.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere in tempo utile all'indirizzo di cui sopra.

I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

8) SEDUTA DI GARA

I PLICHI PERVENUTI SARANNO APERTI IN SEDUTA PUBBLICA **IL GIORNO 17/12/2025, ALLE ORE 10, 00**, presso la sala riunioni dell'Area Servizi Tecnici di Via Levi 6 piano terra.

La Commissione di Gara, procederà all'apertura del plico presentato dai concorrenti ed alla verifica dei requisiti per l'ammissione alla gara dei partecipanti.

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 offerto il corrispettivo annuo più alto 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.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete nella data sopra indicata. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano



presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

9) AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA - ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE

L'esercizio di diritto di prelazione è subordinato alla partecipazione alla gara per l'assegnazione dell'unità immobiliare da parte del conduttore uscente, con presentazione di valida offerta secondo le modalità specificate nel presente avviso.

Terminate le operazioni di gara, qualora il conduttore uscente non risultasse aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale invierà formale comunicazione al conduttore dell'immobile dell'esito dell'aggiudicazione provvisoria, affinché il conduttore possa esercitare il diritto di prelazione presentando un'offerta economica di importo pari alla migliore offerta presentata in sede di gara. Tale diritto dovrà essere esercitato nel termine perentorio e a pena di decadenza entro 30 giorni dal ricevimento della predetta comunicazione.

L'aggiudicatario provvisorio decade dall'aggiudicazione nel caso in cui l'avente diritto eserciti la prelazione nei termini suddetti; in tale caso avrà diritto alla restituzione del deposito cauzionale e non potrà avanzare alcuna pretesa/risarcimento nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione definitiva qualora la proposta di utilizzo sia in contrasto con le disposizioni di cui al presente bando.

10) AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Dopo l'aggiudicazione provvisoria l'Amministrazione si riserva di effettuare i controlli sui requisiti morali e professionali dell'aggiudicatario, di cui alla Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà ex DPR 445/2000, di cui all' art 94 del D. Lgs 36/2023. Conclusa detta fase, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà facoltà dell'Amministrazione utilizzare la graduatoria stilata.

Saranno esclusi dalle graduatorie i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino in mora nei confronti dell'Amministrazione Comunale o abbiano occupato abusivamente altri immobili comunali. Parimenti l'Amministrazione non accoglierà la richiesta dell'esercizio del diritto di prelazione qualora risultassero morosità per canoni non corrisposti.

L'Amministrazione si riserva di non procedere all'assegnazione dell'unità immobiliare per ragioni di interesse pubblico, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.



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

11) STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto è stipulato mediante scrittura privata, la relativa imposta di bollo e quietanze sono a totale carico del conduttore. L'imposta di registro è quietanzata come previsto dalla legislazione vigente in materia, all'atto della sottoscrizione del contratto.

La stipula del contratto di locazione resta in ogni caso subordinata all'esito positivo delle suddette verifiche.

12) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Il contratto da stipulare con l'aggiudicatario sarà un contratto di locazione ex L. 392/78.

Le principali condizioni del contratto di locazione da stipularsi con il soggetto aggiudicatario saranno le seguenti:

- 1.** durata contrattuale, a far tempo dalla data di stipula del contratto di locazione, 6 anni, rinnovabili tacitamente di 6 anni, ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 392/78;
- 2.** il corrispettivo annuo risultante dall'esito della gara, soggetto ad adeguamento ISTAT in aumento nella misura annua del 75%.
- 3.** corresponsione degli oneri accessori, se richiesti;
- 4.** corresponsione dell'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata;
- 5.** divieto di cessione del contratto e di sublocazione, anche parziale, del bene assegnato, fatta eccezione di quanto previsto dell'art. 36 della L. 392/78;
- 6.** divieto di mutare la destinazione d'uso dell'immobile;
- 7.** pulizia, manutenzione ordinaria dell'immobile, a carico del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata del rapporto contrattuale.

L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

L'unità immobiliare sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Milano e di altri enti pubblici. Pertanto l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per il mancato ottenimento delle autorizzazioni / licenze/concessioni occorrenti per l'uso proposto.



Inoltre l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, allacciamento - utenze che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentiti. Gli interventi dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale. Le eventuali masserizie abbandonate dai conduttori precedenti dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario.

13) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 della legge 241/1990 si informa che il Responsabile Unico del Procedimento è il Geom. Michele Liotta, Funzionario Responsabile dell'Ufficio Patrimonio Espropri.

14) PUBBLICAZIONE, INFORMAZIONI E CONTATTI

Il presente avviso pubblico e i relativi allegati sono pubblicati all'Albo Pretorio e nell'apposito Link "Amministrazione trasparente" nella sezione Bandi di gara e contratti.

Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano le norme del Regio Decreto del 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, il codice civile e le normative vigenti.

Informazioni relative al presente avviso e gli adempimenti ad esso connessi potranno essere richiesta all'indirizzo di posta elettronica **ufficio_patrimonio@comune.colognomonzese.mi.it**.

ATTENZIONE: se le richieste di assistenza pervengono nel giorno di chiusura dell'avviso o in quello antecedente, non è garantita risposta/risoluzione delle criticità entro la scadenza per la presentazione della domanda.

15) TRATTAMENTO DATI PERSONALI - TUTELA DELLA PRIVACY

Si comunica che tutti i dati personali (comuni identificativi, particolari e/o giudiziari) comunicati al Comune di Cologno Monzese saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste Regolamento 679/2016/UE.

Il trattamento dei dati personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei che informatici.

Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Cologno Monzese.

L'Interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento 679/2016/UE.

L'informativa completa "Informativa – Avvisi Pubblici" redatta ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici dell'Ente e consultabile sul sito web dell'Ente all'indirizzo www.comune.colognomonzese.mi.it



Città di
Cologno Monzese

AREA SERVIZI TECNICI
Servizio Pianificazione del territorio
Ufficio Patrimonio Espropri

I dati di contatto del Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei dati individuato dal Titolare sono reperibili sul sito istituzionale dell'Ente.

Cologno Monzese, 5 novembre 2025

Il Direttore Area Servizi Tecnici
Arch. Paola Perego