

AVVISO PUBBLICO

**PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DI STRUTTURA DA ADIBIRE A RIFUGIO ALPINO
IN LOCALITA' MALGA ERVINA IN COMUNE DI VALDAONE**

PERIODO ANNO 2026 – 2032

con possibilità di proroga per il periodo 2032-2038

OGGETTO DELL'AVVISO

Il **Comune di Paspardo** con sede in Via Roma, 24, in esecuzione della Determinazione n. 46 del 29.04.2026, rende noto che è indetta la procedura per la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in loc. Malga Ervina e della relativa area circostante, da adibire a rifugio alpino;

Il locatario dovrà sottostare a tutte le condizioni previste nel presente bando, nel capitolato di locazione e nei documenti dallo stesso richiamati, nonché a tutte le disposizioni di legge vigenti in materia.

Le condizioni e gli oneri relativi alla locazione sono contenuti nell'apposito capitolato e relativi allegati, da ritirare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, da oggi e fino al 11.05.2026 in orari apertura uffici o scaricare dal sito internet dal Comune;

CATEGORIA STRUTTURA

Il fabbricato, sito nella omonima località a quota 2.056 mt s.l.m., si caratterizza per la destinazione d'uso a **Rifugio Alpino**, come definita dalla vigente legislazione in materia (L.p. n. 8/1993).

Dati identificativi fabbricato:

CC 125 particella 1079 foglio 26 zona censuaria 2

Cat. A/11 classe 2 consistenza 9,5 vani

Il fabbricato è in fase di inserimento nell'apposita sezione dell'Elenco Regionale dei Rifugi di cui all'art. 2 della LP. n. 8/1993.

Il fabbricato verrà affidato unitamente alla fascia perimetrale pari a 10 mt e al fabbricato a rustico mappale 1078 cat. F/2, nello stato di fatto in cui si trova per la esclusiva destinazione a rifugio alpino, come disciplinato dalla Legge della Provincia autonoma di Trento 15 marzo 1993, n. 8.

Il rifugio potrà essere candidato ad appositi bandi di contributo per essere interessato da importanti lavori quali: adeguamento dell'impianto esistente con riutilizzo dell'energia prodotta dal fotovoltaico con consumo in loco, impianto fognario di fitodepurazione, realizzazione nuovo impianto idrico da sorgente sotterranea con sistema di accumulo, distribuzione e potabilizzazione.

E' espressamente vietato adibire l'immobile ad altri usi.

DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione riguarderà **gli anni 2026-2032**, ovvero dal 01/05/2026 al 30/04/2032 (6 anni) (con possibilità di proroga tacita per ulteriori sei anni, con inizio dalla data di sottoscrizione del contratto, senza obbligo di disdetta alcuna alla scadenza e senza alcuna facoltà di richiesta riferita all'avviamento commerciale e simili, servizi di custodia o altri incrementi commerciali o di valore, essendosi di tutto ciò tenuto conto nel corrispettivo definito in sede di gara.

CONDIZIONI DI GESTIONE – APERTURA STAGIONALE OBBLIGATORIA

E' prescritta l'apertura della struttura come segue:

- ininterrottamente ed obbligatoriamente nel periodo dal **20 giugno al 20 settembre**;
- in ulteriori giorni da specificare in sede di offerta, a libera scelta del gestore.

Nel periodo di apertura obbligatoria il gestore deve assicurare l'apertura continua del rifugio tutti i giorni sia festivi che infrasettimanali.

Ai sensi dell'art. 6 bis della L.P. n. 8/1993 il locatario, e/o la persona indicata come responsabile del rifugio, assume la qualifica di "gestore del rifugio".

CANONE ANNUO A BASE DI GARA

Il canone di locazione in uso del rifugio posto a base d'asta è determinato pari ad **€ 4.500,00** (euro quattromilacinquecento/00) ad anno (stagione) più IVA di legge;

I concorrenti sono chiamati a presentare un'offerta economica pari o superiore ad € 4.500,00 più IVA di legge annui. Il punteggio assegnato viene arrotondato alla cifra superiore approssimando per eccesso se la terza cifra è superiore a 5 e per difetto se uguale o inferiore a 5.

Non sono ammesse offerte di importo pari o inferiore al canone a base di gara.

Il canone annuo - incrementato della somma offerta in sede di gara - dovrà essere corrisposto in due rate, con scadenza: **15 agosto e 15 ottobre** di ogni anno.

Il canone sarà soggetto a revisione annuale in relazione alle variazioni dell'ISTAT (FOI) dal **secondo anno contrattuale**.

SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Possono partecipare alla gara: le persone fisiche, imprenditori individuali, imprese (comprese le cooperative), associazioni temporanee d'impresa e associazioni con finalità di promozione dell'escursionismo, dell'educazione ambientale, di attività sportive e ricreative in contesto montano, purché, per norma statutaria, possano gestire direttamente la struttura e siano in possesso dei requisiti necessari per esercitare l'attività turistico-ricettiva ivi prevista. Le associazioni non potranno limitare la fruizione della struttura ai soli soci.

Gli interessati dovranno, a pena d'esclusione, possedere i requisiti personali, morali e professionali previsti dalla normativa per la gestione dei rifugi alpini (D.P.R. 918/1957 e L.R. 31/1985 e ss. mod.

COMUNE DI PASPARDO PROVINCIA DI BRESCIA

e int.) e dalla normativa per la somministrazione di alimenti e bevande (L.P. 9/2000).

Saranno ammessi alla gara anche i soggetti non ancora in possesso della iscrizione alla CCIAA territorialmente competente, per attività coerenti con lo scopo del presente avviso, a condizione che questa venga acquisita entro la data di apertura della struttura.

Il locatario si obbliga, qualora risultasse vincitore, ed essendone sprovvisto, a regolarizzare la propria posizione giuridico – amministrativa e fiscale, presentando in originale prima della firma del contratto o comunque non oltre due mesi dalla aggiudicazione, la seguente documentazione: iscrizione - C.C.I.A.A. – partita IVA - Certificato penale ed antimafia in data non anteriore a 3 mesi da quella fissata per la gara;

Per la gestione del bar-alimenti, a ottenere, prima della sua messa in funzione, Autorizzazione ASL e idoneità sanitaria di legge:

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal titolare o legale rappresentante dell'impresa o della cooperativa, dell'associazione o della società.

Non sono ammessi alla presente procedura di selezione i soggetti che, alla data di scadenza del presente avviso, presentano incompatibilità ai sensi degli articoli 93, 94, 95 e 98 del D.lgs. 36/2023, dell'art. 35-bis del D.lgs. 165/2001, ovvero risultano essere inadempienti nei confronti dell'Ente ai fini tributari o per contratti in essere o scaduti per i quali sia intervenuta la comunicazione di diffida, anche per inadempimento in riferimento a precedenti clausole contrattuali, o di avvio del procedimento di accertamento.

CRITERI DI AFFIDAMENTO

All'affidamento si procederà mediante la forma della procedura aperta, con aggiudicazione a favore dell'**offerta economicamente più vantaggiosa**, valutata da apposita commissione giudicatrice, secondo i criteri (parametri) di valutazione dell'offerta seguenti.

L'assegnazione verrà effettuata all'offerta che raggiungerà il punteggio maggiore, secondo i seguenti criteri:

punteggio totale massimo: 100 così distribuito:

Offerta economica: 30 punti

alla migliore offerta economica verranno assegnati: 30 punti

alle altre offerte economiche i punti saranno attribuiti in base alla seguente formula:

migliore offerta: 30 = offerta in esame: x

$$X (\text{punteggio da attribuire}) = \frac{30 \times \text{offerta in esame}}{\text{migliore offerta}}$$

Offerta tecnica: 70 punti così suddivisi:

A) Capacità professionale max 20 punti così suddivisi:

**COMUNE DI PASPARDO
PROVINCIA DI BRESCIA**

1	Esperienze di gestione di rifugi alpini, rifugi escursionistici.	2 punti ad anno fino ad un massimo di 14 punti
2	Esperienza di gestione di strutture ricettive o ristorazione di almeno anni 3 consecutivi	2 punti per ogni anno, fino ad un massimo di 6

B) Potenziamento della ricettività massimo 20 punti così suddivisi:

1	Estensione del periodo di apertura primavera - autunno	Punti 3 per ogni 10 gg in più rispetto al minimo di 90 giorni annui, fino ad un massimo di 15 punti
2	Somministrazione di prodotti tipici locali quali formaggi, bevande e piatti tipici in genere	Punti 2,5 per bevande locali (vini, grappe, birra ecc. ecc.) Punti 2,5 per piatti tipici e formaggi locali

Nel caso di offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 77 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827.

C) Conoscenza della lingua inglese: massimo 5 punti

Conoscenza della lingua inglese attestata da corsi certificati in corso di validità: massimo 5 punti così suddivisi per livelli **QCER/CEFR** (Quadro Comune Europeo di Riferimento):

- a. livello A1 o A2: 1 punto;
- b. livello B1: 2 punti;
- c. livello B2: 3 punti;
- d. livello C1: 4 punti;
- e. livello C2: 5 punti.

Certificazione	Validità
IELTS	2 anni
TOEFL	2 anni
TOEIC	2 anni
PTE Academic	2 anni
Cambridge (A2-C2)	Illimitata
Trinity ISE/GESE	Illimitata
LanguageCert ESOL	Illimitata
Oxford Test of English	Illimitata

D) Fornitura del defibrillatore (DAE) durante tutta l'esecuzione del contratto: 5 punti così suddivisi:

- 2,5 punti per la sola fornitura e manutenzione periodica del defibrillatore (DAE);
- 2,5 punti per l'attestazione del corso per l'utilizzo del DAE (livello base) posseduto da uno dei gestori che saranno presenti presso il rifugio durante il periodo di gestione;

E) Realizzazione di opere migliorative: 20 punti

Il partecipante può proporre la realizzazione di opere migliorative indicandone anche la scansione temporale per la loro esecuzione.

COMUNE DI PASPARDO PROVINCIA DI BRESCIA

La commissione valuterà l'importanza delle opere proposte nonché il periodo o la scansione temporale per la loro esecuzione dando priorità a quelle che comportano un miglioramento delle condizioni di ricettività e fruibilità del rifugio.

Tutte le opere eventualmente proposte non dovranno alterare lo stato dei luoghi dell'edificio o le condizioni di sicurezza. Eventuali proposte che modifichino lo stato dei luoghi esterno dovranno essere corredate dei relativi pareri o attestazioni di un tecnico che indichino la fattibilità senza dovere procedere con l'acquisizione di pareri o autorizzazioni di enti (in tal senso le modifiche che non rientrano nell'allegato A del DPR 31/2017, per il valore paesistico della zona, sono soggetti al parere della soprintendenza)

L'assegnazione del punteggio avverrà secondo i seguenti criteri di valutazione:

- 1) Compatibilità con il servizio e la struttura del Rifugio: Punteggio **da 0 a 5** per opere proposte al fine di migliorare i servizi attinenti alle finalità della struttura (ricettiva intesa come ospitalità degli utenti)
- 2) Tempistica di realizzazione: Punteggio **da 0 a 8**: saranno valutate positivamente le realizzazioni di quanto proposto nel seguente modo:
 - Realizzazione del 100% delle proposte entro 12 mesi dalla sottoscrizione del contratto: punti 8;
 - Realizzazione del 50 % delle proposte entro 12 mesi dalla sottoscrizione del contratto e del 100% entro 24 mesi: punti 5;
 - Realizzazione del 100 % delle proposte entro 24 mesi dalla sottoscrizione del contratto: punti 3;
 - Realizzazione del 50 % delle proposte entro 24 mesi dalla sottoscrizione del contratto e del 100% entro 36 mesi: punti 1;
 - Realizzazione del 100 % delle proposte oltre 24 mesi dalla sottoscrizione del contratto: punti 0;

Eventuali opere migliorative non amovibili a carattere continuativo finalizzate alla necessaria apertura del rifugio a inizio gestione attività 2026/27 potranno essere scomutate dal canone d'affitto del primo anno in percentuale del 50% del costo sostenuto. Dovranno comunque essere opportunamente condivise e confermate da entrambe le parti e comunque previo consenso scritto da parte dell'Amministrazione Comunale di Paspardo.

Dichiarazioni di tempistiche intermedie saranno valutate comunque in maniera più favorevole all'ente. **A dimostrazione e verifica delle dichiarazioni riportate per la realizzazione delle opere dovrà essere allegato un computo metrico estimativo di tutte le opere e un cronoprogramma con indicate le date entro le quali si intende realizzare le opere e il relativo importo.** La mancanza del CME e del Cronoprogramma viene sanata attraverso il soccorso istruttorio.

COMUNE DI PASPARDO PROVINCIA DI BRESCIA

3) Compatibilità ambientale: Punteggio da 0 a 7 di cui:

OPERE INTERNE: per le opere interne la compatibilità ambientale sarà valutata come compatibilità delle opere proposte al miglioramento funzionale ed estetico degli spazi o alla loro ottimizzazione o finalizzate a rendere coerente la struttura con le caratteristiche tipiche dei Rifugi assegnando un punteggio variabile **da 0 a 3**.

OPERE ESTERNE: per le opere esterne a compatibilità ambientale sarà valutata discrezionalmente dalla commissione di gara relativamente all'impatto estetico delle modifiche proposte assegnando un punteggio variabile da **0 a 4**.

Documentazione Amministrativa richiesta:

- Offerta come da modello allegato all'avviso pubblico, debitamente firmata
- Dichiarazioni come da modello allegato all'avviso pubblico, debitamente firmate;
- Capitolato speciale appalto **firmato in ogni sua pagina** per accettazione oneri;

deve essere racchiusa in apposito plico, perfettamente chiuso e controfirmato su **tutti** i lembi di chiusura in modo sufficiente ad assicurare la segretezza dell'offerta, sul quale dovrà essere scritto **“NON APRIRE contiene documenti per la gara “LOCAZIONE DI STRUTTURA DA ADIBIRE A RIFUGIO ALPINO LOCALITA' MALGA ERVINA IN COMUNE DI VALDAONE ANNI 2026 – 2032.**

La stazione appaltante escluderà dalla gara i concorrenti che non presenteranno, o che presenteranno in modo incompleto od irregolare, i documenti richiesti nonché offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri. Nel caso vi sia discordanza fra la percentuale indicata in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Ente appaltante.

Il plico così formato dovrà pervenire all'ufficio protocollo del Comune in Via Vallecamonica, sotto pena di esclusione dalla gara, entro **le ore 12:00 del 14 maggio 2026** a mezzo raccomandata postale o a mezzo agenzia di recapiti legalmente autorizzata; è altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano del plico all'Ufficio Protocollo, che ne rilascerà ricevuta.

Alla domanda deve allegarsi, a pena di esclusione, copia di un documento di identità del sottoscrittore.

Qualora il concorrente sia un'associazione temporanea o un consorzio non ancora costituiti, la domanda e le connesse dichiarazioni sostitutive dovranno essere sottoscritte da tutti i soggetti che costituiranno la predetta associazione o consorzio. Nel caso deve allegarsi copia di un documento di identità di tutti i sottoscrittori.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'apertura dei plichi avverrà il giorno **15 maggio 2026 alle ore 12:00** in seduta pubblica, presso la sede del Comune di Paspardo in via Roma, 24 – Paspardo (BS).

In seduta pubblica, l'apposita commissione valuterà l'ammissibilità delle richieste di

COMUNE DI PASPARDO

PROVINCIA DI BRESCIA

partecipazione pervenute.

Successivamente, la medesima commissione, in una o più sedute "a porte chiuse", attribuirà un punteggio alle offerte tecniche delle richieste ammesse, sulla base dei criteri stabiliti.

Infine, nel medesimo giorno, (o in altro giorno, che verrà comunicato successivamente, qualora le operazioni preliminari richiedessero maggior tempo) in seduta pubblica la commissione procederà alla fase finale dell'aggiudicazione, ovvero all'esame delle offerte economiche, al calcolo del punteggio complessivo di ciascuna istanza ammessa e alla determinazione della graduatoria finale. La valutazione complessiva di ogni concorrente è costituita dalla sommatoria dei punti assegnati dalla Commissione, in applicazione di criteri (parametri), riportati in precedenza.

Qualora due o più candidati risultino beneficiari dello stesso (migliore) punteggio numerico complessivo, si procederà ai sensi dell'articolo 77 del R.D. 827/1924: licitazione privata tra i concorrenti in parità, i quali saranno invitati a presentare un'ulteriore offerta migliorativa, esclusivamente sul solo parametro prezzo da prodursi, in forma scritta e segreta, entro il termine stabilito dalla Commissione.

Qualora nessun concorrente presenti nuove offerte migliorative, ovvero in caso di ulteriori tre pareggi successivi, si procederà per sorteggio, tra i primi in graduatoria a pari merito.

L'appalto sarà aggiudicato, in via provvisoria, con provvedimento del Responsabile del Servizio Tecnico, al concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più elevato.

Resta nelle facoltà dell'Amministrazione di non procedere ad alcuna aggiudicazione, ovvero di procedere all'affidamento della struttura anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di mancato possesso dei requisiti richiesti da parte del primo classificato, il Comune di Paspardo si riserva la possibilità di procedere all'aggiudicazione al secondo classificato in graduatoria.

Le offerte presentate saranno ritenute valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di esperimento della gara.

Le offerte presentate ritenute valide, in caso di rinuncia dell'assegnatario vincitore, permettono di scorrere la graduatoria in tutti i casi di rinuncia o revoca nel corso della durata contrattuale della locazione.

ALTRE INFORMAZIONI

La stipula dell'atto, avente forma di contratto rogato in forma pubblica amministrativa a cura del Segretario Comunale, per la locazione è subordinata ai seguenti adempimenti.

- 1) Presentazione delle cauzioni e delle assicurazioni prescritte, come dettagliatamente indicate nel capitolato d'onere.
- 2) Presentazione, prima dell'apertura della struttura:
 - a) documento attestante la qualificazione professionale del Responsabile per la somministrazione;

- b) certificato d'iscrizione alla CCIAA;
- c) la S.C.I.A per l'esercizio dell'attività ricettiva non alberghiera
- d) atto costitutivo di associazione temporanea d'impresa, mediante atto pubblico notarile o scrittura privata autenticata, in caso di aggiudicazione ad associazioni temporanee.

Tutte le spese di contratto, di bollo antecedenti e conseguenti, nonché imposte e tasse, sono ad esclusivo carico del locatario.

TUTELA DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati personali sarà effettuato nel rispetto dei principi stabiliti dal Regolamento europeo relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (Regolamento UE 2016/679). Pertanto i dati personali:

- saranno trattati in modo lecito, corretto e trasparente;
- saranno adeguati, pertinenti e limitati a quanto necessario al raggiungimento delle finalità sotto indicate;
- saranno esatti e, se necessario, aggiornati;
- saranno conservati correttamente e per un arco di tempo non superiore a quello consentito dalla Legge;
- saranno trattati in maniera da garantire un'adeguata sicurezza.

di seguito alcune informazioni che riguardano il trattamento dei dati personali

Titolare del trattamento

Dati di contatto del Titolare del trattamento

Denominazione del titolare: Comune di Paspardo

Indirizzo: Via Roma,24 - 25050 - Paspardo (BS)

E-mail: info@comune.paspardo.bs.it

Telefono: 0364/48025

Dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati personali

Stefania Galli – eco green srl

E-mail: rpd@comune.paspardo.bs.it

Responsabile del trattamento

Arch. Fabio De Pedro, Legale rappresentante

0364/48025

E-mail: info@comune.paspardo.bs.it

PEC: protocollo@pec.comune.paspardo.bs.it (riservato alle comunicazioni PEC to PEC)

L'informativa completa redatta ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici dell'Ente e consultabile sul sito web dell'ente all'indirizzo www.comune.paspardo.bs.it

COMUNE DI PASPARDO PROVINCIA DI BRESCIA

NORME FINALI

Il presente avviso, e la documentazione sono consultabili presso l'Ufficio tecnico di questo Comune e sul sito Internet all'indirizzo www.comune.paspardo.bs.it sulla pagina iniziale sito web del Comune;

A partire dalla data di pubblicazione del bando potranno essere richieste informazioni ai fini della presente procedura.

Ciascun soggetto interessato potrà chiedere, esclusivamente per iscritto ed esclusivamente al Responsabile del procedimento, chiarimenti in ordine alla presente procedura; il Responsabile ne darà risposta in maniera pubblica sul sito informatico del Comune.

Sarà possibile effettuare sopralluoghi da parte dei partecipanti, previo appuntamento da fissarsi con il responsabile del procedimento.

AVVERTENZE

- a) A pena di esclusione, tutta la documentazione richiesta ai punti precedenti, deve essere fornita completa di ogni elemento ivi previsto.
- b) L'Amministrazione si riserva di verificare quanto dichiarato in sede di gara. L'irregolarità nella formazione e nell'invio del plico, nonché la mancanza o l'irregolarità di taluno dei documenti o della dichiarazione richiesta, determina l'esclusione dalla partecipazione alla gara del concorrente.
- c) Per tutto quanto non previsto nel presente Avviso si rimanda al Capitolato d'appalto e relativi allegati al bando.

Responsabile del procedimento

Il responsabile del procedimento è la dott.ssa Silvia Bianchi (0364/48025)

Il Responsabile del Servizio
Dott.ssa Silvia Bianchi

Allegati:

Modello A: Dichiarazione di partecipazione
Modello B: offerta tecnica
Modello C: offerta economica
Modello D: Schema di contratto di locazione;
Allegato 1: Capitolato di locazione
Allegato 2: Pianta dei locali;