Comune di Paspardo

VALLECAMONICA - BRESCIA – tel/fax 0364-48025
COMUNE DEL PARCO DELL'ADAMELLO
COMUNE DELLA RISERVA INCISIONI RUPESTRI
via Roma 24 – 25050 Paspardo (BS)
info@comune.paspardo.bs.it info@pec.comunepaspardo.eu

Paspardo,

BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE "OSTELLO DEL PITTORE" DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATO IN VIA BERTOLOTTI N.11 - EX ART. 73 LETTERA C) R.D. 827/1924

Il Responsabile dell'Area Tecnica

In esecuzione alla delibera della Giunta Comunale n 54 del 13.11.2026 rende noto che è indetta una gara pubblica per la locazione del compendio immobiliare denominato "Ostello del Pittore" di proprietà comunale, sito in Comune di Paspardo (BS), Via Bertolotti n.11 ed individuato catastalmente al foglio 5 mappale 1734 sub.16.

1. Stazione appaltante

Comune di Paspardo, con sede legale in Paspardo (BS), Via Roma n.24, telefono 0364 48025 - E-mail: info@comune.paspardo.bs.it – PEC. info@pec.comunepaspardo.eu.

2. Criterio di aggiudicazione

Offerta economicamente più vantaggiosa mediante offerte in busta chiusa ai sensi dell'articolo 73 lettera c) del R.D. 827/1924 secondo le modalità ed i contenuti del presente bando.

3. Requisiti di partecipazione

Possono partecipare alla gara, persone fisiche e giuridiche (comprese le cooperative), le associazioni operanti senza scopo di lucro con finalità di promozione dell'escursionismo, dell'educazione ambientale, di attività sportive e ricreative in contesto montano, purché, per norma statutaria, possano gestire direttamente l'attività commerciale ivi prevista, in possesso della capacità a contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi della normativa in materia.
Le associazioni non potranno limitare la fruizione della struttura ai soli soci.
Sono ammesse a partecipare persone fisiche e giuridiche:
- in possesso dei requisiti professionali e morali necessari per ottenere l'autorizzazione;
- in regola con i pagamenti di tributi e servizi comunali;
- di non trovarsi in nessuna delle situazioni di esclusione dalla partecipazione alle gare stabilite dall'articolo 94 (esclusione automatica) e 95 commi 1 e 2 (esclusione non automatica) del D.Lgs. n. 36/2023 e di qualsivoglia causa di impedimento a contrarre/stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione;

4. Oggetto

Affidamento in locazione a terzi in possesso del requisito professionale utile al fine di ottenere l'autorizzazione per svolgere l'attività ricettiva non alberghiera di ostello e l'attività di vendita e somministrazione alimenti e bevande del compendio immobiliare denominato "Ostello del Pittore" di proprietà comunale, sito in Comune di Paspardo (BS), Via Bertolotti n.11 ed individuato catastalmente al foglio 5 mappale 1734 sub.16.
I locali si intendono locati con gli arredi e attrezzature presenti, di cui è possibile avere contezza in fase di sopralluogo.

5. Durata dell'affidamento

La locazione avrà una durata complessiva **di 6 anni**, con decorrenza dal **giorno di stipula del contratto di locazione**. Ai sensi dell'art. 28 della Legge n.392/78, il contratto si rinnova automaticamente per ulteriori sei anni. Il locatore potrà negare la rinnovazione del contratto alla scadenza con le modalità e nei termini di cui all'art. 29 della Legge 392/78, Legge n.392/78. È riconosciuta al Locatario la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto dandone comunicazione al Locatore, a mezzo PEC o mediante inoltro di lettera raccomandata A/R, con preavviso di almeno sei mesi.

6. Importo del corrispettivo a base di gara

Il canone annuo di locazione posto a base d'asta è determinato nella misura di **€ 3.600,00 più IVA di legge** da corrispondersi in due rate semestrali, annualmente aggiornate a tre quarti della variazione, accertata dall'ISTAT,

dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, a norma dell'art. 24 Legge n. 392/1978. Le rate dovranno essere versate entro il giorno trenta del primo mese di ogni semestre.
La prima rata dovrà essere versata entro sessanta giorni dalla data di stipula del contratto.

7. <u>Modalità di aggiudicazione</u>
La commissione giudicatrice, composta dal Segretario comunale e da due dipendenti comunali, provvederà all'aggiudicazione della presente gara applicando i seguenti criteri:

A. Offerta economica: max punti 30.
Il punteggio massimo sarà attribuito al concorrente che avrà offerto il canone più alto, comunque non inferiore all'importo di gara (€ 3.600,00 oltre all'iva di legge). Agli altri concorrenti verrà attribuito un punteggio in misura proporzionale, secondo la seguente formula:

$$P = 30 \times \frac{\text{canone affitto (offerto da ogni singolo partecipante)}}{\text{canone più alto offerto}}$$

B. Offerta tecnica di gestione dell'attività: max punti 70.
- **a.** Esperienza specifica (valutazione del Curriculum personale e di ogni altra documentazione comprovante esperienze professionali strettamente legate all'attività del settore ricettivo e di ristorazione) - **max punti 20.**
- **b.** Titoli/qualifiche attinenti al servizio da svolgere – **max punti 10.**
- **c.** Proposta gestionale, redatta in massimo 10 pagine in formato A4, recante le attività promozionali e di valorizzazione del locale Ostello quale attività ricettiva non alberghiera (comunicazione, organizzazione eventi di promozione del territorio, collaborazione con le Associazioni del territorio) e di valorizzazione del territorio che si intende perseguire. – **max punti 15.**
- **d.** Imprenditorialità giovanile (gestore con età inferiore a 28 anni alla data della scadenza bando) - **max punti 15**
- **e.** Imprenditorialità femminile gestore donna) - **max punti 10**

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

8. <u>Condizioni generali della locazione</u>
La locazione sarà soggetta alle seguenti condizioni:
a. lo stato dei locali sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
b. dovrà essere garantita l'apertura per almeno **270 giorni l'anno**. Eventuali periodi di chiusura dovranno essere prima comunicati agli uffici comunali.
c. L'esercizio dovrà garantire il funzionamento dell'ostello a fini ricettivi e l'attività di ristorazione con la vendita di prodotti alimentari di base impegnandosi a proporre inoltre prodotti tipici della Valle Camonica (vini e cibi).
d. le manutenzioni ordinarie, esterne ed interne ai locali, nessuna esclusa, dovranno essere eseguite dal locatario. Al Locatario non è consentito eseguire alcun lavoro di modifica, innovazione, miglioria o addizione di locali senza il preventivo consenso scritto del Comune.
e. le spese per i consumi di acqua, la tassa rifiuti, il subentro nel contratto ed i consumi di energia elettrica, il subentro nel contratto ed i consumi di metano, la manutenzione annuale di legge della caldaia, sono a carico del locatario;
f. obbligo di avviare l'attività **entro 30 giorni dalla stipula del contratto;**
g. la locazione riguarda i locali e i beni di arredamento presenti, di cui sarà redatto puntuale elenco in sede di stipula del contratto;
h. la locazione avrà la durata di anni 6 (sei), decorrenti dalla data di stipula del contratto;
i. all'atto della stipula del contratto di locazione, che deve avvenire **entro giorni 30 dalla formale aggiudicazione della gara**, dovrà essere versato un deposito cauzionale **una annualità del canone annuo**

offerto. Il deposito cauzionale verrà restituito solo al termine della locazione e dopo il saldo di ogni debito residuo;

j. termini, modalità e condizioni di esecuzione del rapporto di locazione sono indicati nel relativo schema di contratto, allegato al presente avviso;
k. il canone di affitto verrà aggiornato all'indice Istat a decorrere dalla seconda annualità contrattuale e dovrà essere versato con due rate semestrali;
l. le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, etc., saranno poste a carico del locatario;
m. sarà responsabile per danni diretti o indiretti che porrebbero derivare dal personale, ai clienti o alle cose ivi presenti;
n. il Locatario si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti atti ad evitare disturbo alla quiete pubblica;
o. il Locatario si impegna ad assumere l'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi per quanto riguarda la conduzione dell'immobile.
p. È espressamente vietato al Locatario sub locare a terzi l'immobile locato e le relative pertinenze. L'eventuale elusione di fatto del divieto costituisce causa di immediata risoluzione del contratto.

L'offerta è immediatamente vincolante per il proponente, mentre la stazione appaltante si riserva di non procedere all'aggiudicazione dandone comunicazione scritta, senza che i concorrenti nulla abbiano a pretendere.

9. Termine e modalità di presentazione delle offerte

L'offerta dovrà essere consegnata in busta chiusa entro il termine delle ore 12:00 del 05.12.2026 presso la sede del Comune, sita in Paspardo (BS), Via Roma n.24.
Il recapito della busta potrà avvenire con qualsiasi mezzo idoneo ad esclusivo rischio del concorrente, ove per qualsiasi motivo la busta stessa non dovesse giungere a destinazione in tempo utile, sarà escluso dalla gara. A tal proposito farà fede il timbro di arrivo apposto sulla busta da parte dell'ufficio protocollo del Comune.
La gara sarà esperita in seduta pubblica presso i locali del Comune di Paspardo il giorno **11.12.2026** alle ore **15:00**.

10. Documentazione necessaria alla partecipazione

Il plico, sul quale dovrà essere indicata la dicitura *"OFFERTA PER LA LOCAZIONE DELL'OSTELLO DEL PITTORE"* dovrà contenere le buste A) B) C) D), debitamente sigillate e firmate sui lembi da parte del dichiarante.

BUSTA A, documentazione amministrativa:

1) fotocopia di un valido documento d'identità del dichiarante;
2) dichiarazione di aver preso visione dei luoghi e dei locali oggetto di locazione, dichiarando sin d'ora che sono idonei per l'avvio dell'attività commerciale come dichiarato **(allegato sub lettera a)**
3) dichiarazione sotto la propria responsabilità ai sensi del DPR 445/2000 sottoscritta dal concorrente o dal titolare in caso di ditta individuale, da tutti i soci in caso di società, dal Presidente/legale rappresentante in caso di Associazione (**allegato sub. lettera b):**

- generalità del dichiarante
- di aver letto e di accettare tutte le condizioni contenute nel bando di gara;
- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- di non trovarsi nelle condizioni di esclusione previste dalla normativa vigente in materia di contratti pubblici;
- di non aver commesso violazioni, definitivamente accertate rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, di contributi previdenziali e assistenziali;
- di non trovarsi in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile (solo per le società);
- di essere a conoscenza che tutte le spese per la stipula del contratto sono a carico del locatario;
- di essere a conoscenza che per l'esercizio dell'attività oggetto della gara è necessario essere iscritti in CCIAA e presentare la dichiarazione SCIA allo sportello SUAP del Comune o, in alternativa, di procedere entro massimo 15 giorni dall'avvenuta aggiudicazione all'apertura della partita iva necessaria, pena la decadenza dell'assegnazione.
- di non partecipare alla gara in più di una associazione temporanea o consorzio di concorrenti, e neppure in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara in associazione o consorzio;

- di non aver secondo motivata valutazione della stazione appaltante, commesso grave negligenza o malafede, di non aver commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale, accertato con qualsiasi mezzo di prova dalla stazione appaltante.
- di essere in possesso dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande;

4) Documento che attesti il possesso dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.
5) Bando di gara sottoscritto in ogni pagina in segno di accettazione.

BUSTA B, offerta tecnica:
dichiarazione sotto la propria responsabilità ai sensi del DPR 445/2000 sottoscritta dal concorrente o dal titolare in caso di ditta individuale, da tutti i soci in caso di società, dal Presidente/legale rappresentante in caso di Associazione **(allegato sub. lettera c).**

BUSTA C, offerta economica:
contenente l'offerta vera e propria, redatta in carta legale da € 16,00 completa di offerta economica. (**allegato sub. lettera d**). La busta C dovrà recare la dicitura "OFFERTA ECONOMICA".

11. Cause di esclusione
Saranno escluse le offerte difformi rispetto alle previsioni del presente bando e alle norme di legge.

12. Stipula contratto
A seguito di aggiudicazione, l'Ente provvederà alla stipula di regolare contratto, i cui oneri sono a completo carico dell'aggiudicatario.

13. Garanzie e polizze
Prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario è tenuto a presentare apposito DEPOSITO CAUZIONALE a garanzia dello svolgimento degli obblighi contrattuali, di importo corrispondente a una annualità del canone annuo dovuto. L'importo a garanzia sarà restituito alla scadenza del contratto, dopo la riconsegna dei locali e la verifica dell'assenza di danni o pendenze. In caso di escussione anticipata, qualora il rapporto contrattuale persista, l'aggiudicatario è tenuto a rifondere la somma parzialmente o totalmente escussa.
L'aggiudicatario è tenuto a fornire POLIZZA ASSICURATIVA DI RESPONSABILITÀ CIVILE
VERSO TERZI che tenga indenne il Comune da eventuali danni a persone o cose derivanti dall'esercizio dell'attività di gestione e conduzione del rifugio, con massimale unico minimo non inferiore ad € 2.000.000,00;
L'aggiudicatario è tenuto altresì alla stipula di POLIZZA INCENDIO a garanzia del rischio locativo derivante dalla gestione commisurata al valore dell'immobile, di proprietà del Comune di Paspardo, per un valore minimo di € 500.000,00 per l'immobile e di € 100.000 per il contenuto (arredi).

14. Riservatezza dei dati
Si comunica che tutti i dati personali (comuni identificativi, sensibili e/o giudiziari) comunicati al Comune 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 Paspardo.
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 redatta ai sensi degli articoli 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.
Il Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei dati individuato dall'ente è il seguente soggetto:

DPO	P.IVA	Via/Piazza	CAP	Comune	Nominativo del DPO
Eco green srl	02108030988	Via S. Filippo, 19/A	25050	Piancogno	Galli Stefania

Comune di Paspardo
VALLECAMONICA - BRESCIA – tel/fax 0364-48025
COMUNE DEL PARCO DELL'ADAMELLO
COMUNE DELLA RISERVA INCISIONI RUPESTRI
via Roma 24 – 25050 Paspardo (BS)
info@comune.paspardo.bs.it info@pec.comunepaspardo.eu

13. Informazioni

Gli atti che si riferiscono alla gara, copia del bando e del capitolato, sono disponibili sul sito internet del Comune di Paspardo www.comune.paspardo.bs.it

Per informazioni è possibile rivolgersi al Responsabile del procedimento Dott.ssa Silvia Bianchi presso gli uffici comunali, siti in Via Roma n.24 a Paspardo, negli orari di apertura la pubblico ovvero a mezzo posta elettronica al seguente indirizzo: info@comune.paspardo.bs.it

L'Ente si riserva a suo insindacabile giudizio di non procedere all'aggiudicazione della presente gara qualora le offerte pervenute non risultassero adeguate alle finalità da perseguire.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Dott.ssa Silvia Bianchi

SILVIA
BIANCHI
19.11.2026
15:25:54
GMT+01:00

Allegati al bando che fanno parte dell'offerta:
sub lettera a) dichiarazione di sopralluogo
sub lettera b) dichiarazione requisiti morali e di accettazione
sub lettera c) offerta tecnica
sub lettera d) offerta economica