

AVVISO DI BANDO PUBBLICO PREORDINATO ALLA CONCESSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE DENOMINATO "DOSSO DEI LARICI", SITO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MARMENTINO IN LOCALITÀ VAGHEZZA

IL COMUNE DI MARMENTINO RENDE NOTO CHE

in esecuzione della Determinazione del Settore Tecnico n. 62 del 05.08.2026 a contrarre, è indetta una gara pubblica per l'affidamento in concessione del patrimonio immobiliare comunale denominato "Dosso dei Larici", per anni 6 (sei), sito nel territorio del Comune di Marmentino in località Vaghezza, da adibire a ristorante, pizzeria e rifugio.

ART. 1 - ENTE PROPRIETARIO

Comune di Marmentino
Via Santellone, 1
P.I. 00725010987
C.F. 83001250170

ART. 2 - DESCRIZIONE

Oggetto della procedura è l'affidamento in concessione del patrimonio immobiliare comunale denominato "Dosso dei Larici" con la finalità di fornire i servizi minimi indicati nell'art. 2 del Capitolato Speciale, secondo le modalità ivi descritte.

ART. 3 - IMPORTO COMPLESSIVO A BASE D'ASTA

L'importo complessivo a base d'asta è stabilito in euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00), quale canone annuo, soggetto a offerte a rialzo di euro 50,00 (cinquanta/00) e multipli.

L'ente concedente, a titolo di sostegno alle spese di avviamento dell'attività, riconosce al conduttore la possibilità di usufruire di uno sconto massimo del 75% sui canoni dei primi 6 (sei) anni di concessione, a fronte dell'acquisto, da parte del conduttore, nel primo anno di gestione, di attrezzature e arredi ad uso professionale di pari valore complessivo (al netto dell'IVA) che, al termine dei primi 6 (sei) anni di gestione, passeranno di diritto nella proprietà dell'Ente.

L'importo complessivo dell'agevolazione sarà ripartito in quote di pari importo sui 6 (sei) anni di durata della concessione.

Si precisa che, nel caso in cui, nei primi 6 (sei) anni di gestione, avvenga il recesso anticipato da parte del conduttore (art. 6 del Capitolato Speciale d'Appalto) o la risoluzione di diritto del contratto da parte dell'Ente concedente (art. 13 del Capitolato Speciale d'Appalto), le attrezzature acquistate per effetto del paragrafo precedente passeranno di diritto, a titolo di penale, nella proprietà dell'Ente.

ART. 4 - LUOGO DI ESECUZIONE

Presso il complesso immobiliare comunale denominato "Dosso dei Larici" con annessa area verde.

ART. 5 - DISPOSIZIONI LEGISLATIVE, REGOLAMENTARI O AMMINISTRATIVE

Procedimento a evidenza pubblica da aggiudicarsi con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ex art. 108 del nuovo Codice dei contratti pubblici.

ART. 6 - SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti di cui all'art. 65 del D. Lgs. 36/2023: imprenditori individuali, società commerciali e cooperative, associazioni operanti senza scopo di lucro.

Le associazioni non potranno limitare la fruizione della struttura ai soli soci.

Costituiscono requisiti di partecipazione:

- il possesso dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale di cui agli artt. 94, 95, 96 e 97 del D. Lgs. 36/2023;
- al momento dell'aggiudicazione definitiva, il possesso di una partita IVA e l'iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. nei settori oggetto del bando, ovvero ad analogo registro professionale per imprese aventi sede in altro Stato UE;
- al momento dell'aggiudicazione definitiva, il possesso dei requisiti previsti dalla normativa per la somministrazione di alimenti e bevande da parte del gestore e del personale eventualmente addetto.

ART. 7 - OBBLIGO DI INDICARE NOME E QUALIFICHE DELLE PERSONE INCARICATE DEL SERVIZIO
È obbligo del conduttore indicare il Responsabile tecnico preposto alla gestione.

ART. 8 - IMPOSSIBILITÀ DI PRESENTARE OFFERTE PARZIALI
L'offerta deve essere presentata per l'intero servizio che si intenderà inscindibile: non sono ammesse offerte parziali.

ART. 9 - DURATA DEL CONTRATTO
La durata del contratto è stabilita in 6 (sei) anni ed è rinnovabile, per una sola volta, in maniera espressa (in caso di richiesta scritta almeno sei mesi prima della naturale scadenza del contratto) e alle medesime condizioni gestionali ed economiche, per altri 6 (sei) anni, nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione (la mancata richiesta espressa di rinnovo sarà da intendersi come disdetta del contratto stesso senza necessità di comunicazione alcuna).
L'Ente si riserva la facoltà insindacabile di esercitare il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza per consentire l'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle proprie finalità istituzionali e/o per la finalità di assicurare un miglior servizio, dandone comunque comunicazione scritta al conduttore entro la scadenza contrattuale, senza che lo stesso possa eccepire alcunché al riguardo.
Dopo il primo rinnovo, si dovrà procedere a nuovo bando.
Al termine del contratto sarà redatto apposito verbale in contraddittorio con il conduttore, in cui si darà atto dello stato degli immobili e delle attrezzature riconsegnate al Comune.

ART. 10 - DOCUMENTAZIONE DI GARA E VISIONE DEI LUOGHI
Il Capitolato Speciale sarà reperibile all'albo pretorio on line del Comune di Marmentino o potrà essere ritirato presso gli Uffici Comunali negli orari di apertura.
Il sopralluogo obbligatorio del "Dosso dei Larici" dovrà essere preventivamente concordato con gli Uffici Comunali e sarà dimostrato con apposita attestazione rilasciata all'interessato, dalla quale risulti la presa visione degli atti di gara e dei luoghi oggetto di concessione.

ART. 11 - TERMINE ULTIMO PER IL RICEVIMENTO DELLE OFFERTE
Il termine ultimo per il ricevimento delle offerte è fissato **alle ore 12:00 del giorno mercoledì 26 agosto 2026**; dopo tale termine non si ammetteranno offerte, ancorché in sostituzione o a modifica di quelle già pervenute.

ART. 12 - PUBBLICAZIONE
Il presente bando sarà pubblicato nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente e sarà consultabile sul sito internet del Comune.

ART. 13 - PERSONE AUTORIZZATE A PRESENZIARE ALL'APERTURA DELLE OFFERTE
Un rappresentante per ciascun offerente, anche in caso di raggruppamento, munito di delega.

ART. 14 - DATA, ORA E LUOGO DI APERTURA
L'apertura delle offerte avverrà **alle ore 14:00 del giorno mercoledì 26 agosto 2026** in seduta pubblica e alla presenza della Commissione Giudicatrice.

ART. 15 - CAUZIONI E ALTRE FORME DI GARANZIE RICHIESTE
Deposito di una cauzione, pari a una annualità e mezza del contratto di concessione, con polizza fideiussoria, assicurativa e/o bancaria, oppure con versamento alla Tesoreria comunale mediante bonifico, all'atto della stipula del contratto stesso.
Stipula di apposita polizza assicurativa a copertura e a garanzia di eventuali danni, compresi quelli derivanti da incendio e/o atti vandalici, cagionati alla struttura e/o ai beni oggetto della concessione, per l'importo non inferiore a € 1.000.000,00.
Stipula di apposita polizza assicurativa a copertura e a garanzia di eventuali danni cagionati a terzi nell'esercizio dell'attività, con un massimale non inferiore a € 2.000.000,00.

ART. 16 - MODALITÀ DI PAGAMENTO
Il conduttore è tenuto alla corresponsione al Comune del canone annuale, come determinato dalla base d'asta, dall'importo a rialzo offerto e dall'eventuale sconto, in due rate anticipate di uguale importo entro il 30 aprile e il 30 novembre, rispettivamente, di ogni anno.

ART. 17 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE
L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ex art. 108 del nuovo Codice dei contratti pubblici, valutata sulla base dei criteri/punteggi oggettivi così individuati:

1) Residenza e capacità professionale derivante da esperienze precedenti/in corso, max punti 31 così suddivisi:

Descrizione	Punteggio massimo
Residenza nel Comune di Marmentino o in un Comune della Valle Trompia (anni riferiti alla data di pubblicazione del bando)	da oltre 10 anni, a Marmentino: punti 5 da oltre 5 anni, a Marmentino: punti 4 da oltre 1 anno, in Valle Trompia: punti 3 da meno di 1 anno, in Valle Trompia: punti 2 non residenti in Valle Trompia: punti 1
Gestione/collaborazione nella gestione di servizi di ristorazione e/o somministrazione di alimenti e bevande	per ciascun anno di esperienza maturato nel settore punti 3 (max punti 15)
Gestione/collaborazione nella gestione di rifugi escursionistici, ostelli della gioventù, case per ferie, residence, campeggi, bed and breakfast	per ciascun anno di esperienza maturato nel settore punti 2 (max punti 6)
Possesso di specifiche professionalità (comprovate da titoli di studio) attinenti alle attività previste dal bando	max punti 5
TOTALE	max punti 31

2) Qualità della proposta di gestione, max punti 29 così suddivisi:

Descrizione	Punteggio massimo
Periodo di apertura al pubblico della struttura, considerando come periodo minimo di attività i mesi da marzo a ottobre, dal venerdì alla domenica	per ogni mese in più di apertura punti 0,5 (max punti 2) per ogni giorno settimanale in più di apertura punti 1 (max punti 3)
Numero di sfalci del parco giochi comunale adiacente alla strada di accesso nel periodo estivo, ulteriori rispetto ai tre sfalci minimi previsti dall'art. 4 del Capitolato Speciale d'Appalto	per ogni sfalcio ulteriore punti 1 (max punti 4)
Preventivi di acquisto, da parte del conduttore, nel primo anno di gestione, di attrezzature e arredi ad uso professionale di cui all'art. 7 del Capitolato Speciale d'Appalto, eventualmente corredati di documentazione fotografica	Valutazione della congruità dei preventivi rispetto agli effettivi valori di mercato e della completezza e pertinenza delle attrezzature e arredi da acquistare rispetto all'attività oggetto della gestione, nonché, in caso di acquisto di dotazioni "pari al nuovo", delle condizioni generali dei beni: max punti 6
Piano di investimenti relativi a migliorie sulle aree esterne (a titolo esemplificativo, installazione di nuove attrezzature da gioco/turistiche/da picnic, piantumazione, cura del verde, etc.) riferito a 6 anni di gestione	per ogni € 1.000,00 di spesa preventivata punti 1 (max punti 6)
Piano delle attività promozionali (laboratori, manifestazioni, attività ricreative, escursionistiche, promozione di prodotti tipici locali, visite escursionistiche, etc.) e capacità di attivare forme di sinergia con le realtà già operanti sul territorio	Valutazione del piano delle attività promozionali proposte: max punti 6 Proposta di forme di sinergia con le realtà già operanti sul territorio: max punti 2
TOTALE	max punti 29

La Commissione Giudicatrice attribuirà alla proposta di gestione presentata in forma scritta dal concorrente un massimo di punti 29, applicando i seguenti criteri di giudizio:

- qualità della proposta;
- concreta fattibilità della proposta medesima.

3) Offerta economica, max punti 40 così calcolati:

La migliore offerta economica presentata otterrà il punteggio economico massimo assegnabile (PE_{max} = punti 40), mentre le altre offerte otterranno una frazione di tale punteggio; il punteggio economico PE assegnato a ogni partecipante dipenderà dalla migliore offerta presentata in gara secondo la seguente formula:

$$PE = PE_{\max} * (P - (P_0 * 75 / 100)) / (P_{\max} - (P_0 * 75 / 100))$$

dove:

- P_0 = prezzo a base d'asta (euro 5.400,00);
- P = prezzo offerto dal singolo concorrente;
- $P_{\max}$ = prezzo più alto presentato in gara.

ART. 18 - ALTRE INFORMAZIONI

L'Ente si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara, di prorogarne la data, ovvero di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risultasse conveniente o idonea in relazione all'oggetto del bando, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

ART. 19 - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il geom. Marco Pè, Responsabile dell'Ufficio Tecnico dell'Ente.

Marmentino, 5 agosto 2026

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
f.to geom. Marco Pè