



COMUNE DI CEDEGOLO
PROVINCIA DI BRESCIA
Piazza Roma, 1 - Cap. 25051

Tel. 0364/630331 - C.F. 00361760176 - P.IVA 00557440989

Pec: protocollo@pec.comune.cedegolo.bs.it E.mail. info@comune.cedegolo.bs.it

sito internet: www.comune.cedegolo.bs.it

COMUNE DI CEDEGOLO Comune di Cedegolo	U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0006519/2025 del 09/10/2025	
Firmatario: CARLO SACRISTANI	

BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE E GESTIONE DEI LOCALI ADIBITI A FORESTERIA DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATO IN VIA MURALTO A GREVO

ai sensi articolo 73 lettera c) del R.D. 827/1924

In esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 60 del 08.10.2025 il Comune di Cedegolo, rende noto che è indetta un'asta pubblica per la locazione e la gestione dell'immobile sito in Via Muralto nella frazione di Grevo con destinazione urbanistica commerciale di proprietà comunale da adibire a Foresteria così come definito ai sensi del regolamento regione Lombardia n. 7/2016.

Stazione appaltante

Comune di Cedegolo – P.zza Roma 1 Cedegolo (BS) – telefono 0364.630331 – e.mail info@comune.cedegolo.bs.it
– PEC – protocollo@pec.comune.cedegolo.bs.it - www.comune.cedegolo.bs.it

Criterio di Aggiudicazione

Offerta economicamente più vantaggiosa mediante offerte segrete ai sensi dell'articolo 73 lettera c) del R.D. 827/1924 secondo le modalità ed i contenuti del presente bando e delle clausole dell'allegato schema di contratto (allegato A).

ART. 1 OGGETTO E FINALITÀ DEL BANDO

Affidamento in locazione e gestione dell'immobile sito in Via Muralto a Grevo identificato catastalmente con il foglio 5 particella 324 subalterno 34 da adibire a foresteria ai sensi dell'art. 27 della legge regionale Lombardia del 1.10.2015 n. 27. L'immobile completamente ristrutturato si compone di:

- sala comune/disimpegno mq 46,67 arredata con mobile tv L. 270 H. 64 P. 45 e tavolini 42X42 + 58 tondo struttura antracite divano L. 200 3 posti + divano L. 235 3 posti maxi con piede antracite completamente sfoderabili con tessuto antimacchia + 04 cuscini;
- sala colazione mq 14,00 arredata 03 tavoli 80X80 struttura antracite, 03 panche L. 120 H. 43 P. 45, 06 sedie antracite elemento 60 sottolavello, elemento 30 estraibile, elemento 60 per frigo incasso con fianco terminale, pensile 60 scolapiatti, pensile 30 dx, pensile 60 sx con fianco terminale, top, schienale, alzatina, zoccolo e luce sottopensile Elettrodomestici: frigo 60 incasso, lavello 1 vasca + sgocciolatoio con miscelatore, pattumiera estraibile
- n. 1 disimpegno mq 3,83 con armadio porta scope/biancheria;
- n. 1 servizio igienico per uomini mq 12,13;
- n. 1 servizio igienico per donne e disabili mq 12,15;
- n. 1 camera doppia mq 14,00 con letto a castello completo di materassi, guanciali, reti scaletta e protezione, 02 mensole retro letto, armadio H. 243, elemento porta valigia, scrivania con poltroncina, pannello con specchio e pannello con pomelli appendiabiti;
- n. 3 camere singole mq 12,00, mq 12,45 e mq 9,15 arredate con letto completo di rete, materasso e guanciaie, comodino, armadio H. 243, elemento porta valigia, scrivania su misura con poltroncina, pannello con specchio e pannello con pomelli appendiabiti;
- n. 10 coprimaterassi singoli, n.1 coprimaterasso matrimoniale e n.10 copricuscini;

- impianto di riscaldamento centralizzato per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria alimentato a metano;
- impianto elettrico;
- collegamento all'acquedotto comunale;
- collegamento alla fognatura comunale.

L'immobile viene locato completo di:

- Segnalazione certificata per l'agibilità protocollo 3929 del 14/06/2025;
- Attestato di Prestazione Energetica avente codice identificativo 1704700001225 valido fino al 13/06/2035.

ART. 2 SOGGETTI AMESSI

Possono presentare domanda i soggetti costituiti da operatori economici singoli o riuniti o consorziati, ovvero che intendano riunirsi o consorziarsi, enti del terzo settore o associazioni che contemplino l'attività commerciale all'interno del loro statuto. È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti. I consorzi sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima gara; in caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato. Sono esclusi dalla gara i concorrenti che, in base alla dichiarazione contenuta nella documentazione amministrativa, siano tra di loro in situazione di controllo ex art. 2359 c.c., se la situazione di controllo o la relazione comporti l'imputabilità delle offerte ad un unico centro decisionale.

Art. 3 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi i soggetti di cui all'art. 2 in possesso dei seguenti requisiti generali:

- requisiti morali e professionali per la gestione di esercizi pubblici e attività di foresteria ai sensi dell'art. 71 del d.lgs 59/2010;
- i soggetti dovranno essere in regola con il pagamento dei tributi e dei contributi previdenziali;
- i soggetti dovranno avere la capacità di contrattare con la pubblica Amministrazione e non incorrere in una delle cause di esclusione degli art. 94 e 95 del codice degli appalti d.lgs 36/2023;
- in caso di persone giuridiche o ditte individuali, iscrizione nel registro della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura o nel Registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per il settore di attività, oppure autodichiarazione di prossimo inizio di attività, iscrizione alla Camera di Commercio e adempimento di tutti gli obblighi fiscali entro l'inizio del periodo di validità del contratto, pena la nullità dello stesso.

Per le società i requisiti morali devono essere posseduti dal legale rappresentante, dal preposto all'esercizio dell'attività, e da tutti i soggetti individuati dall'art. 85 del Decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159; i requisiti professionali debbono essere posseduti dal legale rappresentante o dal preposto all'attività.

Art. 4 REQUISITI DI CAPACITÀ TECNICA E PROFESSIONALE

Al fine di comprovare i requisiti tecnici e professionali necessari alla gestione di una foresteria i soggetti ammessi dovranno dimostrare di aver svolto attività, anche come lavoratore dipendente, nei settori di ricettività, ristorazione o attività turistiche nell'ultimo quinquennio. A tal fine è richiesto il curriculum vitae della persona fisica o della società. Si ricorda inoltre che il soggetto selezionato dovrà presentare regolare SCIA per l'avvio dell'attività e dichiarare il possesso di tutti i requisiti necessari all'esercizio e all'eventuale somministrazione di cibi e bevande.

In caso di richiedente costituito da raggruppamento temporaneo di concorrenti o consorzio ordinario di concorrenti o GEIE, già costituito o non ancora costituito, i requisiti di cui ai punti precedenti devono essere posseduti da almeno un soggetto costituente il richiedente.

Art. 5 IMPORTO DEL CORRISPETTIVO A BASE D'ASTA

Il canone di riferimento a base d'asta per la gestione della struttura di proprietà comunale, è determinato in € 1.800,00/anno pari al canone mensile di € 150,00 da corrispondersi al 50% entro il 15.06 ed il 50% entro il 15/12 di ogni anno.

Art. 6 DURATA DELL'AFFIDAMENTO

L'affidamento in locazione degli immobili e gestione del pubblico esercizio, avrà una durata complessiva di 6 anni, con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto alle condizioni dell'allegato schema di contratto di locazione.

Art. 7 SOPRALLUOGO

I concorrenti sono obbligati ad eseguire, prima della data ultima di presentazione delle offerte, un sopralluogo accompagnati da un funzionario del Comune che rilascerà apposito verbale da allegare ai documenti dell'offerta, previo appuntamento con l'Ufficio Tecnico chiamando il numero 0364.630331 oppure con richiesta scritta via e-mail all'indirizzo uff.tecnico@comune.cedegolo.bs.it entro i tre giorni liberi (esclusi sabato e domenica) antecedenti alla scadenza dei termini per la presentazione dell'offerta.

Art. 8 MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

- a) **Offerta economica max 30 punti:** il punteggio massimo di 30 punti sarà attribuito al concorrente che avrà offerto il canone annuale più alto, comunque non inferiore all'importo a base d'asta (**€ 1.800,00/anno**) 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 max 70 punti:**

Elemento di valutazione	Descrizione	Punteggio
a	Esperienza, capacità tecnica e professionale	Max 15 punti
a.1	Luogo di attività: si intende valorizzare le risorse del territorio e di chi vi risiede, ha sede legale, svolge o ha svolto attività ricettiva, di ristorazione o turistica sul territorio. Nel caso di associazione di privati o imprese viene considerato il punteggio più favorevole tra i singoli richiedenti.	Residenza o proprietario di attività sul territorio di Cedegolo: 3 punti Residenza o proprietario di attività sul territorio della Valsaviore: 2 punti Residenza o attività in Valle Camonica: 1 punto Altro: 0 punti
a.2	Esperienza nella gestione di un esercizio pubblico. Nel caso di associazione di privati o imprese viene considerato il punteggio più favorevole tra i singoli richiedenti.	Attività ricettiva: 7 punti Attività di ristorazione: 5 punti Altri esercizi pubblici: 3 punti
a.3	Giovane imprenditore (inferiore ad anni 35 alla data di scadenza del bando). Nel caso di associazione di privati o imprese viene considerato il punteggio più favorevole tra i singoli richiedenti.	5 punti
b	Progetto turistico e piano di gestione	Max 55 punti

b.1	Previsione di apertura dell'attività ulteriore rispetto ai sei mesi stagionali obbligatori	2 punti per ogni ulteriore mese di apertura fino ad un massimo di 12 punti
b.2	Modalità di gestione, organizzazione del lavoro e dell'organico, collaborazione con realtà del territorio (corredate da eventuali lettere di sostegno).	Max 10 punti
b.3	somministrazione di pasti su richiesta (la volontà e le modalità sono da esplicitare nel progetto di gestione)	SI: 5 punti NO: 0 punti
b.4	Elenco dei servizi complementari come (a titolo non esaustivo): officina per bike/e-bike, piazzole per tende, noleggio attrezzature, ecc.	Max 10 punti
b.5	Piano di promozione e marketing attraverso comunicazione tradizionale e digitale. Sponsorizzazioni web, social network e convenzioni con gruppi di settore.	Max 8 punti
b.6	Previsione di azioni volte a promuovere la struttura e la sua integrazione con il territorio locale sotto l'aspetto commerciale, culturale, sociale, sportivo e ambientale, con organizzazione di almeno 4 eventi all'anno.	Max 10 punti
Totale		Max 70 punti

Il Comune si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche quando sia pervenuta una sola offerta valida. In caso di parità di punteggio totale riportato tra due o più concorrenti si procederà con l'aggiudicazione al soggetto più giovane di età (legale rappresentante in caso di persone giuridiche). Il Comune si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di interrompere la procedura in oggetto e non procedere all'aggiudicazione in qualunque momento.

Il soggetto aggiudicatario dovrà presentare entro l'inizio del contratto regolare SCIA per l'esercizio dell'attività ed adempiere a tutti gli obblighi previsti per legge in materia di foresterie e somministrazione cibi e bevande.

I locali saranno consegnati dotati di arredamenti e attrezzature di proprietà del Comune di Cedegolo come da elenco riportato all'art. 1.

In caso il locatore intenda concedere in locazione ad uso commerciale un'ulteriore porzione dell'immobile sita al piano terra, non già oggetto del presente contratto, si impegna a offrire in via prioritaria tale porzione al conduttore, alle medesime migliori condizioni emerse da apposito avviso pubblico.

Art. 9 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare all'asta gli interessati dovranno presentare un plico chiuso e sigillato per assicurarne la segretezza, sul quale dovranno essere apposti l'indirizzo del destinatario, il nominativo dell'operatore economico mittente e la dicitura:

“OFFERTA PER LA LOCAZIONE E GESTIONE DEI LOCALI ADIBITI A FORESTERIA DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATO IN VIA MURALTO A GREVO”

Il plico dovrà a sua volta contenere tre buste chiuse recanti la dicitura, rispettivamente "A - documentazione", "B – offerta tecnica" e "C – offerta economica".

Il suddetto plico dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Cedegolo, aperto dal lunedì al sabato dalle ore 8.00 alle ore 12.00 e il mercoledì anche dalle ore 17.00 alle ore 18.00 – **ENTRO e non oltre le ore 12.00 di martedì 11.11.2025.**

Le offerte pervenute oltre detto termine non saranno prese in considerazione.

L'apertura delle buste amministrative sarà esperita in seduta pubblica presso i locali del Comune di Cedegolo il giorno 12.11.2025 alle ore 11.00. La commissione nominata si riunirà poi per la valutazione delle offerte.

La busta "A - documentazione" dovrà contenere:

- 1) fotocopia di un valido documento d'identità del dichiarante;
- 2) dichiarazione di aver preso visione dei luoghi e dell'immobile oggetto di locazione, con le modalità di cui all'art. 6, dichiarando sin d'ora che è idoneo per l'avvio di una attività di foresteria ai sensi dell'art. 27 L.R. Lombardia 27/2015 e standard qualitativi e le dotazioni minime obbligatorie per le foresterie previsti dal regolamento n. 7/2016 (**allegato 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 B**):
 - generalità del dichiarante
 - di aver letto e di accettare tutte le condizioni contenute nello schema di contratto;
 - 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 indicate dall'articolo 94 del D.Lgs. n. 36/2023;
 - 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 e delle utenze, sono a carico del locatario;
 - di essere a conoscenza che per l'esercizio dell'attività oggetto del contratto è necessario:
 1. essere iscritti in CCIAA;
 2. presentare la dichiarazione SCIA allo sportello SUAP del Comune;
 - 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 commesso grave negligenza o malafede, di non aver commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale, accertato e valutato con qualsiasi mezzo di prova dalla stazione appaltante.
 - di essere in possesso personalmente o tramite preposto dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività e per la somministrazione cibi e bevande qualora prevista;
- 4) Schema di contratto, **sottoscritto digitalmente o in ogni pagina in forma leggibile se firma olografa** dal concorrente o dal titolare o legale rappresentante se trattasi di ditta individuale o società.

La busta "B – offerta tecnica" dovrà contenere:

- relazione descrittiva in merito al progetto turistico di gestione della foresteria, riportante il dettaglio delle attività che si intendono intraprendere per la gestione operativa della struttura, per erogare i servizi di accoglienza, ricettività e complementari, oltre a favorire la fruizione turistica, eventuali agevolazioni tariffarie e la promozione e la collaborazione con il territorio. Il progetto di gestione potrà essere corredato anche da elaborati grafici esplicativi;
- Curriculum vitae del gestore e dei soggetti direttamente coinvolti nella gestione;

La busta "C – offerta economica" dovrà contenere:

- Allegato C opportunamente compilato indicante il canone annuo offerto in rialzo rispetto al canone di € 1.800,00 posto a base d'asta. **NON SONO AMMESSE OFFERTE AL RIBASSO.**

Gli impegni assunti con la documentazione prodotta costituiranno altrettante obbligazioni contrattuali. La presentazione dell'offerta economica comporta l'accettazione, da parte dei concorrenti, di tutte le condizioni previste dal presente bando di gara e dallo schema di contratto di locazione;

La valutazione delle offerte sarà espletata da un'apposita commissione composta da n. 3 membri nominata con determinazione dirigenziale del responsabile dell'ufficio tecnico.

Articolo 10 - Riservatezza dei dati

Si comunica che tutti i dati personali (comuni identificativi, sensibili e/o giudiziari) comunicati al Comune di Cedegolo 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 Cedegolo.

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.berzodemo.gov.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
LTA S.r.l.	14243311009	Via della conciliazione n.10	00186	Roma	Ghirardini Daniela

Il responsabile dell'ufficio tecnico
Ing. Carlo Sacristani

f.to digitalmente ai sensi dell'art. 24 del d.lgs 7 marzo 2005 n. 82