

**BANDO DI ASTA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE,
RIFUGIO CON ANNESSO BAR E RISTORO, UBICATO PRESSO IL LAGO MORTIROLO.**

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI E PATRIMONIO

In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 26 del 07/06/2025 e della propria determinazione n. 01 del 08/01/2026

AVVISA CHE

è indetta un'ASTA PUBBLICA per la concessione in uso del complesso immobiliare di proprietà comunale in località Lago Mortirolo. L'Asta pubblica sarà espletata nel rispetto delle seguenti disposizioni.

1. OGGETTO DELL'ASTA

Concessione in uso del Rifugio, sito nei pressi del lago del Mortirolo nel Comune di Monno (Bs), ai fini dell'esercizio della sua gestione.

L'immobile è identificato come segue:

- **complesso immobiliare distinto in mappa al mappale 21 del foglio 4 N.C.T.R. di Monno, ad una quota di circa 1783 m s.l.m., ed area esterna pertinenziale;**
- **il complesso si compone di: piano terra comprendente bar, sala da pranzo, cucina, dispensa, servizi igienici; piano primo e sottotetto con 9 camere da letto dotate di servizi igienici, area esterna con plateatico di 100mq per servizio di ristorazione esterno, area pic-nic, parcheggi auto, casetta per ricovero biciclette;**
- **la planimetria dei locali è allegata al presente bando ed è altresì consultabile presso l'ufficio tecnico Comunale.**

2. DESCRIZIONE STRUTTURA

Denominazione struttura: Rifugio al Lago del Mortirolo (La denominazione non potrà essere modificata)

Tipo di struttura: Rifugio Alpino Escursionistico;

Quota: 1785 metri s.l.m. ;

Accesso: pedonale per i normali frequentatori, carrabile mediante strada agro-silvo-pastorale, già regolamentata, insistente sul territorio comunale di Monno, la cui transitabilità avviene tramite acquisizione di permesso a pagamento presso le strutture convenzionate.

Coperti: da circa n. 60 a circa n. 80 posti tavola interni;

Posti letto: n. 24

Attrezzature e dotazioni

L'immobile è concesso completo delle principali attrezzature di cucina e banco bar, idonee alla preparazione dei pasti e al servizio di somministrazione. Le camere sono arredate.

Resta a carico dell'aggiudicatario, a propria cura e spese, la fornitura di:

- arredi della sala da pranzo;
- stoviglie, piatti e attrezzature minute;
- tende;
- biancheria da tavola e da letto;
- qualsivoglia minuteria atta alla gestione del rifugio.

3. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà la durata di **ANNI SEI** a decorrere dalla data **di stipula del contratto**; pertanto, alla scadenza, la concessione si intende risolta di diritto, senza alcuna ulteriore formalità.

È facoltà dell'Amministrazione di procedere alla scadenza al rinnovo del contratto per un ulteriore periodo di anni 6 previa revisione del canone.

Al fine di consentire al gestore un eventuale adeguato periodo di allestimento della struttura, il pagamento del canone avrà decorrenza dall'effettiva riapertura al pubblico della struttura.

4. FINALITA' DELL'AFFIDAMENTO

Gli obiettivi che il Comune di Monno intende perseguire con l'apertura al pubblico del Rifugio sono i seguenti:

- 1) offrire una struttura di appoggio e un buon servizio di accoglienza e ristorazione agli escursionisti e scialpinisti impegnati in gite, trekking, etc.;
- 2) promuovere l'attività escursionistica nell'area e nelle zone contigue, quale occasione di ricreazione e di conoscenza dell'ambiente naturale e delle sue risorse, della storia e della cultura del territorio, del patrimonio rurale e dell'enogastronomia locale;
- 3) garantire l'esercizio dell'attività di pesca sportiva presso il laghetto del Mortirolo;
- 4) garantire la cura ed il decoro dell'area circostante alla struttura.

La gestione del Rifugio è regolamentata dal CAPITOLATO SPECIALE allegato al presente bando.

5. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Possono partecipare alla gara: soggetti individuali, imprese (comprese le cooperative), associazioni temporanee d'impresa e associazioni operanti senza scopo di lucro.

I soggetti dovranno essere in possesso dei requisiti necessari per esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande ivi prevista (art. 65 e art. 66 della Legge Regionale n. 6 del 2 febbraio 2010).

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

6. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SVOLGIMENTO DELL'ASTA

La gara sarà esperita in seduta pubblica presso la sede del Comune di Monno il giorno 07/02/2026 alle ore 10.00.

Il canone annuo a base d'asta è fissato in € 19.000,00 (euro diciannovemila/00).

L'offerta è immediatamente vincolante per il proponente.

Le offerte dovranno pervenire, in plico sigillato, entro le ore 12.00 di sabato 31/01/2026 presso il Comune di Monno – Piazza IV Novembre n. 9 – 25040 Monno (BS), tramite consegna a mano, raccomandata A/R o corriere.

Sulla busta, chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura dovranno essere riportate all'esterno la dicitura "OFFERTA PER CONCESSIONE RIFUGIO MORTIROLO", nonché le generalità del mittente. All'interno della busta, ciascun offerente dovrà altresì presentare, oltre alla propria domanda di partecipazione (redatta secondo l'apposito allegato al bando – **MODELLO C**), separati fra loro, altri tre plachi sigillati in singole buste, come di seguito nominate:

1. BUSTA AMMINISTRATIVA - MODELLO A, contenente:

- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante;
- assenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. n. 36/2023);
- possesso dei requisiti morali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande – art. 65 L.R. n. 6 del 2010;
- possesso dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande – art. 66 L.R. n. 6 del 2010;
- presa visione dello stato dei luoghi oggetto della procedura (se è stata richiesta ed effettuata);
- garanzia provvisoria costituita ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. n. 36/2023 pari al 2% del valore della concessione (€ 114.000,00), per un totale di € 2.280,00;
- copia del capitolato speciale datata e sottoscritta per accettazione.

2. BUSTA TECNICA - FORMATO LIBERO, contenente:

Proposta tecnica di gestione del Rifugio, costituita da una relazione illustrativa i 6 punti richiesti per l'offerta tecnica di gestione.

3. BUSTA ECONOMICA – MODELLO B, contenente:

Offerta al rialzo sul base d'asta pari a € 19.000,00 annuali.

E' possibile prenotare presso gli uffici comunali la visita alla struttura oggetto della procedura e sarà effettuata con accompagnamento di personale incaricato.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare di aver preso visione dello stato dei luoghi, ove ricorra il caso (v. Mod. A).

La gara potrà essere aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida.

Farà fede esclusivamente il timbro di arrivo dell'Ufficio Protocollo comunale. Il recapito del plico rimane a totale rischio del mittente.

7. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE, PUNTEGGI E PRELAZIONE

La concessione sarà aggiudicata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi della normativa vigente.

Le offerte pervenute nei termini saranno esaminate da apposita Commissione tecnica, nominata dall'Amministrazione comunale.

Elementi di valutazione e punteggi

Il punteggio massimo attribuibile è pari a 100 punti, così suddivisi:

Offerta tecnica – proposta gestionale: fino a 85 punti;

Offerta economica (canone): fino a 15 punti.

Il Comune si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti, a suo insindacabile giudizio, idonea o conforme agli obiettivi del presente bando.

Valutazione dell'offerta tecnica (max 85 punti)

L'offerta tecnica sarà valutata sulla base dei seguenti criteri:

- a) sistema organizzativo della gestione del Rifugio – fino a 25 punti;
- b) promozione e valorizzazione turistica del territorio – fino a 20 punti;
- c) conoscenza del territorio e collaborazioni locali – fino a 15 punti;
- d) offerta enogastronomica e valorizzazione dei prodotti locali – fino a 15 punti;
- e) esperienza maturata nel settore – fino a 5 punti;
- f) eventuali migliorie organizzative, qualitative o strutturali del servizio – fino a 5 punti.

Totale offerta tecnica: massimo 85 punti.

Per l'ammissione alla fase di apertura dell'offerta economica, l'offerta tecnica dovrà conseguire un punteggio minimo di 60 punti su 85.

Ciascun commissario potrà attribuire il seguente punteggio per ciascun criterio:

Punteggio	Descrizione
0	Nessuna miglioria offerta
0,25	L'offerta presenta scarsi elementi di miglioria
0,5	L'offerta presenta alcuni elementi di miglioria
0,75	L'offerta presenta discreti elementi di miglioria
1	L'offerta presenta delle migliorie difficilmente superabili

La media dei punteggi attribuiti da ciascun commissario, moltiplicati per il punteggio massimo di ciascun criterio, determina il punteggio dell'offerente esaminato per quel determinato criterio.

$$P(n) = \text{Med}(\text{punteggi}) * \text{Max}(\text{punteggio})$$

$$P(n) = \text{punteggio dell'offerente } n$$

$$\text{Med}(\text{punteggi}) = \text{media dei punteggi attribuiti da ciascun commissario}$$

$$\text{Max}(\text{punteggio}) = \text{punteggio massimo attribuito per quel criterio}$$

Valutazione dell'offerta economica (max 15 punti)

Il punteggio massimo sarà attribuito all'offerta recante il maggior rialzo sul canone annuo posto a base d'asta.

Alle restanti offerte sarà attribuito un punteggio proporzionale rispetto all'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il punteggio complessivo sarà determinato dalla seguente formula:

$$K = P1 + P2$$

dove:

K = punteggio complessivo;

P1 = punteggio offerta tecnica;

P2 = punteggio offerta economica.

Parità di punteggio

In caso di parità del punteggio complessivo, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerente che avrà conseguito il punteggio tecnico più elevato. In caso di ulteriore parità, si procederà a gara migliorativa sull'offerta economica; qualora i concorrenti non siano presenti o non intendano migliorare l'offerta, si procederà mediante sorteggio.

Prelazione

È prevista la seguente prelazione: trattandosi di beni edificati su terreni comunali gravati da usi civici a favore della cittadinanza residente, è riconosciuto un diritto di prelazione a favore degli offerenti residenti, da almeno cinque anni, in Comune di Monno. A tal fine i partecipanti alla gara residenti nel Comune, alla data di pubblicazione del bando, saranno invitati ad esercitare tale diritto, entro 8 giorni dalla comunicazione a pena di decadenza, uguagliando l'offerta della ditta migliore offerente.

8. NORMATIVA A TUTELA DELLA PRIVACY

I dati acquisiti per l'espletamento della gara verranno trattati nel rispetto della normativa vigente con particolare riferimento al d. lgs. n.196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", integrato dal d.lgs 10 agosto 2018, n.101 che adegua il codice alle disposizioni del Reg. Ue 2016/679.

Si evidenzia che:

- 1) i dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti alla gestione della procedura, disciplinata dalla legge e dai regolamenti dell'Ente proprietario e saranno trattati anche successivamente all'eventuale assegnazione del rifugio esclusivamente per finalità inerenti la gestione del servizio;
- 2) la produzione dei dati richiesti ha natura obbligatoria, ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione, pena l'esclusione dalla gara o di decadenza dell'eventuale assegnazione;
- 3) i dati personali forniti dai partecipanti saranno raccolti presso l'Ente proprietario potranno essere oggetto di comunicazione:
 - a) al personale dipendente dell'Ente proprietario implicato nel procedimento o ai soggetti comunque in esso coinvolti per ragioni di servizio;
 - b) a tutti i soggetti aventi titolo ai sensi della legge 07/08/1990, n. 241 e succ. modificazioni ed integrazioni;
- 4) il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza;
- 5) i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 della legge n. 675/96, norma cui si rinvia;
- 6) il titolare del trattamento è il Comune di Monno nella persona del Sindaco pro tempore.

9. DISPOSIZIONI FINALI

Al momento della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà presentare idonea garanzia definitiva pari al 10% dell'importo contrattuale, ai sensi dell'art. 117 del Codice dei Contratti Pubblici – D. Lgs. n. 36/2023.

Il canone verrà automaticamente aggiornato annualmente per l'intero montante della variazione dell'indice dei prezzi di consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertato dall'ISTAT nell'anno precedente, senza necessità di richiesta scritta.

Il gestore non potrà cedere la concessione né subconcedere, in tutto o in parte, il bene concesso in uso.

Tutte le spese relative al contratto saranno a carico del concessionario. Il contratto è stipulato mediante scrittura privata ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. n. 36/2023.

Ulteriori chiarimenti potranno essere richiesti, in orario ufficio, al Comune di Monno (tel. 0364.779400 email info@comune.monno.bs.it).

La partecipazione alla gara comporta per tutti i concorrenti la completa accettazione di tutte le clausole previste nel presente bando e nel capitolato speciale.

Per quanto non specificatamente contenuto nel presente bando, si fa riferimento al capitolato e alle norme vigenti in materia.

Al fine di evitare la presentazione di dichiarazioni irregolari o incomplete che possono comportare l'esclusione dalla procedura di gara, il concorrente è tenuto ad avvalersi dei modelli allegati al presente bando.