



## COMUNE DI MONTE ISOLA

Provincia di Brescia

# BANDO PER LA LOCAZIONE E GESTIONE DEI LOCALI ADIBITI AD USO COMMERCIALE “CHIOSCO” DI PROPRIETÀ COMUNALE UBICATO IN LOC. CARZANO MONTE ISOLA

ai sensi articolo 73 lettera c) del R.D. 827/1924  
ai sensi dell'art. 7 comma 1 legge regionale Lombardia 27/2015

In esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 61 del 01.07.2025 il Comune di Monte Isola, rende noto che è indetta un'asta pubblica per la locazione e la gestione dell'immobile sito in località Carzano con destinazione urbanistica commerciale di proprietà comunale da adibire a locale commerciale per la somministrazione di cibi e bevande ai sensi della normativa vigente;

### Stazione appaltante

Comune di Monte Isola – località Siviano n. 76 25050 - Monte Isola (BS) – telefono 030.9825226 – e.mail [segreteria@comune.monteisola.bs.it](mailto:segreteria@comune.monteisola.bs.it) – PEC – [protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it](mailto:protocollo@cert.comune.monteisola.bs.it) – [www.comune.monteisola.it](http://www.comune.monteisola.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 Loc. Carzano a Monte Isola identificato catastalmente al fg. 2 mapp. 306 sub 1 cat. C/1 cl. 4 cons. mq 59 superf. Cat. 69 mq. oltre all'area esterna pavimentata di mq 90 destinato ad esercizio commerciale per la somministrazione di cibi e bevande come evidenziata nelle planimetrie allegate. L'oggetto comprende inoltre:

- la gestione (apertura chiusura e pulizia) del bagno pubblico adiacente identificato catastalmente al fg. 2 mapp. 306 sub. 2. I bagni pubblici dovranno essere puliti e sanificati a cura e spesa dell'affidatario, in modo tale da conservare gli stessi in un costante ed elevato grado di pulizia ed igiene. Inoltre dovrà essere garantita l'apertura degli stessi tutti i giorni dalle ore 9.00 alle ore 20.00 anche nei giorni di chiusura dell'attività, salvo i periodi di riposo e ferie annuali che non possono coincidere con il periodo di apertura obbligatoria;
- la gestione dell'area verde di cui ai mappali 288 (esclusa l'area di parcheggio) e 306 della planimetria allegata, inteso come sfalcio, godimento dei frutti degli alberi insistenti sull'area e potatura degli stessi salvo quanto previsto dall'art. 6;

L'immobile si compone di:

- n.1 servizio igienico per il personale e relativo anti-bagno;
- n. 1 locale dispensa, n. 1 cucina, locale area bar per complessivi mq. 69,00 (vedasi planimetria allegata);
- impianto elettrico dedicato e derivato da quadro generale immobile (contatore puntuale)
- impianto acqua calda sanitaria;
- collegamento all'acquedotto comunale;
- collegamento alla fognatura comunale;



Si precisa che il precedente gestore ha acquistato ed installato presso i locali oggetto del presente avviso i corredi sotto elencati che vengono descritti al fine di permettere una corretta valutazione delle eventuali spese di ritiro di tali corredi o di eventuale nuovo acquisto al fine di esercitare l'attività economica. Si sottolinea fin da ora che l'Ente garantirà lo sgombero di tutte le attrezzature entro la sottoscrizione del contratto di locazione qualora il nuovo proprietario non ritenga vantaggioso il riscatto di tali beni:

- cucina su misura completa di lavello, frigoriferi, pensili in acciaio con ante scorrevoli;
- nel locale dispensa scaffali su misura in ferro;
- nel locale bagno destinato al personale armadietti per materiale di consumo;
- stufa a pellet;
- boiler scaldabagno;
- lettini prendisole;
- attrezzature per taglio erba;
- impianto docce esterne con relativa gettoniera;
- cella frigorifera esterna da mt. 3x2
- impianto allarme

I beni saranno visionabili in fase di sopralluogo obbligatorio;

L'immobile viene locato completo di certificato di agibilità e certificazione energetica;

## **ART. 2 SOGGETTI AMESSI**

Possono presentare domanda i soggetti costituiti da operatori economici singoli o riuniti o consorziati, ovvero che intendano riunirsi o consorziarsi. 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 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;
- i soggetti devono avere i requisiti di cui all'art. 20 e 65 della legge regionale Lombardia n. 6/2010 che si intendono qui riportati integralmente;
- in caso di società, 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;



## COMUNE DI MONTE ISOLA

Provincia di Brescia

- impegno alla presentazione della SCIA per somministrazione di alimenti e bevande;

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 un esercizio commerciale aperto al pubblico per la somministrazione di cibi e bevande i soggetti ammessi dovranno dimostrare di aver svolto attività, anche come lavoratore dipendente, nei settori di ricettività, ristorazione o attività turistiche per almeno due anni 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 alla 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 € 1.500,00/mese pari al canone annuale di € 18.000,00 da corrisondersi al 50% entro il 15.06 ed il 50% entro il 15/12 di ogni anno.

### Art. 5 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 allegato B, rinnovabile di ulteriori 6 anni salvo disdetta di una delle parti da manifestarsi entro i sei mesi antecedenti alla scadenza del contratto. L'operatore economico dovrà garantire obbligatoriamente l'apertura dell'attività in maniera continuativa dal 01.03 al 31.10 (primo marzo- trentuno ottobre).

### Art. 6 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 030.9825226 INT. 3 oppure con richiesta scritta via e-mail all'indirizzo [tecnico@comune.monteisola.bs.it](mailto:tecnico@comune.monteisola.bs.it) entro i tre giorni liberi (esclusi sabato e domenica) antecedenti alla scadenza dei termini per la presentazione dell'offerta.

## Art. 7 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 (**€ 18.000,00/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 20 punti
a.1	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 di bar-ristorazione: 10 punti Attività ricettiva: 7 punti Altri esercizi pubblici: 5 punti
a.2	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.	10 punti
b	Progetto turistico e piano di gestione	Max 50 punti
b.1	Previsione di apertura dell'attività ulteriore rispetto ai otto mesi stagionali obbligatori	2,5 punti per ogni ulteriore mese di apertura fino ad un massimo di 10 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.4	Elenco dei servizi complementari come (a titolo non esaustivo): affitto lettini e gestione spiaggia di competenza noleggio attrezzature (es. SUP)	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 10 punti
b.6	Previsione di azioni volte a promuovere il turismo a e la sua il territorio locale sotto l'aspetto commerciale, culturale, sociale, sportivo e ambientale, prevedendo l'organizzazione o la collaborazione con gli enti del terzo settore nell'organizzazione di almeno 3 eventi a carattere ludico ricreativo durante l'anno.	Max 10 punti
<b>Totale</b>		<b>Max 70 punti</b>

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 esercizi pubblici di somministrazione cibi e bevande.**

## Art. 8 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 e la dicitura:



## COMUNE DI MONTE ISOLA

Provincia di Brescia

### “OFFERTA PER LA LOCAZIONE E GESTIONE DEI LOCALI AD USO COMMERCIALE “CHIOSCO DI CARZANO”

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 Monte Isola, aperto al lunedì al sabato dalle ore 09.00 alle ore 12.00 – **ENTRO e non oltre le ore 12.00 di sabato 26 luglio.**

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 Monte Isola il giorno 29 luglio alle ore 11.00. La commissione nominata si riunirà poi per la valutazione delle offerte tecniche ed economiche.**

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 somministrazione cibi e bevande ai sensi di legge (**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 attestando (**allegato B**):
  - le generalità del dichiarante;
  - di aver letto e di accettare tutte le condizioni contenute nello schema di contratto compresi gli oneri assicurativi;
  - 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 comprese le vulture, sono a carico del conduttore;
  - 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;
    3. avere i requisiti di cui agli art. 65 e ss della legge regionale 6/2010;
  - di non partecipare alla gara in più di un'associazione temporanea o consorzio di concorrenti, e neppure in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara in associazione o consorzio;

- di essere in possesso personalmente o tramite preposto dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività e per la somministrazione cibi e bevande;
- 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 del chiosco, riportante il dettaglio delle attività che si intendono intraprendere per la gestione operativa della struttura, per erogare i servizi di accoglienza 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 € 18.000,00/anno 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 e dallo schema di contratto di locazione si precisa inoltre che al soggetto affidatario verrà richiesto il deposito di una polizza fideiussoria pari ad € 4.500,00 per l'intera durata del contratto a tutela di possibili danni derivanti dalla gestione o da inadempimenti contrattuali;

#### **Articolo 9 – RISERVATEZZA DEI DATI**

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

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](http://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
CSC società cooperativa sociale	01567260987	Via Padre Marcolini	25040	Ceto (BS)	Avv. Redolfi Daniela

*Il responsabile del procedimento  
Dott. Bernardi Alberto*