



COMUNE DI BERZO DEMO

Provincia di Brescia

P.zza Donatori di Sangue 1 25040 Berzo Demo BS

Tel. 0364630305 Fax. 036462061

www.comune.berzo-demo.bs.it e.mail: info@comune.berzo-demo.bs.it

Prot.2635/2026

Berzo Demo, 16.04.2026

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DEL RIFUGIO ESCURSIONISTICO INTITOLATO “AI CADUTI DI TUTTE LE GUERRE” SITO IN LOCALITÀ “LOA” – I° ESPERIMENTO.

BANDO DI GARA

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Visti gli atti di indirizzo forniti dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 36 del 13.04.2026 ed in esecuzione della propria determinazione n. 67 in data 16.04.2026, con la quale sono stati approvati i presenti schemi di gara

RENDE NOTO

che è indetta la procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione commerciale dell'immobile denominato Rifugio “Ai Caduti di tutte le guerre”, sito in Comune di Berzo Demo (BS), Località “Loa”, catastalmente individuato al Foglio 13, mappale 85.



ART. 1 - Descrizione del bene e stato di consegna

L'immobile oggetto della presente locazione è un rifugio escursionistico d'alta quota, integralmente ricostruito dal Comune di Berzo Demo a seguito dell'incendio che ne ha causato la distruzione in data 06.01.2020. La struttura, i cui lavori di ultimazione sono previsti per la data del 09.05.2026, si presenta in stato "nuovo", realizzata con tecniche moderne e conformità energetica (edificio nZeb). Il bene viene concesso in locazione completo di finiture di pregio, arredi fissi e attrezzature professionali per la cucina, il bar e la sala da pranzo, le cui specifiche tecniche e consistenze saranno illustrate in dettaglio ai concorrenti in sede di sopralluogo obbligatorio. L'inventario analitico verrà sottoscritto dalle parti contestualmente al verbale di consegna dell'immobile. Trattandosi di struttura di nuova ultimazione, il locatario assume l'obbligo di mantenere l'immobile nel medesimo stato di eccellenza, fatto salvo il normale deperimento d'uso.

ART. 2 - Durata del rapporto locativo

Il contratto di locazione, disciplinato dalla Legge 27.07.1978, n. 392, avrà una durata complessiva di anni 06 (sei), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del medesimo, o dal verbale di consegna se antecedente, con possibilità di proroga per un ulteriore periodo di anni 06 (sei) qualora il conduttore ne faccia espressa richiesta a mezzo PEC almeno 6 mesi prima della scadenza originaria, previa verifica da parte del Comune del corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali nel corso del primo periodo.

ART. 3 - Canone a base d'asta, aggiornamento e scadenze

Il canone annuo di locazione posto a base di gara è determinato in **€ 8.000,00 (ottomila.00)** oltre IVA di legge. In merito alla gestione economica del rapporto, si stabilisce quanto segue:

- Il canone di locazione sarà soggetto ad adeguamento annuale nella misura del **75%** della variazione accertata dall'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), ai sensi dell'art. 19, comma 4, del Regolamento Comunale.
- Il pagamento del canone dovrà avvenire in due rate semestrali posticipate, con scadenza rispettivamente al 30.06 e al 31.12 di ogni anno solare.
- Deroga per il primo anno: l'assegnatario è tenuto al versamento integrale del primo 50% del canone di aggiudicazione contestualmente alla sottoscrizione del contratto.
- Deroga per l'ultimo anno: al fine di garantire la regolarità dei flussi finanziari al termine del rapporto, il saldo finale pari al 50% dell'ultima annualità dovrà essere corrisposto improrogabilmente entro la data di scadenza naturale del contratto.

Il pagamento del canone entro i termini stabiliti costituisce obbligazione essenziale. Qualora il versamento non avvenga entro i successivi 20 (venti) giorni naturali e consecutivi dalla scadenza delle singole rate, il Comune avrà la facoltà di dichiarare la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., con il conseguente incameramento della cauzione definitiva e l'obbligo di rilascio immediato dell'immobile, fatto salvo il diritto alla riscossione del credito e al risarcimento del maggior danno.

ART. 4 - Criterio di aggiudicazione

La gara si svolgerà secondo il metodo delle offerte segrete al rialzo sul prezzo base, ai sensi dell'art. 73, lett. c) del R.D. 827.1924. L'aggiudicazione sarà disposta in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica contenente il maggior rialzo espresso in cifra assoluta (somma annua fissa) rispetto alla base d'asta di € 8.000,00. Non sono ammesse, e saranno considerate nulle, offerte alla pari o in diminuzione rispetto alla base d'asta.

Qualora due o più concorrenti presentino la medesima offerta economica e queste risultino le più elevate, la Commissione procederà immediatamente a indire in data successiva (entro giorni 10) una gara al rialzo in diretta tra i soli offerenti della medesima offerta ad offerta libera. Nel caso in cui gli offerenti non intendano rilanciare o non siano presenti, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio. Qualora uno solo degli offerenti sia presente, a questo verrà aggiudicata l'asta al prezzo offerto.

ART. 5 - Requisiti e soggetti ammessi

Possono presentare offerta le persone fisiche e giuridiche che alla data di presentazione non versino in alcuna delle cause di esclusione previste dagli artt. 94, 95, 96, 97 e 98 del D.Lgs. 31.03.2023, n. 36 e che

siano in possesso dei requisiti morali per l'esercizio dell'attività commerciale di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59.2010.

Il partecipante è tenuto a possedere i necessari requisiti professionali che abilitano l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'art.66 della L.R. n.6/2010 ed in particolare tutti i *requisiti per la presentazione della SCIA tramite sportello telematico* (https://www.sportellotelematico.cmvallecamonica.bs.it/action:r_lombar:somministrazione.alimenti.bevande;generico) ed alla attività di rifugio escursionistico, di cui al D.Lgs. n.222 /2016 e della L.R. Lombardia n.27 articolo 32 comma 2

(https://www.sportellotelematico.cmvallecamonica.bs.it/action:r_lombar:struttura.ricettiva.non.alberghiera).

Qualora il partecipante non sia ancora titolare di Partita IVA idonea, dovrà dichiarare il possesso dei requisiti professionali (SAB o titolo equipollente) e assumere l'obbligo formale di aprire la posizione fiscale entro 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi e presentare la relativa SCIA commerciale entro 05 (cinque) giorni naturali e consecutive dalla stipula del contratto, pena l'esclusione e l'incameramento della cauzione provvisoria.

ART. 6 - Sopralluogo obbligatorio: modalità e termini

La partecipazione alla gara è subordinata, a pena di esclusione, all'effettuazione di un sopralluogo conoscitivo presso la struttura.

La richiesta di sopralluogo dovrà pervenire tassativamente entro 20 (venti) giorni dalla data di pubblicazione del presente bando (ovvero entro la data del 06.05.2026).

Tale richiesta deve essere trasmessa esclusivamente attraverso una delle seguenti modalità:

1. A mezzo PEC all'indirizzo istituzionale del Comune di Berzo Demo;
2. In forma scritta mediante consegna manuale all'Ufficio Protocollo dell'Ente, sito in Piazza Donatori di Sangue n.1.

L'Ufficio Tecnico concorderà l'appuntamento con il richiedente e rilascerà, al termine della visita, l'Attestazione di Sopralluogo (sublettera D), che dovrà essere obbligatoriamente inserita nel plico di gara.

ART. 7 - Cauzioni provvisoria

A corredo dell'offerta dovrà essere prodotta, a pena di esclusione, una cauzione provvisoria d'importo pari ad € 1.333,33 (milletrecentotrentatré,33), da versarsi tramite bonifico bancario sul conto dedicato di tesoreria comunale. La cauzione sarà restituita ai non aggiudicatari dopo la stipula del contratto con il vincitore.

ART. 8 - Cauzione definitiva "a prima richiesta" e assicurazioni

1. L'aggiudicatario, prima della sottoscrizione del contratto, dovrà costituire una cauzione definitiva d'importo pari a 02 (due) annualità del canone di aggiudicazione. Tale garanzia dovrà essere prestata esclusivamente mediante fideiussione bancaria con clausola di escussione "*a prima richiesta*" e rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza possibilità per il garante di sollevare eccezioni. La garanzia dovrà restare valida per l'intera durata del rapporto e sarà svincolata solo dopo la verifica del corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali alla scadenza. Tale garanzia è prestata a tutela del Comune di Berzo Demo per l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, per il risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle stesse, nonché per il ristoro dei danni causati all'immobile, alle pertinenze, agli arredi e alle attrezzature professionali consegnate.
2. La cauzione definitiva garantisce espressamente anche il pagamento delle somme dovute dal conduttore a titolo di penale per negligenza o inadempienza rispetto alle prescrizioni operative contenute nel Capitolato Speciale di Gestione (sublettera B). Si dà atto che il predetto Capitolato contiene un analitico regime sanzionatorio volto a colpire i mancati gestionali, la trascuratezza nella manutenzione del bagno ecologico e delle aree verdi, nonché ogni altra violazione degli standard qualitativi richiesti. Il Comune di Berzo Demo avrà il diritto di incamerare la cauzione, in tutto o in parte, qualora il conduttore non provveda al versamento spontaneo delle sanzioni irrogate entro 20 (venti) giorni dalla contestazione.

3. In alternativa alla costituzione della cauzione definitiva, è possibile procedere al versamento della cauzione al conto tesoreria dell'Ente.
4. L'aggiudicatario è inoltre obbligato alla stipula di idonea polizza assicurativa "All Risks" sul fabbricato, comprensivo di rischio incendio, per il valore a nuovo pari ad € 1.500.000,00 e polizza RCT/RCO con massimale d'importo non inferiore ad € 2.000.000,00, con vincolo a favore del Comune, da produrre e consegnare al Comune entro 10 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

ART. 9 - Clausola penale per recesso anticipato

1. Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, previa comunicazione irrevocabile da inviarsi al Comune di Berzo Demo esclusivamente a mezzo PEC con un preavviso di almeno 06 (sei) mesi.
2. L'esercizio del diritto di recesso comporta l'obbligo inderogabile per il conduttore di corrispondere l'intero canone relativo al semestre di preavviso. Tale importo, calcolato sulla base delle mensilità residue del periodo di preavviso, dovrà essere versato dal conduttore in forma anticipata e in un'unica soluzione entro 5 (cinque) giorni dall'invio della comunicazione di recesso.
3. Il pagamento dell'intero semestre di preavviso è dovuto in ogni caso, indipendentemente dall'effettivo rilascio anticipato dell'immobile rispetto alla scadenza del termine di preavviso. In caso di mancato versamento anticipato di quanto dovuto, l'Amministrazione Comunale procederà all'incameramento della cauzione definitiva a ristoro del mancato introito, fatto salvo il diritto di agire per la riscossione del credito residuo e del maggior danno.
4. Dalla data della comunicazione di recesso e fino alla riconsegna formale del bene, permangono in capo al conduttore tutti gli obblighi manutentivi e gestionali previsti dal Capitolato Speciale, compresi gli oneri relativi alle utenze e alla cura delle pertinenze.

ART. 10 - Modalità di confezionamento e presentazione del plico

Le offerte devono pervenire al protocollo dell'Ente entro il termine perentorio **delle ore 12.00 del 16.05.2026**. Il plico, a pena di esclusione, deve essere sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e deve riportare all'esterno i dati del mittente e la seguente dicitura:

"GARA PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DEL RIFUGIO LOA – COMUNE DI BERZO DEMO. NON APRIRE."

Il plico deve contenere al suo interno due buste separate, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi, denominate rispettivamente "BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" e "BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA".

ART 10.1 - Contenuto della busta A (documentazione amministrativa)

In questa busta devono essere inseriti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- sub-lettera a): Il presente Bando di Gara, sottoscritto in ogni sua pagina dal partecipante (o dal legale rappresentante) per integrale e incondizionata accettazione;
- sub-lettera b): Il Capitolato Speciale di Gestione, sottoscritto in ogni sua pagina dal partecipante per integrale e incondizionata accettazione;
- sub-lettera c): (Dichiarazione Unica), debitamente compilato in ogni sua parte e sottoscritto, al quale devono essere allegati obbligatoriamente come parte integrante e sostanziale:
 - o Il Patto di Integrità, sottoscritto in ogni sua pagina;
 - o Copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;
 - o Eventuale Visura Camerale aggiornata (per le ditte o società già iscritte al Registro Imprese);
- sub-lettera d): (Attestazione di Sopralluogo) in originale, rilasciato e firmato dal personale dell'Area Tecnica entro il termine perentorio dei 20 giorni dalla pubblicazione;
- sub-lettera e): La ricevuta della cauzione provvisoria di € 1.333,33 (milletrecentotrentatré.33), comprovante l'avvenuto versamento tramite bonifico bancario alla Tesoreria Comunale.

ART 10.2 - Contenuto della busta B (offerta economica)

Nella busta B (Offerta Economica) deve essere inserito esclusivamente il Modulo di Offerta (Allegato D), reso legale con marca da bollo da € 16,00, riportante il canone annuo complessivo offerto espresso chiaramente in cifre e in lettere. L'importo offerto deve essere superiore alla base d'asta di € 8.000,00. In caso di discordanza tra le due indicazioni, prevarrà l'importo espresso in lettere.

ART 11 - Accertamento e aggiudicazione definitiva

A seguito dell'aggiudicazione provvisoria da parte della Commissione giudicatrice, nominata con apposito atto, l'Ufficio Tecnico procederà all'accertamento d'ufficio della veridicità delle dichiarazioni rese dai concorrenti (DURC, verifiche antimafia, requisiti professionali). Solo all'esito positivo di tali accertamenti e previa costituzione della cauzione definitiva di cui all'art. 9, si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

ART 12 - Aggiudicazione e stipulazione del contratto

1. L'aggiudicazione provvisoria intervenuta in sede di gara non è impegnativa per l'Amministrazione Comunale, la quale si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione definitiva qualora ricorrano motivi di pubblico interesse. L'aggiudicazione definitiva diverrà efficace solo dopo il positivo espletamento delle verifiche d'ufficio sui requisiti autodichiarati in sede di gara.
2. Il contratto di locazione sarà stipulato in forma pubblica amministrativa, a cura del Segretario Comunale dell'Ente, entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione dell'atto, nessuna esclusa o eccettuata, quali l'imposta di registro, le imposte di bollo, i diritti di segreteria e gli oneri accessori, sono poste a totale ed esclusivo carico del soggetto aggiudicatario e dovranno essere versate prima della stipula del contratto.
3. Il soggetto aggiudicatario dovrà presentarsi per la sottoscrizione del contratto nel giorno e nell'ora che verranno fissati dall'Amministrazione Comunale con apposita comunicazione. La mancata presentazione nel termine stabilito, o la mancata costituzione della cauzione definitiva e delle polizze assicurative, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione provvisoria e facoltà per il Comune di scorrere la graduatoria o indire nuova procedura.

ART. 13 - Tracciabilità dei flussi finanziari

Il soggetto aggiudicatario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della Legge 13.08.2010 n. 136 e successive modifiche. A tal fine, dovrà comunicare al Comune di Berzo Demo gli estremi identificativi del conto corrente dedicato alla gestione del rapporto locativo, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di esso. L'inosservanza di tale obbligo costituisce causa di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile.

ART. 14 - Divieto di sublocazione e/o subconcessione

È fatto divieto assoluto al conduttore di sublocare e/o subconcedere, in tutto o in parte, l'immobile e le relative pertinenze, nonché di cedere a terzi il contratto di locazione o la gestione dell'attività, sotto pena di risoluzione immediata del rapporto per fatto e colpa del conduttore, con incameramento della cauzione definitiva e risarcimento del maggior danno.

ART. 15 - Foro competente

Per ogni controversia che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e risoluzione del contratto, sarà competente in via esclusiva il Foro di Brescia.

ART. 16 - Trattamento dati personali

I dati forniti dai partecipanti saranno trattati dal Comune di Berzo Demo esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento della gara e alla successiva gestione contrattuale, nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR).

Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Berzo Demo. 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.berzo-demo.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
LT A S.r.l.	14243311009	Via della Conciliazione, 10	00186	Roma	Ghirardini Daniela

Informazioni

Gli atti che si riferiscono alla gara, copia del bando e del capitolato, sono disponibili:

- sul sito internet del Comune di Berzo Demo www.comune.berzo-demo.bs.it
- presso gli uffici comunali in Piazza Donatori di Sangue n.1 – 25040 Berzo Demo

Berzo Demo, 16.04.2026

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Dott. Simone Rivetta

Documento firmato digitalmente