



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 - C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

BANDO DI GARA

PER LA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI
PROPRIETA' COMUNALE AD USO RICETTIVO PRESSO IL BORGO DI CECINA
in via Cecina e via Caldera

TERMINE ULTIMO PER LA PRESENTAZIONE DEL PLICO:

1) PREMESSA

Il Comune di Toscolano Maderno intende procedere alla promozione diretta di una struttura ricettiva presso il borgo della frazione di CECINA, come previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n. /2025 avente ad oggetto "Atto d'indirizzo per la locazione di un immobile di proprietà comunale ad uso ricettivo presso il Borgo di Cecina".

2) OGGETTO DEL BANDO

Il Comune di Toscolano Maderno mette a disposizione il fabbricato di proprietà pubblica sito in via Cecina 62-via Caldera 1, identificato catastalmente alla sez. TOS fg.32 part.1330 subb.10-11-12-13, costituito da quattro camere, ciascuna con due posti letto, collocate al piano primo e al piano secondo del fabbricato, e da un locale di ingresso, un vano tecnico e un piccolo cortiletto interno (subb. 8 e 9), collocati al piano terra (dimensioni e planimetrie sono contenute nell' *all.2 Visure e planimetrie catastali*).

L'immobile è stato recentemente ristrutturato ed arredato e verrà riclassificato catastalmente, prima dell'aggiudicazione definitiva.

3) REQUISITI PERSONALI, PROFESSIONALI E DI CARATTERE TECNICO

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti singoli o associati che siano in possesso dei seguenti requisiti, a pena di esclusione:

a. Requisiti di ordine generale previsti dall' articolo 94 e 95 del D. Lgs. n° 36 del 2023.

In caso di raggruppamento temporaneo, il requisito dovrà essere posseduto da ciascuno dei soggetti che costituiscono il raggruppamento;

b. Requisiti di idoneità professionale

Non è richiesta alcuna esperienza pregressa nella gestione di strutture ricettive o alberghiere, quindi la partecipazione è aperta anche a privati. In tal caso il partecipante dovrà, in caso di aggiudicazione, iscriversi nel registro delle imprese e aprire partita IVA entro 30 giorni dalla formale assegnazione della gara, a pena di decadenza dell'assegnazione;

In seguito all'aggiudicazione l'Amministrazione verificherà, in capo all'aggiudicatario, il possesso dei requisiti richiesti dal presente disciplinare e la veridicità di quanto dichiarato in sede di gara.

Qualora la veridicità di quanto dichiarato in sede di ammissione alla gara non venga confermata, si procederà alla pronuncia di decadenza dell'aggiudicazione con atto motivato ed alla successiva aggiudicazione a favore del concorrente che segue nella graduatoria. Nei confronti del nuovo aggiudicatario si procederà al riscontro



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 - C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

del possesso dei requisiti fissati dal disciplinare e delle dichiarazioni presentate in sede di gara, secondo le modalità indicate precedentemente.

4) AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Toscolano Maderno c/o Ufficio Patrimonio in Via Trento, n. 5 CAP 25088 – Toscolano Maderno (BS), Telefono: 0365/546053 – 0365/546042.

Indirizzo pec: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del Codice, è in Dott. Francesco Sandri.

5) CANONE ANNUO e CRITERI D'AGGIUDICAZIONE

La base d'asta del canone annuo per la locazione degli immobili in oggetto è pari a € 8.000,00, soggetto ad incrementi secondo indici Istat. Il primo anno il canone applicato sarà pari al 50% del canone annuo offerto per consentire l'avvio della gestione.

Al canone verrà applicata l'IVA del 22%.

La gestione dell'immobile verrà affidata mediante procedura aperta e le offerte saranno valutate con aggiudicazione in favore dell'offerta al **massimo rialzo** sul canone annuo posto come base d'asta.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di un'unica offerta, purché ritenuta regolare e congrua per l'Amministrazione Comunale.

6) INDIVIDUAZIONE SOGGETTO GESTORE, DURATA E ONERI

Il soggetto gestore verrà individuato in base ai requisiti soggettivi e al maggior canone offerto rispetto al valore base determinato.

La locazione avrà una durata minima di anni sei, prorogabile di altri sei, fatta salva la disdetta delle parti, da comunicarsi con nota raccomandata o pec entro 12 mesi dalla scadenza.

Il gestore dovrà farsi carico di ogni onere economico e gestionale legato all'attività, nonché di tutte le utenze; stipulare apposita polizza assicurativa a garanzia degli immobili contro i rischi di incendio e atti vandalici.

Il contratto prevederà la gestione dell'immobile, di cui al punto 2 del presente bando, come struttura ricettiva – foresteria lombarda.

I locali sono forniti di arredo, come verrà meglio dettagliato nel verbale di consegna. E' tuttavia possibile modificare o implementare le attrezzature presenti previa richiesta e ottenimento dell'autorizzazione all'ufficio Patrimonio-Manutenzioni, con il quale dovranno essere concordate le modalità di custodia/smaltimento degli eventuali arredi rimossi.

7) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente la documentazione deve pervenire al Protocollo generale del Comune di Toscolano Maderno inderogabilmente **entro le ore 12.00 del giorno .././2025**, a mano, oppure a mezzo raccomandata A.R. del servizio postale, oppure a mezzo corriere o agenzia di recapito.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del concorrente, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia effettuato in tempo utile all'indirizzo indicato. Farà fede la data del timbro di arrivo al protocollo del Comune.



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 - C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Oltre il termine predetto non sarà ritenuta valida alcun' altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a precedenti offerte.

Il plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, e contenente le due buste n.1- n.2, sigillate e controfirmate a loro volta come di seguito meglio specificato, deve riportare le indicazioni riguardanti il mittente, inclusa mail pec o semplice e recapito telefonico, l'indirizzo dell'Amministrazione destinataria e la dicitura "Gara per la locazione di immobili di proprietà comunale ad uso ricettivo presso il borgo di Cecina".

Le offerte devono essere trasmesse al seguente indirizzo: COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO – Via Trento, n.5 – 25088 – Toscolano Maderno (BS).

La documentazione richiesta deve essere contenuta nelle corrispondenti due buste, sigillate e controfirmate su tutti i lembi di chiusura, a pena di esclusione, riportanti sull'esterno le seguenti diciture:

- Busta n. 1): "Documentazione amministrativa";
- Busta n. 2): "Offerta economica".

Le buste così confezionate devono essere inserite in un'unica ulteriore busta, il plico, anch'essa sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

Nelle distinte buste dovranno essere contenuti i documenti di seguito specificati:

Busta n. 1 – Documentazione Amministrativa

- **Istanza di ammissione alla selezione**, resa utilizzando l'apposito modulo allegato A) al presente avviso, o contenere i medesimi dati e le medesime informazioni, sottoscritta dal legale rappresentante. Detta istanza dovrà altresì contenere, la dichiarazione resa dal medesimo soggetto, con allegata copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art. 38, comma 3, del DPR 445/00, circa il possesso dei requisiti imprenditoriali e tecnici.

Il possesso dei requisiti è successivamente verificabile dall'amministrazione procedente, unitamente ai documenti presentati. Nel caso di associazione temporanea già costituita, l'istanza dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del mandatario ed essere accompagnata dalla copia dell'atto notarile di costituzione del raggruppamento temporaneo. Nel caso di associazione temporanea non ancora costituita, l'istanza dovrà essere sottoscritta dai titolari o dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che intendono associarsi; in questo caso dovrà essere allegata una dichiarazione di impegno a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi che assumerà il ruolo di mandatario e che stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

- **Attestazione di avvenuto sopralluogo** (Allegato B) delle aree e attrezzature, sottoscritta dal concorrente e controfirmata da un incaricato del Comune. Il sopralluogo è ritenuto indispensabile per accertare che il concorrente abbia preso visione e conoscenza dello stato di consistenza degli immobili e arredi, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla gestione della concessione, e **dovrà essere effettuato entro il giorno .././2025 alle ore 12:00 previo appuntamento telefonico al numero 0365/546053-58-55;**
- **Protocollo di legalità sottoscritto**

Busta n. 2 – Offerta economica

L'offerta economica va formulata utilizzando il modello All.C), con aumenti sul canone annuo a base d'asta, 8.000,00 €/anno+IVA.



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 - C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

L'importo dovrà essere espresso in cifre ed in lettere. In caso di discordanza tra i due sarà ritenuto valido, vincolante e invariabile il prezzo espresso in lettere.

L'offerta deve essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal legale rappresentante del concorrente o, in caso di associazione temporanea già costituita, dal mandatario o da un loro procuratore.

In caso di Associazione temporanea di concorrenti non formalmente costituita, l'offerta economica deve:

- essere sottoscritta dal legale rappresentante o da un procuratore di ciascuno dei soggetti associati;
- specificare, in caso di raggruppamento, le parti del servizio che saranno eventualmente eseguite dai singoli associati;
- contenere l'impegno degli associati che, in caso di aggiudicazione, conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto dei mandanti.

Non sono ammesse le offerte condizionate e quelle espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta relativa ad altro affidamento.

Non sono ammesse le offerte che recano abrasioni o correzioni nell'indicazione del canone offerto, se non confermate con sottoscrizione autografa apposta a margine.

Nella busta non deve essere incluso alcun altro documento.

8) SVOLGIMENTO DELLA GARA e SOCCORSO ISTRUTTORIO

L'ammissione e valutazione delle offerte è demandata al Responsabile Ufficio Patrimonio/Manutenzioni (Preposto alla gara).

La procedura di gara avrà inizio il **giorno .././2025 ore 14:30**, in seduta pubblica al 1° piano del Palazzo Comunale – Ufficio Patrimonio/Manutenzioni, anche se nessuno dei rappresentanti dei concorrenti fosse presente.

Le sedute pubbliche della gara per l'esame della documentazione amministrativa e la verifica della presenza di tutta la documentazione necessaria ai fini della validità della partecipazione saranno aperte al pubblico, ma saranno considerati rappresentanti dei concorrenti solo i soggetti muniti di poteri di rappresentanza o coloro appositamente delegati dai legali rappresentanti.

Il Preposto alla gara, in seduta pubblica, procederà all'apertura dei plichi inviati nei termini dai concorrenti, alla verifica della presenza negli stessi delle buste A e B, infine, all'apertura della Busta amministrativa ed alla verifica della completezza e correttezza dei contenuti.

Terminato l'esame della documentazione amministrativa, il Preposto provvederà in seduta pubblica all'apertura della busta B, riguardante l'Offerta economica relativa al canone di locazione e, infine, alla redazione della graduatoria finale delle ditte ammesse.

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta.

Nel caso di parità si procederà a richiedere un miglioramento dell'offerta assegnando un termine non superiore a due giorni lavorativi.

Posso essere oggetto di **soccorso istruttorio** le mere irregolarità formali della domanda di partecipazione. In tal caso viene assegnato un termine non superiore a tre giorni lavorativi entro il quale il soggetto deve sanare le irregolarità, pena l'esclusione.

Le irregolarità dell'offerta economica non possono essere oggetto di soccorso istruttorio.

9) CAUZIONE DEFINITIVA

La cauzione definitiva prevista per la locazione, è stabilita nella misura del 5% del canone annuo offerto per i



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 - C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

sei anni. Essa dovrà essere depositata prima della firma del contratto a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni da assumere. La fidejussione bancaria o la polizza assicurativa dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività a semplice richiesta scritta del Comune di Toscolano Maderno ed il versamento entro 15 giorni dalla richiesta. Il mancato pagamento del premio da parte dell'affidatario del servizio, non potrà costituire motivo per non procedere al versamento della somma assicurata in caso di richiesta da parte del Comune.

10) AVVERTENZE

Tutti i documenti richiesti – ove non diversamente prescritto – dovranno essere prodotti, in originale o in copia certificata conforme all'originale.

Non si darà corso all'apertura del plico:

- se non risulti pervenuto entro la scadenza indicata nel presente disciplinare di gara;
- se risulti pervenuto in modo difforme da quello prescritto;
- sul quale non siano apposti il mittente e la specificazione dell'oggetto della gara;
- che non sia debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura

La marca da bollo di 16 euro da apporre sull'offerta verrà richiesta all'aggiudicatario, prima della stipula del contratto.

11) ACCESSO ALLE INFORMAZIONI

Il presente avviso e i relativi allegati sono visibili ed acquisibili nella sezione Amministrazione trasparente del sito internet del Comune di Toscolano Maderno all'indirizzo www.comune.toscolanomaderno.bs.it –sezione bandi di gara e contratti e all'Albo Pretorio, nonché presso il Comune di Toscolano - Ufficio Patrimonio, dalle ore 9.00 alle ore 12.30 dal lunedì al venerdì.

Le richieste di chiarimenti vanno inviate via pec, alla mail protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it o in forma cartacea all'Ufficio Protocollo **entro le ore 10:00 del giorno/2025** Le risposte verranno pubblicate sul sito internet del Comune nella sezione suddetta.

12) RISERVATEZZA E TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'articolo 13 del GDPR 2016/679, si informa che i dati personali acquisiti nell'ambito del presente procedimento saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali, anche con l'ausilio di mezzi informatici. Il loro conferimento ha natura obbligatoria in quanto la mancanza comporta il mancato accoglimento della domanda.

I dati raccolti saranno conservati dall'Ufficio Patrimonio per cinque anni dalla conclusione del procedimento.

Eventuali comunicazioni ad altri soggetti saranno effettuate solo se previste da norme di legge o necessarie per fini istituzionali.

L'interessato potrà esercitare in ogni momento i diritti riconosciutigli ai sensi dell'art. 77 del Regolamento, rivolgendosi al Responsabile della protezione dei dati all'indirizzo rpd@comune.toscolanomaderno.bs.it.

L'interessato ha, infine, il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali

Titolare del trattamento è il Comune di Toscolano Maderno, via Trento 5, tel. 0365546011.



COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 - C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Allegati:

All. 1) Bozza di contratto

All. 2) Visure e planimetrie catastali

All. A) Domanda di partecipazione e dichiarazioni

All. B) Attestazione avvenuto sopralluogo.

All. C) Offerta Economica

All. D) Protocollo di legalità

Il Responsabile dell'Area
Patrimonio, Demanio e Manutenzione del Territorio
Dott. Francesco Sandri

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del TU 445/2000 e D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e firma autografa)