



Comune di San Pellegrino Terme
Settore Affari Generali

**BANDO PUBBLICO
PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE
DELL'AREA SITUATA IN SAN PELLEGRINO TERME
VIALE DELLA VITTORIA (GIARDINO PENSILE)**

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 154 del 18/12/2025 SI RENDE NOTO che l'Amministrazione Comunale intende concedere in locazione ad un soggetto privato (in seguito denominato anche conduttore) l'area situata in San Pellegrino Terme, compresa tra l'edificio della Funicolare e il Casinò, sovrastante le autorimesse in viale della Vittoria, facente parte del patrimonio disponibile dell'ente, come da planimetria allegata, e destinato all'attività di chiosco con somministrazione di alimenti e bevande.

La procedura di aggiudicazione è basata sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Art. 1 – Finalità.

L'area è destinata ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, con apertura obbligatoria giornaliera nel periodo giugno/settembre.

Il conduttore dovrà garantire, negli orari di apertura dell'attività principale, a titolo gratuito:

- l'apertura al pubblico indifferenziato dei bagni concessi in locazione nei giorni ed orari di apertura dell'attività principale;
- Il mantenimento dell'area in ordine garantendo la pulizia ordinaria e manutenzione delle aree verdi;
- vendita biglietti funicolare.

Art. 2 - Oggetto.

L'area oggetto di locazione è composta da:

- una struttura prefabbricata di circa mq 17 adibita a chiosco bar, parzialmente arredata
- una struttura prefabbricata di circa mq 17 adibiti a servizi igienici
- area esterna di circa mq 1.000, in parte pavimentata
- due pergolati

il tutto recintato con accesso pedonale dalla mulattiera lato Casinò e accesso carrale lato Funicolare.

Foglio 17 mappale 80

Le strutture sono dotate di allacciamento acqua e energia elettrica, scaldacqua elettrico.

L'area e le strutture prefabbricate oggetto della locazione vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Eventuali modifiche alla struttura e/o agli impianti dovranno essere preventivamente autorizzate dall'ufficio tecnico comunale.

Si evidenzia che nel prefabbricato adibito a chiosco bar sono presenti alcuni mobili, che possono essere utilizzati per l'attività. Nel caso in cui il conduttore preferisca non utilizzarli, è fatto obbligo di rimuoverli e custodirli in luogo idoneo, per il successivo riposizionamento alla conclusione del contratto.

Arredi ed attrezzature necessarie per l'esercizio dell'attività sono a carico del conduttore.

Tutte le utenze dovranno essere intestate al conduttore, a propria cura e spese.



Comune di San Pellegrino Terme
Settore Affari Generali

Art. 3 - Durata della locazione

La locazione avrà durata sino al 31/12/2032 a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto da approvarsi con formale atto e fatta salva la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima a mezzo di lettera raccomandata.

La sottoscrizione del contratto deve avvenire a semplice richiesta del Comune, pena la decadenza dall'assegnazione.

La locazione non potrà essere prorogata in ragione del fatto che l'area è ricompresa nel compendio immobiliare del Casinò Municipale, oggetto di concessione comunale in favore di SP Resort. Alla scadenza del periodo locativo, l'immobile dovrà conseguentemente essere restituito per essere destinato alle finalità della suddetta concessione.

Alla scadenza dell'affitto, l'area dovrà essere restituita in buono stato di manutenzione generale, dandosi atto che non potrà essere richiesto dall'affittuario alcun rimborso o compenso nemmeno a titolo di miglioria e/o a titolo di avviamento dell'attività.

Alla scadenza l'area dovrà essere liberata.

Art. 4 - Canone di locazione annuo

Il canone annuo dovuto dal conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta che verrà formulata dai partecipanti.

L'importo del canone annuale a base d'asta è fissato in € 2.000,00 oltre IVA se dovuta e verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.

Il soggetto partecipante alla gara dovrà formulare la proposta di canone di locazione in aumento utilizzando solo ed esclusivamente il modello C allegato al presente bando come parte integrante e sostanziale. Il suddetto canone dovrà essere versato in rate semestrali anticipate, mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale. Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione immediata del contratto.

Art. 5 - Soggetti legittimati a partecipare alla gara

Possono partecipare al presente bando i soggetti indicati in possesso dei requisiti di ordine generale, in analogia agli art. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023, siano essi persona fisica o giuridica, in possesso dei requisiti sotto indicati, da attestare anche per mezzo di dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atto di notorietà rese ai sensi del DPR 445/2000:

- a) iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura per l'oggetto inerente l'attività da svolgere; o l'impegno ad iscriversi mediante autocertificazione. I soggetti che non sono iscritti al momento della presentazione dell'offerta sono tenuti a farlo entro 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione;
- b) possesso dei requisiti previsti dalla normativa antimafia, dei requisiti morali e professionali richiesti per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010 e D. Lgs 159/2011;
- c) non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare di cui agli art. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023;



Comune di San Pellegrino Terme
Settore Affari Generali

- d) non avere situazioni debitorie o morosità in corso nei confronti del Comune di San Pellegrino Terme;
- e) essere in regola con la disciplina di cui alla legge 12 marzo 1999 n. 68 (assunzioni obbligatorie persone disabili) ove applicabile;
- f) non aver conferito incarichi professionali o attività lavorativa ad ex dipendenti pubblici che hanno cessato il rapporto di lavoro con il Comune di San Pellegrino Terme da meno di tre anni e che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto del Comune, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 53, comma 16 ter del DLgs 165/2001;

Art. 6 – Sopralluogo

Tutti i soggetti interessati devono visionare l'area previo appuntamento con il Responsabile del procedimento al n. 0345 25008 – segreteria2@comune.sanpellegrinoterme.bg.it

La partecipazione alla gara comporta per tutti i concorrenti la completa accettazione di tutte le clausole previste nel presente avviso ed in particolar modo dell'aver preso visione direttamente dell'area posta in locazione, nella situazione esistente di fatto e di diritto, con conseguente esclusione di responsabilità in capo al Comune in ordine a tali specifici aspetti.

Art. 7 - Criteri di aggiudicazione.

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia ottenuto il miglior punteggio sommando quello derivante dal progetto (Busta "B") e quello derivante dall'offerta economica (Busta "C") che verranno valutati dalla Commissione giudicatrice sulla base dei sotto indicati fattori ponderali, a ciascuno dei quali è attribuito il seguente punteggio:

PROGETTO DI GESTIONE DEI LOCALI fino a 70 punti.

Saranno valutati come criteri qualitativi:

- progetto di miglioramento strutturale e/o funzionale del chiosco e/o area esterna: fino a 30 punti;
Dovranno essere descritti nel dettaglio gli interventi proposti, con una valorizzazione economica dei costi che verranno sostenuti.
Gli interventi verranno valutati in termini di fattibilità concreta, utilità per le finalità oggetto del bando, qualità progettuale.
- esperienza specifica (valutazione attività svolta dal soggetto partecipante nel settore della somministrazione di alimenti e bevande, specificatamente in località turistiche di montagna): 1 punto per ogni anno, fino ad un massimo di 30 punti;
Dovranno essere indicate le attività di somministrazione alimenti e bevande svolte dal soggetto che partecipa alla procedura, indicando date e riferimenti all'attività svolta. Verranno prese in considerazione solamente le precedenti esperienze in località turistiche di montagna.
- piano delle attività di promozione del territorio (per esempio vendita di prodotti locali, pubblicizzazione di eventi locali....): fino a 10 punti.
Dovranno essere indicate le attività che si intendono attuare, ulteriori rispetto alla somministrazione di alimenti e bevande, con una ricaduta diretta in termini di promozione del territorio di San Pellegrino Terme.

Tutte le attività indicate in sede progettuale entrano a far parte dell'offerta del concorrente, e pertanto dovranno essere completamente attuate durante il periodo di locazione. Eventuali



Comune di San Pellegrino Terme
Settore Affari Generali

mancate realizzazioni di quanto progettato, determinano un'inadempienza alle obbligazioni contrattuali.

OFFERTA ECONOMICA: fino a 30 punti.

L'interessato dovrà formulare un'offerta in aumento rispetto al canone di locazione annuo posto a base di gara che è pari a € 2.000,00.

Il punteggio verrà attribuito secondo la seguente formula matematica:

$$\text{punteggio da attribuire all'offerta} = \frac{\text{offerta presa in esame} \times 30 \text{ (punteggio massimo)}}{\text{offerta più alta}}$$

Il punteggio massimo attribuibile all'offerta più alta è 30.

Il punteggio verrà arrotondato alla seconda cifra decimale, arrotondando il secondo decimale all'unità superiore qualora il terzo decimale sia uguale o superiore a 5.

Per la formulazione dell'offerta deve essere utilizzato il modello C allegato al presente bando.

Non sono ammesse offerte inferiori al canone annuo posto a base di gara ma solo in rialzo.

Qualora due o più imprese abbiano conseguito il medesimo punteggio nell'ambito della graduatoria formata dalla Commissione e, pertanto, siano state poste a pari merito al primo posto della graduatoria, l'affidamento avverrà a favore del concorrente che ha offerto il canone più alto.

La proposta formulata costituisce impegno unilaterale. Per ciò che attiene alle clausole del contratto si rinvia ai contenuti del contratto di locazione che forma parte integrante del presente avviso, nonché alla normativa vigente in materia. Si precisa che la mancata attivazione della soluzione proposta nel termine di tre mesi, eventualmente prorogabile per comprovati motivi per ulteriori tre mesi, dalla data di sottoscrizione del contratto, comporta la facoltà per l'Amministrazione Comunale di procedere alla risoluzione del contratto. In tal caso l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di stipulare il contratto di locazione con il soggetto che segue in graduatoria.

Art. 8 – Cauzione e polizze assicurative

Cauzione provvisoria: non è prevista cauzione provvisoria da presentare per la partecipazione alla gara.

Cauzione definitiva: l'aggiudicatario è obbligato a costituire, all'atto della sottoscrizione del contratto, una garanzia fideiussoria, pari a due annualità del canone di locazione, come derivante dall'offerta presentata, mediante fideiussione bancaria o assicurativa secondo le modalità prescritte dall'art. 117 del D.Lgs. 36/2026, a garanzia del corretto adempimento del contratto.

La fideiussione deve prevedere:

- l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.



Comune di San Pellegrino Terme
Settore Affari Generali

La fideiussione dovrà essere valida fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa. La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze. Non saranno accettate polizze fideiussorie o fideiussioni bancarie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione appaltante.

Polizza assicurativa: l'aggiudicatario dovrà inoltre stipulare con primaria Compagnia assicurativa, le seguenti polizze:

- una polizza per il rischio locativo (incendio, danneggiamenti, ecc.) per un valore di € 150.000,00;
- polizza contro eventi catastrofici;
- a garanzia di danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività, nonché di infortuni di personale impiegato nell'attività: RCT/RCO – Responsabilità Civile verso Terzi, con un massimale non inferiore a 500.000,00 € in entrambi le sezioni.

Tali coperture assicurative dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutta la durata della locazione.

Si precisa che all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione fra il Comune di San Pellegrino Terme e il soggetto che risulterà aggiudicatario, dovranno necessariamente essere consegnati sia il contratto di fideiussione che le polizze assicurative di cui sopra, pena la mancata conclusione del contratto di locazione.

Art. 9 - Obblighi principali del conduttore

Gli obblighi principali del conduttore sono i seguenti:

- a) intervenire nel giorno e nel luogo stabilito dall'Amministrazione Comunale per la stipula del contratto di locazione, previa stipula di idonee garanzie finanziarie e assicurative meglio specificate nell'articolo precedente;
- b) pagare semestralmente, in via anticipata, il canone di concessione quale risulterà ad esito della procedura di gara, aggiornabile annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno, pena la risoluzione del contratto di concessione;
- c) provvedere alle manutenzioni ordinarie dei locali, delle aree e degli impianti - compreso impianto di irrigazione - oggetto di locazione e relativa pulizia, i cui oneri sono interamente a carico del conduttore, al fine di assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura, per tutto l'anno (anche nei giorni di chiusura dell'attività);
- d) garantire l'apertura dei bagni al pubblico indifferenziato dei servizi igienici nei giorni di apertura dell'attività;
- e) intestare a proprio carico tutte le utenze e pagare qualsiasi tipo di utenza e consumo inerente al godimento dei locali (energia elettrica, acqua, tariffa raccolta rifiuti...)
- f) sono a carico del soggetto conduttore gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'area e sui chioschi ritenuti dal conduttore strumentali alla conduzione dell'attività e/o offerti in sede di gara. Qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative. Rimane salva la facoltà in capo al



Comune di San Pellegrino Terme
Settore Affari Generali

Comune di chiedere il ripristino dello stato dei luoghi o degli impianti alla scadenza del contratto, a cura e spese del conduttore;

g) ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per l'avvio delle attività, ad esclusivo carico del conduttore;

h) assumersi qualsiasi responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di San Pellegrino Terme da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81;

Art. 10 - Modalità di presentazione della domanda e dell'offerta.

Il plico deve pervenire all'ufficio protocollo del Comune entro il termine perentorio, a pena di esclusione, delle ore 12:15 del giorno 30 gennaio 2026, al Protocollo del Comune di San Pellegrino Terme– Viale Papa Giovanni XXIII n. 20 – 24016 San Pellegrino Terme.

Il plico, a pena di esclusione dalla gara, dovrà essere chiuso, adeguatamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà riportare in modo ben visibile, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura: "NON APRIRE: CONTIENE OFFERTA PER LOCAZIONE AREA DA DESTINARSI A "CHIOSCO- BAR VIALE DELLA VITTORIA".

Il recapito del plico entro il termine sopra indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente. All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, tre buste contraddistinte rispettivamente con le lettere:

"A" Documentazione amministrativa all'interno della quale inserire il Modello A allegato debitamente compilato;

"B" Progetto all'interno della quale inserire il Modello B allegato debitamente compilato;

"C" Offerta economica all'interno della quale inserire il Modello C allegato debitamente compilato.

Le tre buste dovranno essere chiuse e adeguatamente sigillate, dovranno recare l'indicazione del mittente ed essere controfirmate sui lembi di chiusura.

Busta "A": la busta "A", recante la scritta esterna "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", dovrà contenere, a pena di esclusione:

1) la domanda di partecipazione redatta secondo il Modello A allegato al presente bando che a pena di esclusione, deve: essere compilata in lingua italiana; indicare le generalità della persona fisica oppure la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale, la partita I.V.A. della persona giuridica; essere datata e sottoscritta dal titolare nel caso di impresa individuale, o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi; di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni espresse nel presente bando nonché nelle norme da esso richiamate inclusa nello stesso modello A;

2) copia documento d'identità del sottoscrittore della richiesta.

La mancanza, la difformità o l'incompletezza della documentazione sopra elencata comportano l'esclusione dalla gara.

Busta "B" La busta "B", recante la scritta esterna "PROGETTO" dovrà contenere, a pena di esclusione, una dettagliata descrizione del Progetto di gestione del locale, utilizzando il Modello B allegato al presente bando.



Comune di San Pellegrino Terme
Settore Affari Generali

Busta "C" La busta "C", recante la scritta esterna "OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere, a pena di esclusione, l'indicazione del canone annuo offerto, espresso in cifre, utilizzando il Modello C allegato al presente bando. Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara né offerte "condizionate" o "a termine", pena l'esclusione dalla gara. L'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal titolare dell'impresa individuale o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi.

Art. 11 - Espletamento della gara

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Il giorno 03/02/2026, alle ore 10:00 presso la sede comunale in seduta pubblica, la Commissione giudicatrice, all'uopo nominata, procederà a verificare la sussistenza dei requisiti di partecipazione e la correttezza formale della documentazione amministrativa contenuta nella Busta "A". Una volta esaminate le domande e determinata l'ammissione di quelle formalmente corrette, la Commissione giudicatrice, sempre in seduta pubblica, procederà all'apertura della busta "B" contenente il Progetto. Successivamente, in seduta segreta, procederà alla sua valutazione.

Terminata la valutazione del progetto, procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta "C" contenente l'offerta economica e formulerà la relativa graduatoria tra i concorrenti.

Per la partecipazione alle sedute pubbliche è necessario contattare l'ufficio segreteria tramite email all'indirizzo segreteria@comune.sanpellegrinoterme.bg.it entro e non oltre il termine fissato per la presentazione delle offerte.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di locazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione. In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.

Art. 12 – Sottoscrizione del contratto di locazione

Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario, compresa la registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate. Copia delle ricevute di presentazione all'Agenzia delle Entrate e di pagamento dell'Imposta di Registro dovranno essere consegnate al Comune.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi presso il Comune di San Pellegrino Terme per la sottoscrizione del contratto di locazione, previa comunicazione dell'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse l'atto nel termine fissato dall'Amministrazione, si procederà, alla revoca dell'aggiudicazione da notificare all'interessato a mezzo raccomandata A/R o PEC. In tal caso è facoltà dell'Amministrazione comunale procedere all'avviamento della procedura per l'aggiudicazione della gara all'offerente che abbia fatto la seconda migliore offerta.

Articolo 13 – Rispetto del regolamento europeo UE n. 2016/679

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento verranno trattati nel rispetto del Regolamento europeo n. 2016/679; la presentazione della domanda da parte della ditta concorrente



Comune di San Pellegrino Terme
Settore Affari Generali

implica il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale assegnato all'ufficio preposto alla conservazione delle domande ed all'utilizzo delle stesse per lo svolgimento della presente procedura. Gli stessi potranno essere messi a disposizione di coloro che, dimostrando un concreto interesse nei confronti della suddetta procedura, ne facciano espressa richiesta ai sensi dell'art. 22 della Legge n. 241/1990.

Art. 14 – Disposizioni finali

L'Amministrazione Comunale si riserva, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, di sospendere o interrompere la procedura di selezione, per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura. Eventuali contestazioni o controversie che dovessero sorgere durante la gara saranno risolte con decisione del Presidente della Commissione di gara al quale è riservata, altresì, la facoltà insindacabile di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo.

I documenti di gara possono essere visionati e scaricati dal sito del Comune di San Pellegrino Terme all'indirizzo web www.comune.sanpellegrinoterme.bg.it.

Il responsabile del procedimento è il responsabile del Settore Affari Generali:

Roberta Ghisalberti

tel. 0345 25005/25008 e.mail: segreteria@comune.sanpellegrinoterme.bg.it