



Comune di Bienno

Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980

Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail info@comune.bienno.bs.it

AREA DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Bienno, lì 27/02/2025

Prot. 1671

BANDO DI GARA

LOCAZIONE RIFUGIO ALPINISTICO DENOMINATO “BAITA FONTANETO”

IL RESPONSABILE DELL’AREA

AVVISA CHE

In esecuzione della propria determinazione n. 18 del 27/02/2025 si rende noto che è indetta una GARA PUBBLICA per la locazione del rifugio alpinistico denominato “Baita Fontaneto”.

La gara pubblica sarà espletata secondo le disposizioni di legge e nel rispetto delle seguenti disposizioni.

1. OGGETTO DEL CONTRATTO

Locazione del rifugio “Baita Fontaneto”, sito nel Comune di Bienno (BS), ai fini dell’esercizio della sua gestione, nonché il terreno di proprietà comunale circostante (pertinenza), identificato al mappale 2995 foglio 13 del catasto fabbricati del Comune di Bienno, meglio identificati nella planimetria allegata.

Il conduttore dovrà sottostare a tutte le condizioni previste nel presente bando, nei documenti dallo stesso richiamati, nel contratto di locazione, nonché a tutte le disposizioni di legge vigenti in materia.

2. DESCRIZIONE STRUTTURA

Tipo di struttura: Rifugio alpino estivo con servizio di ristorazione

Quota: 1.400 metri s.l.m. ca.

Accesso: mediante strada agro silvo pastorale.

Il transito con mezzi a motore sulla strada agro silvo pastorale di accesso alla Baita sarà garantito previo rilascio di permesso ai sensi del regolamento comunale.

Coperti: n. 50 posti tavola interni, n. 50 posti tavola esterni.

Posti letto: 17

Spazi:

Piano terra

- n. 1 soggiorno
- n. 1 sala per attività didattiche
- n. 1 cucina
- n. 1 ripostiglio
- n. 3 WC

Piano primo

- n. 5 camere
- n. 3 WC

Piano seminterrato

- n. 1 cantina

Immobile locale generatori.

Corte, in parte allestita a orto botanico.

L'approvvigionamento idrico della Baita è esistente ma non per uso potabile.

L'illuminazione interna della Baita è fornita da impianto elettrico esistente, impianto fotovoltaico e generatore.

L'alimentazione degli elettrodomestici della struttura avviene a mezzo GPL in bombole e corrente elettrica.

È presente fossa biologica.

Le caratteristiche distributive dell'immobile sono indicate negli elaborati grafici allegati in calce al presente bando.

3. DURATA DELL'AFFITTO

L'affitto avrà la durata di **ANNI SEI** a decorrere dalla sottoscrizione del contratto di locazione, rinnovabile di altri 6 anni ai sensi della legge 392/78.

4. ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Per l'attivazione dell'attività di somministrazione alimenti e bevande il conduttore deve effettuare le comunicazioni e possedere i requisiti previsti dalla legge regionale n. 6/2010.

L'Amministrazione Comunale è sollevata da qualsiasi responsabilità relativa ad eventuali violazioni inerenti la gestione, comprese quelle fiscali.

5. SOGGETTI AMMESSI ALLA SELEZIONE

Possono partecipare alla gara, purché in possesso dei requisiti di ordine generale di cui al libro II, parte V, Titolo IV, capo II, del D.Lgs. 36/2023 ed altresì di ordine speciale di cui alla L.R. 27/2015, persone fisiche, imprenditori individuali, imprese (comprese le cooperative), associazioni temporanee d'impresa e associazioni operanti senza scopo di lucro con finalità di promozione dell'escursionismo, dell'educazione ambientale, di attività sportive e ricreative in contesto montano, purché, per norma statutaria, possano gestire direttamente la struttura.

Si precisa che sono ammessi alla gara i soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 33 della legge regionale n. 27/2015. Ovvero, laddove non posseduti dal partecipante, sarà possibile per il medesimo ottenerli esercitando l'istituto dell'avvalimento. Per avvalimento si intende la possibilità di presentare a bando l'impegno a utilizzare il requisito mancante al partecipante, necessario ai sensi dell'art. 33 della legge regionale all'esercizio dell'attività di cui in oggetto, per il tramite di altro soggetto possedente tali requisiti e scaturente da idonei contratti che dovranno essere poi sottoscritti tra le due parti private una volta avvenuta l'aggiudicazione di cui al bando in oggetto.

Si evidenzia l'obbligo di effettuare un sopralluogo della struttura al fine di poter essere ammessi alla partecipazione al presente bando.

Questo obbligo è stabilito in funzione di consentire al partecipante la presentazione di una offerta economica e gestionale affidabile in quanto basata sulla realtà fattuale conosciuta.

A tal fine il Comune organizzerà tre giornate di sopralluogo congiunto a cui saranno tenuti a partecipare i soggetti che vorranno presentare offerta ammissibile al presente bando.

I sopralluoghi verranno concordati in seguito con ciascun soggetto interessato.

Verrà rilasciato verbale di avvenuto sopralluogo che rappresenterà requisito di ammissibilità alla selezione in oggetto.

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

6. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SVOLGIMENTO DELL'GARA

La procedura di selezione dell'AGGIUDICATARIO avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa valutata da apposita commissione giudicatrice, tenendo conto dei seguenti criteri:

- 1) Capacità professionale derivante da esperienze precedenti o in corso, massimo 5 punti;
- 2) Organizzazione dei servizi generali, massimo 50 punti;
- 3) Proposte migliorative che si intendono realizzare per valorizzare la struttura, massimo 35 punti;
- 4) Offerta economica, massimo 10 punti da assegnare sulla base della seguente formula:
 $X = 10 * (\text{canone in aumento}/\text{canone più alto offerto})$.

A ciascuno degli elementi qualitativi cui è assegnato un punteggio discrezionale, è attribuito un coefficiente sulla base del metodo di attribuzione discrezionale di un coefficiente variabile da zero ad uno, secondo la seguente scala di valori:

<i>Giudizio della Commissione</i>	<i>Coefficiente di valutazione</i>	<i>Criterio di giudizio della proposta /del miglioramento</i>
non valutabile	0	contenuti assenti
inconsistente	0,2	indicato qualche contenuto, ma non articolato e/o qualitativamente inconsistente
insufficiente	0,35	contenuti limitati, articolati in modo frammentario e/o quantitativamente poco consistenti
sufficiente	0,5	contenuti pertinenti, anche se essenziali, descritti in modo sufficientemente chiaro e ordinato ma quantitativamente poco consistenti
buona	0,7	contenuti esaurienti, descritti in modo chiaro e articolato e/o quantitativamente abbastanza consistenti
ottimo	0,85	contenuti esaurienti e approfonditi, descritti in modo chiaro, completo e dettagliato e/o quantitativamente consistenti
Eccellente	1	Eccellente

L'importo del canone annuo di locazione a base d'gara è di **€ 1.000,00** (pari a Euro mille/00).

Le offerte in carta legale dovranno pervenire presso la sede del Comune di Bienno – Piazza Liberazione n. 1 – 25040 Bienno (BS), in una busta principale firmata sui lembi di chiusura e sigillata sui medesimi lati con nastro adesivo, riportante all'esterno la scritta "OFFERTA PER LOCAZIONE RIFUGIO ALPINISTICO "BAITA FONTANETO", pena l'esclusione dalla procedura selettiva in oggetto.

Tale principale busta dovrà essere consegnata tramite consegna a mano, raccomandata a.r. o corriere, entro le ore 12.00 del giorno 29/03/2025

Si chiede inoltre l'apposizione del mittente sulla predetta busta.

A tal proposito farà fede il timbro di arrivo apposto sulla busta da parte dell'Ufficio Protocollo del Comune.

All'interno della busta predetta dovranno essere inserite due buste firmate sui lembi di chiusura e sigillate sui medesimi lati con nastro adesivo (in questo caso la mancata sigillatura non determinerà causa di esclusione in quanto il principio giuridico di segretezza dell'offerta è già garantito dalla sigillatura della busta principale la cui mancanza determina causa di esclusione), buste che dovranno riportare all'esterno le scritte l'una "OFFERTA TECNICA" e l'altra "OFFERTA ECONOMICA", oltre che alla domanda di partecipazione allegata, che dovrà così direttamente essere inserita nella busta principale.

Si rammenta che per il principio giuridico dell'esatta paternità dell'istanza di partecipazione la domanda di partecipazione dovrà essere debitamente sottoscritta e accompagnata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità (è documento di riconoscimento ad es. la carta d'identità, la patente di guida, il passaporto etc.), pena esclusione dalla selezione in oggetto.

La mancata indicazione nelle buste interne delle diciture sull'una "OFFERTA TECNICA" e l'altra "OFFERTA ECONOMICA" determinerà l'esclusione dalla procedura selettiva in oggetto.

La procedura di apertura delle buste prevederà prima l'apertura di tutte le buste contenenti l'offerta tecnica e solo successivamente l'apertura di tutte le buste contenenti l'offerta economica.

Per l'offerta tecnica e l'offerta economica vanno utilizzati i modelli allegati alla domanda di partecipazione alle lettere A e B.

Il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo il piego stesso non dovesse giungere a destinazione in tempo utile.

Il prezzo riportato sull'offerta, sia in lettere che in cifre, dovrà essere in aumento su quello a base d'gara.

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

Qualora non fosse possibile aggiudicare il rifugio in locazione, nell'esperimento della gara di cui al presente avviso, si procederà a successivi esperimenti a giudizio insindacabile del Comune di Bienno.

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del migliore offerente in regola con le norme del presente bando.

Al momento della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà dimostrare di aver attivato le necessarie iscrizioni presso la C.C. I.A.A. di Brescia.

Il Comune potrà risolvere immediatamente il contratto in caso di inadempienza senza necessità di preavviso o messa in mora.

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.

Tutte le spese relative al contratto saranno a carico dell'affittuario.

Ulteriori chiarimenti potranno essere richiesti, in orario ufficio, al Comune di Bienno – Ufficio Segreteria – (tel. 0364 40001).

La partecipazione alla gara comporta per tutti i concorrenti la completa accettazione di tutte le clausole previste nel presente bando e nel contratto di locazione, ed in particolare modo dell'aver preso visione direttamente in sito dell'immobile, nella situazione esistente di fatto, con conseguente esclusione di ogni rivendicazione in ordine a tali specifici aspetti.

Bienno, 27/02/2025

IL RESPONSABILE DEL L'AREA
(Geom. Ciro Ballardini)

Allegati:

1. Contratto di locazione,
2. Planimetria,
3. Moduli: Domanda di partecipazione:
Allegati alla domanda di partecipazione: A offerte tecnica, B offerta economica.