

COMUNE DI MARONE

Provincia di Brescia



BANDO PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE DELL' IMMOBILE "CROCE AL SOLIVO" DA ADIBIRSI AD ATTIVITA' COMMERCIALE

Premesso che:

- Con deliberazione di Giunta comunale n. 37 si è stabilito di concedere in gestione l'immobile denominato "Croce al Solivo" da adibirsi ad attività commerciale;
- con determinazione n.76 del 18/03/2026 è stata avviata la procedura per l'affidamento in oggetto;
- il Comune di Marone intende affidare in gestione del fabbricato in oggetto, a soggetto in possesso dei requisiti previsti dal presente avviso e disponibile ad eseguire i lavori necessari
- L'immobile, deve essere soggetto ad adeguamento igienico sanitario necessario per la trasformazione in attività commerciale.

CONCEDENTE

Comune di Marone (BS)

OGGETTO DELLA CONCESSIONE IN GESTIONE

La concessione ha per oggetto la concessione dell'immobile "Croce al Solivo" da adibirsi ad attività commerciale

Località: Croce al Solivo Comune di Marone (BS)

censito al Catasto fabbricati del Comune di: Marone (BS)

- al foglio n.:1
- mappale: 1655
- Località Croce al solivo
- Cat: B/5

nell'affidamento sono comprese eventuali attrezzature esistenti, arredi, pertinenze, impianti complementari del fabbricato, come da inventario da eseguirsi alla consegna dell'immobile. Alla consegna dell'immobile verrà redatto apposito verbale per la verifica congiunta della consistenza delle attrezzature presenti che dovranno essere restituite in ottimo stato di conservazione al termine della concessione.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Lr Lombardia 1° ottobre 2015, n. 27 e ss.mm.ii.;
- Regolamento regionale 5 agosto 2016, n.7 e ss.mm.ii.;
- D.lgs. 18 aprile 2016, n.50 limitatamente ai principi di cui all'art. 30

CATEGORIA E DESCRIZIONE STRUTTURA

La struttura attualmente è destinata ad attività turistico ricettiva

1. Quota s.l.m. m: 1100
2. Composizione e destinazione d'uso degli spazi (ALLEGATO 1 – planimetrie indicative del fabbricato "croce al Solivo":
 - piano terra: sala ricreativa, locale cucina, n.1 servizi interni, dispensa e cavedio cantina, e n due servizi igienici esterni di complessivi 111,00 m2 calpestabili
 - piano superiore con n 2 camerate e n 2 servizi igienici con n. 2 docce e n. 4 wc, due camere locali multiuso etc. per una superficie complessiva di 84,00 m2 calpestabili
 - esternamente parco e pubblico e pertinenza fabbricato parte dei mappali n.1601-1600 di circa 6.000,00 m2
3. approvvigionamento idrico: tramite proprio serbatoio di accumulo che attinge a n. 2 sorgenti montane.
4. energia elettrica: proveniente dalla rete elettrica nazionale;
5. riscaldamento: camino e stufa a legna per il piano terra. Al piano primo non sussiste riscaldamento.
6. Smaltimento reflui: fossa imhoff e subirrigazione con recupero annuale dei fanghi e loro smaltimento a valle;
7. Smaltimento rifiuti solidi: con trasporto a valle e raccolta differenziata secondo le disposizioni comunali;
8. Accessibilità:
 - con mezzi motorizzati previa autorizzazione alla percorrenza di strade agro-silvo-pastorali, rilasciata dal Comune di Marone per la struttura o in alternativa parcheggi presenti in loco (croce di Marone con pagamento ticket)
 - il Comune non garantirà la percorribilità della strada durante il periodo invernale

DURATA CONTRATTUALE

Il contratto verrà stipulato nella forma commerciale e pertanto avrà la durata di anni sei+sei.

Considerata la struttura del bando ci sarà la possibilità di prorogarlo in forma espressa ai sensi di legge.

LINEE GUIDA GENERALI PER LA GESTIONE DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE

Si evidenzia che la gestione verrà affidata tramite una Convenzione di gestione che prevederà anche i seguenti obblighi:

1. il Gestore dovrà garantire l'apertura dell'attività per almeno 300 giorni anche non consecutivi, nel corso di ogni anno solare e per almeno 48 week end
2. sarà obbligo del Gestore comunicare ad ogni inizio di stagione al Comune di Marone il calendario di apertura; lo stesso dovrà essere reso pubblico tramite sito web e/o adeguata pubblicità su almeno una piattaforma social network;
3. il Gestore dovrà mantenere in efficienza l'intero fabbricato e l'area recintata limitrofa secondo la sua destinazione, con assoluto divieto di cambi ulteriore di destinazione d'uso.

CONDIZIONI AGGIUNTIVE PREVISTE PER LA GESTIONE:

PROGETTUALITA' E LAVORI IN CONTO CANONE

Il rapporto tra il Comune di Marone proprietario del fabbricato ed il Gestore sarà basato anche su un "PROGETTO/PROPOSTA DI INTERVENTO" condiviso che porti benefici alla struttura, al territorio in cui la struttura insiste, al Gestore e all'Ente.

In particolare, il “PROGETTO/PROPOSTA DI INTERVENTO” dovrà contenere impegni che riguardano le azioni e gli investimenti necessari per la trasformazione in attività commerciale, la pubblicità e la promozione dell’attività

Nel “PROGETTO/PROPOSTA DI INTERVENTO” si dovranno indicare in modo chiaro sia gli obiettivi che si vogliono raggiungere sia i mezzi e le azioni necessari per realizzarli.

Il “PROGETTO/PROPOSTA DI INTERVENTO” dovrà contenere la proposta di canone annuo pari o superiore al valore a base d’asta di **€ 6.000,00** (seimila/00).

Il “PROGETTO” dovrà essere corredato da un programma temporale di interventi e/o azioni.

La durata del “PROGETTO/PROPOSTA DI INTERVENTO” è libera e subordinata al compimento dello stesso; tuttavia, non potrà eccedere la durata contrattuale.

CANONE DI GESTIONE

Il corrispettivo annuale proposto non deve essere inferiore al minimo stabilito di € 6.000,00 seimila/00.

Tale canone non sarà dovuto fino a completo scorporo dell’importo dei lavori eseguiti sul fabbricato a cura del gestore e comunque fino ad un importo massimo **€ 70.000,00**.

L’importo del canone offerto in sede di gara verrà comunque adeguato annualmente nella misura del 50% dell’indice ISTAT del mese precedente all’inizio della effettiva locazione.

SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI RICHIESTI DAL BANDO

Possono partecipare al bando: persone fisiche, imprenditori individuali, imprese (comprese le cooperative), associazioni, associazioni temporanee di imprese purché, per norma statutaria, possano gestire direttamente la struttura e siano in possesso dei requisiti necessari per esercitare l’attività prevista.

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

In particolare, all’atto della presentazione della successiva SCIA per l’avvio dell’attività, dovranno:

- possedere l’abilitazione alla somministrazione alimenti e bevande (SAB) o abilitazione equivalente o possesso di eventuale preposto;
- aver frequentato con esito positivo o impegnarsi a frequentare, entro un anno dall’avvio della gestione il corso di primo soccorso ed utilizzo del DAE;
- essere in condizione di contrattare con la pubblica amministrazione, in accordo con le previsioni di cui all’art. 80 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50;
- non trovarsi in condizioni di incompatibilità alla concessione in oggetto.
- essere in regola con la posizione fiscale e assicurativa propria e di eventuali dipendenti;
- essere iscritto alla Camera di Commercio;

I partecipanti inoltre dovranno:

- dichiarare di avere preso visione della consistenza patrimoniale, degli immobili e mobili, delle attrezzature, del fabbricato denominato Croce al Solivo;

Non potranno essere ceduti a terzi diritti, obblighi e mansioni, relativi alla gestione.

Il rapporto con l’Amministrazione sarà strettamente personale e direttamente con l’assegnatario/gestore, con assoluta esclusione di ogni forma di sostituzione, delegazione, cessione o subentro, salva l’assunzione di personale sotto la sua esclusiva direzione e responsabilità.

OBBLIGHI DEL GESTORE

- 1) utilizzo della struttura, e delle sue pertinenze, per le finalità cui la stessa è destinata;
- 2) presentazione al Comune di Marone del relativo progetto/proposta di intervento di ristrutturazione impegnandosi a collaborare con il Comune per l'individuazione di eventuali scelte tecniche alternative;
- 3) acquisto dei beni strumentali a servizio della struttura;
- 4) stipula di una fidejussione bancaria/assicurativa a prima richiesta, per tutta la durata del contratto, a favore del Comune di Marone a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali, d'importo pari al canone annuo a base d'asta moltiplicato per tre;
- 5) stipula di una fidejussione CAR bancaria/assicurativa a prima richiesta, per la durata dei lavori per un importo di € 70.000,00.
- 6) garantire la custodia, la cura e la conservazione del fabbricato in condizioni di decoro ed efficienza, attuando a proprie spese la pulizia e la manutenzione ordinaria dell'intera struttura, delle attrezzature e mobili e arredi di dotazione, nonché dell'area esterna di pertinenza e del percorso strada di accesso;
- 7) segnalare tempestivamente al Comune di Marone la presenza di danni alla struttura, accessori ed impianti e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria;
- 8) non procedere ad opere di trasformazione, modifica e/o miglioria di locali, impianti, attrezzature, arredi, ecc. senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune di Marone che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità;
- 9) garantire una facile reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione presso il fabbricato (telefono, cellulare, posta elettronica);
- 10) Presentare apposita SCIA di avvio dell'attività tramite il portale SUAP del Comune di Marone;
- 11) Garantire un'apertura stagionale della struttura la più ampia e continuativa possibile, e per almeno 300 giorni all'anno – garantendo altresì almeno 48 weekend
- 12) Accettare ed utilizzare la denominazione di "Croce al Solivo";
- 13) mantenere in condizioni igieniche adeguate la struttura e vani accessori.
- 14) comunicare preventivamente al Comune di Marone le iniziative (manifestazioni, raduni, convegni e simili) per ottenerne la necessaria autorizzazione;
- 15) consentire le verifiche da parte di incaricati del Comune di Marone sulla struttura, sugli impianti di proprietà;
- 16) volturare a proprio nome tutte le utenze del fabbricato.
- 16) provvedere, a proprie cura e spese, al rinnovo delle licenze, autorizzazioni, permessi, canoni, utenze e quant'altro occorrente per la gestione e l'esercizio dell'attività, a scadenza periodica;
- 17) provvedere a comunicare l'inizio dell'attività alle autorità competenti, provvedere alla SCIA relativa alla sicurezza antincendio come titolare dell'attività e mantenere in efficienza i presidi antincendio previsti;
- 18) Rendere disponibile il materiale sanitario di primo soccorso comprensivo del Defibrillatore;
- 19) dotazione di un impianto di potabilizzazione dell'acqua con sistema ad ultravioletti.
- 20) Far eseguire semestralmente due analisi dell'acqua per verificarne la potabilizzazione
- 21) Dotare la struttura di una cisterna di raccolta acque piovane da riutilizzare per lo scarico dei Wc

ASSICURAZIONE

Il gestore si obbliga a stipulare idonea polizza assicurativa per Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) e Responsabilità Civile verso Operai prestatori di lavoro (RCO), ovvero un contratto assicurativo che copre il gestore di quanto egli sia tenuto a pagare, come civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento di danni involontariamente causati a terzi durante la conduzione e gestione del rifugio. Per Operai si intendono i dipendenti, collaboratori e/o assimilati secondo le normative vigenti. La polizza va stipulata in accordo ai seguenti massimali minimi:

- RCT € 1.500.000,00 per sinistro - € 1.500.000,00 per danni a persone - € 1.500.000,00 per danni a cose e animali

Il gestore si obbliga a stipulare, per la parte di propria competenza, idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi indicati di seguito:

Coperture indispensabili obbligatorie	Gestore	Note
incendio contenuto di proprietà del gestore	X	
incendio rischio locativo sul valore di ricostruzione a nuovo pari ad € 240.000,00 ¹	X	definizione: la Compagnia Assicuratrice indennizza i danni materiali direttamente cagionati ai locali tenuti in locazione, da incendio o altro evento garantito in polizza esempio: il televisore del Gestore va in corto circuito e l'incendio si propaga alla struttura; la Compagnia assicuratrice del Gestore paga i danni alla proprietà Il valore del fabbricato (valore di ricostruzione) deve essere il medesimo della polizza incendio della proprietà
responsabilità civile gestione	X	Con i massimali indicati sopra

Spunta	coperture utili NON OBBLIGATORIE	Proprietà	gestione	Note
☒	Polizza furto sui beni di proprietà del gestore		X	
☒	Polizza per fenomeno elettrico sui beni di proprietà del gestore		X	
☒	Incendio per beni di proprietà dei clienti		X	
☒	Polizza merci in refrigerazione		X	

OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Restano a carico del Comune di Marone:

- 1) pagamento imposte terreni e fabbricati;
- 2) manutenzione straordinaria della struttura e degli impianti;
- 3) adeguata informazione pubblicitaria e divulgativa dell'apertura della struttura;
- 4) divulgare e promuovere, con proprie pubblicazioni, le attività e iniziative proprie della struttura.

PREZZI E TARIFFE

Il Gestore dovrà tassativamente esporre in posizione di immediata e comoda visione e consultazione:
- Tariffario e listino prezzi dell'anno in corso.

SOPRALLUOGO PREVENTIVO

I soggetti interessati alla gestione dovranno, preliminarmente alla presentazione dell'offerta, prendere visione della struttura. La presa visione dei luoghi e dello stato dell'immobile sarà concordata con il Comune di Marone, prenotandola telefonicamente o tramite messaggio di posta elettronica al seguente indirizzo e-mail: protocollo@pec.comune.marone.bs.it

TERMINI DI PRESENTAZIONE OFFERTA E TERMINI DI AFFIDAMENTO GESTIONE

L'offerta corredata dal relativo progetto/proposta di intervento dovrà **pervenire** in busta chiusa al Comune di Marone tramite Raccomandata A/R, Posta Elettronica Certificata o consegna personale **entro le ore 12.00 del-giorno 17 APRILE 2026**

La busta dovrà riportare nome, cognome, indirizzo del mittente e la dicitura

“BANDO DI RISTRUTTURAZIONE E GESTIONE CROCE AL SOLIVO”, NON APRIRE

Non saranno considerate valide le offerte pervenute oltre il termine indicato, seppur spedite in data antecedente.

Il plico dovrà contenere le seguenti buste:

BUSTA A: amministrativa

- Dichiarazione sostitutiva conforme al modello allegato al presente bando.
- “Curriculum Vitae” professionale; *curriculum vitae (nb: dal curriculum vitae devono evincersi tutti gli elementi utili per la valutazione dell’offerta. Qualora siano omessi, non saranno tenuti in considerazione).*

BUSTA B: offerta tecnica

1- “RELAZIONI TECNICHE così suddivise:

- *PROGETTO/PROPOSTA DI INTERVENTO per lavori in conto canone*
- *Relazione per iniziative finalizzate alla valorizzazione della struttura e del territorio montano*
- *Relazione degli interventi di miglioria alla struttura*
- *Descrizione iniziative per la promozione dei prodotti tipici*

BUSTA C: offerta economica

2- Rialzo minimo obbligatorio offerto sul canone annuo a base d’asta, € 100,00, su modello conforme a quello allegato al presente bando.

MODALITA’ DI AGGIUDICAZIONE

A ciascuna offerta sarà attribuito il seguente punteggio massimo, con le modalità di seguito specificate:

1. Requisiti specifici: max 13 punti;

Requisito	Punteggio attribuibile
a) Possesso del corso di formazione titoli equipollenti	1
b) Possesso del corso di primo soccorso comprensivo dell’utilizzo del D.A.E.	1
c) Residenza o sede nel Comune di Marone	5
d) Residente nei Comuni afferenti alla Comunità Montana del Sebino Bresciano	3
e) Residenti in altri Comuni	1
f) Esperienza in attività di ristorazione e accoglienza, cumulabile col requisito di cui al punto precedente	0,5 punti per ogni anno di esperienza, sino ad un massimo di punti 2

2. Offerta tecnica: max 60 punti;

	Punteggio attribuibile
a) n. giornate di apertura oltre al minimo previsto di 300 giorni e 48 week end	0,25 punti per ogni giornata aggiuntiva fino ad un massimo di 10 punti.
b) iniziative proposte per la valorizzazione della struttura e del territorio montano	Max 15 punti
c) interventi di miglioria alla struttura oltre quella necessaria per l'avvio dell'attività, di manutenzione ordinaria e di implementazione arredi e mobili che resteranno di proprietà del Comune di Marone alla scadenza del contratto (non sono considerate attrezzature come lavastoviglie- forni fuochi cucina ecc)	Max punti 20
d) iniziative per la promozione dei prodotti tipici del nostro territorio	Max punti 15

Offerta economica: max 47 punti;
attribuiti con la seguente formula:

$$P=Ox/Om*47$$

Dove P è il punteggio attribuito al concorrente,
Ox l'offerta economica
Om l'offerta migliore/massima presentata

Le domande saranno valutate da apposita commissione, in data e ora che saranno comunicate con almeno una settimana d'anticipo, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI - INFORMATIVA

Ai sensi del Regolamento 2016/679/UE si comunica quanto segue.

Titolare: Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Marone – email: info@comune.marone.bs.it – PEC: protocollo@pec.comune.marone.bs.it – tel: 030987104. Il Responsabile della protezione dei dati può essere contattato all'indirizzo email rpd@cmsebino.brescia.it

Finalità e base giuridica del trattamento: I dati personali raccolti in occasione della stipula del contratto di fornitura di servizi e durante l'esecuzione dello stesso sono trattati per le seguenti finalità:

- gestire il rapporto contrattuale e adempiere a quanto in esso prescritto. Il trattamento è necessario per l'esecuzione del contratto;
- adempiere agli obblighi di legge, compresi quelli fiscali e contabili. Il trattamento è necessario per rispettare gli obblighi di legge;
- Il conferimento dei dati raccolti è necessario per l'esecuzione del contratto e in loro mancanza il titolare si trova nell'impossibilità di adempiervi.

Comunicazione a terzi: I dati sono comunicati a:

- altre pubbliche amministrazioni quando ciò risulti necessario per obbligo di legge, di regolamento o normativa comunitaria;

- soggetti terzi a cui il Comune affida lo svolgimento di determinate attività quali adempimenti contabili o fiscali o l'assistenza informatica. Tali soggetti sono nominati responsabili del trattamento.

Pubblicazione: I dati sono pubblicati nella sezione Amministrazione trasparente del sito del Comune per adempiere agli obblighi di legge in materia di trasparenza.

Conservazione dei dati: I dati relativi al rapporto contrattuale con il fornitore sono conservati per dieci anni in adempimento agli obblighi di legge.

Diritti dell'interessato: L'interessato ha il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi e la limitazione del trattamento. Ha, inoltre, il diritto di opporsi al trattamento dei dati personali. I diritti possono essere esercitati all'indirizzo rpd@cmsebino.brescia.it

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

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

F.to Dott. Stanzione Giovanni

Allegati:

- ALLEGATO 1: Fac simile domanda
- ALLEGATO 2: Fac simile offerta economica