



# COMUNE DI PERTICA ALTA

## AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'ALBERGO DIFFUSO E CENTRO BENESSERE DI LIVEMMO

### Premesso che

- il Comune di Pertica Alta è proprietario di un complesso immobiliare ubicato nella frazione di Livemmo, costituito da più unità immobiliari tra loro funzionalmente integrate, destinate alla realizzazione di una struttura ricettiva nella forma dell'albergo diffuso, comprensiva di un centro benessere (SPA);
- i suddetti immobili fanno parte del patrimonio disponibile dell'Ente e risultano inseriti tra i beni da valorizzare nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 28.04.2026;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 05.05.2026 sono stati approvati i requisiti di partecipazione e i criteri di valutazione per l'assegnazione in locazione del complesso immobiliare in oggetto;
- l'Amministrazione comunale intende promuovere la valorizzazione del patrimonio immobiliare disponibile attraverso il riuso di immobili pubblici e la loro immissione nel circuito economico e turistico, favorendo iniziative imprenditoriali capaci di generare sviluppo locale e occupazione;
- il modello dell'albergo diffuso rappresenta uno strumento idoneo a sostenere lo sviluppo turistico sostenibile del territorio, valorizzando il patrimonio edilizio esistente e favorendo l'integrazione tra strutture pubbliche e iniziativa privata;

## IL COMUNE DI PERTICA ALTA

Rende noto che è indetto un bando pubblico per l'assegnazione in locazione dell'Albergo Diffuso e della Spa, di proprietà comunale sito nella Frazione di Livemmo – Pertica Alta.

### Articolo 1

*(Finalità e inquadramento giuridico)*

Il presente bando ha ad oggetto l'assegnazione in locazione di immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Pertica Alta, destinati all'esercizio di attività ricettiva privata nella forma dell'albergo diffuso.

Il rapporto che verrà instaurato con l'aggiudicatario ha natura esclusivamente privatistica ed è disciplinato dal Codice Civile e dalla normativa sulle locazioni ad uso alberghiero.

L'attività esercitata dal conduttore è svolta in piena autonomia imprenditoriale, senza assunzione da parte del Comune di obblighi di servizio pubblico, né attribuzione al conduttore di funzioni pubblicistiche.

Ai sensi dell'art. 56, comma 1, lettera e) del D.lgs. n. 36 del 2023, la presente procedura non rientra nell'ambito di applicazione del Codice dei contratti pubblici, trattandosi di locazione di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'ente, fatte salve le disposizioni richiamate nel presente bando in quanto compatibili.

La partecipazione al presente bando comporta l'accettazione integrale delle disposizioni in esso contenute e dello stato di fatto e di diritto degli immobili, senza riserve.



# COMUNE DI PERTICA ALTA

## Articolo 2

*(soggetto concedente)*

L'Ente concedente è il Comune di Pertica Alta – via Provinciale n. 44- 25070 Pertica Alta, (BS), tel. 0365.821490, posta elettronica certificata protocollo@pec.comune.perticaalta.bs.it.

Il Responsabile del Procedimento è il Segretario Comunale la Dott.ssa Desirée Vezzola.

## Articolo 3

*(Locali proposti in locazione)*

Le unità immobiliari sono meglio specificate negli elaborati A1-A2-A3-A4, allegati al presente avviso, e di seguito riepilogate:

- Immobile 00 – Casa Bertolana – Via Provinciale n. 38, 358 mq. Foglio 10 mappali 126 e 854 *(in aggiornamento)* (Bar-Reception – spazi condivisi - 5 unità abitative – 15 posti letto);
- Immobile 01 – Ex Comune – Via Piccini n. 1/3, 538 mq. Foglio 10 Particella 100 sub 1,2 (spazi condivisi - 6 unità abitative – 17 posti letto – accessibilità per disabili);
- Immobile 02 – Spa – Centro Benessere – Via Camozzi n. 7, 130 mq. Foglio 10 mappale 1021 *(in aggiornamento)*

La disponibilità delle strutture avverrà secondo la seguente articolazione temporale:

- la struttura denominata “**Ex Comune**” sarà resa disponibile entro il mese di **giugno**;
- la struttura denominata “**Casa Bertolana**” sarà resa disponibile entro il mese di **agosto**.

Il centro benessere comunale (SPA) sarà completato entro la fine del mese di **agosto**; tuttavia, la sua piena operatività e fruibilità è prevista a partire dall'anno **2027**, tenuto conto dei tempi tecnici di avviamento e messa a regime.

Il conduttore prende atto e accetta che la disponibilità degli immobili potrà avvenire in modo progressivo, in funzione della loro effettiva consegna. Eventuali differimenti nella disponibilità non daranno luogo a indennizzi o compensazioni, fermo restando quanto previsto nel presente bando in ordine alla decorrenza del canone e agli obblighi contrattuali.

La locazione ha ad oggetto esclusivamente la messa a disposizione degli immobili per l'esercizio di attività ricettiva privata.

Il conduttore svolge l'attività in piena autonomia organizzativa, economica e gestionale, assumendosi integralmente il rischio d'impresa.

I servizi connessi (accoglienza, pernottamento, somministrazione, attività turistiche) sono svolti dal conduttore nell'ambito della propria attività imprenditoriale e non costituiscono servizi pubblici.

Gli immobili vengono locati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Gli immobili non risultano gravati da servitù attive o passive, apparenti e non apparenti, o da diritti reali di godimento o diritti reali di garanzia.

Si precisa che gli interventi, modifiche e/o migliorie apportate dal locatario alle strutture ed agli impianti degli immobili resteranno, al termine del contratto di locazione, di proprietà del Comune di Pertica Alta senza che l'operatore uscente abbia nulla a pretendere.



# COMUNE DI PERTICA ALTA

## 3.1 ADESIONE DI SOGGETTI PRIVATI ALLA RETE DELL'ALBERGO DIFFUSO

Al fine di favorire lo sviluppo dell'offerta ricettiva territoriale e ampliare la capacità di accoglienza del borgo, è prevista la possibilità di adesione alla rete dell'Albergo Diffuso da parte di soggetti privati proprietari di immobili ubicati nel territorio comunale o in aree limitrofe.

L'adesione potrà avvenire secondo due modalità:

### a) Conferimento in gestione

I proprietari privati potranno conferire i propri immobili al locatario per la gestione diretta nell'ambito dell'Albergo Diffuso, secondo accordi contrattuali tra le parti.

In tal caso, gli immobili entreranno a far parte del sistema ricettivo unitario e dovranno rispettare gli standard qualitativi, organizzativi e di servizio definiti dal locatario e dalla normativa vigente.

### b) Adesione alla rete promozionale

In alternativa, i proprietari potranno aderire alla rete dell'Albergo Diffuso mediante forme di collaborazione finalizzate alla promozione congiunta dell'offerta turistica, senza conferimento della gestione.

In tale ipotesi, gli immobili potranno essere inseriti nei canali promozionali e nei circuiti informativi gestiti dal locatario, mantenendo autonoma la gestione operativa.

Il locatario, nell'ambito della propria autonomia imprenditoriale, definisce criteri per l'eventuale ammissione dei soggetti privati alla rete, assicurando il rispetto degli standard normativi e qualitativi richiesti dalla normativa vigente e promuovendo forme di coordinamento e integrazione tra le strutture aderenti.

I rapporti tra il conduttore e i soggetti privati aderenti alla rete sono regolati esclusivamente da accordi di natura privatistica, ai quali il Comune resta estraneo.

## Articolo 4

*(durata della locazione - rinnovo - recesso)*

La durata del contratto di locazione ai sensi degli artt.27 e 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è fissata in anni 9 (nove) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, con rinnovo tacito di nove anni, salvo disdetta del locatore da inoltrarsi almeno 18 (diciotto) mesi prima della scadenza contrattuale. È facoltà del locatario recedere dal contratto previa comunicazione al locatore mediante PEC, da inoltrarsi almeno diciotto mesi prima del recesso. Il Comune di Pertica Alta può essere risolvere il contratto nei casi previsti dal Codice Civile, previa diffida ad adempiere, tra cui:

- a) variazioni di destinazione, non autorizzate dal Comune, relative all'uso dei locali assegnati;
- b) realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
- c) concessione in sub-locazione o in uso a soggetti terzi dei locali, fatti salvi i casi previsti dalla legge, senza la previa autorizzazione del Comune e verifica dei requisiti;
- d) mancata corresponsione del canone di locazione.

Gli immobili saranno assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze, concessioni e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto. L'assegnazione delle unità immobiliari non costituisce pertanto impegno al rilascio automatico dei suddetti titoli da parte del Comune di Pertica Alta o di altri Enti pubblici



# COMUNE DI PERTICA ALTA

## Articolo 5

*(Stato dell'immobile)*

L'assegnazione in locazione si intende effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le accessioni, i diritti, le pertinenze, usi, servitù attive e passive nulla escluso e riservato, senza responsabilità da parte del Comune. L'immobile verrà locato nello stato manutentivo sussistente al momento della pubblicazione del bando, accettato dall'offerente previo sopralluogo obbligatorio. La manutenzione ordinaria dell'immobile sarà a carico del soggetto aggiudicatario, per tutta la durata del rapporto giuridico. Rimarranno a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, titoli edilizi, comunque denominati, e, al termine dei lavori, certificazioni, collaudi ed eventuali variazioni catastali previste dalle vigenti disposizioni di legge, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune e di altri enti pubblici. L'aggiudicatario non potrà, salvo quanto appresso specificato, avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, allacciamento – utenze, che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica del progetto e del computo metrico da parte degli uffici preposti del Comune di Pertica Alta, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune durante o a termine del rapporto.

## Articolo 6

*(canone)*

Il canone annuo di locazione a base d'asta dell'immobile in oggetto, determinato a valore di mercato come da apposita Relazione Tecnica, è pari a € 9.000,00 (novemila//00) annuo, corrispondente ad € 750,00 mensile oltre le imposte di legge se dovute. Il canone di locazione come sopra determinato sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

## Articolo 7

*(oneri a carico del conduttore)*

Il conduttore è tenuto a sostenere integralmente gli oneri connessi all'utilizzo e alla gestione degli immobili oggetto di locazione, nel rispetto della loro destinazione d'uso, e in particolare:

- Imposte e spese relative alla registrazione del contratto sono a carico del locatario;
- imposte, tasse, assicurazioni;
- le spese per utenze (energia elettrica, acqua, gas), mediante intestazione diretta dei relativi contratti;
- i costi relativi ad eventuali sistemi di riscaldamento aggiuntivi (es. stufe a pellet);
- gli oneri per la pulizia ordinaria degli immobili;
- gli oneri per la gestione degli immobili;
- la manutenzione ordinaria degli immobili, degli impianti e degli arredi;



# COMUNE DI PERTICA ALTA

- l'acquisizione di tutte le autorizzazioni, licenze e titoli abilitativi necessari per l'esercizio dell'attività, assumendo ogni responsabilità per danni a persone o cose e sollevando il Comune di Pertica Alta da qualsiasi responsabilità, anche in materia di sicurezza sul lavoro ai sensi del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81;
- l'utilizzo e la gestione dei locali ad uso comune ubicati presso l'edificio denominato "Casa Bertolana", ivi compresa l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, assicurandone la fruibilità sia agli ospiti sia alla clientela esterna, secondo modalità coerenti con l'attività esercitata;
- la gestione dell'attività ricettiva in conformità alla destinazione d'uso degli immobili, favorendo, nell'ambito della propria autonomia imprenditoriale, l'integrazione con il contesto turistico e territoriale;
- con riferimento al Centro Benessere (SPA), il conduttore è tenuto a utilizzarlo quale attività accessoria e funzionalmente connessa alla destinazione ricettiva, garantendone il rispetto della normativa vigente, la manutenzione ordinaria e la funzionalità, nonché l'effettiva fruibilità sia da parte degli ospiti sia alla clientela esterna;
- Il conduttore definisce autonomamente i periodi di apertura e funzionamento dell'Albergo Diffuso e del Centro Benessere, in coerenza con il proprio piano imprenditoriale. (Ai fini della valutazione dell'offerta, potrà essere considerato l'impegno all'apertura per un periodo annuo indicativo, fermo restando che tale elemento non costituisce obbligo contrattuale);
- Restano ferme eventuali sospensioni dovute a cause di forza maggiore o a comprovate esigenze tecniche e organizzative.

Gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile, fermo restando che qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali e alle aree durante il rapporto contrattuale dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale, resterà a completo beneficio della medesima SENZA che il soggetto gestore possa pretendere indennizzo alcuno e nel rispetto delle vigenti normative.

L'acquisto di nuove attrezzature, macchinari e arredi resta di piena proprietà del gestore, il quale al termine del contratto non potrà essere rimborsato, in quanto potrà asportare detti beni senza recare danno alcuno agli immobili.

Qualora gli edifici dovessero essere oggetto di un qualsiasi tipo di intervento per il quale è necessaria la chiusura forzata, il conduttore non avrà alcun tipo di indennizzo da parte del Comune di Pertica Alta. A fronte del periodo di chiusura, calcolato dalla data del verbale di inizio lavori fino all'effettiva riconsegna della struttura certificata con il regolare verbale tra le parti, viene stabilito di effettuare un recupero di pari giornate rispetto al termine contrattuale.

## **Articolo 8**

*(Obblighi del Comune)*

Il Comune di Pertica Alta, in qualità di locatore, assume esclusivamente gli obblighi previsti dalla normativa civilistica in materia di locazione e quelli espressamente indicati nel presente avviso, restando escluso qualsiasi obbligo di gestione o di erogazione di servizi connessi all'attività esercitata dal conduttore.

In particolare, ai sensi degli articoli 1575 e seguenti del Codice Civile, il Comune si impegna a:



# COMUNE DI PERTICA ALTA

- consegnare gli immobili in buono stato manutentivo, idonei all'uso pattuito, nei limiti della loro consistenza e delle condizioni risultanti al momento della consegna;
- garantire il pacifico godimento degli immobili per tutta la durata del rapporto contrattuale;
- provvedere agli interventi di manutenzione straordinaria degli immobili, fatta salva la possibilità di diversa pattuizione tra le parti o di esecuzione da parte del conduttore previa autorizzazione dell'Ente;

## Articolo 9

*(Utilizzo dell'energia da impianto fotovoltaico)*

Con riferimento al fabbisogno energetico del Centro Benessere (SPA), il Comune di Pertica Alta consente al conduttore, per i primi tre anni di durata del contratto, l'utilizzo dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico di proprietà comunale, nei limiti della disponibilità effettiva derivante dalla produzione dello stesso. Tale disponibilità ha carattere meramente accessorio rispetto al rapporto di locazione e non comporta in alcun modo l'assunzione, da parte del Comune, di obblighi di fornitura continuativa o di garanzia circa la quantità di energia resa disponibile, restando in ogni caso subordinata alle condizioni tecniche e alla capacità produttiva dell'impianto.

Resta pertanto a carico esclusivo del conduttore ogni fabbisogno energetico eccedente la produzione dell'impianto fotovoltaico, nonché l'approvvigionamento di energia dalla rete.

La messa a disposizione dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico non costituisce attività di fornitura energetica né prestazione di servizio, ma rappresenta esclusivamente una modalità accessoria di utilizzo di una risorsa nella disponibilità del locatore.

A decorrere dal quarto anno di gestione, le modalità di utilizzo e di eventuale valorizzazione dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico potranno essere definite mediante specifico accordo tra le parti, nel rispetto della normativa vigente.

In tale ambito potrà essere previsto il riconoscimento, da parte del conduttore, di un rimborso dei costi sostenuti dal Comune per la gestione e il funzionamento dell'impianto, determinato secondo criteri oggettivi e proporzionati.

## Articolo 10

*(Soggetti ammessi a concorrere – Requisiti di partecipazione)*

Possono presentare offerta in risposta al presente avviso persone fisiche e persone giuridiche, a prescindere dalla natura giuridica pubblica o privata, sia in forma individuale che societaria, le associazioni riconosciute, cooperative, fondazioni e aziende private anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra loro, nonché gli operatori economici stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi.

Ai fini della partecipazione alla presente procedura i soggetti di cui al precedente capoverso devono possedere, a pena di esclusione, alla data di pubblicazione del bando i seguenti requisiti:

**Requisiti di ordine generale:**



# COMUNE DI PERTICA ALTA

- a) assenza di condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei reati di cui al comma 1 dell'articolo 94 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- b) assenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto. Resta fermo quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia;
- c) assenza della sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 o ad altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- d) presentazione della certificazione di cui all'art. 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68 ovvero presentazione della dichiarazione sostitutiva circa la sussistenza del medesimo requisito;
- e) assenza di procedure di liquidazione giudiziale o stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o di procedimento in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni, fermo restando quanto previsto dall'articolo 95 del codice della crisi di impresa e dell'insolvenza adottato in attuazione della delega di cui all'articolo 1 della legge 19 ottobre 2017, n. 155, dall'art. 186 bis, comma 5, del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 e dall'art. 124 del D.lgs 36 del 2023;
- f) non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti<sup>1</sup>;
- g) assenza di condizioni di morosità nei confronti del Comune di Pertica Alta;
- h) assenza di situazioni di parentela e/o affinità entro il secondo grado, di coniugio, di stabile convivenza o di interessenza economica nei confronti degli organi di vertice o dipendenti di Pertica Alta che rivestono un ruolo attivo nel procedimento diretto alla formazione della volontà negoziale, o che lo abbiano rivestito nell'individuazione e nella formalizzazione del fabbisogno;
- i) non sussistenza di rilevanti indizi tali da far ritenere che le offerte degli operatori economici siano imputabili ad un unico centro decisionale a cagione degli accordi intercorsi con gli altri operatori economici partecipanti alla presente procedura;
- j) non incorrere nel divieto di cui all'articolo 53, comma 16-ter del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 (antipantouflage)<sup>2</sup>;

---

<sup>1</sup> Costituiscono gravi violazioni quelle che comportano un omesso pagamento di imposte e tasse superiore all'importo di cui all'articolo 48-bis, commi 1 e 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602. Costituiscono violazioni definitivamente accertate quelle contenute in sentenze o atti amministrativi non più soggetti ad impugnazione. Costituiscono gravi violazioni in materia contributiva e previdenziale quelle ostantive al rilascio del documento unico di regolarità contributiva (DURC), di cui al all'articolo 8 del decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali 30 gennaio 2015, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 125 del 1° giugno 2015, ovvero delle certificazioni rilasciate dagli enti previdenziali di riferimento non aderenti al sistema dello sportello unico previdenziale.

<sup>2</sup> L'art. 53, comma 16 ter, del D.lgs. 165 del 2001 prevede che "I dipendenti che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, non possono svolgere, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, attività lavorativa o professionale presso i soggetti privati destinatari dell'attività della pubblica amministrazione svolta attraverso i medesimi poteri. I contratti conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di quanto previsto dal presente comma sono nulli ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le pubbliche amministrazioni per i successivi tre anni con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti".



# COMUNE DI PERTICA ALTA

- k) non aver commesso violazione del divieto di intestazione fiduciaria di cui all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55<sup>1</sup>;
- l) non trovarsi nei confronti di un altro partecipante alla presente procedura in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359<sup>2</sup> del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;
- m) qualunque altra causa di esclusione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

I requisiti di cui alle lettere a) b) e h) si riferiscono:

- alla persona fisica ovvero titolare dell'impresa individuale o direttore tecnico;
- al socio amministratore o direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo;
- soci accomandatari o del direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice;
- ai membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi gli institori e i procuratori generali;
- ai componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo;
- al direttore tecnico o al socio unico;
- all'amministratore di fatto nelle ipotesi di cui ai punti precedenti.

Nel caso in cui il socio sia una persona giuridica i requisiti si riferiscono agli amministratori di quest'ultima.

L'esclusione non è disposta ed il divieto di aggiudicare non si applica quando il reato è stato depenalizzato oppure è intervenuta la riabilitazione oppure, nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'art 179, comma sette, del Codice Penale, oppure quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna oppure in caso di revoca della condanna medesima.

I requisiti di cui alle lettere f) e g) si intendono posseduti se l'offerente, in sede di presentazione dell'offerta dimostri di aver ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali o gli altri debiti dovuti, compresi eventuali interessi o multe, ovvero quando il debito tributario o previdenziale sia comunque integralmente estinto, purché l'estinzione, il pagamento o l'impegno si siano perfezionati anteriormente alla scadenza del termine per la presentazione delle domande.

## Requisiti di idoneità professionale:

- i) l'iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato o presso i competenti ordini professionali, se operatore economico di altro Stato membro non residente in Italia dichiarazione ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della

---

<sup>1</sup> L'esclusione ha durata di un anno decorrente dall'accertamento definitivo della violazione e va comunque disposta se la violazione non è stata rimossa;

<sup>2</sup> l'art. 2359 c.c. al comma 1 prevede che "Sono considerate società controllate:

1) le società in cui un'altra società dispone della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria;

2) le società in cui un'altra società dispone di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria;

3) le società che sono sotto influenza dominante di un'altra società in virtù di particolari vincoli contrattuali con essa. Ai fini dell'applicazione dei numeri 1) e 2) del primo comma si computano anche i voti spettanti a società controllate, a società fiduciarie e a persona interposta: non si computano i voti spettanti per conto di terzi"



# COMUNE DI PERTICA ALTA

Repubblica del 28 dicembre 2000, n. 445, di essere iscritto in uno dei registri professionali o commerciali di cui all'allegato II.11, per attività corrispondenti;

- ii possesso di uno dei requisiti professionali alternativi previsti dal l'art. 71, comma 6 D. Lgs. 59/2010 (SAB). Sia per le imprese individuali che in caso di società, associazioni od organismi collettivi, il SAB deve essere posseduto dal titolare o rappresentante legale, ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'attività commerciale.

## CAUSE ESPRESSE DI ESCLUSIONE

Costituiscono causa espressa di esclusione dalla procedura di gara, a titolo indicativo e non esaustivo, le seguenti situazioni:

- Mancato possesso dei requisiti previsti nel presente avviso;
- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti contenuti nelle buste A e B;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche.

## Articolo 11

(Termine e modalità di presentazione della candidatura - offerte)

Gli interessati a partecipare alla procedura oggetto del presente bando dovranno far pervenire, a pena di esclusione, le offerte, redatte in lingua italiana, **all'Ufficio Protocollo del Comune di Pertica Alta, sito in Via Provinciale n. 44, CAP 25070, Pertica Alta (BS), entro il termine ultimo delle ore 12:00 del giorno 04 giugno 2026** in apposito plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposta la firma dell'offerente sui lembi di chiusura del plico medesimo, anche senza utilizzo di ceralacca, tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escluderne così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), sul quale dovrà apporsi l'esatta indicazione del mittente e del destinatario nonché la seguente dicitura: *"NON APRIRE – Avviso pubblico per la locazione dell'Albergo Diffuso e Centro Benessere"*.

**Sarà possibile consegnare il plico a mano, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:30, martedì dalle 14:00 alle 16:30 sabato dalle 9:00 alle 12:00 e comunque non oltre il giorno 08 giugno 2026 alle ore 12:00, a pena di esclusione, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Pertica Alta.**

Il plico potrà anche essere inviato mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante corrieri privati o agenzie di recapito autorizzate.

Ai fini del rispetto del termine perentorio di cui ai precedenti punti, faranno fede la data e l'ora di ricezione apposta sul plico dall'Ufficio protocollo del Comune di Pertica Alta.

I plichi, che perverranno oltre il termine perentorio di scadenza sopra indicato, e/o sui quali non sia stato chiaramente indicato l'oggetto della presente procedura saranno considerati irricevibili e verranno esclusi dalla presente procedura;

Con le stesse modalità e formalità, fermo restando il termine improrogabile di presentazione delle offerte sopra indicato, dovranno pervenire, a pena di irricevibilità, le eventuali integrazioni ai plichi già prodotti dagli interessati in conformità alle modalità di presentazione ed entro il termine indicato nel presente avviso.



# COMUNE DI PERTICA ALTA

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità del Comune di Pertica Alta ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non pervenga entro il suddetto termine perentorio o pervenga, anche parzialmente, aperto. Qualora fosse aperto l'offerta si considera non ammessa.

All'interno del plico dovrà essere inserita la sottoelencata documentazione e le dichiarazioni in esse presenti sono rilasciate sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà ai sensi degli articoli 46 e 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 - redatta secondo il modello "A", allegato alla presente:

- A. Documentazione amministrativa**, inserita liberamente nel plico oppure in un'apposita busta, ma non – pena l'esclusione dalla gara – all'interno della busta contenente l'offerta economica;
- B.** una busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, su cui dovrà essere apposta la dicitura **"Offerta tecnica"**;
- C.** Una busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, su cui dovrà essere apposta la dicitura **"Offerta economica"**.

## A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

**A1.** Istanza di partecipazione (Allegato 01) e dichiarazione sostitutiva redatta in conformità dello schema di dichiarazione allegato al presente bando (Allegato 02), resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/2000 (oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, dichiarazione idonea equivalente resa secondo la legislazione dello stato di appartenenza). È consentito l'utilizzo di altro stampato purché, in ogni caso, la dichiarazione sostitutiva contenga, a pena di esclusione dalla gara, tutti i dati e le dichiarazioni di cui all'Allegato 1 e 2.

L'istanza di partecipazione e la dichiarazione sostitutiva devono contenere quanto segue:

- generalità e dati identificativi dell'offerente;
- indicazione dei recapiti e l'indirizzo di posta elettronica certificata cui inviare tutte le comunicazioni inerenti il presente Avviso;
- manifestazione d'interesse a locare l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, secondo i termini e le condizioni stabilite nel presente avviso;
- dichiarazione di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili oggetto del presente Avviso, anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia e urbanistica, esonerando il Comune da ogni responsabilità presente e futura e che lo stesso è di proprio gradimento;
- dichiarazione che l'offerta prodotta è incondizionata, comunque vincolante ed irrevocabile per un periodo non inferiore a 180 (centottanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione della domanda di partecipazione;
- dichiarazione che, in caso di aggiudicazione, il locatario si impegna a costituire un deposito cauzionale pari ad tre mensilità del canone di locazione;
- dichiarazione che, in caso di aggiudicazione, il locatario si impegna a presentare fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, irrevocabile e incondizionata, dell'importo complessivo di € 100.000,00 (centomila/00);



# COMUNE DI PERTICA ALTA

- impegno, in caso di aggiudicazione, a stipulare polizza assicurativa per “rischi locativi” per danni al fabbricato e assicurazione per R.C. per danni provocati involontariamente a terzi, siano essi cose o persone e polizza assicurativa RCO (se dovuta);
- dichiarazione circa il possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 10;

A pena di esclusione tali documenti devono:

- (in caso di offerente singolo) essere sottoscritto dalla persona fisica o, per gli enti (ivi comprese le società di persone, di capitali e cooperative) aventi o meno personalità giuridica, dal/i relativo/i legale/i rappresentante/i e/o amministratore/i munito/i di rappresentanza e/o procuratore/i;
- (in caso di raggruppamento temporaneo di imprese da costituire oppure di consorzio ordinario di concorrenti di cui all'art. 2602 del Codice Civile da costituire) essere prodotto da ciascuna impresa (sottoscritto, quindi, dal/i relativo/i legale/i rappresentante/i e/o amministratore/i munito/i di rappresentanza e/o procuratore/i) che costituirà il RTI o che costituirà il consorzio ordinario di concorrenti;
- (in caso di RTI già costituito o consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro, consorzio fra imprese artigiane, consorzio stabile, già costituito consorzio ordinario di concorrenti di cui all'art. 2602 del Codice Civile, GEIE) essere sottoscritto dalla capogruppo/mandataria o dal legale rappresentante/amministratore munito di rappresentanza/procuratore del consorzio;

l'istanza di partecipazione dovrà essere firmata in forma autografa e dovrà essere allegato un documento d'identità in corso di validità.

**A2.** per l'ipotesi di procuratore: procura; per l'ipotesi di rappresentanza di ditta individuale/società/altro: documentazione comprovante il potere di rappresentanza;

**A3.** attestato di avvenuto sopralluogo;

## **B - BUSTA OFFERTA TECNICA**

**B1.** L'offerta tecnica deve essere predisposta mediante la sottoscrizione, da parte del legale rappresentante della Ditta (o di un suo procuratore a ciò abilitato), costituita da elaborati che descrivano dettagliatamente la proposta di realizzazione dell'appalto, da redigersi esclusivamente secondo il modello allegato 03 al presente avviso.

L'offerta tecnica, a pena di esclusione, dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata, non contenente altri documenti, sulla quale dovrà essere riportata la denominazione del proponente e la scritta “*contiene Offerta Tecnica bando per la locazione Albergo Diffuso e Centro Benessere*”.

A pena di esclusione l'offerta tecnica deve:

- (in caso di offerente singolo) essere sottoscritto dalla persona fisica o, per gli enti (ivi comprese le società di persone, di capitali e cooperative) aventi o meno personalità giuridica, dal/i relativo/i legale/i rappresentante/i e/o amministratore/i munito/i di rappresentanza e/o procuratore/i;



# COMUNE DI PERTICA ALTA

- (in caso di raggruppamento temporaneo di imprese da costituire oppure di consorzio ordinario di concorrenti di cui all'art. 2602 del Codice Civile da costituire) essere prodotto da ciascuna impresa (sottoscritto, quindi, dal/i relativo/i legale/i rappresentante/i e/o amministratore/i munito/i di rappresentanza e/o procuratore/i) che costituirà il RTI o che costituirà il consorzio ordinario di concorrenti;
- (in caso di RTI costituite o consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro, consorzio fra imprese artigiane, consorzio stabile, già costituito consorzio ordinario di concorrenti di cui all'art. 2602 del Codice Civile, GEIE) essere sottoscritto dalla capogruppo/mandataria o dal legale rappresentante/amministratore munito di rappresentanza/procuratore del consorzio;

L'offerta dovrà essere firmata dall'offerente in forma autografa e dovrà essere allegato un documento d'identità in corso di validità tranne nel caso tale documento sia già stato allegato nell'ambito della documentazione amministrativa.

Tale busta dovrà essere a sua volta inserita all'interno del plico generale di consegna, separatamente dalla restante documentazione amministrativa.

## **C - BUSTA OFFERTA ECONOMICA:**

L'offerta economica (Allegato 04) consiste nell'indicazione del prezzo offerto quale canone di locazione annuo, esposto sia in cifre, sia in lettere (in caso di difformità tra l'indicazione espressa in cifre a quella espressa in lettere, si terrà conto di quella più favorevole per l'Amministrazione Comunale). Sono ammesse solo offerte in aumento rispetto al canone di locazione a base di gara con esclusione di offerte in ribasso. L'offerta non dovrà contenere proposte condizionate, e non potrà essere successivamente modificata salvo rinuncia all'aggiudicazione.

A pena di esclusione l'offerta economica deve:

- (in caso di offerente singolo) essere sottoscritto dalla persona fisica o, per gli enti (ivi comprese le società di persone, di capitali e cooperative) aventi o meno personalità giuridica, dal/i relativo/i legale/i rappresentante/i e/o amministratore/i munito/i di rappresentanza e/o procuratore/i;
- (in caso di raggruppamento temporaneo di imprese da costituire oppure di consorzio ordinario di concorrenti di cui all'art. 2602 del Codice Civile da costituire) essere prodotto da ciascuna impresa (sottoscritto, quindi, dal/i relativo/i legale/i rappresentante/i e/o amministratore/i munito/i di rappresentanza e/o procuratore/i) che costituirà il RTI o che costituirà il consorzio ordinario di concorrenti;
- (in caso di RTI costituite o consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro, consorzio fra imprese artigiane, consorzio stabile, già costituito consorzio ordinario di concorrenti di cui all'art. 2602 del Codice Civile, GEIE) essere sottoscritto dalla capogruppo/mandataria o dal legale rappresentante/amministratore munito di rappresentanza/procuratore del consorzio;

L'offerta dovrà essere firmata dall'offerente in forma autografa e dovrà essere allegato un documento d'identità in corso di validità tranne nel caso tale documento sia già stato allegato nell'ambito della documentazione amministrativa.



# COMUNE DI PERTICA ALTA

L'offerta economica, a pena di esclusione, dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata, non contenente altri documenti, sulla quale dovrà essere riportata la denominazione del proponente e la scritta "contiene Offerta Economica bando per la locazione Albergo Diffuso e Centro Benessere".

Tale busta dovrà essere a sua volta inserita all'interno del plico generale di consegna, separatamente dalla restante documentazione amministrativa.

## Articolo 12

(criteri e modalità di aggiudicazione)

L'aggiudicazione verrà effettuata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in base ai seguenti criteri:

CRITERIO	SUB-CRITERIO	PUNTEGGIO ASSEGNATO SUB-CRITERIO	PUNTEGGIO MASSIMO PER CRITERIO
Progetto di gestione	Valorizzazione del Territorio e dei prodotti locali presenti nell'assortimento	<b>Presenza di prodotti locali (km 0) nell'offerta di somministrazione (max 10 punti)</b> Saranno attribuiti fino a 10 punti in relazione alla presenza significativa di prodotti locali, intendendosi per tale la previsione di almeno n. 5 prodotti provenienti dal territorio o da filiere corte, adeguatamente descritti nella proposta;  <b>Collaborazioni con aziende agricole locali (max 5 punti)</b> Saranno attribuiti fino a 5 punti in relazione alla previsione di accordi o collaborazioni con aziende agricole del territorio, finalizzati alla fornitura di prodotti o alla realizzazione di iniziative congiunte.	10 PUNTI
	Esperienza in strutture simili negli ultimi 10 anni	<b>Gestione di attività ricettive, alberghiere o extra-alberghiere (max 15 punti)</b> 3 punti per ogni anno di gestione documentata  <b>Gestione di attività di somministrazione (bar, ristorazione, etc...) (max 6 punti)</b> 1,5 punti per ogni anno di gestione documentata;  <b>Esperienza lavorativa, come dipendente, nel settore turistico/ricettivo (max 3 punti)</b> 1 punto per ogni anno di esperienza documentata.	24 PUNTI



# COMUNE DI PERTICA ALTA

	Attività di promozione e marketing territoriale	<p><b>Strategie di comunicazione e marketing turistico (max 5 punti)</b> Saranno attribuiti fino a 5 punti in relazione alla qualità, coerenza e articolazione delle azioni promozionali proposte, nonché all'utilizzo di canali digitali e strumenti di comunicazione;</p> <p><b>capacità di attrarre flussi turistici (max 5 punti)</b> Saranno attribuiti fino a 5 punti in relazione alla capacità di attivare collaborazioni con operatori turistici, tour operator e reti di promozione, nonché alla proposta di pacchetti esperienziali integrati e all'integrazione tra la struttura ricettiva, le attività economiche locali e le iniziative culturali del territorio.</p>	10 PUNTI
	Apertura e continuità dell'attività	<p><b>Periodo di apertura annuale (max 4 punti)</b> Saranno attribuiti fino a 6 punti in relazione all'estensione del periodo di apertura superiore a 150 giorni annui;</p> <p><b>Continuità e articolazione dell'apertura (max 2 punti)</b> Saranno attribuiti fino a 2 punti in relazione alla distribuzione dei periodi di apertura nel corso dell'anno, alla capacità di coprire più stagioni e alla coerenza con le caratteristiche dell'offerta turistica.</p>	6 PUNTI
	Servizi al cliente (esperienza ospite)	<p><b>Servizi aggiuntivi e integrativi (max 6 punti)</b> 2 punti per ogni varietà e qualità dei servizi offerti (es. accoglienza evoluta, mobilità, attività esperienziali, servizi digitali)</p> <p><b>Qualità dell'esperienza e personalizzazione (max 6 punti)</b> Saranno attribuiti fino a 6 punti in relazione alla capacità di offrire un'esperienza coerente, integrata con il territorio e orientata alle esigenze dell'utente.</p>	12 PUNTI
<b>Sviluppo della rete ricettiva</b>	ampliamento della rete dell'Albergo Diffuso, con particolare riferimento alla capacità di coinvolgere soggetti privati, alle modalità di integrazione tra strutture pubbliche e private e alla definizione di standard qualitativi e di coordinamento del sistema.	<p><b>Adesione di unità immobiliari private (max 4 punti)</b> Saranno attribuiti fino a 4 punti in relazione alla capacità di coinvolgere soggetti privati, sia mediante conferimento in gestione sia mediante adesione alla rete promozionale;</p> <p><b>Modalità di integrazione e gestione (max 3 punti)</b> Saranno attribuiti fino a 3 punti chiarezza, sostenibilità e organizzazione delle</p>	10 PUNTI



# COMUNE DI PERTICA ALTA

		<p>modalità di integrazione tra strutture pubbliche e private</p> <p><b>Standard qualitativi e coordinamento (max 3 punti)</b>          1 punto per ogni criterio di ammissione, al mantenimento degli standard qualitativi e alla capacità di garantire un'immagine coordinata dell'Albergo Diffuso.</p>	
<b>Migliorie e investimenti</b>	<p>proposte di interventi migliorativi relative agli immobili, agli spazi e alle attrezzature dell'Albergo Diffuso e del Centro Benessere (SPA), nonché eventuali ulteriori proposte migliorative finalizzate ad accrescere la qualità, la funzionalità e l'attrattiva complessiva della struttura.</p>	<p><b>Qualità e funzionalità degli interventi (max 6 punti)</b>          2 punti per ogni proposta di migliorare la fruibilità degli spazi, l'organizzazione delle attività e la dotazione di attrezzature, con riferimento sia all'Albergo Diffuso sia al Centro Benessere;</p> <p><b>Valorizzazione e coerenza con il contesto (max 4 punti)</b>          Saranno attribuiti fino a 4 punti in relazione al rispetto delle caratteristiche degli immobili e all'inserimento nel contesto del borgo, con riferimento sia all'Albergo Diffuso sia al Centro Benessere;</p> <p><b>Innovazione e ulteriori proposte migliorative (max 8 punti)</b>          2 punti per ogni soluzioni innovative o di ulteriori interventi migliorativi proposti in sede di gara.</p>	18 PUNTI
<b>Canone di locazione</b>	Prezzo al rialzo sul canone a base d'asta	/	10 PUNTI
<b>TOTALE</b>			<b>100 PUNTI</b>

All'offerta economica con il valore complessivo più elevato sarà attribuito il punteggio massimo di 10 punti.

Alle altre offerte sarà attribuito un punteggio secondo la seguente formula:

Punteggio offerta X=	$\left( \frac{\text{Offerta Max} - \text{Offerta Min}}{\text{Offerta X} - \text{Offerta Min}} \right) \times 5 + 1$				

(Attribuendo comunque 1 punto minimo all'offerta più bassa)

La valutazione dei criteri sarà effettuata da apposita commissione giudicatrice, all'uopo nominata alla scadenza del periodo di pubblicazione del presente avviso.

Il canone mensile a base d'asta è fissato in € 750,00, oltre IVA di legge, pari ad un canone annuo di € 9.000,00, oltre IVA di legge.

**Non saranno ammesse offerte in ribasso.**



# COMUNE DI PERTICA ALTA

Detto canone non è da considerarsi comprensivo delle spese relative alle utenze/tasse/imposte comunali e ogni altro onere accessorio che sono a **totale carico dell'aggiudicatario**.

La graduatoria sarà pubblicata sul sito internet del Comune e all'Albo Pretorio. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora la proposta di utilizzi sia in contrasto con le disposizioni legislative e regolamentari vigenti. L'Amministrazione si riserva, altresì, la facoltà, ricorrendone i motivi, di revocare, modificare o prorogare il presente bando. In tali ipotesi i partecipanti non avranno diritto ad alcuna rivendicazione, pretesa, aspettativa, risarcimento e/o indennizzo comunque denominato.

La presente procedura non costituisce affidamento di servizio pubblico, ma selezione del contraente nell'ambito di un rapporto di locazione.

## Articolo 13

(procedura di aggiudicazione)

Decorso il termine di cui all'art. 8 per la presentazione delle offerte, il Responsabile del Procedimento provvederà a nominare un'apposita commissione incaricata di esaminare le istanze pervenute e formare la relativa graduatoria.

La Commissione si riunirà in seduta pubblica presso il Comune di Pertica Alta **il giorno venerdì 05 giugno 2026 alle ore 10.30**, alla quale potranno partecipare i concorrenti o loro delegati.

In tale sede si procederà all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, alla verifica della documentazione amministrativa e, a seguire, all'apertura delle buste contenenti l'offerta tecnica, limitatamente alla verifica della presenza e regolarità formale dei documenti richiesti.

Successivamente, la Commissione proseguirà i lavori, senza soluzione di continuità o in una o più sedute riservate, al fine di procedere all'esame e alla valutazione delle offerte tecniche e all'attribuzione dei relativi punteggi secondo i criteri stabiliti dal presente avviso. Nel corso di tale fase, il Responsabile del Procedimento potrà attivare il soccorso istruttorio ai sensi della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e in analogia con quanto previsto dall'art. 101 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36, al fine di richiedere chiarimenti o integrazioni documentali.

Qualora non si renda necessario richiedere integrazioni o chiarimenti, la Commissione potrà proseguire i lavori senza soluzione di continuità nella medesima giornata, riunendosi nuovamente in seduta pubblica per dare lettura dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche, procedere all'apertura delle offerte economiche e alla formazione della graduatoria provvisoria che sarà trasmessa al RUP per le relative verifiche ed approvazioni finali.

Diversamente, in caso di attivazione del soccorso istruttorio o di necessità di approfondimenti, la seduta pubblica per l'apertura delle offerte economiche sarà rinviata a data successiva, che sarà comunicata mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente.

Il RUP provvederà, con proprio atto, ad approvare la graduatoria predisposta dalla Commissione e alla conseguente aggiudicazione provvisoria, procedendo anche nel caso di una sola offerta valida. La conclusione del contratto è subordinata all'esito positivo del controllo sul possesso dei requisiti dichiarati dagli offerenti nonché delle altre condizioni previste dalla normativa vigente.



# COMUNE DI PERTICA ALTA

Il presente bando non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Amministrazione comunale, che si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di sospendere, modificare, revocare o non dare seguito alla presente procedura in qualsiasi momento, anche successivamente alla formazione della graduatoria e comunque prima della stipula del contratto di locazione.

L'Amministrazione si riserva, altresì, la facoltà di non procedere all'assegnazione qualora nessuna delle offerte pervenute sia ritenuta idonea o conveniente.

In tali casi, ai partecipanti non spetterà alcun indennizzo, risarcimento o rimborso, a qualsiasi titolo.

## **Articolo 14**

*(Sopralluogo ed informazioni inerenti il bando)*

Ciascun soggetto concorrente è invitato a prendere esatta visione del bene oggetto di locazione e deve contattare i recapiti sopra indicati per concordare il necessario sopralluogo. Il concorrente deve effettuare a pena di esclusione la visita obbligatoria presso gli immobili, come risulterà dal relativo verbale rilasciato dal personale incaricato dal Comune di Pertica Alta. In caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti, o altra forma di aggregazione, il sopralluogo dovrà essere effettuato dall'impresa capogruppo con rilascio dell'attestato dell'avvenuto sopralluogo intestato alla capogruppo, a pena di esclusione. I sopralluoghi verranno garantiti previo appuntamento da fissare tramite invio di una mail al seguente indirizzo: [info@comune.perticaalta.bs.it](mailto:info@comune.perticaalta.bs.it). A seguito dell'effettuazione della visita sarà rilasciato un attestato di avvenuto sopralluogo che dovrà essere inserito nella busta denominata "A" contenente la documentazione amministrativa.

## **Articolo 15**

*(Garanzie a tutela del contratto)*

Prima della stipula del contratto, il locatario è tenuto a costituire un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone di locazione, a garanzia degli obblighi assunti con il contratto medesimo. Tale somma sarà restituita alla scadenza del contratto, previa riconsegna degli immobili nello stato in cui sono stati consegnati, salvo il normale deperimento d'uso. Il deposito cauzionale sarà incamerato dal Comune di Pertica Alta, salvo il risarcimento del maggior danno, qualora il locatario, nonostante previa diffida ad adempiere, risulti inadempiente anche solo ad uno degli obblighi contrattuali.

Contestualmente il locatario dovrà presentare fidejussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta, irrevocabile e incondizionata, dell'importo complessivo di € 100.000,00 (centomila/00), a garanzia del pieno e corretto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali. Tale garanzia dovrà avere durata pari alla durata del contratto di locazione, con obbligo di rinnovo in caso di proroga o rinnovo contrattuale.

Il Locatario sarà responsabile per eventuali danni a persone e/o cose cagionati a terzi nello svolgimento di tutte le attività oggetto dell'attività esercitata nell'immobile locato e nelle relative pertinenze, per l'intera durata dello stesso, e si impegna a tenere indenne l'Amministrazione Comunale da ogni richiesta di risarcimento o pretesa



# COMUNE DI PERTICA ALTA

avanzata da chiunque. A tal fine, è obbligata a stipulare – o dimostrare di avere in corso di validità – un'idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi (RCT) comprensiva della copertura per responsabilità civile verso i prestatori d'opera dipendenti e parasubordinati (RCO). La copertura assicurativa dovrà fare espresso riferimento ai rischi connessi all'esecuzione del presente contratto, comprendendo tutte le attività, principali e accessorie, nessuna esclusa. I massimali minimi richiesti sono pari a € 5.000.000,00 per la RCT, a copertura di danni a persone – terzi o prestatori di lavoro – e a cose, e € 5.000.000,00 per la RCO, con un sotto-limite di € 2.000.000,00 per persona.

Il mancato adempimento anche ad uno solo degli obblighi previsti dal presente articolo comporterà l'automatica decadenza dall'aggiudicazione, con facoltà per il Comune di procedere all'assegnazione in favore del concorrente successivo o all'attivazione di una nuova procedura.

## **Articolo 16**

*(Trattamento dei dati personali)*

I dati personali forniti all'Amministrazione in occasione del presente atto hanno natura obbligatoria, pertanto la loro mancanza comporta l'impossibilità, da parte dell'Ente, di concludere il procedimento in corso.

La finalità del trattamento è diretta alla sottoscrizione di un contratto di locazione.

I dati giudiziari forniti all'Amministrazione sono richiesti per la verifica dell'insussistenza di condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, di cui all'art. 120 e ss della L. 689/81.

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 13 del REGOLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, informiamo che il Comune di Pertica Alta, in qualità di Titolare del trattamento, tratta i dati personali da Lei forniti per iscritto, (via fax, via e-mail ecc.) o verbalmente e liberamente comunicati (Art. 13.1, lett. a) Reg. 679/2018.

Il Comune di Pertica Alta garantisce che il trattamento dei dati personali si svolga nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità dell'Interessato, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale e al diritto alla protezione dei dati personali.

### **1. Data Protection Officer - DPO (Art. 13.1, lett. b) Reg.679/2016**

Il Data Protection Officer (Art. 37 Reg. 679/2016) individuato dal Comune di Pertica Alta è la ditta Global Com Technologies S.r.l. di Catania.

Responsabile: Avv. Sandro di Minco, che può essere contattato ai seguenti recapiti: [rpd@secoval.it](mailto:rpd@secoval.it).

### **2. Finalità del Trattamento (Art. 13.1, lett. c) Reg.679/2016**

Tutti i dati personali e sensibili comunicati dal soggetto Interessato, sono trattati dal Titolare del trattamento sulla base di uno o più dei seguenti presupposti di liceità:

- il trattamento è necessario all'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte o all'esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso (Art. 6.1, lett. b) Reg. 679/2016;
- il trattamento è necessario per adempiere un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento (Art. 6.1, lett. c) Reg. 679/2016;



# COMUNE DI PERTICA ALTA

- il trattamento è necessario per motivi di interesse pubblico rilevante sulla base del diritto dell'Unione o degli Stati membri, che deve essere proporzionato alla finalità perseguita, rispettare l'essenza del diritto alla protezione dei dati e prevedere misure appropriate e specifiche per tutelare i diritti fondamentali e gli interessi dell'interessato (Art. 9.2, lett. g) Reg. 679/2016.

Le finalità per cui i dati personali dell'Interessato verranno trattati sono le seguenti:

- Inserimento nelle anagrafiche e nei database informatici del Comune;
- Gestione di obblighi di natura contabile e fiscale;
- Gestione di incassi e pagamenti;
- Gestione degli oneri derivanti dalla stipulazione del contratto;
- Rendicontazione nei confronti degli enti ai quali la normativa riconosce poteri di monitoraggio e controllo nei confronti del Comune di Pertica Alta;
- Ottemperanza a specifiche richieste dell'Interessato.

### **3.Eventuali destinatari o eventuali categorie di destinatari dei dati personali (Art. 13.1, lett. e) Reg. 679/2016**

I dati personali dell'Interessato, nei casi in cui risultasse necessario, potranno essere comunicati (con tale termine intendendosi il darne conoscenza ad uno o più soggetti determinati):

- Ai soggetti la cui facoltà di accesso ai dati è riconosciuta da disposizioni di legge, normativa secondaria, comunitaria, nonché di contrattazione collettiva;
- Agli uffici postali, a spedizionieri ed a corrieri per l'invio di documentazione e/o materiale;
- Ad istituti bancari per la gestione d'incassi e pagamenti derivanti dall'esecuzione dei contratti.

### **Articolo 17**

*(Informazioni e pubblicazioni)*

Gli interessati potranno assumere ogni ulteriore informazione o richiedere chiarimenti rivolgendosi all'Ufficio Segreteria del Comune di Pertica Alta al numero 0365.821490 – pec: protocollo@pec.comune.perticaalta.bs.it mail: info@comune.perticaalta.bs.it - le risposte saranno fornite tramite pubblicazione sul sito web di Pertica Alta, laddove possibile, entro 3 gg lavorativi dalla data di ricezione.

Il presente Avviso sarà pubblicato per 30 (trenta) giorni consecutivi:

- all'Albo Pretorio On Line di Pertica Alta;
- sul portale istituzionale di Pertica Alta nella sezione Bandi;

Con le stesse modalità saranno pubblicati l'esito di aggiudicazione ed eventuali rettifiche.

### **Articolo 18**

*(Foro competente)*

Il Foro di Brescia sarà competente per ogni eventuale controversia relativa agli effetti del presente Avviso; organismo responsabile delle procedure di ricorso amministrativo è il TAR della Lombardia. Per quanto non



# COMUNE DI PERTICA ALTA

espressamente previsto dal presente avviso e dai relativi allegati, si rimanda alle disposizioni del Codice Civile, alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

Pertica Alta, lì 05.05.2026

**Il Rup**

Dott.ssa Desirée Vezzola  
(documento firmato digitalmente)

Allegati:

1. Istanza di partecipazione;
2. Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/2000;
3. Modello Offerta tecnica;
4. Modello Offerta economica;
5. attestato avvenuto sopralluogo;
- A1 Planimetria Casa Bertolana\_1;
- A2 Planimetria Casa Bertolana\_2;
- A3 Planimetria Ex Comune;
- A4 Planimetria Centro Benessere