COMUNE DI BARDOLINO

PROVINCIA DI VERONA
P.TTA S. GERVASO, N. 1 - 37011 - BARDOLINO (VR)
TEL. 0456213211 - TELEFAX 0456213240
P.IVA 00345090237

PROT. N. 22891/2025

BANDO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "LIDO MIRABELLO" E CONCESSIONE RELATIVA AREA DEMANIALE IN ZONA EXTRAPORTUALE

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 280 del 25.09.2025 e della determinazione del Responsabile del Servizio n. 812 del 30.09.2025

PREMESSO

- che il Comune di Bardolino è proprietario dell'immobile denominato "Lido Mirabello", sito in Riva Mirabello, censito al Catasto fabbricati al Foglio 9 mappale 118, sub 1 categoria D/6, sub 2 categoria A/3 classe 2, consistenza 4 vani, sub 3 Bene comune non censibile, come individuato nell'allegata planimetria con bordatura in rosso (allegato 1.C);

- che l'immobile presenta una superficie lorda totale: circa 227 mq. interni, suddivisi in mq. 55 di area commerciale e mq. 97 di area magazzini e servizi al piano terra e circa 75 mq. di area magazzini e servizi al primo piano. L'area scoperta demaniale è pari a circa 1.000 mq; il pontile di proprietà comunale che insiste su area demaniale ha una superficie di 40 mq.

- che gli spazi di cui sopra sono attualmente locati per attività commerciale alla ditta La Coza S.n.c. di Corso Giovanni & C., alla quale spetta il diritto di prelazione sulla locazione ai sensi della legge n. 392/1978; l'area demaniale è concessa alla medesima ditta in funzione dell'esercizio dell'attività commerciale;

SI RENDE NOTO

che è indetta una gara per la selezione del soggetto con il quale stipulare un contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile di proprietà comunale denominato "Lido Mirabello" sito in Riva Mirabello, da adibire a somministrazione di bevande e alimenti, ed al quale affidare in concessione la relativa area demaniale e il pontile, in conformità delle prescrizioni del presente bando, del computo metrico allegato (allegato 8) e dello schema di contratto di locazione e di concessione

Art. 1 - DISCIPLINA DI GARA

ASTA PUBBLICA ai sensi dell'art. 37 R.D. 23.5.1924 n. 827 e ai sensi del vigente Codice dei contratti pubblici per quanto richiamato nel presente bando.
L'aggiudicazione verrà disposta a esito di procedura aperta con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base sulla base dei criteri indicati nel presente Bando.
La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

Offerta presentata	**Punteggio massimo**
Offerta tecnica	60
Offerta economica	40
Totale	**100**

Il punteggio per l'offerta economica è attribuito sulla base del rialzo percentuale unico offerto rispetto al canone a base di gara, con esclusione di offerte pari o in ribasso o condizionate ai sensi dell'art. 73, lettera c),

del R.D. 23.5.1924 n. 827. Il punteggio per l'offerta economica è attribuito in base ai criteri di cui al successivo articolo 12.

Il Comune di Bardolino si riserva comunque di non dar luogo alla gara o di posticiparne la data di svolgimento, come pure di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti possano accampare pretese al riguardo.

Art. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata dell'affidamento in locazione è stabilita in anni sei (6) ai sensi della Legge n. 392/1978 s.m.i., decorrenti dalla data del verbale di consegna dell'immobile redatto in contraddittorio tra il Comune di Bardolino e il locatario, comunque successivamente alla determinazione del Responsabile del Servizio di aggiudicazione definitiva e allo scadere del termine di trenta giorni dalla notifica per l'esercizio del diritto di prelazione. In mancanza di comunicazione di disdetta, da inoltrare almeno 12 mesi prima del termine di scadenza del contratto a mezzo lettera Raccomandata A.R., ai sensi dell'art. 28 della L. 392/78 e s.m.i., il presente contratto si intenderà rinnovato per un eguale periodo di tempo alle medesime condizioni.
Alla data di definitiva scadenza il locatario si impegna sin d'ora a liberare l'intero immobile già locato da mobili o altro di sua esclusiva proprietà.
La concessione demaniale avrà durata di sei anni.

Art. 3 - ESIGENZE MANIFESTATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE: OBIETTIVI

Vista la necessità di procedere con un nuovo bando per l'assegnazione in affitto dell'immobile ad un nuovo operatore economico, l'Amministrazione comunale intende riqualificare con migliorie il Lido al fine di adeguare l'unità immobiliare alle recenti disposizioni normative e offrire un miglior servizio ai fruitori del Lido Mirabello.
In particolare, l'operatore economico aggiudicatario dovrà eseguire a proprie cure e spese (e di ciò dovrà tenere conto in sede di redazione dell'offerta) i lavori indicati nell'allegato computo metrico, che dovranno essere realizzati e ultimati tassativamente entro tre anni dal verbale di consegna dell'immobile, facendo fede allo scopo la presentazione del certificato di ultimazione lavori a firma della ditta esecutrice e del Direttore lavori.
La parte conduttrice dovrà fornire i preventivi redatti sulla base del prezziario della Regione Veneto, qualora esistenti, e le schede tecniche dei serramenti proposti e presentati all'Ufficio Tecnico che in 15 gg provvederà alla verifica ed all'autorizzazione alla loro esecuzione.
Nel caso di mancato rispetto dei tempi sopra previsti, verrà applicata una penale dell'uno per mille sull'importo relativo ai lavori per un ritardo sino a 90 giorni, decorsi i quali il contratto si intenderà risolto di diritto.
Si precisa che il contenuto dei lavori da realizzare è quello individuato nell'allegato computo metrico estimativo, redatto dai competenti uffici, che costituisce parte integrante ed essenziale del presente bando.
Il coordinamento della sicurezza, qualora necessario, dovrà essere affidato, sempre a cura e spese dell'operatore economico, a un professionista individuato dal conduttore, che sia estraneo rispetto alle ditte che eseguiranno i lavori previsti nell'offerta tecnica.
Saranno a carico dell'aggiudicatario le seguenti spese:

- progettazione;
- coordinamento della sicurezza;
- cura delle procedure per ottenere le autorizzazioni di legge;
- realizzazione delle opere;
- ogni altro onere e costo che si rendesse necessario per l'esecuzione a regola d'arte di quanto previsto nel computo metrico estimativo e di quanto in ogni caso, risulterà necessario per garantire la piena funzionalità degli spazi locati e concessi,

senza che nulla possa essere imputato al Comune di Bardolino.
Saranno altresì a carico dello stesso le opere che nel periodo del contratto si rendessero necessarie per l'adeguamento alla normativa entrata in vigore successivamente alla sottoscrizione del contratto di locazione e concessione, nonché la manutenzione ordinaria dell'edificio.
L'aggiudicatario dovrà comunque concordare le modalità di esecuzione con i competenti uffici, nel pieno rispetto delle disposizioni di legge e delle prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici.
In particolare si ricorda che l'immobile è oggetto di vincolo monumentale ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e che pertanto dovranno essere rispettate le relative prescrizioni.

Nella scelta delle imprese che eseguiranno i lavori, l'aggiudicatario si atterrà alle previsioni del vigente Codice dei contratti pubblici, se ed in quanto applicabili al caso concreto.
Delle lavorazioni dovrà essere presentato al Comune apposito conto consuntivo entro 15 giorni dalla denuncia di fine di lavori (o certificato di agibilità).
Fermo restando che l'immobile in locazione appartiene al demanio storico-artistico del Comune di Bardolino, sottoposto a vincolo di tutela storico-artistico-monumentale, gli obiettivi che si intendono raggiungere, oltre alle opere manutentive sopra indicate, oggetto della proposta progettuale sono, altresì, i seguenti:

- riqualificazione degli spazi interni ed esterni
- sinergia tra le attività proposte dal Lido e la realtà di Bardolino
- cooperazione e collaborazione con le attività e associazioni locali
- proposte migliorative/aggiuntive/innovative in genere
- valorizzazione dell'immobile e delle sue potenzialità
- gli altri obiettivi risultanti dai criteri di valutazione di cui al successivo articolo 12.

Art. 4 - IMPORTO E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE
L'importo del canone annuo posto a base d'asta è di **€ 100.000,00 (euro centomila/00**) al netto dei lavori che dovranno obbligatoriamente essere eseguiti ai sensi del computo metrico per gli importi ivi dichiarati e di ogni ulteriore miglioria proposta nell'offerta tecnica.
La locazione verrà aggiudicata a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, attribuendo un max di 40 punti per l'offerta economica e 60 punti per l'offerta tecnica. L'aggiudicazione della locazione comporta l'affidamento dell'area demaniale in concessione al canone di seguito indicato.
Il punteggio da attribuire all'offerta economica è determinato in funzione del rialzo percentuale formulato rispetto all'importo posto a base di gara pari a 100.000,00 al netto dell'IVA.
Non sono ammesse offerte pari o in diminuzione rispetto all'importo a base di gara.
Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, se ritenuta congrua ed idonea dalla Commissione di gara.
Il canone offerto in sede di gara dovrà essere corrisposto dal locatario in rate mensili costanti anticipate da versarsi entro il giorno 5 di ciascun mese sul conto della Tesoreria Comunale.
Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, in ragione del 75%.
Il canone annuo così determinato è da considerarsi al netto dell'eventuale I.V.A. dovuta, nella misura di legge.
Ai sensi dell'art. 36 della Legge n. 392/1978, "*Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte. Le indennità previste dall'articolo 34 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione.*
Sono causa di risoluzione di diritto del contratto:

- la modifica, anche parziale di destinazione o uso dell'unità immobiliare e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista;
- il mancato pagamento di n. 2 rate di canone consecutive;
- il mancato svolgimento delle proposte dichiarate in sede di gara;

Si precisa che NON rientrano nella cifra sopra indicata il canone di concessione demaniale per l'area circostante, quantificato per l'anno 2026 in € 7.192,00 e il canone di concessione demaniale per il pontile, quantificato per l'anno 2026 in € 1.308,00 oltre alle spese di registrazione e diritti di segreteria, che l'operatore economico si obbliga a corrispondere al Comune prima della stipula dei relativi contratti. Anche detti canoni saranno aggiornati annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, in ragione del 75%.

Art. 5 - STATO DELL'IMMOBILE
L'immobile viene concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

Sottoscrivendo il verbale di sopralluogo e la domanda di partecipazione, l'operatore economico dichiara di avere trovato l'immobile oggetto di locazione e quello oggetto di concessione perfettamente funzionali agli scopi cui sono destinati ed all'attività che dovrà essere svolta e di non avere pertanto alcuna riserva nei confronti del Comune in ordine ai predetti beni che vengono sin d'ora accettati senza condizioni.
L'immobile in locazione e quello in concessione verranno consegnati privi degli arredi e delle attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività, che dovranno essere acquistati ed installati a cura e spese del locatario e al termine della locazione rimarranno di sua proprietà.
L'immobile è completo esclusivamente delle dotazioni risultanti da separato elenco che si allega (allegato 6).
Il locale dovrà essere destinato esclusivamente all'attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico, nel rispetto delle disposizioni normative e regolamentari in materia, alle quali si rimanda.
E' assolutamente vietata l'installazione e l'uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo, di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 10 del TULPS.
E' altresì, assolutamente vietata la vendita di cannabis light.

L'immobile in locazione appartiene al demanio storico-artistico del Comune di Bardolino, in quanto sottoposto a vincolo di tutela storico-artistico-monumentale giusta decreto del 30 gennaio 2012, sicché la locazione che verrà stipulata a valle della presente procedura di gara sarà regolata anche dagli artt. 822 ss. c.c.
Il pubblico esercizio dovrà rimanere aperto al pubblico per almeno 180 giorni all'anno, ed in particolare dovrà rimanere ininterrottamente aperto nel periodo dal 1 maggio al 10 ottobre di ogni anno, in quanto usualmente destinato ai soggiorni turistici ed agli usi pubblici del lago. Eventuali deroghe al presente obbligo dovranno essere autorizzate dal Comune.
Vista la natura dell'immobile, il vincolo cui lo stesso è sottoposto, il suo storico utilizzo, la sua collocazione e quindi la sua particolare vocazione turistica, il pubblico esercizio dovrà comunque rimanere aperto, anche al fine di consentire il suo utilizzo quale punto di ristoro, in occasione di tutte le manifestazioni culturali e/o sportive promosse dal Comune di Bardolino e/o dalla Fondazione Bardolino Top (es. Palio del Chiaretto; Festa dell'Uva; Triathlon Città di Bardolino; La 10 di Bardolino; ecc.), le cui date ed orari saranno di volta in volta comunicati dal Comune concessionario con congruo anticipo.
L'immobile necessita di interventi di manutenzione, in particolare sono posti a totale carico del locatario:

- lavori specificatamente indicati nel computo metrico allegato (manutenzione serramenti);
- oneri afferenti i costi per i consumi elettrici, idrici, fognari, tasse e imposte
- l'attuazione delle proposte migliorative dichiarate in sede di gara.

In particolare per quanto riguarda le spese accessorie derivanti dall'allacciamento ai servizi tecnologici si precisa quanto segue: l'unità immobiliare è dotata di utenze indipendenti e pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere ad attivare i relativi contratti di erogazione con gli enti preposti; le spese di attivazione e funzionamento saranno interamente a carico del concessionario.
Si precisa infine che non compete all'Amministrazione comunale l'espletamento delle pratiche inerenti l'ottenimento di eventuali autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività. Dette formalità restano ad esclusivo carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedervi a propria cura e spese.
Ulteriori lavori di manutenzione straordinaria dei locali potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale, sotto la diretta vigilanza dell'Ufficio Tecnico comunale.
Si ribadisce che l'immobile è attualmente locato alla ditta La Coza S.n.c. di Corso Giovanni & C., che potrà esercitare il diritto di prelazione sulla locazione ai sensi della Legge n. 392/1978.

Art. 6 - SOPRALLUOGO

E' fatto obbligo, per chi intende presentare offerta, di effettuare, a proprie spese, un sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di locazione.
Il sopralluogo dovrà avvenire entro il giorno **28 ottobre 2025**, con accompagnamento da parte di personale incaricato dall'Amministrazione Comunale che rilascerà apposita certificazione attestante l'avvenuta visita dei locali e dei luoghi.
Per effettuare il sopralluogo dovrà essere presentata apposita richiesta scritta secondo il modello allegato 7 entro e non oltre **23.10.2025**, sottoscritta:

- dall'interessato se persona fisica;
- dal legale rappresentante dell'Impresa o da persona autorizzata ad impegnare validamente l'Impresa (ovvero dell'Impresa capogruppo in caso di raggruppamento temporaneo di imprese ovvero del

Consorzio) ed indirizzata all'Area Amministrativa del Comune di Bardolino, da consegnare direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune o inviare a mezzo e-mail/pec al seguente indirizzo: comune.bardolino@legalmail.it e riportante le generalità del soggetto incaricato di effettuare il sopralluogo ed un recapito telefonico di riferimento al fine di concordare data e orari del sopralluogo stesso.

Alle richieste pervenute dopo la scadenza del termine sopra indicato l'Amministrazione darà corso solo in seguito alla calendarizzazione dei sopralluoghi per i soggetti che hanno presentato richiesta entro il termine fissato e solo qualora residuino periodi a disposizione dell'Amministrazione. In difetto, l'Impresa non potrà procedere al sopralluogo e quindi non potrà partecipare alla gara.

La mancata effettuazione del sopralluogo comporta l'esclusione dalla gara.

In caso di raggruppamento temporaneo di imprese il sopralluogo dovrà essere effettuato da persona incaricata dal legale rappresentante della sola impresa capogruppo (fatta salva la facoltà della ulteriore e contemporanea partecipazione di altri soggetti incaricati dalle Imprese associate). In caso di Consorzio il sopralluogo dovrà essere effettuato da persona incaricata dal legale rappresentante del Consorzio (fatta salva la facoltà della ulteriore e contemporanea partecipazione di altri soggetti incaricati dalle Imprese consorziate per conto delle quali il Consorzio partecipa alla gara.)

Art. 7 - PRESCRIZIONI SPECIALI

La presentazione dell'offerta implica l'accettazione dei contenuti del presente bando oltre che dello schema di contratto.

Per quanto riguarda le spese accessorie derivanti dall'allacciamento ai servizi tecnologici si precisa quanto segue: l'unità immobiliare è dotata di utenze indipendenti e pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere ad attivare i relativi contratti di erogazione con gli enti preposti; le spese di attivazione e funzionamento saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa infine che non compete all'Amministrazione comunale l'espletamento delle pratiche inerenti l'ottenimento di eventuali autorizzazioni necessarie allo svolgimento dell'attività o all'esecuzione di manutenzioni. Dette formalità restano ad esclusivo carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedervi a propria cura e spese.

Si precisano inoltre le seguenti prescrizioni, riportate anche nello schema di contratto di locazione:

- dovrà essere garantita al Comune la possibilità di utilizzare gratuitamente i locali per n. 6 giornate/serate all'anno, in date da concordarsi con un congruo anticipo di almeno 15 giorni;
- in caso di mancato esercizio della prelazione da parte del conduttore uscente, lo stesso ha diritto di percepire dal nuovo contraente l'indennità di avviamento, pari a 36 mensilità del canone corrente;
- nel caso in cui il conduttore uscente eserciti il diritto di prelazione, rinuncia alla corresponsione dell'indennità di avviamento dovutale alla scadenza della durata del nuovo contratto di locazione, con essa eventualmente stipulato, ferma restando la previsione ex lege del diritto di prelazione (art. 40 legge 392/78) anche nel nuovo contratto di locazione.

Art. 8 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammessi a presentare offerta le persone fisiche, le imprese individuali, le società e i consorzi in possesso dei requisiti generali di cui agli articoli da 94 a 98 del D.Lgs n. 36/2023.

La partecipazione alla gara dei concorrenti in più di un raggruppamento o consorzio ordinario, ovvero in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario, determina l'esclusione dei medesimi se sono integrati i presupposti di cui all'art. 95, comma 1, lettera d) del D.lgs. 36/2023, sempre che l'operatore economico non dimostri che la circostanza non ha influito sulla gara, ne è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali.

Non possono partecipare alla medesima gara concorrenti che si trovino tra di loro in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del Codice Civile indipendentemente dalla forma giuridica rivestita da ciascuna Impresa e in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo comporti che le offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale. I concorrenti che si trovano in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del Codice Civile devono dichiarare di aver formulato autonomamente l'offerta, indicando l'offerente con cui sussiste tale situazione e corredando tale dichiarazione con i documenti (inseriti in separata busta chiusa) utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta.

Si precisa sin d'ora che, nel caso in cui l'aggiudicazione venga fatta nei confronti di una singola persona fisica, a questa sarà consentita la trasformazione in società esclusivamente previa conservazione della responsabilità civile in capo all'aggiudicatario originario.

Per essere ammessi alla gara i soggetti interessati dovranno dimostrare, a pena di esclusione, di essere in possesso dei seguenti requisiti:

A) Requisiti di ordine generale

1) di non aver subito condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei seguenti reati:

* delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;
* delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
* frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
* delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
* delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
* sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
* ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

2) che non sussistono ragioni di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo codice. Resta fermo quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del codice di cui al decreto legislativo n. 159 del 2011, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia. La causa di esclusione di cui all'articolo 84, comma 4, del codice di cui al decreto legislativo n. 159 del 2011 non opera se, entro la data dell'aggiudicazione, l'impresa sia stata ammessa al controllo giudiziario ai sensi dell'articolo 34-bis del medesimo codice. In nessun caso l'aggiudicazione può subire dilazioni in ragione della pendenza del procedimento suindicato.

L'esclusione nei casi di cui ai presenti punto 1) e 2) è disposta se la sentenza, il decreto o la misura interdittiva sono stati emessi nei confronti: dell'operatore economico ai sensi e nei termini di cui al decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231; del titolare o del direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; di un socio o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice; dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi gli institori e i procuratori generali; dei componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo; del direttore tecnico o del socio unico; dell'amministratore di fatto nelle ipotesi di cui ai punti precedenti. Nel caso in cui il socio sia una persona giuridica l'esclusione va disposta se la sentenza o il decreto ovvero la misura interdittiva sono stati emessi nei confronti degli amministratori di quest'ultima. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione non va disposta e il divieto non si applica quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima.

3) Fermo restando 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, che non sussistono a proprio carico cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto.

4) Di 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. 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 gravi violazioni definitivamente accertate quelle indicate nell'allegato II.10 al D.lgs. 36/2023. Il presente comma non si applica quando l'operatore economico ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o multe, oppure quando il debito tributario o previdenziale sia comunque integralmente estinto, purchè l'estinzione, il pagamento o l'impegno siano stati formalizzati prima della scadenza del termine per la presentazione delle domande.
5) Di non trovarsi sottoposto a liquidazione giudiziale o in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o nei cui confronti sia in corso un procedimento per l'accesso a una di tali procedure, fermo restando quanto previsto dall'articolo 95 del codice della crisi di impresa e dell'insolvenza, di cui al decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, dall'articolo 186-bis, comma 5, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e dall'articolo 124 del presente codice. L'esclusione non opera se, entro la data dell'aggiudicazione, sono stati adottati i provvedimenti di cui all'articolo 186-bis, comma 4, del regio decreto n. 267 del 1942 e all'articolo 95, commi 3 e 4, del codice di cui al decreto legislativo n. 14 del 2019, a meno che non intervengano ulteriori circostanze escludenti relative alle procedure concorsuali
6) Di non essersi reso colpevole di gravi infrazioni, debitamente accertate con qualunque mezzo adeguato, alle norme in materia di salute e di sicurezza sul lavoro nonché agli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali elencate nell'allegato X alla direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014;
7) Di non essere a conoscenza di situazioni di conflitto d'interesse derivanti dalla partecipazione alla gara.
8) Che non sussiste alcun coinvolgimento del concorrente nella preparazione della procedura di gara.
9) Di non essere stato soggetto alla 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.
10) Di non essere iscritto nel casellario informatico tenuto dall'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione ai fini del rilascio dell'attestazione di qualificazione.
11) Di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria di cui all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55.
12) Di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili di cui alla legge n. 68/1999.
13) Di non essere stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203
oppure
di non rientrare tra coloro che, pur essendo stati vittime dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, non risultino aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689.

B) Altri requisiti:
- insussistenza di cause ostative all'accesso e all'esercizio delle attività commerciali di vendita e somministrazione di cui all'art. 71 del D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno);
- iscrizione nel registro della CCIAA o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per attività di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande;
- insussistenza in capo al concorrente, alla data di presentazione dell'offerta, di liti pendenti con il Comune di Bardolino o di situazioni di morosità nei confronti del Comune stesso.
In caso di raggruppamenti temporanei di Imprese i requisiti di "ordine generale" di cui alla lettera A) e gli "altri requisiti" di cui alla lettera B) del presente paragrafo devono essere posseduti da ciascuna delle imprese raggruppate.

In caso di Consorzi tali requisiti devono essere posseduti dal Consorzio (se dotato di personalità giuridica) oppure da ciascuna delle imprese consorziate. Si applicano in ogni caso le disposizioni vigenti in materia di ammissione dei Consorzi alle gare.
Il possesso dei requisiti descritti è provato mediante la presentazione di apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà da redigere secondo apposito modello (allegato 3.A o allegato 3.B al presente bando).

Art. 9 - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara, gli offerenti dovranno far pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Bardolino, Piazzetta San Gervaso n. 1, 37011 BARDOLINO (VR), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 30 ottobre 2025**, un plico/contenitore sigillato (con ceralacca e/o nastro adesivo o altri strumenti idonei a garantirne l'integrità) e controfirmato sui lembi di chiusura, sul quale dovranno essere indicati il soggetto mittente (completo di denominazione ed indirizzo) e la dicitura "LOCAZIONE LIDO MIRABELLO - OFFERTA".
All'interno di tale plico/contenitore dovranno essere inseriti tre distinti plichi, sigillati e controfirmati su tutti i lembi di chiusura, riportanti, rispettivamente, le seguenti diciture:
- plico n. "1" – documentazione amministrativa
- plico n. "2" – offerta tecnica
- plico n. "3" – offerta economica

Il recapito del plico potrà avvenire alternativamente:
a) mediante consegna direttamente presso l'Ufficio Protocollo del Comune;
b) mediante raccomandata del servizio postale.
c) mediante agenzia di recapito autorizzata.
Il termine indicato per la presentazione delle offerte è perentorio. All'uopo farà fede il timbro apposto dall'ufficio protocollo del Comune. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile. Non saranno presi in considerazione e saranno ritenuti inammissibili i plichi che, per qualsiasi ragione, dovessero pervenire prima della pubblicazione del presente Bando ovvero oltre il termine previsto.
Non sono ammesse offerte sostitutive o aggiuntive di quelle precedentemente inviate, anche se pervenute entro il termine suddetto.
Nessun concorrente potrà far pervenire più di un'offerta, pena l'esclusione dalla gara.

La seduta di gara, aperta al pubblico, è fissata alle **ore 9:30** del giorno **lunedì 03 Novembre 2025** presso la sede Municipale sita a Bardolino in Piazzetta San Gervaso n. 1.

Ad interloquire in ordine allo svolgimento della gara sono ammessi solo gli offerenti o i soggetti autorizzati ad impegnare legalmente gli stessi (i legali rappresentanti o i procuratori).

Art. 10 – DOCUMENTAZIONE DI GARA

Tutta la documentazione descritta ai successivi capitoli deve essere redatta in lingua italiana e sottoscritta dall'offerente o da persona abilitata ad impegnare validamente l'offerente, in qualità di legale rappresentante o procuratore dell'offerente medesimo.

Plico n. 1 – Documentazione amministrativa

La busta relativa alla documentazione amministrativa, suggellata con ceralacca o altra forma idonea a garantire l'integrità del plico e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà riportare le generalità e l'indirizzo della Ditta e la seguente dicitura:

"BUSTA 1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – LOCAZIONE LIDO MIRABELLO E CONCESSIONE AREA DEMANIALE e deve contenere a pena di esclusione quanto di seguito indicato:

a) **istanza di partecipazione alla gara**, in bollo da € 16,00, da rendere in conformità al modello di cui all'allegato 2.A (per le persone fisiche) o all'allegato 2.B (per le imprese/consorzi) al presente bando, sottoscritta dall'interessato (in caso di persona fisica) o dal legale rappresentante (in caso di persona giuridica), corredata da copia di un documento d'identità valido del sottoscrittore;

b) **una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà** da rendere in conformità al modello di cui all'allegato 3.A (per le persone fisiche) o all'allegato 3.B (per le imprese/consorzi), da parte dell'interessato (se persona fisica) o del legale rappresentante dell'impresa o da persona abilitata ad impegnare validamente la stessa, relativa al possesso dei requisiti necessari per la partecipazione alla gara e con la quale si dichiara di accettare le condizioni contenute nel presente bando di gara e nei suoi allegati, compreso lo schema del contratto di locazione e di aver tenuto conto, nella formulazione dell'offerta, dei contenuti del bando stesso e degli obblighi relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di condizioni di lavoro, di previdenza e di assistenza previsti dalla normativa vigente; tale dichiarazione deve essere corredata da copia di un documento d'identità valido del sottoscrittore e, in caso di sottoscrizione da parte di un procuratore, da copia autentica della procura;
c) **certificato di presa visione dei luoghi** rilasciato dal competente Ufficio comunale;
d) **cauzione provvisoria** pari al 10% dell'importo a base di gara, pari a € 10.000,00 (euro diecimila/00) a garanzia della stipula del contratto.
La cauzione provvisoria può essere costituita alternativamente:
> da quietanza del versamento in contanti o in titoli del debito pubblico presso la Tesoreria Comunale, con la causale "cauzione provvisoria locazione Lido Mirabello";
> da assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Bardolino;
> da polizza fideiussoria bancaria o assicurativa rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993, che svolga in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, e che sia sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta all'albo previsto dall'art. 161 del D.Lgs. n. 58 del 24.02.1998, avente validità per almeno 180 giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte.
Tale garanzia (cauzione provvisoria) deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia stessa entro 15 giorni, a seguito di semplice richiesta scritta del Comune.
La cauzione provvisoria sarà restituita:
- all'aggiudicatario ad avvenuta stipula del contratto di affitto d'azienda;
- agli altri concorrenti dopo l'adozione del provvedimento di aggiudicazione.

Plico n. 2 – Offerta tecnica

L'operatore economico inserisce la documentazione relativa all'offerta tecnica nella seconda busta, suggellata con ceralacca o altra forma idonea a garantire l'integrità del plico e controfirmata sui lembi di chiusura che oltre alle generalità e l'indirizzo della Ditta dovrà riportare la dicitura: "BUSTA 2 – OFFERTA TECNICA – LOCAZIONE LIDO MIRABELLO E CONCESSIONE AREA DEMANIALE"
L'offerta tecnica contiene una **relazione tecnica:** una proposta tecnico-organizzativa che illustra, con riferimento ai criteri di valutazione indicati nella tabella di cui al successivo articolo 12.1, gli elementi che saranno poi oggetto di valutazione da parte della Commissione.
La relazione tecnica non potrà superare le **8 (otto) facciate** di testo numerate, in formato A4, in carattere non inferiore a 10 pt – font Arial. Le parti di relazione eccedenti le otto facciate non saranno valutate dalla commissione anche se contenenti elementi soggetti a valutazione. Non saranno presi in considerazione richiami ad altri documenti allegati non richiesti, o link che riportano a documenti esterni.
L'offerta tecnica deve rispettare le caratteristiche minime stabilite nel Progetto, pena l'esclusione dalla procedura di gara, nel rispetto del principio di equivalenza.
L'offerta tecnica deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore.

Nel caso il concorrente ritenga sussistano informazioni fornite nell'ambito dell'offerta o a giustificazione della medesima che costituiscano, secondo motivata e comprovata dichiarazione segreti tecnici o commerciali, deve inserire una **DICHIARAZIONE** firmata contenente i dettagli dell'offerta coperti da riservatezza, argomentando in modo congruo le ragioni per le quali eventuali parti dell'offerta sono da segretare. Il concorrente a tal fine allega anche una copia firmata della relazione tecnica adeguatamente oscurata nelle parti ritenute costituenti segreti tecnici e commerciali. Resta ferma, la facoltà della stazione appaltante di valutare la fondatezza delle motivazioni addotte e di chiedere al concorrente di dimostrare la tangibile sussistenza di eventuali segreti tecnici e commercial

L'elaborato dovrà pertanto contenere una proposta progettuale tecnico/organizzativa nel rispetto di quanto previsto dai "criteri di valutazione dell'offerta tecnica" indicati nella tabella di cui al successivo articolo 12.1.

Plico n. 3 – Offerta economica

La busta relativa all'offerta economica, suggellata con ceralacca o altra forma idonea a garantire l'integrità del plico e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà riportare le generalità e l'indirizzo della Ditta e la seguente dicitura: "BUSTA 3 – OFFERTA ECONOMICA – LOCAZIONE LIDO MIRABELLO E CONCESSIONE AREA DEMANIALE" e deve contenere, a pena di esclusione, l'offerta economica da rendere in conformità al modello di cui all'allegato 4.A (per le persone fisiche) o all'allegato 4.B (per le imprese/società/consorzi) al presente bando, redatta e sottoscritta dall'interessato (in caso di persona fisica) o dal legale rappresentante (in caso di persona giuridica) oppure da un procuratore autorizzato, corredata da un documento d'identità valido del sottoscrittore, da formulare secondo le seguenti modalità:
a) la formulazione dell'offerta deve avvenire esclusivamente mediante l'indicazione in cifre e in lettere della percentuale di rialzo rispetto al canone annuo posto a base di gara e pari ad **euro 100.000,00 (euro centomila/00).** La percentuale di rialzo deve prevedere non più di due decimali (i decimali oltre il secondo saranno comunque troncati senza arrotondamento). Si precisa sin d'ora che in caso di discordanza, l'Amministrazione considererà valida l'espressione in lettere. L'operatore economico, partecipando al confronto concorrenziale, si obbliga a corrispondere in aggiunta al canone di locazione offerto, anche l'importo del canone di concessione per l'area demaniale nell'importo sopra indicato di € 7.192,00.
b) l'offerta non potrà recare correzioni che non siano a loro volta controfirmate e sottoscritte. **La mancata sottoscrizione dell'offerta costituisce in ogni caso causa di esclusione dalla gara. Non sono ammesse, a pena di esclusione dalla gara, offerte pari o in ribasso rispetto al valore a base di gara, offerte comunque condizionate oppure offerte parziali.**
Nel caso in cui l'offerta superi di oltre il 60 % il canone a base d'asta, gli uffici procederanno alla verifica della sostenibilità economica dell'offerta stessa, richiedendo al proponente informazioni integrative in merito a:
• descrizione dell'attività che si prevede di avviare
• giro d'affari previsto
• personale addetto
La documentazione dovrà essere prodotta dall'offerente entro 5 giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta. Nel procedere all'esame della documentazione prodotta, gli uffici potranno avvalersi di esperti, eventualmente con una fase di approfondimento e contraddittorio con i proponenti. Nel caso in cui l'offerta non sia ritenuta congrua e sostenibile dal punto di vista economico, la stessa verrà esclusa e si procederà all'esame dell'offerta risultata seconda in graduatoria (previa verifica nel caso in cui anch'essa superi del 60 % la base d'asta).
L'offerta è vincolante per un periodo di 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine per la presentazione della stessa.
L'offerta presentata vincola il soggetto offerente ma non l'Amministrazione in quanto il relativo vincolo negoziale si perfeziona con la stipula del contratto.

Art. 11 - IMPRESE CHE INTENDONO COSTITUIRE UN RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO – CONSORZI

In caso di imprese che intendono costituire un raggruppamento temporaneo, la documentazione descritta all'art. 10 dedicata alle persone fisiche o alle imprese che partecipano in forma singola deve essere presentata con il rispetto, oltre che delle modalità ivi previste, di tutte le modalità descritte nel presente Articolo, rinviando per le precisazioni in merito ai requisiti prescritti per i raggruppamenti all'art. 8 del presente bando.
Documentazione amministrativa

Nella busta contenente la documentazione amministrativa deve essere inserita – a pena di esclusione – la documentazione indicata nell'art. 10 con la seguente precisazione:

- Il possesso dei requisiti di ordine generale e gli altri requisiti di cui all'art. 8 deve essere dichiarato da tutte le imprese del raggruppamento.

- Nel plico/contenitore esterno, oltre alla documentazione indicata in precedenza, deve essere inserita, a pena di esclusione, una dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante o da persona abilitata ad impegnare validamente ciascuna delle Imprese raggruppate contenente:
a) l'espressa assunzione, da parte delle imprese partecipanti, dell'impegno a conferire, in caso di aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto, mandato collettivo speciale con rappresentanza (nonché la relativa procura risultante da atto pubblico) ad una di esse espressamente indicata e qualificata come capogruppo, la quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e delle mandanti;
b) l'espressa indicazione delle parti del contratto che saranno eseguite da ciascuna delle Imprese partecipanti (che deve essere coerente con i requisiti posseduti da ciascuna delle Imprese facenti parte del raggruppamento).
- Il plico contenente l'offerta economica deve essere controfirmato sui lembi di chiusura dal legale rappresentante o da persona abilitata ad impegnare validamente almeno una delle imprese partecipanti e recare l'indicazione della denominazione o ragione sociale di ciascuna delle imprese partecipanti.
- L'offerta economica deve essere redatta con le seguenti precisazioni:
a) le offerte devono recare l'indicazione del codice fiscale e della partita I.V.A. di ciascuna delle Imprese partecipanti;
b) le offerte devono essere sottoscritte dal legale rappresentante o da persona abilitata ad impegnare validamente ciascuna delle imprese partecipanti.

In caso di Consorzi, il possesso dei requisiti di ordine generale e gli altri requisiti di cui all'art. 8 dovrà essere dichiarato dal Consorzio (se dotato di personalità giuridica) oppure da ciascuna delle imprese consorziate.

Nel plico/contenitore esterno, oltre alla documentazione indicata in precedenza, deve essere inserita, a pena di esclusione, una dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante del Consorzio o da persona abilitata ad impegnare validamente il Consorzio medesimo, recante l'indicazione delle Imprese o delle Cooperative per conto delle quali il Consorzio stesso partecipa.

Art. 12 – PROCEDURA DI GARA

La prima seduta di gara si terrà nel giorno, nell'ora e nel luogo fissati nel presente bando e sarà aperta al pubblico. In quella sede si procederà a verificare se i soggetti presenti siano o meno legittimati in qualità di legali rappresentanti o di procuratori ad impegnare legalmente gli offerenti e, quindi, ad interloquire in ordine alla regolarità dello svolgimento della gara.

Sintesi delle operazioni di gara:

- verifica della regolarità formale dei plichi presentati dagli offerenti entro il termine indicato nel Bando;

- apertura dei plichi e verifica dell'integrità e della regolarità delle buste ivi contenute;

- apertura delle buste n. 1 contenenti la documentazione amministrativa e verifica della completezza e della regolarità della documentazione in esse contenuta, decidendo sull'ammissibilità o meno dei concorrenti alla fase successiva di valutazione delle offerte tecniche. In particolare accertamento se gli offerenti abbiano effettuato il prescritto sopralluogo, acquisendo dal responsabile del procedimento le relative attestazioni redatte dall'incaricato dell'Amministrazione. Sarà disposta l'esclusione dalla gara degli offerenti che non hanno effettuato il sopralluogo;

- qualora venga ritenuto opportuno e fatti salvi i casi in cui è prevista espressamente l'esclusione dalla gara, l'Amministrazione si riserva di chiedere integrazioni documentali alle ditte offerenti concedendo alle stesse un congruo termine per adempiere. In tale ipotesi sarà fissata una nuova data per la prosecuzione della gara e l'apertura delle buste tecniche dei concorrenti ammessi. Qualora non vi sia la necessità di richiedere integrazioni documentali, sarà possibile procedere nella stessa seduta all'apertura delle buste contenenti le offerte tecniche ed alla verifica della completezza e della regolarità della documentazione in esse contenuta;

- in una o più sedute riservate la Commissione procederà all'esame e alla valutazione delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel presente bando;

- successivamente, in seduta pubblica, da comunicarsi almeno due giorni prima, la Commissione comunicherà i punteggi attribuiti alle offerte tecniche. Nella medesima seduta o in seduta pubblica successiva, la commissione procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, dando lettura del rialzo offerto;

- dopo l'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, laddove sussista una dichiarazione di una situazione di controllo formale di cui all'articolo 2359 del Codice Civile o una qualsiasi relazione – anche di fatto - di uno o più offerenti con altri offerenti alla medesima gara, si procederà all'apertura delle buste contenenti i documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo (o la relazione predetta) in cui si trovano gli offerenti non ha influito sulla formulazione dell'offerta, decidendo se ammettere l'offerente/gli offerenti al prosieguo della gara ovvero se escludere lo stesso/gli stessi dalla gara;

- all'esito della valutazione delle offerte economiche, la Commissione procederà, sempre in seduta pubblica, all'attribuzione dei punteggi complessivi e alla formazione della graduatoria di gara.

L'aggiudicazione sarà dichiarata nulla e si procederà nei confronti dell'aggiudicatario nel caso in cui, dalla documentazione effettiva, risulti l'assenza dei requisiti dichiarati, ovvero risultino a carico dei soggetti indicati dalla legge, provvedimenti ostativi, ai sensi della vigente legislazione antimafia, alla locazione in argomento. Fatte salve le espresse ipotesi di esclusione dalla gara previste dal presente bando, sarà possibile disporre l'esclusione del concorrente a causa di mancanza, irregolarità o incompletezza della documentazione richiesta, inosservanza delle modalità prescritte per la presentazione della documentazione, qualora facciano venir meno il serio e proficuo svolgimento della gara, la "par condicio" dei concorrenti e le norme poste a tutela della segretezza dell'offerta ed in ogni caso di violazione dei medesimi principi

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi parziali differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, sarà posto primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.
Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, i predetti concorrenti, su richiesta della stazione appaltante, presentano un'offerta migliorativa sul prezzo entro tre (3) giorni dalla richiesta. E' collocato primo in graduatoria il concorrente che ha presentato la migliore offerta. Ove permanga l'ex aequo la commissione procede mediante sorteggio ad individuare il concorrente che verrà collocato primo nella graduatoria. La Stazione appaltante comunica il giorno e l'ora del sorteggio.
L'esercizio del diritto di prelazione del conduttore uscente consiste nell'accettare formalmente tutte le condizioni offerte dall'aggiudicatario (prezzo e offerta tecnica).
L'offerta è esclusa in caso di:
- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo nell'offerta tecnica;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari, in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche;
- presentazione di offerte inammissibili, in quanto la commissione giudicatrice ha ritenuto sussistenti gli estremi per l'informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi.

12.1 CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

La valutazione delle offerte tecniche pervenute avverrà sulla base dei criteri e sub-criteri di valutazione e relativi pesi e sub-pesi dettagliati di seguito:

A	**ESPERIENZA** Con tale criterio si intende valutare l'esperienza pregressa dell'operatore economico in attività di somministrazione alimenti e bevande e in gestione di stabilimenti balneari o simili	**MAX PUNTI 20**
A.1	Esperienza nell'attività di ristorazione ➢ da 0 a 5 anni ➢ da 5 a 10 anni ➢ oltre 10 anni	MAX punti 10 5 punti 7 punti 10 punti
A.2	Esperienza nell'attività di gestione di aree attrezzate per servizi legati alla balneazione e/o al servizio spiaggia, stabilimenti balneari ➢ da 0 a 5 anni ➢ da 5 a 10 anni ➢ oltre 10 anni	MAX punti 10 5 punti 7 punti 10 punti
B	**SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO**	**MAX PUNTI 6**

	Con tale criterio di intende valutare la modalità di erogazione del servizio che si intende offrire (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: personale, tipologia di servizio – ai tavoli, self service ecc… - utilizzo degli spazi, offerta di prodotti specifici per diete sanitarie ed etico religiose …)	
C	**COLLABORAZIONE CON LA REALTA' DI BARDOLINO** Con tale criterio si intendono valutare le proposte di collaborazione con il Comune di Bardolino, le associazioni presenti sul territorio e l'attività del Teatro Corallo	**MAX PUNTI 6**
D	**ATTIVITA' ATTRATTIVE E DI ANIMAZIONE** Con tale criterio si intendono valutare le proposte di svolgimento di attività attrattive e di animazione del Lido legate all'attività svolta che si ritengono qualificanti per il Comune di Bardolino	**MAX PUNTI 6**
E	**VALORIZZAZIONE DEI PRODOTTI LOCALI** Con tale criterio si intendono valutare le proposte di collaborazione con altre attività commerciali finalizzate alla valorizzazione dei prodotti locali	**MAX PUNTI 6**
F	**MANUTENZIONI DELLA STRUTTURA E IMPIANTI** Con tale criterio si intendono valutare le proposte manutentive sull'edificio e sugli impianti che non necessitino di autorizzazione paesaggistica (a titolo esemplificativo ma non esaustivo tinteggiature, sostituzione di corpi illuminanti, sostituzione di linee elettriche, rifacimento e messa a norma dell'impianto elettrico…)	**MAX PUNTI 8**
G	**PROPOSTE MIGLIORATIVE** Con tale criterio si intendono valutare le proposte migliorative gestionali e/o organizzative della struttura, degli arredi e/o delle attrezzature tecniche *(max 2 punti per ogni proposta migliorativa ritenuta qualificante e appropriata al contesto e all'attività)*	**MAX PUNTI 8**

12.2 CRITERI DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

Valutazione del criterio A: nella relazione dovranno essere indicati con precisione i periodi di esperienza maturata e il nome dell'attività commerciale presso la quale si è maturata l'anzianità. Il requisito sarà oggetto di successiva verifica.

Per la valutazione dei restanti criteri ciascun Commissario disporrà di un massimo di sei giudizi, e precisamente: non adeguato, poco adeguato, mediamente adeguato, adeguato, più che adeguato, molto adeguato.

A detti giudizi corrispondono rispettivamente le seguenti percentuali del punteggio attribuibile in relazione a ciascun sub-criterio di valutazione:

Giudizio	Descrizione	Percentuale del punteggio massimo attribuibile
Irrilevante / non adeguato	Argomento non trattato	0%
Insufficiente / poco adeguato	Nel caso in cui non ci sia rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Ente; mancanza di fattibilità nelle proposte e soluzioni prospettate; insufficiente chiarezza nell'esposizione; mancanza di concretezza nelle soluzioni prospettate. In conclusione, non in linea con gli standard richiesti	25%
	Nel caso in cui ci sia sufficiente rispondenza delle proposte alle	

Sufficiente / mediamente adeguato	esigenze dell'Ente; sufficiente fattibilità nelle proposte e soluzioni prospettate; sufficiente chiarezza nell'esposizione; sufficiente concretezza nelle soluzioni prospettate. In conclusione, appena in linea con gli standard richiesti	50%
Discreto / adeguato	Nel caso in cui ci sia discreta rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Ente; discreta fattibilità nelle proposte e soluzioni prospettate; discreta chiarezza nell'esposizione; discreta concretezza nelle soluzioni prospettate; discreto grado di personalizzazione del servizio. In conclusione, in linea con gli standard richiesti	70%
Buono / più che adeguato	Nel caso in cui ci sia buona rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Ente; buona fattibilità nelle proposte e soluzioni prospettate; buona chiarezza nell'esposizione; buona concretezza nelle soluzioni prospettate; buon grado di personalizzazione del servizio. In conclusione, più che in linea con gli standard richiesti	85%
Ottimo / molto adeguato	Nel caso in cui ci sia ottima rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Ente; ottima fattibilità nelle proposte e soluzioni prospettate; ottima chiarezza nell'esposizione; ottima concretezza nelle soluzioni prospettate; ottimo grado di personalizzazione del servizio. In conclusione, superiore agli standard richiesti	100%

In particolare, il punteggio finale del criterio sarà determinato calcolando la media dei punteggi attribuiti da tutti i Commissari. Di seguito si procederà quindi per ogni offerta alla somma dei punteggi relativi a ciascun criterio di valutazione.

12.3 – CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

Quanto all'offerta economica verrà assegnato il maggior punteggio (40 punti) all'offerta economica che produrrà nel suo complesso la maggior percentuale di rialzo sull'importo a base di gara.

Alle altre offerte verranno assegnati punteggi proporzionali secondo la seguente formula:

"***p = 40 x P/Pm***

dove

p = ***punteggio*** *da attribuire all'offerta presa in considerazione*

40 = ***punteggio*** *massimo attribuibile alla migliore offerta economica*

P = ***prezzo*** *corrispondente all'offerta presa in considerazione*

Pm = ***prezzo*** *corrispondente all'offerta migliore (corrispondente al prezzo più basso tra tutti i prezzi offerti dai concorrenti)*".

12.4 – COMMISSIONE DI GARA

La commissione giudicatrice è nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari pari a n. 3 membri. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'articolo 93, comma 5, del Codice. A tal fine viene richiesta, prima del conferimento dell'incarico, apposita dichiarazione. La composizione della commissione giudicatrice e i curricula dei componenti sono pubblicati sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione trasparente". La commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti.

Art. 13 – ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Al fine della stipula del contratto di locazione e di concessione l'aggiudicatario dovrà adempiere a quanto di seguito indicato:

a) presentare la documentazione che verrà richiesta compresa quella a comprova della costituzione del deposito cauzionale di cui all'art. 11 dello schema di contratto, a garanzia del rispetto delle norme contrattuali, nella misura pari a tre mensilità del canone come risultante dall'offerta presentata in sede di gara.

La costituzione del deposito cauzionale può avvenire mediante deposito in contanti oppure titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito a titolo di pegno a favore dell'Amministrazione concedente, oppure mediante fideiussione bancaria o assicurativa. In caso di cauzione costituita in contanti oppure in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del deposito a titolo di pegno a favore dell'Amministrazione concedente, il relativo versamento deve essere effettuato presso il Tesoriere dell'Amministrazione stessa, alla quale deve essere consegnata unicamente la quietanza rilasciata attestante l'avvenuto deposito. Nel caso in cui l'aggiudicatario presenti fideiussione bancaria o assicurativa la stessa deve avere i requisiti descritti nell'allegato n. 5. Non saranno accettate fideiussioni bancarie o assicurative che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione concedente. Nel caso di fideiussioni non conformi a quanto prescritto nell'allegato 5 al presente bando, ove il concessionario non si adegui alle prescrizioni ivi precisate, si riterrà che alla mancata stipulazione del contratto si sia pervenuti per volontà del concessionario stesso

b) provvedere al versamento delle spese di stipula, nonché delle imposte di registro e di bollo, secondo l'importo che verrà comunicato;

c) consegnare la documentazione comprovante la stipula di idonee polizze assicurative per responsabilità civile verso terzi e verso i prestatori d'opera e per rischio locativo, con i massimali previsti nello schema di contratto, valide per l'intera durata della locazione.

In caso di accertata insussistenza dei requisiti di partecipazione o sussistenza di cause di esclusione, in contrasto con le dichiarazioni del concorrente, l'Amministrazione procede all'annullamento della disposta aggiudicazione ed alla conseguente nuova aggiudicazione al concorrente che segue in graduatoria.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla verifica dei requisiti dichiarati in sede di gara anche nei confronti di concorrenti diversi dall'aggiudicatario secondo le modalità sopra indicate.

La stipula del contratto di concessione demaniale e relativo disciplinare sarà a cura dell'ufficio demanio. Dovrà essere prodotto il deposito cauzionale pari a una annualità del canone demaniale.

Art. 14 – ESECUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO

Nelle more della stipula del contratto, ma ad aggiudicazione avvenuta, il Comune potrà procedere, con il consenso dell'aggiudicatario, alla consegna anticipata dei beni oggetti di locazione.
Dal momento della consegna matura l'obbligo di corresponsione del canone di locazione.

Art. 15 – MANCATA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Qualora l'aggiudicatario non aderisca, salvo cause di forza maggiore, all'invito a stipulare il contratto conseguente all'aggiudicazione entro il termine stabilito e comunicato dall'Amministrazione, o rifiuti o impedisca la stipulazione stessa, oppure l'Autorità prefettizia comunichi cause ostative alla stipulazione dello

stesso contratto ai sensi del D.P.R. n. 252/1998 ed in ogni altro caso in cui non si possa addivenire alla stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario stesso, l'Amministrazione procede all'escussione della cauzione provvisoria, riservandosi di richiedere il risarcimento del danno derivante dalla mancata stipulazione del contratto, fatta salva l'irrogazione delle sanzioni previste dalle altre leggi vigenti in materia, con riserva per l'Amministrazione di aggiudicare la gara al concorrente che segue in graduatoria.

Art. 16 – TUTELA DATI PERSONALI

I dati che i partecipanti sono chiamati a fornire sono obbligatori ai fini dell'ammissione alla procedura di gara, secondo quanto previsto dal Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016 (regolamento generale sulla protezione dei dati, indicato con la sigla GDPR). Il mancato, inesatto o incompleto conferimento dei dati ha come conseguenza l'impossibilità di proseguire o concludere il procedimento attivato dagli interessati, che, di conseguenza e a seconda dei casi, potrà essere sospeso, interrotto, archiviato o avrà esito negativo. I dati forniti dai partecipanti saranno utilizzati per tutti gli adempimenti connessi alla procedura cui si riferiscono. Quanto dichiarato dai partecipanti nella documentazione di gara verrà raccolto, elaborato e archiviato, tramite supporti informatici e comunicato a tutto il personale dipendente di questa Amministrazione coinvolto nel procedimento e ai membri della Commissione di valutazione nominata con determinazione del responsabile del servizio.

I dati personali possono essere:

- comunicati (cioè resi conoscibili a soggetti determinati, in qualunque forma, anche mediante le messa a disposizione, consultazione o mediante interconnessione) a soggetti privati alle condizioni e con le modalità previste dagli articoli da 22 a 25 della legge n. 241/1990;
- diffusi (cioè resi conoscibili a soggetti indeterminati, in qualunque forma, anche mediante le messa a disposizione o consultazione) attraverso:
  - pubblicazione all'Albo Pretorio, alle condizioni e con le modalità previste dal GDPR e dalle norme di settore;
  - pubblicazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito web del Comune, alle condizioni e con le modalità previste dagli articoli 5 e 5bis del decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33 (accesso civico).

I dati personali vengono trattati per il tempo necessario a consentire la gestione della procedura di gara e tutte le altre necessarie attività di controllo, monitoraggio e verifica, nonché per consentire l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi e del diritto di accesso civico. L'interessato che conferisce i dati ha diritto di:

- ottenere dal Comune di Bardolino la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati che lo riguardano e di accedere ai dati e alle informazioni indicate nell'articolo 15 del GDPR;
- ottenere dal Comune di Bardolino la rettifica dei dati che lo riguardano e l'integrazione dei dati incompleti [articolo 16 del GDPR];
- ottenere dal Comune di Bardolino la cancellazione dei dati che lo riguardano alle condizioni indicate nell'articolo 17 del GDPR;
- ottenere dal Comune di Bardolino la limitazione del trattamento dei dati che lo riguardano alle condizioni indicate nell'articolo 18 del GDPR;
- opporsi in qualsiasi momento al trattamento dei dati che lo riguardano alle condizioni indicate nell'articolo 21 del GDPR.

L'interessato che ritiene che il trattamento dei dati operato dal Comune di Bardolino abbia violato le disposizioni del Regolamento UE, può proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali, in base all'articolo 77 del GDPR.

L'interessato che ritiene che il trattamento dei dati operato dal Comune di Bardolino abbia violato i diritti di cui gode in base al Regolamento UE, può ricorrere all'Autorità Giudiziaria, in base all'articolo 79 del GDPR.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 (di seguito GDPR) si informano i candidati che:

Il Titolare del trattamento è il Comune di Bardolino, nella persona del Sindaco pro tempore, con sede in Bardolino, Piazzetta San Gervaso 1, pec: comune.bardolino@legalmail.it

Il Responsabile del trattamento è il Responsabile dell'Area Amministrativa del Comune di Bardolino, Piazzetta San Gervaso, 1.

Art. 17 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

La responsabilità del procedimento di gara è attribuita al Responsabile dell'Area Amministrativa, Raber dott.ssa Elisabetta.

Per informazioni è possibile contattare il relativo ufficio al n. 045 6213216 e tramite e-mail: elisabetta.raber@comune.bardolino.vr.it.

Art. 18 - PUBBLICITÀ

Il presente bando ed i suoi allegati sono pubblicati integralmente all'albo pretorio telematico del Comune di Bardolino, raggiungibile all'indirizzo http://www.comune.bardolino.vr.it/, nonché nella Sezione Amministrazione Trasparente dello stesso sito (Bandi di gara).

Si invitano i concorrenti a consultare periodicamente il sito, al fine di verificare la presenza di eventuali chiarimenti o precisazioni prima della spedizione dell'offerta.

IL RESPONSABILE AREA AMMINISTRATIVA

Raber dott.ssa Elisabetta

Elisabetta
Raber
30.09.2025
13:33:39
GMT+02:00

Allegati:
1.A Schema contratto di locazione
1.B Documentazione fotografica locazione
1.C Planimetria locazione
1.D Disciplinare di concessione
1.E Documentazione fotografica pontile
1.F Planimetria e documentazione fotografica concessione
2.A Modello istanza di partecipazione – persone fisiche
2.B Modello istanza di partecipazione – imprese
3.A Modello dichiarazioni – persone fisiche
3.B Modello dichiarazioni – imprese
4.A Modello offerta economica – persone fisiche
4.B Modello offerta economica – imprese
5 Caratteristiche della cauzione definitiva
6 Elenco attrezzature
7 Richiesta di sopralluogo
8 Computo metrico estimativo