



# COMUNE DI MANERBA DEL GARDA

## Provincia di Brescia

Manerba del Garda, Maggio 2026

### Bando di gara

## PER LA CONCESSIONE DI UN IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE - BAR SITO IN MANERBA DEL GARDA, VIA ROCCA N. 22, ANNESSO AL CENTRO VISITATORI DEL PARCO ARCHEOLOGICO NATURALISTICO DELLA ROCCA DI MANERBA DEL GARDA

### CON AGGIUDICAZIONE MEDIANTE IL CRITERIO DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA

Il Comune di Manerba del Garda intende procedere all'assegnazione in concessione d'uso a canone di mercato dell'immobile qui sotto descritto, precisando che l'aggiudicazione avverrà con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

#### 1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Manerba del Garda, con sede in Piazza Garibaldi n. 25 in Manerba del Garda (BS); contatti: telefono 0365 659833 - PEC: protocollo@pec.comune.manerbadelgarda.bs.it

#### 2. OGGETTO DEL BANDO

L'immobile oggetto di concessione è sito in Via Rocca 22, annesso al Centro Visitatori del Parco Archeologico Naturalistico della Rocca di Manerba del Garda, immobile identificato catastalmente alla Sezione NCT, Foglio 9, particella 3168.

Rispetto al 2024 si è riscontrato un notevole incremento di visitatori, con un dato di 12163 per il 2025, contro 2900 dell'anno precedente. L'inizio del 2026 ha portato un ulteriore incremento, se raffrontato ai primi tre mesi del 2025, con 2500 visitatori conteggiati sino a marzo, contro i 718 dello scorso anno. Si è constatato un notevole incremento di visitatori manerbesi: se nel 2024 i cittadini di Manerba sono risultati 73, nel 2025 sono stati 903, con maggiore affluenza in corrispondenza della mostra "La velocità sul golfo" (385).

L'immobile è composto da locale bar-biglietteria, deposito alimenti, servizio igienico riservato al personale con antibagno ad uso spogliatoio, servizi igienici per il pubblico, plateatico esterno di mq. 25.

**Nell'immobile sopradescritto potrà essere esercitata l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui alla legge regionale n.6/2010.**

L'immobile verrà consegnato tramite verbale di consegna, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù e quanto altro di relazione.

Sono a carico del concessionario le eventuali integrazioni alle le attrezzature e agli arredi necessari per avviare l'attività che dovrà essere esercitata.

Al termine della concessione, il concessionario dovrà provvedere allo sgombero delle cose di sua proprietà ed alla riconsegna al comune di Manerba del Garda di quanto affidatogli.

Il concessionario dovrà adibire l'immobile all'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, facendosi carico di tutte le autorizzazioni amministrative ed igienico-sanitarie relative allo svolgimento dell'attività, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti od innovazioni imposte dalla vigente normativa per tale attività.

L'attività consente la possibilità di effettuare, altresì, intrattenimenti all'aperto rivolti ai clienti, purché detti intrattenimenti siano modesti, episodici e non assumano una valenza imprenditoriale.

**L'inizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è subordinato alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) a mezzo della modulistica disponibile sul sito del Comune di Manerba del Garda.**

L'attività autorizzata dovrà essere svolta secondo le modalità previste nel contratto di concessione.

Si precisa che tutte le opere edilizie ed impiantistiche eseguite sull'immobile quale miglioria dello stesso, alla scadenza del contratto, diventeranno di proprietà del Comune, mentre rimarranno di proprietà del concessionario gli arredi e le attrezzature acquistate dagli stessi, non ricomprese nell'inventario dei beni allegato al verbale di consegna.

### **3. CANONE DI CONCESSIONE - IMPORTO A BASE D'ASTA**

Il **canone annuo** di concessione posto a base di gara è pari € **9.500,00** (novemilacinquecento euro//00) + IVA.

**Non sono ammesse offerte al ribasso sul canone annuo di concessione.**

Il suddetto canone di concessione verrà annualmente aggiornato sulla base dell'indice ISTAT secondo le indicazioni contenute nel contratto di concessione.

Il canone deve essere corrisposto in due rate semestrali anticipate di pari importo.

L'aggiornamento del canone diverrà operante senza necessità che il Concedente ne faccia formale richiesta.

In caso di ritardato pagamento del canone, trascorsi 10 (dieci) giorni di tolleranza il Concedente avrà diritto agli interessi legali di mora calcolati dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo pagamento.

Il mancato pagamento di due rate, anche non consecutive, costituisce motivo di risoluzione del contratto e dà luogo alla automatica messa in mora del Concessionario anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, con riferimento al periodo di ritardo, senza necessità di diffida, salva ed impregiudicata la richiesta di maggiori danni.

Fino alla data di riconsegna dell'immobile, il Concessionario sarà tenuto a corrispondere il canone di concessione nonché al risarcimento del danno qualora la detenzione dell'immobile si protragga oltre il termine di riconsegna.

### **4. DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione è di anni **sei (6)**, non rinnovabili, a decorrere **dalla data di sottoscrizione del contratto di CONCESSIONE.**

Il pagamento del canone annuo di concessione decorre dalla data di sottoscrizione del contratto, a prescindere dall'effettivo inizio della attività di somministrazione di alimenti e bevande, che si prescrive venga comunque avviata entro il 30/06/2026.

L'immissione in possesso dell'immobile e dell'area pertinenziale decorre, invece, dalla data del "verbale di consegna", che sarà sottoscritto entro e non oltre 10 giorni dalla stipula del contratto.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla "consegna anticipata" del bene, previo deposito e verifica delle garanzie richieste.

## **5. RIFERIMENTI NORMATIVI**

- Codice civile art 822, 826, 924.
- D.lgs. 36/2023

## **6. SOGGETTI AMMESSI ALLA SELEZIONE**

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui all' art. 65 D. Lgs. n° 36/2023 ed i raggruppamenti temporanei di concorrenti e di consorzi ordinari non ancora costituiti ai sensi dell'art. 68 D. Lgs. n° 36/2023, in possesso dei requisiti previsti nel presente bando di gara e negli allegati costituenti parte integrante e sostanziale dello stesso.

Gli interessati dovranno specificare la/le tipologia/e di attività che intendono esercitare all'interno dell'immobile ed essere in possesso dei requisiti necessari all'esercizio della precitata attività in caso di aggiudicazione.

I concorrenti partecipanti ai raggruppamenti devono presentare singolarmente l'istanza di ammissione e la dichiarazione sostitutiva unica che va compilata e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante di ogni singolo concorrente a pena di esclusione.

In caso di "Raggruppamento Temporaneo" di concorrenti, già costituito, deve essere allegato l'atto notarile di mandato collettivo speciale con rappresentanza, in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio, che deve contenere espressamente le indicazioni sulla costituzione del raggruppamento di cui all'articolo 68 del D. Lgs. 36/2023.

In caso di raggruppamento non ancora costituito, l'istanza a pena di esclusione deve altresì contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, gli stessi concorrenti conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in tale sede e qualificato come mandatario (capogruppo), il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti; inoltre i raggruppamenti non ancora costituiti devono presentare congiuntamente l'offerta economica e l'offerta tecnica che devono essere sottoscritte da tutti i soggetti del costituendo raggruppamento a pena di esclusione.

### **6.1 DIVIETI**

È vietata l'associazione in partecipazione, a pena di annullamento dell'aggiudicazione o di nullità del contratto.

È, altresì, vietata qualsiasi modificazione alla composizione dei "Raggruppamenti temporanei" di concorrenti e dei consorzi ordinari di concorrenti, rispetto a quella risultante dall'impegno contenuto nell'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica, a pena di annullamento dell'aggiudicazione o di nullità del contratto, nonché di esclusione dei concorrenti riuniti in raggruppamento o in consorzio, concomitanti o successivi alle procedure di affidamento, salvo quanto disposto ai sensi dell'articolo 68 del D. Lgs. n° 36/2023.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale, qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario.

I consorzi devono indicare, nell'istanza di ammissione alla gara e nella dichiarazione sostitutiva unica, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla gara. Il consorziato designato ad eseguire il servizio deve essere già associato al consorzio alla data della gara e deve essere legato da un rapporto di associazione in via diretta. In caso di violazione di uno di detti divieti, saranno esclusi dalla gara sia il consorzio che il consorziato.

## 7. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

- a. La concessione dell'immobile viene affidata mediante procedura aperta con offerte segrete. La scelta del contraente sarà determinata con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i parametri di giudizio ed i corrispondenti punteggi massimi attribuibili, così come indicato negli elaborati di gara.
- b. L'aggiudicazione provvisoria avviene a favore dell'offerta che avrà ottenuto il punteggio superiore, determinato dalla somma dei punti ottenuti dall'offerta tecnica e quelli determinati dall'offerta economica.
- c. L'aggiudicazione ha carattere provvisorio in quanto subordinata:
  - all'assenza di irregolarità nelle operazioni di gara;
  - alla verifica della veridicità delle dichiarazioni rese in regime di autocertificazione dall'aggiudicatario, in sede di offerta;
  - alla verifica dell'effettivo possesso dei requisiti di partecipazione alla gara, da parte dell'aggiudicatario.
- d. L'aggiudicazione diviene definitiva a seguito della verifica con esito positivo del possesso dei requisiti da parte dell'aggiudicatario e solo quando il vincitore avrà adempiuto agli obblighi imposti dagli atti di gara.
- e. Il Comune di Manerba del Garda può:
  - procedere in ogni momento alla verifica del possesso dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale in capo all'aggiudicatario;
  - revocare l'aggiudicazione qualora accerti, in ogni momento e con qualunque mezzo di prova, l'assenza di uno o più d'uno dei requisiti richiesti in sede di gara oppure una violazione in materia di dichiarazioni autocertificate, anche a prescindere dalle verifiche già effettuate.
- f. La graduatoria definitiva è valida per tutta la durata della concessione. In caso di decadenza dalla concessione o rinuncia dell'aggiudicatario si procederà alla riassegnazione dell'area e dei beni oggetto di gara mediante scorrimento progressivo della graduatoria.

## 8. CRITERI PER L'AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE

L'affidamento avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti criteri:

### A. Offerta tecnica/Proposta progettuale: max 70 punti

I punteggi verranno assegnati secondo quanto indicato negli elaborati di gara – DISCIPLINARE DI GARA, applicando i seguenti parametri di valutazione:

1. **Il progetto gestionale** dell'immobile deve essere redatto nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente "avviso di gara" e nel "disciplinare di gara" e da esso si devono evincere le modalità che si intendono adottare per la gestione dell'immobile (indicativamente non dovrà contenere più di 5 cartelle formato A4; carattere: calibri o times new roman; corpo: 12; interlinea singola);
2. **Il progetto di fattibilità tecnico-economica**, relativo all'esecuzione di eventuali migliorie che il concessionario si impegna ad eseguire nel corso della durata della concessione a propria cura e spese;
3. **Cronoprogramma** degli interventi, con puntuale indicazione dei tempi di realizzazione delle opere;
4. **Precedenti esperienze maturate** nel settore.

Il concorrente utilizzando l'apposito **Allegato B)** al presente avviso dovrà dichiarare gli elementi di valutazione previsti nella Tabella attribuzione punteggi. "Criteri per l'aggiudicazione della concessione"

È posta a carico del richiedente l'acquisizione di tutti i permessi necessari presso gli organi competenti per la realizzazione delle opere previste nel progetto presentato.

Gli interventi edilizi di carattere straordinario sull'immobile debbono essere autorizzati dal Comune, in qualità proprietario dell'immobile.

L'ammissione e la valutazione delle offerte è demandata ad un'apposita Commissione giudicatrice, da nominarsi successivamente alla data di scadenza di presentazione delle offerte.

La Commissione terrà conto nell'esprimere le valutazioni:

- della congruenza del progetto;
- alla destinazione dell'immobile;
- della completezza intesa come individuazione delle componenti fondamentali del servizio;
- della concretezza che consenta l'organizzazione e il controllo puntuale in sede di esecuzione del contratto;
- della chiarezza e sinteticità del progetto nel suo insieme.

Saranno ritenute coerenti con gli standard funzionali e qualitativi minimi attesi dalla stazione aggiudicante e, quindi, idonee, solo le offerte la cui proposta tecnica avrà ottenuto **almeno 35 punti complessivi** risultanti dalla somma dei punteggi attribuiti a seguito della valutazione dei singoli parametri analitici di valutazione. Pertanto, si procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica dei soli concorrenti che avranno ottenuto, a seguito della valutazione dell'offerta tecnica, un punteggio pari o superiore a 35 punti assoluti.

Il progetto verrà valutato anche qualora non sviluppi tutti i punti previsti.

La Commissione potrà richiedere ai concorrenti tutti i chiarimenti e le informazioni di dettaglio che riterrà opportune per la migliore comprensione degli elaborati presentati dai concorrenti

## B) Offerta economica: max 30 punti

L'offerta economica verrà valutata come di seguito riportato:

I partecipanti alla procedura dovranno offrire un'unica percentuale in rialzo sull'importo posto a base d'asta, che verrà applicata al fine di quantificare il canone di concessione annuo.

All'offerta massima pervenuta saranno assegnati 30 punti; la commissione di gara, sulla base della seguente formula, assegnerà il relativo punteggio alle altre offerte pervenute:

$$\text{Punteggio da assegnare} = \frac{\text{Importo offerto}}{\text{Importo massimo offerto}} \times 30 \text{ punti}$$

Si potrà procedere alla aggiudicazione anche nel caso in cui pervenga una sola offerta valida.

La scelta del contraente cui affidare la gestione dell'impianto avverrà sulla base della valutazione espressa dalla Commissione di gara.

L'aggiudicazione sarà fatta a favore del concorrente che avrà totalizzato il più alto punteggio complessivo, ottenuto sommando i punteggi parziali attribuiti dalla commissione di gara.

L'aggiudicazione definitiva sarà oggetto di determinazione dirigenziale.

Per procedere alla stipula dei contratti di concessione l'aggiudicatario dovrà trasmettere la documentazione di rito, costituire nei modi di legge deposito cauzionale definitivo, nonché procedere al versamento delle spese contrattuali.

La mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario comporta l'incameramento della cauzione provvisoria, oltre all'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa in vigore.

Per quanto non espressamente previsto dal presente bando di gara valgono le norme di legge vigenti in materia.

## **9. SOPRALLUOGO**

Il concorrente deve effettuare, a pena di esclusione, una visita obbligatoria degli immobili, che dovrà risultare dal relativo verbale rilasciato dal personale incaricato dall'Ufficio Tecnico del Comune.

L'effettuazione del sopralluogo è indispensabile per poter formulare l'offerta e la mancata effettuazione dello stesso comporta l'esclusione dalla procedura di gara, in quanto determinante la mancanza di un elemento essenziale dell'offerta stessa. La mancata effettuazione del sopralluogo non è pertanto regolarizzabile o sanabile e non è assoggettata all'applicazione dell'art. 101, del d.lgs. n. 36/2023.

Al termine del sopralluogo all'operatore economico verrà rilasciato l'attestato di avvenuto sopralluogo che dovrà allegare alla documentazione amministrativa.

L'assenza di tale attestazione non è causa di esclusione se il sopralluogo assistito è accertato d'ufficio e tale condizione risulta agli atti della Stazione appaltante.

Il sopralluogo è obbligatorio ai fini della partecipazione alla procedura di gara ed è effettuato, presso il Comune di Manerba del Garda, previo appuntamento concordato a mezzo mail PEC da inviarsi al seguente indirizzo: [protocollo@pec.comune.manerbadelgarda.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.manerbadelgarda.bs.it).

In caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti, il sopralluogo dovrà essere effettuato dall'impresa capogruppo con rilascio dell'attestato dell'avvenuto sopralluogo intestato al capogruppo, a pena di esclusione.

Saranno ammessi al sopralluogo ed alla presa visione degli elaborati progettuali esclusivamente i seguenti soggetti muniti della relativa documentazione che attesti la qualifica posseduta:

- titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante o amministratore della società;
- direttore tecnico dell'impresa;
- procuratore speciale dell'impresa munito di apposita procura notarile (in originale o in copia autenticata da Notaio).

Sarà, inoltre, possibile partecipare al sopralluogo supportati dal rappresentante legale o delegato di un eventuale ditta incaricata di valutare le manutenzioni da eseguire sull'immobile.

Sarà consentito partecipare al sopralluogo ed alla presa visione in nome e per conto di un solo concorrente.

## **10. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

La documentazione richiesta deve essere contenuta nelle corrispondenti tre buste, sigillate e controfirmate su tutti i lembi di chiusura, a pena di esclusione, riportanti sull'esterno le seguenti diciture:

- Busta n. 1): "Documentazione amministrativa";
- Busta n. 2): "Offerta tecnica";
- Busta n. 3): "Offerta economica".

Le tre buste, così confezionate, devono essere inserite in un'ulteriore unica busta, anch'essa sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante le indicazioni riguardanti il mittente e l'indirizzo dello stesso e la dicitura **“CONCESSIONE DI UN IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE - BAR SITO IN MANERBA DEL GARDA, VIA ROCCA N. 22, ANNESSO AL CENTRO VISITATORI DEL PARCO DELLA ROCCA”**.

Si consiglia, altresì, di apporre all'esterno la dicitura **«Documenti di gara: NON APRIRE»**.

Nelle distinte buste dovranno essere contenuti i documenti di seguito specificati.

## **BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

- a) **Domanda di partecipazione** alla selezione in bollo da € 16,00 (in caso di soggetto non esente), utilizzando l'apposito modulo allegato sub A) al presente avviso oppure contenere i medesimi dati e le medesime informazioni, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante. Detta istanza dovrà, altresì, contenere la dichiarazione resa dal medesimo soggetto, con allegata copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art. 38, comma 3°, del D.P.R. n°445/00 circa il possesso dei requisiti imprenditoriali e tecnici.
- Il possesso dei requisiti è successivamente verificabile dall'Amministrazione procedente, unitamente ai documenti presentati.
- Nel caso di associazione temporanea già costituita, l'istanza dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del mandatario ed accompagnata dalla copia dell'atto notarile di costituzione del raggruppamento temporaneo. Nel caso di associazione temporanea non ancora costituita, l'istanza dovrà essere sottoscritta dai titolari o dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che intendono associarsi; in questo caso dovrà essere allegata una dichiarazione di impegno a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi che assumerà il ruolo di mandatario e che stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.
- b) **Cauzione provvisoria** a favore del comune di Manerba del Garda, costituita con le modalità previste al successivo punto 17) del presente bando, per un importo di **€ 1.140,00** (2% importo complessivo posto a base di gara, pari a € 57.000,00).
- c) **Attestazione di avvenuto sopralluogo** della struttura rilasciata da un incaricato del Comune. Il sopralluogo è ritenuto indispensabile per accertare che il concorrente abbia preso visione e conoscenza dello stato di consistenza dell'impianto, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla gestione della concessione.

## **BUSTA N. 2 - OFFERTA TECNICA**

L'offerta dovrà essere inclusa in una busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante sull'esterno gli estremi identificativi della ditta concorrente e l'indicazione "Busta n. 2) Offerta tecnico-gestionale".

Tutti i documenti costituenti l'offerta tecnica dovranno essere redatti in lingua italiana, sottoscritti dal legale rappresentante (o persona con comprovati poteri di firma) e contenere i seguenti elementi di valutazione:

- a) **Dichiarazione relativa all'offerta tecnica**, utilizzando l'apposito **Allegato B)** al presente avviso con indicazione degli elementi di valutazione migliorativi previsti nella tabella attribuzione punteggi di cui al Disciplinare di gara.
- b) **Offerta gestionale**
- c) **Progetto di fattibilità tecnico-economica**

- d) **Progetto d'uso funzionale**
- e) **Precedenti esperienze**

L'assegnazione del punteggio tecnico complessivo sarà la risultante dei singoli punteggi attribuiti in seguito alla valutazione dei singoli elementi secondo quanto previsto dal Disciplinare.

### **BUSTA N. 3 - OFFERTA ECONOMICA**

L'offerta in bollo da € 16,00 (in caso di soggetto non esente) dovrà essere inclusa in una busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante sull'esterno gli estremi identificativi della ditta concorrente e l'indicazione "Busta n. 3) Offerta economica".

L'importo dovrà essere espresso in cifre ed in lettere. In caso di discordanza tra i due sarà ritenuto valido, vincolante e invariabile il prezzo espresso in lettere.

L'offerta deve essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal legale rappresentante del concorrente o, in caso di associazione temporanea già costituita, dal mandatario o da un procuratore.

Il concorrente dovrà indicare la propria offerta di aumento in percentuale da applicarsi sui canoni annui concessori dei beni posti a base d'asta.

È necessario allegare copia del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

L'offerta è valida per 180 giorni dalla data dell'esperimento della gara.

In caso di associazione temporanea di concorrenti non formalmente costituita, l'offerta economica deve:

- essere sottoscritta dal legale rappresentante o da un procuratore di ciascuno dei soggetti associati;
- specificare, in caso di raggruppamento, le parti del servizio che saranno eseguite dai singoli associati;
- contenere l'impegno degli associati che, in caso di aggiudicazione, conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto dei mandanti.

Non sono ammesse le offerte che recano abrasioni o correzioni nell'indicazione del canone offerto, se non confermate con sottoscrizione autografa apposta a margine.

Non sono ammesse le offerte condizionate e quelle espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta relativa ad altro affidamento.

Nella busta non deve essere incluso alcun altro documento.

### **11. TERMINE ULTIMO PER IL RICEVIMENTO DELLE OFFERTE:**

Il plico di gara deve pervenire al Protocollo Generale del Comune di Manerba del Garda **inderogabilmente entro**

**Giorno:**

**Lunedì**

**Data:**

**01 06 2026**

**Ora:**

**12 00**

a mano oppure a mezzo raccomandata A.R. del servizio postale, oppure a mezzo corriere o agenzia di recapito. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del concorrente nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia effettuato in tempo utile all'indirizzo indicato. Farà fede la data del timbro di arrivo al

protocollo del Comune. Oltre il termine predetto, non sarà ritenuta valida alcun'altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a precedenti offerte.

Il plico deve:

- recare l'indicazione della ragione sociale, della sede, dei numeri di telefono e fax del concorrente;
- essere debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura in modo da assicurare la segretezza dell'offerta;
- riportare l'oggetto della gara ed il nome del mittente.

Le offerte devono essere trasmesse al seguente indirizzo: COMUNE DI MANERBA DEL GARDA - PIAZZA GARIBALDI 25 - 25080 MANERBA DEL GARDA (BS).

## 12. SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'ammissione e la valutazione delle offerte è demandata ad un'apposita Commissione giudicatrice, da nominarsi successivamente alla data di scadenza di presentazione delle offerte.

La Commissione procederà, in seduta pubblica, presso la sede dell'ufficio tecnico del Comune di Manerba del Garda in Via Gassman, il giorno **Giovedì 4 Giugno 2026** alle ore 10.00:

- alla verifica dell'ammissibilità dei concorrenti alla gara, riguardo alla correttezza e alla completezza della documentazione presentata;
- all'apertura delle buste contenenti le offerte tecniche ed alla verifica della loro regolarità;

a seguire, **in seduta riservata**:

- alla valutazione degli elementi costituenti l'offerta tecnica ed all'attribuzione a ciascuna offerta tecnica del punteggio secondo quanto previsto nel presente avviso di gara;

in **seduta pubblica**, individuata con successiva comunicazione, si procederà:

- alla lettura dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche;
- per i soggetti che hanno superato la clausola di sbarramento, all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche ed all'attribuzione a ciascuna del relativo punteggio con il metodo previsto al punto 8 del presente avviso;
- all'individuazione del concorrente che ha presentato complessivamente l'offerta più vantaggiosa;
- alla aggiudicazione provvisoria.

Alle operazioni di gara potrà assistere il legale rappresentante della ditta offerente o un suo delegato in possesso di idonea delega e valido documento di identità.

L'aggiudicazione definitiva verrà disposta con apposito provvedimento dell'organo competente, successivamente alla verifica dei requisiti generali e speciali richiesti per la partecipazione alla gara in capo alla ditta dichiarata provvisoriamente aggiudicataria.

La stazione appaltante assegna al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine, il concorrente è escluso dalla gara.

## 13. AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente ad insindacabile giudizio della stazione appaltante.

Nel caso in cui più concorrenti raggiungano un punteggio massimo globale uguale, l'aggiudicazione avverrà con le modalità di cui all'art. 77 del R.D. 827/1924.

L'Amministrazione può decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto oppure, se aggiudicata, di non stipulare il contratto.

L'Amministrazione concedente si riserva di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto da parte dei concorrenti a rimborso spese o quant'altro nonché di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze.

È espressamente stabilito che l'impegno dell'impresa decorre dal momento stesso dell'offerta, mentre per il Comune decorrerà dalla avvenuta approvazione degli atti da parte degli organi competenti.

Il concorrente resta vincolato con la propria offerta per 180 (centoottanta) giorni dalla data della gara.

Il verbale di gara non costituisce contratto; sarà predisposta apposita determinazione dirigenziale di aggiudicazione, previa verifica della dichiarazione sostitutiva unica prodotta dal soggetto collocatosi al primo posto della graduatoria provvisoria di aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui, a seguito della verifica della dichiarazione sostitutiva unica e istanza di ammissione alla gara, sia riscontrato il mancato possesso dei requisiti ivi prescritti, si procederà a dichiarare l'esclusione dalla gara del concorrente medesimo.

In tale ipotesi, l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione al soggetto collocatosi successivamente nella graduatoria provvisoria, previo positivo riscontro del possesso dei medesimi requisiti.

Entro 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, l'aggiudicatario, a pena esclusione dalla gara e di escussione della garanzia provvisoria, dovrà produrre l'eventuale documentazione progettuale per il rilascio da parte degli Enti competenti dei necessari titoli autorizzatori per la realizzazione degli interventi.

Tale documentazione non potrà comportare modifiche sostanziali alla proposta progettuale tali da pregiudicare il valore dell'offerta.

L'aggiudicatario provvisorio potrà richiedere la **consegna anticipata** della disponibilità dell'immobile senza che da ciò possano derivare richieste di risarcimento danni in capo all'Amministrazione nel caso di mancata aggiudicazione definitiva. L'aggiudicatario provvisorio dovrà fornire, in sede di consegna, ampia manleva per qualsivoglia eventuale danno che possa derivare a persone o cose in conseguenza della predetta consegna, come pure da ogni rischio, pretesa o azione, da qualunque causa derivante, anche per fatto di terzi, secondo la vigente normativa, assumendo la più ampia responsabilità al riguardo.

#### **14. DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE**

È tassativamente vietata la sub-concessione dell'immobile in narrativa anche in forma parziale.

#### **15. STIPULA DEL CONTRATTO**

La mancata stipula dei contratti di concessione comporta la revoca dell'affidamento e l'incameramento della cauzione provvisoria da parte dell'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione al concorrente che segue in graduatoria.

L'aggiudicatario dovrà altresì depositare le cauzioni definitive e le polizze assicurative previste dagli atti di gara.

Il contratto viene stipulato nella forma della scrittura privata autenticata. Sono a carico dell'aggiudicatario spese di registrazione del contratto e le eventuali imposte di bollo.

## 16. CAUZIONI

- 1) **Cauzione provvisoria:** la cauzione provvisoria, prestata a garanzia della valida partecipazione alla procedura pubblica di selezione e della stipulazione del contratto, è stabilita in **€ 1.140,00** (Euro millecentoquaranta/00).

La costituzione della cauzione provvisoria deve essere comprovata mediante l'allegazione di uno dei seguenti documenti:

- attestazione originale di avvenuto versamento a mezzo di bonifico sul conto corrente bancario cod. IBAN 16C056965446000008001X80 intestato a "Comune di Manerba del Garda (BS) – Tesoreria Comunale c/o Banco popolare di Sondrio - Agenzia di Manerba del Garda;
- originale di fidejussione bancaria o assicurativa di pari importo rilasciata da istituto autorizzato.

In ogni caso, il documento prodotto deve specificare, quale causale, "Cauzione provvisoria riguardante la gara per la concessione dell'immobile in Via Rocca 22"

La fidejussione bancaria o assicurativa deve prevedere espressamente a pena di esclusione:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dietro semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
- una validità non inferiore a 180 giorni oltre la data ultima di presentazione dell'offerta;
- l'impegno del fidejussore a rilasciare la cauzione definitiva qualora l'offerente risultasse aggiudicatario.

La cauzione provvisoria rimarrà vincolata fino alla stipulazione definitiva del contratto ed alla comunicazione di svincolo dell'Amministrazione comunale.

- 2) **Cauzione definitiva:** la cauzione definitiva prevista per la concessione dell'immobile di proprietà comunale è pari al **valore annuo del canone concessorio offerto in sede di gara**.

Il concessionario dovrà presentare a titolo di deposito cauzionale, quanto segue:

- fidejussione bancaria "a prima richiesta" o deposito in conto tesoreria di valore pari ad un'annualità del canone concessorio.

La cauzione resterà vincolata anche fino a quando i rapporti in corso, per qualsiasi causa da estinguersi, non saranno completamente definiti e conclusi con dichiarazione liberatoria da parte dell'Ente. L'ente potrà incamerare la cauzione, anche parzialmente e con obbligo di immediato reintegro da parte del concessionario, anche per rivalersi dei danni eventualmente subiti in relazione alla mancata manutenzione e/o cattivo stato di conservazione dell'area/beni in concessione.

- NB)** Si ricorda sin da ora che il concessionario sarà inoltre tenuto a presentare idonea cauzione a titolo di garanzia della corretta esecuzione delle opere offerte in sede di gara, così come meglio specificato nello schema di contratto.

## 17. CHIARIMENTI E INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Eventuali richieste di informazioni complementari o chiarimenti circa gli atti di gara dovranno essere formulate e fatte pervenire all'indirizzo PEC della stazione appaltante [protocollo@pec.comune.manerbadelgarda.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.manerbadelgarda.bs.it) entro le ore 14:00 del 22 Maggio 2026.

Le risposte, in forma anonima, saranno caricate e saranno pubblicate sul sito internet del Comune di Manerba del Garda [www.comune.manerbadelgarda.bs.it](http://www.comune.manerbadelgarda.bs.it) - sezione *Amministrazione Trasparente - Bandi di gara e contratti – Concessione beni immobili* e nella homepage.

È, pertanto, onere delle imprese concorrenti visionare il sito internet prima dell'invio dell'offerta, al fine di verificare la presenza di eventuali chiarimenti, rettifiche e/o precisazioni.

L'ultimo aggiornamento relativo alle domande ed alle risposte sarà effettuato entro le ore 14:00 di martedì 26 Maggio 2026. L'Amministrazione non assume responsabilità alcuna ove il comportamento del concorrente sia tale da non consentire il rispetto di tale termine

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente bando si rinvia alla rimanente documentazione di gara che potrà essere visionata e scaricata al seguente indirizzo: <https://comune.manerbadelgarda.bs.it/> - sezione "Bandi e gare".

Il presente bando non vincola, comunque, la Stazione Appaltante, che si riserva di non dare luogo alla gara o di prorogare la data o di non procedere ad alcuna aggiudicazione definitiva; in tali casi i concorrenti non potranno vantare alcuna pretesa o diritti a riguardo.

I concorrenti, per il solo fatto di partecipare alla gara accettano esplicitamente ed interamente le condizioni, i vincoli e gli obblighi e le clausole stabilite dal presente bando di gara, dalla nota integrativa, dal capitolato, dalla convenzione e da altra eventuale documentazione di gara, nessuna esclusa.

L'esito della gara verrà pubblicato, ad avvenuta aggiudicazione definitiva, sul sito <https://comune.manerbadelgarda.bs.it/>.

## **18. AVVERTENZE E CAUSE DI ESCLUSIONE**

Tutti i documenti richiesti – ove non diversamente prescritto – dovranno essere prodotti in originale o in copia certificata conforme all'originale.

1. Sono esclusi, senza che si proceda all'apertura del plico di invio, gli offerenti il cui plico:
  - è pervenuto dopo il termine perentorio imposto dal presente Bando, indipendentemente dall'entità del ritardo e dalla data del timbro postale di spedizione, restando il recapito a rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, l'offerta non giunga a destinazione in tempo utile;
  - presenta modalità di chiusura e di confezionamento, compresi i sigilli e le sigle sui lembi del plico di invio, difformi da quanto prescritto dagli atti di gara;
  - non reca all'esterno l'indicazione dell'oggetto della gara o l'intestazione del mittente e l'indirizzo;
  - presenta strappi o altri segni evidenti di manomissione che ne possano pregiudicare la segretezza.

2. Sono esclusi, dopo l'apertura del plico d'invio, prima dell'apertura della busta interna, gli offerenti: il cui plico di invio non contiene le buste richieste dal presente bando (Busta Amministrativa, Busta Tecnica, Offerta Economica);

le cui buste interne presentino modalità di chiusura e di confezionamento, compresi i sigilli e le sigle sui lembi, difformi da quanto prescritto dagli atti di gara, oppure strappi o altri segni evidenti di manomissione che ne possano pregiudicare la segretezza;

che non hanno presentato una o più d'una delle dichiarazioni richieste, quand'anche una o più d'una delle certificazioni o dichiarazioni mancanti siano rinvenute nelle buste interne che vengano successivamente aperte per qualsiasi motivo;

che hanno presentato una o più d'una delle dichiarazioni richieste recanti indicazioni errate, insufficienti, non pertinenti, non veritiere o comunque non idonee all'accertamento dell'esistenza di fatti, circostanze o requisiti per i quali sono prodotte; oppure non sottoscritte dal soggetto competente;

che non hanno dichiarato il possesso di uno o più d'uno dei requisiti di partecipazione oppure non hanno dichiarato il possesso di una o più d'una delle qualificazioni rispetto a quanto prescritto;

che hanno presentato una cauzione provvisoria in misura insufficiente, intestata ad altro soggetto, in forma non prevista tra quelle elencate o carente di una delle clausole prescritte dagli atti di gara;

la cui documentazione sia in contrasto con prescrizioni legislative e regolamentari inderogabili, con le norme di ordine pubblico o con i principi generali dell'ordinamento giuridico.

**È ammesso il soccorso istruttorio.**

## 19. INFORMAZIONI

Ai sensi e per gli effetti dell'art.88 del D.lgs. n. 36/2023, tutti gli atti ed i documenti posti a base della procedura sono liberamente, direttamente e completamente accessibili sul sito istituzionale del Comune: <https://comune.manerbadelgarda.bs.it/>.

Il settore competente è l'Area Lavori Pubblici - tel. 0365/659833 e copia dei predetti atti può essere ritirata presso detto ufficio, in formato cartaceo, previo pagamento delle relative spese di riproduzione, nei giorni di apertura degli uffici.

Le informazioni possono essere richieste, esclusivamente per iscritto, al Comune di Manerba del Garda mediante posta elettronica certificata [protocollo@pec.comune.manerbadelgarda.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.manerbadelgarda.bs.it) oppure mediante deposito della richiesta scritta direttamente al protocollo dell'Ente.

Le risposte a tutti i quesiti pervenuti verranno tempestivamente pubblicate nella sezione "News" del portale istituzionale del Comune di Manerba del Garda, accanto al bando di gara e allegati, con documento denominato "FAQ" (acronimo di "frequently asked questions").

## 20. DISPOSIZIONI FINALI

**Controversie:** Tutte le controversie saranno deferite all'autorità giudiziaria del TAR di Brescia.

**Privacy:** Ai sensi del Regolamento Europeo n. 679/2016 e D.lgs. 30/06/2003 n. 196 e s.m.i., si informa che i dati forniti dall'impresa sono trattati dal Comune di Manerba del Garda esclusivamente per le finalità connesse al procedimento di gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione dei contratti. Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Manerba del Garda. I dati e le informazioni acquisite in sede di offerta saranno utilizzati dall'Amministrazione comunale esclusivamente ai fini dell'espletamento della gara e della scelta dell'aggiudicatario, garantendone l'assoluta sicurezza e riservatezza anche in sede di trattamento con sistemi informatici. Con l'invio dell'offerta i concorrenti manifestano il loro consenso al predetto trattamento. Il soggetto aggiudicatario, da parte sua, ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature informatiche, di cui venga in possesso e comunque a conoscenza, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente connessi all'esecuzione del vigente contratto.

**Riserva di aggiudicazione:** Il Comune di Manerba del Garda si riserva di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto degli offerenti a rimborso spese o quant'altro.

**Responsabile del procedimento:** Il Responsabile del procedimento è il responsabile dell'Area Lavori Pubblici del Comune di Manerba del Garda è l'Arch. Giulia Barbera

Per quanto non previsto nel presente invito, si rinvia alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.

Documento firmato digitalmente  
**Il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici**  
Arch. Giulia Barbera

**Allegati:**

- Disciplinare di gara
- Capitolato prestazionale

ALL. A - Domanda di partecipazione con dichiarazioni richieste

ALL. B - Dichiarazione offerta tecnica

ALL. C - Scheda dell'offerta economica

ALL. D – Attestato sopralluogo

ALL. E - Schema di contratto di concessione – Comune di Manerba del Garda