

**AVVISO ASTA PUBBLICA**

**per la CONCESSIONE D'USO E L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE  
della  
"BAITA CASERINA" IN LOCALITA' PAMPEAGO**

In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 136 d.d. 06.08.2026, con la quale sono stati approvati gli elaborati relativi all'asta in oggetto

**IL SEGRETARIO COMUNALE  
RENDE NOTO**

che il **giorno 17.09.2026 alle ore 09:00** presso la sede municipale del Comune di Tesero, in via Quattro Novembre n. 27 a Tesero, **si terrà, in seduta aperta al pubblico, un'asta pubblica**, ai sensi dell'articolo 19 della L.P. 19 luglio 1990, n. 23, per l'affidamento in concessione della Baita Caserina sita in località Pampeago per il periodo di 6 (sei) anni.

La procedura di gara è disciplinata dal presente avviso d'asta, dallo schema di contratto, nonché dalle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia e, in particolare, dalla L.P. 19.07.1990 n. 23 e ss.mm., dal relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22.05.1991 n. 10-40/Leg., dalla L.P. 9.03.2016, n. 2 e ss.mm. e, per quanto applicabile, dal D.Lgs. 31.03.2023 n. 36.

**1. OGGETTO**

L'immobile oggetto della presente procedura ad evidenza pubblica è costituito da:

A piano interrato: disimpegno, magazzino, ripostiglio e bagno ud uso privato.

A piano terra: bussola d'ingresso, anti, due w.c., bar-ristorante, disimpegno, cucina e scale di accesso al piano interrato.

Sulle pertinenze esterne terrazza in legno, piccolo chiosco bevande e due w.c.

All'ufficio Catasto Urbano risulta identificato con la particella edificiale n. 1362 sub. 1 in C.C. Tesero, classificato in categoria catastale C1 "negozi e botteghe" in classe 1 avente la consistenza di 135,00 mq. e la superficie di 226,00 mq.

Al Libro Fondiario risulta classificato come edificio di 500,00 mq., assoggettato a terra con natura di uso civico di cui al G.N. 101/3 del 26.03.1937 "vincolo ad oggi sospeso".

Si precisa che è in corso di redazione l'attestazione di prestazione energetica (APE)

dell'immobile oggetto di gara.

L'immobile è adibito alla somministrazione di alimenti e bevande con classificazione di tipo 1.

L'aggiudicatario deve farsi carico di presentare al competente ufficio comunale la documentazione necessaria per l'avvio dell'attività. L'immobile è dotato di arredi ed attrezzature.

Il sopralluogo non è obbligatorio, bensì puramente facoltativo a discrezione del richiedente.

Nel caso in cui si volesse prendere visione dell'immobile si prega di contattare il tecnico comunale, geom. Nicola Sturaro al numero di telefono 0462811704 o al cellulare 3667211250 e fissare un appuntamento.

Tutte le attrezzature e arredi presenti nei locali o aree esterne della struttura che non sono di proprietà comunale ma dell'attuale gestore (**allegato E**), salvo diverso accordo con il futuro gestore, saranno rimossi.

## **2. DURATA**

Il contratto di concessione avrà la durata di anni sei, a decorrere indicativamente dal 1° ottobre 2026.

La concessione prevede l'esercizio, da parte del concessionario, dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, con le facoltà consentite dalla vigente normativa in materia di pubblici esercizi (L.P. 14.07.2000 n. 9 e ss.mm.) per il suddetto periodo con autorizzazione di apertura annuale, fatta salva la possibilità di chiusura, nei periodi di chiusura degli impianti. E' fatto obbligo al concessionario di garantire l'apertura durante il periodo di apertura, sia invernale che estiva, degli impianti.

Durante i periodi di chiusura il concessionario avrà comunque l'onere della custodia dell'immobile.

E' prevista, da parte del Comune, la facoltà di revoca della concessione in caso di interesse pubblico sopravvenuto (quale può essere la necessità di ristrutturare l'immobile), nonché la facoltà di risoluzione del contratto nel caso di inadempienza alle norme contrattuali da parte del concessionario.

E', infine, prevista la facoltà di recesso anticipato da parte del concessionario per giustificati motivi, da comunicare con lettera raccomandata A.R. ovvero mediante posta elettronica certificata (pec) all'indirizzo: [comune@pec.comune.tesero.tn.it](mailto:comune@pec.comune.tesero.tn.it) almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione, secondo quanto previsto dall'articolo 8 dello schema di contratto di concessione allegato sub n. C al presente avviso.

**3. VALORE DEL CONTRATTO:** Il **canone annuo** di concessione posto a base di gara è pari ad **Euro 48.000,00 (Euro quarantottomila/00)**, oltre ad IVA in misura di legge.

Il valore del contratto, ai fini della normativa applicabile è quindi pari ad **Euro 288.000,00 (Euro duecentottantottomila/00)**, IVA ed aggiornamenti ISTAT esclusi.

Il canone dovrà essere corrisposto entro i primi cinque giorni di ogni mese in rate equivalenti ad un dodicesimo dell'importo annuo pattuito a fronte di fattura soggetta ad IVA nella misura di legge. È assoggettato ad imposte e tasse, nella misura di legge, con oneri a carico del concessionario.

L'esecuzione delle prestazioni, oggetto della presente gara, **non comporta interferenze**, come da articolo 26 del D.Lgs. n. 81/2008 e succ. mod. e int. per le quali intraprendere misure di prevenzione e protezione atte ad eliminare e/o ridurre i rischi; non è previsto il D.U.V.R.I. (documento Unico di Valutazione dei Rischi ed Interferenze) e pertanto **non è quantificato alcun costo specifico per la sicurezza inerente ai rischi interferenziali**.

#### **4. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Sono ammessi alla gara i soggetti elencati all'art. 65 comma 2 del Dlvo 36/2023 in quanto applicabile, anche stabiliti in altri paesi aderenti all'Unione Europea, nonché le imprese singole, consorzi di imprese di cui agli articoli 2602 e seguenti del codice civile e raggruppamenti temporanei di imprese, anche se non ancora costituiti.

##### **4.1. ASSENZA DEI MOTIVI DI ESCLUSIONE E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

###### **A) ASSENZA DEI MOTIVI DI ESCLUSIONE**

- a. non trovarsi in alcuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione previste dagli artt. 94, 95, 97 e 98 del D.lsg. 36/2023;
- b. non essere destinatari di provvedimenti e sanzioni che siano causa di esclusione dalla partecipazione alle gare e comportino il divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c. non essere debitori insolventi della pubblica amministrazione;
- d. non aver conferito incarichi professionali o attività lavorativa ad ex dipendenti pubblici che hanno cessato il rapporto di lavoro con l'Amministrazione aggiudicatrice da meno di tre anni e che negli ultimi tre anni di servizio abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto di quest'ultima, ai sensi dell'articolo 53, comma 16 ter, del D.Lgs. n.165/2001.

###### **B) REQUISITI DI IDONEITA' PROFESSIONALE**

Possono partecipare alla gara i soggetti che, alla data di presentazione dell'offerta, possiedono i seguenti requisiti:

- a) **requisiti morali** previsti dall'art. 71, commi 1, 2, 3, 4 e 5 del D.Lgs. n° 59/2010 e dall'articolo 11 del R.D. 18 giugno 1931 n. 773 e s.m. (T.U.L.P.S);
- b) **almeno uno dei requisiti professionali** sotto elencati per la conduzione di un pubblico esercizio di cui al combinato disposto dell'art. 5 della L.P. 14 luglio 2000 n° 9, come modificata

da ultimo dalla L.P. 27.12.2010 n° 27 e dalla L.P. 27.12.2011 n° 18 e dell'art. 71 del D.Lgs. 26.03.2010 n° 59, e precisamente:

- aver frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle Regioni o dalle Province autonome di Trento e Bolzano;
- avere per almeno n. 2 (due) anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, esercitato in proprio attività di impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o avere prestato la propria opera presso tali imprese in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dall'iscrizione all'Istituto nazionale per la previdenza sociale;
- essere in possesso di un diploma di Scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti;

*N.B.: Sono validi i titoli di studio espressamente riconosciuti dal Ministero dello Sviluppo Economico.*

- essere stato iscritto nel registro degli esercenti il commercio di cui all'articolo 1 della legge 11 giugno 1971 n. 426 e s.m., per l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande o per il commercio-settore alimentare;
- aver superato con esito positivo l'apposito esame del corso professionale per il commercio settore alimentare, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, che abilitava all'iscrizione al registro degli esercenti il commercio;

c) esperienza lavorativa di almeno cinque anni negli ultimi dieci anni dalla data di scadenza del bando, nel settore della gestione di una struttura analoga.

Ai sensi dell'art. 68, comma 14, 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'articolo 95, comma 1, lettera d) del D.Lgs. n. 36/2023, sempre che l'operatore economico non dimostri che la circostanza non ha influito sulla gara, né è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali.

**Nel caso di operatore economico individuale** (senza presenza di un preposto) tutti i requisiti di cui alle precedenti lettere A) e B) devono essere posseduti dal titolare della ditta.

**Nel caso di soggetti partecipanti che si avvalgono di un soggetto preposto alla gestione del pubblico esercizio (bar)**, i requisiti sopraindicati devono essere posseduti secondo le seguenti prescrizioni:

- i requisiti di cui alla precedente lettera A) devono essere posseduti dall'operatore economico, dal legale rappresentante dell'impresa e da tutti gli eventuali soci;
- i requisiti di cui alla precedente lettera B) lett. a) devono essere posseduti, dall'operatore economico, dal legale rappresentante dell'impresa, dalla persona preposta all'attività commerciale e da tutti i soggetti individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 252/1998;
- il requisito di cui alla precedente lettera B) lett. b) deve essere posseduto dalla persona preposta all'attività commerciale;
- il requisito di cui alla precedente lettera B) lett. c) deve essere posseduto dal titolare/legale rappresentante dell'impresa.

**Nel caso di soggetti partecipanti in raggruppamento temporaneo** i requisiti sopraindicati devono essere posseduti secondo le seguenti prescrizioni:

- i requisiti di cui alle precedenti lettere A) e B) lett. a) devono essere posseduti da ciascuno dei soggetti raggruppati, a PENA DI ESCLUSIONE;
- il requisito di cui alla precedente lettera B) lett. b) deve essere posseduto dal raggruppamento nel suo insieme, a PENA DI ESCLUSIONE;
- il requisito di cui alla precedente lettera B) lett. c) deve essere posseduto *dal titolare/legale rappresentante dell'impresa capogruppo*, A PENA DI ESCLUSIONE.

**Non possono partecipare operatori economici che hanno sottoscritto accordi con altri operatori intesi a falsare la concorrenza.**

Qualora l'operatore economico e/o un'impresa al medesimo collegata, abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla preparazione della procedura, compresa la relativa attività di progettazione e supporto e risulti aggiudicatario, dovrà dimostrare in sede di verifica dei requisiti che le suddette attività non costituiscono elemento in grado di aver falsato la concorrenza.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>NOTA BENE.</b> Ai sensi di quanto previsto dall'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs. n° 165/2001 e s.m. è fatto <b>divieto</b>, per n. 3 (tre) anni, di contrattare con la Pubblica Amministrazione per i <b>soggetti privati che abbiano concluso contratti o conferito incarichi ad ex dipendenti dell'Amministrazione aggiudicatrice che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali</b> nei loro confronti per conto della stessa e che sono cessati dal rapporto di pubblico impiego da meno di n. 3 (tre) anni.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Si allegano al presente bando dei modelli per dichiarare il possesso dei requisiti richiesti.

In particolare, si rende disponibile un modello per la dichiarazione del possesso dei requisiti **(modello A)** da parte dell'operatore economico nel suo complesso. Tale dichiarazione è quindi riferita al concorrente e ai seguenti soggetti:

- ☐ il titolare e direttori tecnici, per le imprese individuali;
- ☐ tutti i soci ed i direttori tecnici, per le società in nome collettivo;
- ☐ tutti gli accomandatari ed i direttori tecnici per le società in accomandita semplice;
- ☐ tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza e i direttori tecnici per gli altri tipi di società;
- ☐ *(se del caso, per i requisiti di ordine morale)* al soggetto preposto all'attività commerciale.

Qualora il firmatario della dichiarazione non sia a diretta conoscenza del possesso di tutti i requisiti di ordine generale di cui alla precedente lettera A) (previsti dagli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023.) e/o dei requisiti di ordine morale (previsti dall'art. 71, commi 1, 2, 3, 4 e 5 del D.Lgs. n° 59/2010 e dall'articolo 11 del R.D. 18 giugno 1931 n. 773 e s.m.) a carico degli altri soggetti, questi ultimi dovranno rendere autonoma dichiarazione utilizzando il **modello A1**.

## 5. DISCIPLINA DI GARA

La concessione della Baita Caserina avrà luogo, a seguito di procedura aperta ai sensi dell'articolo 19 della L.P. 19.07.1990 n. 23 e ss.mm., e articolo 17 della L.P. 9 marzo 2016 n. 2, con aggiudicazione al soggetto in possesso dei requisiti prescritti che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa in funzione dei criteri e dei fattori ponderali indicati nel successivo paragrafo 6) del presente avviso d'asta (punteggio migliore derivante dalla sommatoria dei punti dell'offerta tecnica e dell'offerta economica).

All'aggiudicazione si potrà procedere anche in presenza di una sola offerta purché la stessa sia ritenuta idonea e conforme agli obiettivi dell'Amministrazione ed agli atti di gara. L'Amministrazione comunale si riserva, in ogni caso, la facoltà di non procedere all'aggiudicazione e di revocare la gara in qualsiasi fase qualora nessuna delle offerte presentate sia ritenuta idonea e conforme agli obiettivi dell'Amministrazione ed agli atti di gara, fermo restando che la presente gara si conclude con l'aggiudicazione e che il vincolo negoziale sorge con la stipula del contratto. I criteri sulla base dei quali sarà aggiudicato l'affidamento (per un massimo di 100 punti) sono i seguenti:

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <b>OFFERTA ECONOMICA</b> | <b>massimo 30/100 punti</b> |
| <b>OFFERTA TECNICA</b>   | <b>massimo 70/100 punti</b> |

L'importo del canone annuo a base d'asta è pari ad Euro 48.000,00.= (Euro quarantottomila/00) al netto dell'IVA. Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo del canone annuo a base d'asta.

## 6. CRITERI DI VALUTAZIONE

L'apertura delle offerte avverrà seguendo l'ordine progressivo di arrivo al protocollo. L'esame delle offerte verrà effettuato tenendo conto dei seguenti elementi di valutazione:

### **A) OFFERTA TECNICA MAX 70 PUNTI**

L'offerta tecnica deve essere strutturata nella forma di relazione-progetto, a cura del concorrente, formulata in modo sintetico, ma esaustivo (max 6 facciate A/4 dattiloscritte max 30 righe per facciata) suddivisa per capitoli aventi i seguenti titoli:

| <b>A1) ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DEL SERVIZIO</b>                                                                                                                                                | <b>PUNTEGGIO MAX</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>1.1</b> Descrizione del modello organizzativo e gestionale proposto per lo svolgimento del servizio. Organizzazione servizio, orari apertura, gestione alta/bassa stagione, piano operativo.  | 20                   |
| <b>1.2</b> Proposte di modifica nell'allestimento dei locali e della dotazione delle attrezzature finalizzata al miglioramento del servizio all'utenza, da realizzare con oneri a proprio carico | 10                   |
| <b>1.3</b> Qualità proposta enogastronomica. Utilizzo prodotti locali, tipicità, filiera corta, menù dedicati a persone con intolleranze alimentari                                              | 20                   |
| <b>1.4</b> Servizi aggiuntivi. Eventi, attività per famiglie, servizi sciatori, iniziative turistiche.                                                                                           | 10                   |
| <b>1.5</b> Sostenibilità ambientale. Riduzione rifiuti, efficienza energetica, plastic free, mobilità sostenibile                                                                                | 10                   |

I punteggi qualitativi saranno calcolati fino al secondo decimale. La Commissione applicherà i seguenti criteri, moltiplicando per il rispettivo fattore ponderale il coefficiente di valutazione assegnato:

| <b>DESCRIZIONE</b>                                                                                                                                                                    | <b>GIUDIZIO</b> | <b>COEFFICIENTE VAL.NE</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Il requisito è trattato in misura pienamente esauriente, dal punto di vista tecnico e funzionale. La soluzione risponde pienamente a quanto richiesto.                                | Ottimo          | 1                          |
| Il requisito è trattato in misura più che esauriente, dal punto di vista tecnico e funzionale. La soluzione risponde in maniera più che soddisfacente a quanto richiesto.             | Buono           | 0,75                       |
| Il requisito è trattato in misura appena esauriente, dal punto di vista tecnico e funzionale. La soluzione risponde in maniera appena soddisfacente a quanto richiesto.               | Sufficiente     | 0,50                       |
| Il requisito è trattato in misura non del tutto esauriente, dal punto di vista tecnico e funzionale. La soluzione risponde in maniera non del tutto soddisfacente a quanto richiesto. | Scarso          | 0,25                       |
| Il requisito non è offerto o non è stato trattato o la soluzione proposta risponde in maniera non soddisfacente a quanto richiesto.                                                   | Insufficiente   | 0                          |

Si tenga presente che il Comune nell'ambito della presente concessione vieta tassativamente l'installazione e l'uso di apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d'azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 110 del TULPS.

L'elaborato relativo all'offerta tecnica, redatto secondo le indicazioni sopra descritte, deve essere esposto in maniera sintetica e sottoscritto dal Legale Rappresentante dell'Impresa offerente o da persona abilitata ad impegnare legalmente l'Impresa medesima.

Si precisa che le prescrizioni di cui all'Allegato C - Schema di concessione - costituiscono prescrizioni minime inderogabili in sede di offerta, a pena di esclusione dalla gara dell'offerta stessa

### **B) OFFERTA ECONOMICA MAX 30 PUNTI**

Il soggetto partecipante, esplicherà la propria offerta, utilizzando il fac-simile **Allegato B)**, con dichiarazione in carta legale, indicando l'importo annuo solo in aumento rispetto all'importo annuo a base d'asta di cui al precedente paragrafo 5, per la concessione del rifugio.

Alla miglior offerta saranno attribuiti 30 punti mentre alle offerte inferiori sarà attribuito a scalare un punteggio calcolato in modo proporzionale come di seguito indicato:

$$p = P_{\max} \times C/C_{\max}$$

in cui:

p = punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione

P<sub>max</sub> = punteggio massimo attribuibile (punti 30)

C = canone preso in considerazione rispetto all'importo a base d'asta

C<sub>max</sub> = canone maggiore offerto rispetto all'importo a base d'asta

Non sono prese in considerazione offerte in ribasso, o condizionate, rispetto all'importo a base d'asta fissato dall'Amministrazione comunale. Nel caso di discordanza fra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, si ritiene prevalente quest'ultimo. L'offerta deve essere sottoscritta per esteso dal Legale Rappresentante dell'Impresa offerente o da persona abilitata ad impegnare legalmente l'Impresa medesima.

In caso di parità di punteggio, l'individuazione della concessionaria avverrà, nell'ordine, mediante estrazione a sorte in seduta pubblica.

Si precisa, altresì, che le offerte duplici, parziali, con alternative o comunque condizionate non saranno ritenute valide e saranno escluse.

**Si precisa che il concorrente aggiudicatario è obbligato a garantire, per tutta la durata del contratto, quanto dichiarato in sede di gara al fine dell'ottenimento del punteggio**

corrispondente. Qualora l'Amministrazione riscontri il mancato rispetto di uno dei requisiti dichiarati nell'offerta tecnica, fatta salva adeguata dimostrazione di impossibilità, provvederà alla risoluzione del contratto in danno del contraente o all'applicazione di penali. Nell'ipotesi di risoluzione in danno del contratto il concorrente sarà escluso dalla possibilità di partecipare a successive procedure per l'aggiudicazione di rifugi di proprietà del Comune di Tesero per il periodo di 5 anni.

Il progetto di gestione e valorizzazione della Baita dell'aggiudicatario vincola l'aggiudicatario alla realizzazione di quanto in esso previsto, nei tempi indicati. Eventuali modificazioni del progetto medesimo in sede di esecuzione dovranno essere preventivamente autorizzate dal concedente. È facoltà della stazione appaltante non procedere all'aggiudicazione, qualora nessuna delle offerte pervenute sia ritenuta congrua o conveniente per l'Amministrazione stessa, come pure di procedervi anche se venisse presentata una sola offerta, a condizione che la stessa sia ritenuta conveniente per l'Amministrazione sia sotto il profilo tecnico che economico.

## **7. OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

L'aggiudicatario dovrà:

- provvedere a propria cura e spese a presentare all'Ufficio Commercio la SCIA – segnalazione certificata di inizio attività nonché ad ogni altro adempimento previsto per legge;
- utilizzare i luoghi e gli arredi messi a disposizione con la diligenza del buon padre di famiglia, avendo cura di mantenere in ottimo stato la stessa;
- garantire il pieno rispetto delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi del D. Lgs. 9 aprile 2008, n° 81 e s.m..

L'operatore economico sarà tenuto, nell'esecuzione del contratto, al rispetto degli obblighi di condotta previsti dal Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Tesero, approvato con deliberazione della giunta comunale n. 165 del 22.12.2022, e rinvenibile sul sito dell'Amministrazione comunale <https://www.comune.tesero.tn.it/Amministrazione-Trasparente/Disposizioni-general/Atti-general/Codice-disciplinare-e-codice-di-condotta/Nuovo-codice-di-comportamento-dei-dipendenti> in quanto compatibili. Nel contratto sarà prevista apposita clausola risolutiva in caso di violazione di tali obblighi.

Il mancato rispetto delle condizioni del contratto determinerà la **risoluzione di diritto del contratto**, ai sensi dell'art. 1456 C.C., ed il Comune procederà inoltre ad **incamerare la cauzione**, fatto salvo il diritto all'eventuale maggior danno derivato all'Amministrazione.

## **8. MODALITA' E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Per essere ammessi alla gara gli interessati dovranno far pervenire, secondo le modalità illustrate nel prosieguo e indirizzando specificatamente a:

**Comune di Tesero – Via Quattro Novembre n. 27- 38038 TESERO (TN)**

**ENTRO LE ORE 12.00 DEL GIORNO 15 SETTEMBRE 2026**

un **PLICO CHIUSO**, controfirmato sui lembi di chiusura e/o sigillato con ceralacca e/o nastro adesivo e/o in altro modo idoneo a garantirne l'integrità, **a pena di esclusione**, contenente la documentazione di cui al successivo art. 8.

Si precisa che si disporrà l'**esclusione** del concorrente in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o di altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

Sull'esterno del plico d'invio deve essere riportata la seguente dicitura: **“NON APRIRE - OFFERTA CONCESSIONE BAITA CASERINA”**.

**Detto plico dovrà essere spedito in uno dei seguenti modi:**

- ☐ mediante raccomandata del servizio postale statale;
- ☐ mediante plico inoltrato da corriere specializzati;
- ☐ mediante consegna diretta all'Ufficio Protocollo del Comune di Tesero all'indirizzo di cui sopra, il quale ne rilascia apposita ricevuta.

**Si avverte che:**

- il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente: **non saranno ammesse alla gara le offerte che perverranno all'Ufficio protocollo dell'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopra indicato**, anche qualora il mancato o tardivo inoltro sia dovuto a cause di forza maggiore o per caso fortuito o per fatto imputabile a terzi; **in particolare non fa fede la data del timbro postale e non sarà tenuta in alcun conto la dimostrazione di avvenuta spedizione entro il termine;**

- non saranno prese in considerazione le offerte, anche se sostitutive o aggiuntive di quelle precedentemente inviate, che pervengano all'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopraindicato;

- non si fa luogo a gara di miglioria, né è consentita, in sede di gara, la presentazione di altra offerta.

Le **richieste di INFORMAZIONI E CHIARIMENTI** in ordine alla presente gara devono pervenire per iscritto all'indirizzo sopra riportato per la presentazione dell'offerta o a mezzo e-mail all'indirizzo [comune@pec.comune.tesero.tn.it](mailto:comune@pec.comune.tesero.tn.it) che fornirà, a coloro che faranno domanda, le informazioni relative alla gara, consentendo la visione delle informazioni di interesse generale date a tutti gli altri concorrenti mediante la pubblicazione delle stesse sul sito internet del Comune. Le informazioni e le risposte alle richieste di chiarimenti pubblicate sul sito internet si intendono note a tutti i concorrenti.

**Tali richieste devono pervenire non oltre il giorno 09 SETTEMBRE 2026.**

L'Amministrazione non assume responsabilità di alcun genere per le richieste non formulate per iscritto e non evase, per iscritto, dal Segretario comunale, unico autorizzato a riscontrare le istanze dei candidati.

## **9. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE**

Tutta la documentazione descritta ai successivi punti del presente paragrafo deve essere redatta in lingua italiana (o corredata da traduzione giurata) e sottoscritta, **pena l'esclusione**, da persona abilitata a impegnare validamente il concorrente, in qualità di legale rappresentante o procuratore del concorrente medesimo.

Il **plico esterno sigillato** dovrà contenere, a **pena di esclusione**, tutta la sottoindicata documentazione:

- ☐ LA **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA** elencata al successivo punto A).
- ☐ UNA **BUSTA CHIUSA/SIGILLATA controfirmata** sui lembi di chiusura e/o sigillata con ceralacca o nastro adesivo e/o in altro modo idoneo a garantirne l'integrità, riportante la dicitura **"OFFERTA TECNICA"** e contenente l'offerta tecnica consistente nella relazione-progetto di cui al precedente Paragrafo 6, lettera A), che deve essere firmata in ogni pagina da parte del legale rappresentante dell'impresa o da persona abilitata ad impegnare validamente l'impresa. Gli elementi della relazione-progetto sono specificati al medesimo paragrafo 6, lettera A); la fotocopia di un documento in corso di validità del soggetto sottoscrittore. L'offerta tecnica, deve essere inserita, a pena di esclusione, senza alcun altro documento ad eccezione del documento identificativo del sottoscrittore.
- ☐ UNA **BUSTA CHIUSA/SIGILLATA controfirmata** sui lembi di chiusura e/o sigillata con ceralacca e/o nastro adesivo e/o in altro modo idoneo a garantirne l'integrità, riportante la dicitura **"OFFERTA ECONOMICA"** e contenente l'offerta economica elencata al successivo punto B); si ricorda che la busta dovrà essere sigillata/chiusa in modo da garantirne l'integrità.

**Si precisa che si disporrà l'esclusione del concorrente in caso di non integrità delle buste contenenti l'offerta o di altre irregolarità relative alla chiusura della busta, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.**

### **A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

• la **DICHIARAZIONE**, in carta libera, resa dal titolare o dal legale rappresentante del concorrente accompagnata da copia fotostatica di un documento di identità del soggetto sottoscrittore, resa preferibilmente utilizzando l'allegata modulistica e recante:

**1. attestazione del possesso dei requisiti richiesti dall'art. 4 del presente bando** (requisiti di

ordine generale, requisiti morali, requisiti professionali);

**2.** presa d'atto che la presentazione dell'offerta equivale ad **accettazione delle clausole** di cui al capitolato speciale e a dichiarazione di **remuneratività** dell'offerta presentata.

Si **allegano** al presente avviso di gara i **fac-simile delle dichiarazioni** di cui ai punti precedenti che gli offerenti sono invitati ad utilizzare per la partecipazione alla gara. Le dichiarazioni che compongono la documentazione amministrativa devono essere **sottoscritte** dal concorrente.

In caso di **concorrente plurisoggettivo**, la sottoscrizione è effettuata:

- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario **costituiti**, dalla mandataria/capofila; in tal caso la dichiarazione attesterà il possesso dei requisiti in capo all'intero raggruppamento/consorzio/società (e quindi con riferimento a ciascuno dei soggetti partecipanti al raggruppamento/ consorzio /società ecc.);
- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario **non ancora costituiti**, da **tutti** i soggetti che costituiranno il raggruppamento o consorzio o società.

#### **Soccorso istruttorio**

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda e, in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio.

L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta. Nello specifico valgono le seguenti regole:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio e determina l'esclusione dalla procedura di gara;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, ivi compreso il difetto di sottoscrizione, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata o l'incompleta produzione della dichiarazione di avvalimento o del contratto di avvalimento può essere oggetto di soccorso istruttorio solo se i citati elementi erano preesistenti e comprovabili con documenti di data certa anteriore al termine di presentazione dell'offerta;
- la mancata presentazione di elementi a corredo dell'offerta (impegno del fideiussore) ovvero di condizioni di partecipazione gara (es. mandato collettivo speciale o impegno a conferire mandato collettivo), entrambi aventi rilevanza in fase di gara, sono sanabili, solo se preesistenti e comprovabili con documenti di data certa, anteriore al termine di presentazione dell'offerta;
- la mancata presentazione di dichiarazioni e/o elementi a corredo dell'offerta, che hanno rilevanza in fase esecutiva sono sanabili.

Ai fini della sanatoria l'Amministrazione assegna al concorrente un congruo termine – non superiore a

dieci giorni – perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, l'Amministrazione può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione. In caso di inutile decorso del termine, l'Amministrazione procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

È facoltà dell'Amministrazione invitare, se necessario, i concorrenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

## **B) OFFERTA TECNICA**

Nella **BUSTA CHIUSA/SIGILLATA e controfirmata** sui lembi di chiusura con mezzo idoneo a garantirne l'integrità e la non manomissione (ceralacca o nastro adesivo), recante esternamente la dicitura **“OFFERTA TECNICA”** vanno inseriti:

- a. la relazione – progetto di cui al precedente paragrafo 6) che deve essere firmata in ogni pagina da parte del legale rappresentante dell'impresa o da persona abilitata ad impegnare validamente l'impresa. Gli elementi della relazione progetto sono specificati al medesimo paragrafo 6.
- b. la fotocopia di un documento in corso di validità del soggetto sottoscrittore.

L'offerta tecnica deve essere inserita a pena di esclusione senza alcun altro documento ad eccezione del documento identificativo del sottoscrittore.

## **C) OFFERTA ECONOMICA**

Come precisato nel precedente paragrafo, nel plico dovrà essere inserita una **BUSTA CHIUSA/SIGILLATA controfirmata** sui lembi di chiusura e/o sigillato con ceralacca e/o nastro adesivo e/o in altro modo idoneo a garantirne l'integrità. La busta dovrà riportare all'esterno la dicitura **“OFFERTA ECONOMICA”** e dovrà contenere un'offerta formulata preferibilmente seguendo il modello allegato e, in ogni caso, contenente l'indicazione del canone annuo offerto.

Si rammenta che si disporrà **l'esclusione** del concorrente in caso di non integrità della busta contenente l'offerta o di altre irregolarità relative alla chiusura della busta, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

Si evidenzia che:

- i. L'offerta non potrà essere plurima, condizionata, parziale o in diminuzione rispetto all'importo a base d'asta.
- ii. **L'offerta dovrà essere espressa utilizzando un massimo di due decimali.** Nel caso di indicazione di un numero di decimali superiore al massimo consentito si considereranno validi solo i primi due decimali senza alcun rilievo di quelli ulteriormente indicati.
- iii. Il Comune di Tesero, in sede di apertura delle offerte economiche, procede ad una verifica

dell'offerta presentata. In caso di discordanza tra gli importi espressi in cifre e quelli indicati in lettere vengono fatti prevalere quelli espressi in lettere.

L'offerta economica deve essere sottoscritta dal concorrente, **pena l'esclusione**.

In caso di concorrente plurisoggettivo, la sottoscrizione è effettuata:

- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario costituiti, dalla mandataria/capofila;
- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o società non ancora costituiti, da **tutti** i soggetti che costituiranno il raggruppamento o consorzio o società.

Si **allega** al presente avviso di gara un **fac-simile di offerta economica** (All. B) che gli offerenti sono invitati ad utilizzare per la partecipazione alla gara.

## **10. PROCEDURE DI GARA**

La seduta di gara è fissata **per il giorno 17 SETTEMBRE 2026, presso la sede del Comune di Tesero, a partire dalle ore 09.00.**

La gara si svolgerà nel rispetto delle seguenti modalità procedurali:

In seduta aperta al pubblico, il Presidente di gara:

- verifica la regolarità dei plichi pervenuti;
- apre i plichi, ne verifica la consistenza e ne contrassegna il contenuto;
- esamina la **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA** verificandone la regolarità e la completezza ed escludendo i concorrenti che abbiano presentato documentazione affetta da carenze /o irregolarità essenziali non sanabili a mezzo del soccorso istruttorio.

Successivamente le buste contenenti le offerte tecniche, risultanti conformi a quanto richiesto dal presente avviso, vengono aperte e la Commissione procede a constatare la consistenza della documentazione nelle stesse contenute: ciascun documento viene siglato dal Presidente della Commissione. Il Presidente dichiara, quindi, chiusa la fase pubblica della gara ed i lavori della Commissione tecnica appositamente nominata proseguono in seduta riservata con l'esame dei documenti contenuti nel plico contenente l'offerta tecnica presentata da ciascuno dei soggetti ammessi, per la verifica della loro conformità alle prescrizioni del presente avviso e la conseguente ammissione al prosieguo della gara. Di seguito la Commissione procede all'assegnazione dei punteggi, secondo quanto previsto dalla lettera A) del precedente Paragrafo 6.

Delle operazioni compiute dalla Commissione in seduta riservata viene redatto, a cura della Commissione stessa, apposito verbale. terminate le operazioni di valutazione, il Presidente

procede a convocare la nuova seduta pubblica di gara, dandone notizia ai partecipanti mediante apposito avviso pubblicato sul Sito internet del Comune di Tesero [www.comune.tesero.tn.it](http://www.comune.tesero.tn.it).

Fatte salve le espresse ipotesi di esclusione previste dal presente avviso, la Commissione può comunque disporre l'esclusione dalla gara dell'offerente nei casi di assoluta incertezza sul contenuto e sulla provenienza dell'offerta, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali ovvero in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o altre irregolarità riguardanti la chiusura dei plichi, tali da far ritenere che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

Successivamente, nella nuova seduta pubblica, la Commissione di gara comunica i risultati della valutazione condotta, dando lettura del verbale che li documenta. La Commissione procede, di seguito, all'apertura dei plichi contenenti le offerte economiche. Contemporaneamente viene data lettura delle offerte in rialzo di ciascun concorrente. La Commissione procede quindi all'esame dei documenti prodotti, ad ammettere l'offerente/i, al proseguo della gara ovvero ad escludere lo stesso/gli stessi dalla gara. La Commissione procede, quindi, alle operazioni di valutazione delle offerte economiche ammesse assegnando il relativo punteggio secondo le modalità indicate alla lettera B) del precedente Paragrafo 6. Nella stessa seduta pubblica, la Commissione procede - sulla scorta delle valutazioni condotte alla formazione della graduatoria ed alla conseguente aggiudicazione al concorrente classificatosi al primo posto della graduatoria stessa. Nel caso in cui due concorrenti abbiano conseguito lo stesso punteggio nell'ambito della graduatoria e, pertanto, siano stati posti a pari merito al primo posto della graduatoria stessa, si procede - nel corso della medesima seduta pubblica - ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario.

## 11. STIPULA DEL CONTRATTO

Divenuta efficace l'aggiudicazione, il concorrente aggiudicatario dovrà sottoscrivere il contratto, presso il Comune di Tesero, nel giorno ed all'ora stabilita dal segretario comunale. Il contratto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa.

L'aggiudicatario stesso, **prima della stipula**, dovrà provvedere:

a. al deposito della documentazione attestante l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Tesero, e al deposito **cauzionale definitivo per un importo pari a dodici mensilità e comunque di almeno 48.000,00 euro**. Il concessionario si obbliga a reintegrare in tutto o in parte la cauzione di cui il Comune avesse dovuto avvalersi nel periodo di validità del contratto, nel termine di 10 giorni dal ricevimento della relativa richiesta da parte del Comune.

La cauzione sarà liberata ovvero restituita senza interessi da parte dell'Amministrazione comunale alla riconsegna dei locali, previa verifica del corretto espletamento di tutte le disposizioni previste dal presente atto.

Ciò, a garanzia degli obblighi contrattuali assunti dal concessionario, dell'eventuale risarcimento del danno nonché del rimborso delle spese assunte dal Comune per fatto imputabile al concessionario.

Tale obbligo potrà essere assolto mediante fideiussione bancaria o assicurativa di pari importo e che preveda espressamente:

- estensione di validità ai 4 (quattro) mesi successivi alla scadenza del contratto;
- rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944, II comma, del Codice Civile;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c. 2, c.c.;
- assunzione dell'impegno incondizionato del soggetto fidejussore a versare l'importo della cauzione su semplice richiesta del Comune, entro n. 15 giorni dalla richiesta, senza possibilità di opporre eccezioni di sorta;
- inopponibilità al Comune del mancato pagamento dei supplementi di premio o dell'eventuale corrispettivo per garanzia prestata da parte del debitore principale;
- espressa indicazione che la garanzia prestata ha efficacia fino a quando il Comune non rilasci quietanza liberatoria dopo il termine del contratto di durata di sei anni prorogabile fino a ulteriori sei anni.

b. al versamento, a favore del Tesoriere del Comune di Tesero, della somma richiesta quale deposito per le **spese contrattuali**; a titolo puramente indicativo, si stima che tali spese possano ammontare a euro 2.000,00 circa. Si precisa che il contratto è soggetto a diritti di segreteria di cui alla legge 604/1962, allegato D, all'imposta di registro, all'imposta di bollo.

c. **alla consegna di copia del contratto di assicurazione** stipulato con primario Istituto di assicurazioni, **contro i rischi derivanti dalla responsabilità civile, limitatamente a quelli connessi con la gestione dell'immobile, con un massimale unico di almeno Euro 3.000.000,00**, per danni a beni e/o persone.

**La validità dei contratti di assicurazione di cui alla precedente lettera c) dovrà essere estesa ai 4 (quattro) mesi successivi la scadenza del contratto.**

Qualora l'aggiudicatario non provveda, nei termini assegnati, al regolare adempimento degli obblighi di cui sopra, l'Amministrazione comunale potrà, a sua discrezione, pronunciare la decadenza dell'aggiudicazione, all'incameramento della cauzione provvisoria a titolo di penale ed all'affidamento dell'affitto al concorrente che segue in graduatoria.

Ai sensi della L.P. 30 novembre 1992 n. 23 sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso ai documenti amministrativi, il responsabile del procedimento è il segretario comunale dott.ssa Chiara Luchini.

Nessun rimborso, compenso, o risarcimento per qualsiasi causa sarà corrisposto per la

compilazione dell'offerta.

Il presente Bando è pubblicato:

- all'albo pretorio on line del Comune di Tesero;
- sul sito internet del Comune di Tesero (amministrazione trasparente – bandi di gara e contratti – sezione relativa all'asta e con avviso anche sulla homepage).

Si ricorda, infine, che:

- qualora dovessero insorgere una o più controversie circa l'interpretazione o l'esecuzione del contratto le stesse sono devolute all'Autorità giudiziaria competente. Foro competente è, in ogni caso, quello di Trento;
- si applicano, per quanto non disciplinato dagli atti di gara, le disposizioni della L.P. n. 23/1990 e s.m. e del relativo regolamento di attuazione.

Si informa che ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e del D. Lgs. 196/2003, i dati personali sono raccolti dall'ufficio contratti in esecuzione di un compito o di una funzione di interesse pubblico. I dati sono oggetto di comunicazione e diffusione nei soli casi previsti dalla legge. Titolare del trattamento è l'Ente Comune di Tesero ([comune@pec.comune.tesero.tn.it](mailto:comune@pec.comune.tesero.tn.it), sito internet [www.comune.tesero.tn.it](http://www.comune.tesero.tn.it)), Responsabile della Protezione dei Dati è il Consorzio dei Comuni Trentini (e-mail [servizioRPD@comunitrentini.it](mailto:servizioRPD@comunitrentini.it), sito internet [www.comunitrentini.it](http://www.comunitrentini.it)). L'informativa completa è a disposizione presso gli uffici comunali e alla voce "privacy" del sito istituzionale <https://www.comune.tesero.tn.it/Comune/Comunicazione/Privacy-e-note-legali/Privacy/Informative-trattamento-dati-Regolamento-UE-2016-679>.

Sono garantiti il diritto di accesso e gli altri diritti di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Chiara Luchini

(firmato digitalmente)

*Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).*

Allegati:

- AII. A)** - Schema di dichiarazione di partecipazione e di possesso dei requisiti;
- AII. A1)** - Schema di dichiarazione di possesso dei requisiti generali in capo alle persone fisiche diverse dal dichiarante;
- AII. B)** - Fac simile offerta economica;
- AII. C)** - Bozza di convenzione;
- AII. D)** - Elenco attrezzature e arredi di proprietà comunale;
- AII. E)** - Elenco attrezzature e arredi di proprietà dell'attuale gestore.