



COMUNE DI
CAPOVALLE

(Provincia di Brescia)

protocollo@pec.comune.capovalle.bs.it

info@comune.capovalle.bs.it

www.comune.Capovalle.bs.it -

Ente Committente: COMUNE DI CAPOVALLE

BANDO

PER CONCESSIONE DEGLI IMMOBILI A DESTINAZIONE BAR E DISTRIBUTORE CARBURANTE IN LOCALITA' SAN ROCCO DISTINTI AL CATASTO AL FOGLIO 5, PARTICELLA 3522, SUBALTERNI 2-3

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Rende noto

che il Comune di Capovalle ha stabilito di procedere a gara, mediante evidenza pubblica, per la concessione degli immobili a destinazione bar e distributore carburante in località San Rocco, sito in Capovalle lungo la SP. 58.

STAZIONE APPALTANTE

Comune di Capovalle (BS) – sito internet <https://www.comune.capovalle.bs.it>

Ufficio Tecnico - Piazza Marconi 1 - 25070 Capovalle –BS- Telefono: 0365 750021

PEC protocollo@pec.comune.capovalle.bs.it

DESCRIZIONE APPALTO

1. Oggetto e finalità della locazione:

Il presente bando ha per oggetto la concessione degli immobili a destinazione bar e distributore carburante in località San Rocco, sito in Capovalle lungo la SP58.

L'amministrazione comunale ha come obiettivo quello di mantenere in esercizio i locali a destinazione bar e distributore carburante, per garantire il servizio a favore della popolazione residente e di tutti coloro che per fruizione turistica e di lavoro ne abbiano la necessità, ricadendo lo stesso in fregio alla principale viabilità che consente di raggiungere il Comune di Capovalle.

2. Descrizione del bene:

La struttura comprende:

- **DISTRIBUTORE DI CARBURANTE E ACCESSORI** composto da:

- pensilina in acciaio con due pompe per il rifornimento: gasolio e benzina
- piazzale asfaltato di una superficie complessiva di mq. 550,00 e area di parcheggio,
- una guardiola/depositi materiali ubicata nel fabbricato esistente, per una superficie di circa mq. 4,00.

- **LOCALE BAR E AREA PERTINENZIALE** composto da:

- locale bar dotata di bancone e elettrodomestici;
- servizi igienici ad uso del pubblico
- servizi igienici e spogliatoio ad uso del personale
- vano ripostiglio/dispensa
- area esterna pertinenziale di mq 35.00

- **AREA VERDE:**

- terreno a valle della terrazza di mq 260 nel quale è ubicato il serbatoio GPL;

Le aree sopra elencate sono individuate nell'allegata planimetria generale.

Si precisa che alla data di emanazione del presente bando, nei locali in argomento, sono presenti degli arredi e delle attrezzature di proprietà del Comune di Capovalle.

l'aggiudicatario sarà tenuto al rispetto dell'attuale destinazione d'uso dell'immobile locato per la quale resta vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dalla stazione appaltante e, pertanto, l'attività principale da svolgere dovrà rimanere quella di vendita di carburante per l'unità immobiliare censita al foglio 5, particella 3522, subalterni 2 e quella di pubblico esercizio per l'unità immobiliare censita al foglio 5, particella 3522, subalterno 3.

3. Durata del contratto:

La locazione avrà durata di **9 (nove) anni** a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione e si rinnoverà tacitamente per un ulteriore periodo di anni 9 (nove), fatta salva la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima a mezzo di lettera raccomandata.

Alla scadenza dei 18 (diciannove) anni, gli immobili oggetto del presente contratto di locazione ritorneranno, senza necessità di comunicazione di preventiva disdetta e previo verbale di riconsegna, nella piena disponibilità del Comune di Capovalle, il quale indirà nuova gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione del chiosco.

4. Canone di locazione: anni

Il canone annuo a base di gara, **soggetto a rialzo** in sede di offerta, è fissato in **€ 8.850,00 annui** (euro ottomila ottocentocinquanta/00) al netto di Iva se dovuta.

Detto canone sarà aggiornato annualmente, nella misura del 75%, a partire dal sesto anno, sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati accertato dall'ISTAT (tenendo come mese di riferimento quello della sottoscrizione del contratto).

5. Criteri di aggiudicazione:

Per dar corso all'affidamento in concessione degli immobili, si procederà mediante gara pubblica con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo, valutata sulla base di criteri oggettivi determinati da elementi descritti nel disciplinare di gara.

Resta inteso che:

- l'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida;
- la stazione appaltante si riserva di differire o revocare motivatamente il presente procedimento di gara, senza alcun diritto dei concorrenti al rimborso spese o quant'altro;
- le offerte dei concorrenti saranno immediatamente impegnative per gli stessi e avranno validità per 180 giorni dalla presentazione.

6. Condizioni di gara:

Il Locale ha destinazione d'uso commerciale – vendita carburante e bar.

La gestione dell'attività a cui è destinato l'immobile sarà svolta dall'aggiudicatario sotto la sua esclusiva responsabilità, direttamente o a mezzo preposto in possesso dei requisiti professionali.

L'area sarà assegnata a corpo e pertanto non vi sarà luogo né ad aumento né a diminuzione del canone per qualunque errore nella descrizione del bene stesso o nell'indicazione della superficie, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Eventuali lavori di manutenzione ordinaria e di allestimento dei locali finalizzati a renderlo idoneo alla attività cui sarà destinato, saranno ad esclusivo carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune.

Eventuali lavori di manutenzione straordinaria dei locali potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale, e con oneri a totale carico dell'aggiudicatario.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Allo scadere del contratto, le suddette migliorie o eventuali ulteriori migliorie, addizioni, lavorazioni, ecc., effettuate resteranno acquisite dal Comune senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni al conduttore.

Invece, arredi e attrezzature acquistati dal conduttore, rimarranno, allo scadere del contratto, di sua proprietà.

7. Presa visione dei luoghi:

I soggetti che intendono partecipare alla gara devono effettuare, **a pena di esclusione**, un sopralluogo nei locali oggetto del presente bando. Per prendere visione della struttura e delle dotazioni della stessa, ogni soggetto interessato dovrà rivolgersi all'Ufficio tecnico del Comune di Capovalle, con sede in Piazza Marconi 1 Telefono: 0365 750021, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00-12:00, per concordare data e ora del sopralluogo. **Il sopralluogo dovrà essere richiesto entro 7 giorni dalla scadenza della presentazione delle offerte.**

Il sopralluogo dovrà essere effettuato a cura del partecipante e, se impresa, a cura del titolare o rappresentante legale della ditta o suo delegato, munito di delega, con allegati copia dei documenti di identità del delegato e del delegato. Ogni soggetto delegato non può rappresentare più di un concorrente.

Del sopralluogo verrà redatto apposito verbale che dovrà essere allegato alla documentazione di gara.

8. Requisiti di partecipazione:

Sono ammessi alla gara, i seguenti soggetti:

- a) le persone fisiche, purché maggiorenni alla data di pubblicazione del bando di gara;
- b) imprenditori individuali;
- c) società;
- d) consorzi, raggruppamenti temporanei di imprese (R.T.I.), nonché concorrenti con sede in altri stati membri dell'Unione Europea,
- e) associazioni, Fondazioni, Organizzazioni altre Istituzioni di carattere pubblico o privato, con personalità giuridica,
- f) associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario,
- g) raggruppamento di due o più associazioni.

Possono partecipare alla presente procedura sia le persone fisiche non ancora iscritte al registro della CCIAA, sia gli imprenditori già iscritti nel registro delle imprese della CCIAA per la somministrazione di cibi precotti e bevande.

Per essere ammessi alla gara i concorrenti, **a pena di esclusione**, devono dimostrare il possesso dei requisiti di seguito menzionati ed esplicitati nel disciplinare di gara allegato al presente bando:

Requisiti di idoneità generale, professionale e morale.

Non è consentito ad un soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative ammesse, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento anche sostanziale con altre imprese che partecipano alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate.

9. Garanzie richieste:

I concorrenti sono tenuti a fornire **garanzia/cauzione provvisoria** a corredo dell'offerta presentata, pari ad € 100,00, a garanzia del possesso dei requisiti dichiarati in sede di gara e della sottoscrizione e presentazione della documentazione necessaria alla sottoscrizione del contratto.

L'aggiudicatario deve fornire altresì:

- **cauzione/fideiussione** a garanzia del regolare pagamento del canone e dell'assolvimento degli obblighi accessori;
- **polizza assicurativa idonea**.

Le modalità di costituzione delle suddette garanzie e polizze sono precisate nel disciplinare di gara e nel capitolato speciale d'appalto.

10. Modalità di presentazione delle offerte:

Le offerte, compilate secondo le modalità indicate nel presente Bando e nel disciplinare allegato e corredate della documentazione ivi prescritta, **dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 21.04.2026**, **pena esclusione**, all'Ufficio Protocollo del Comune, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento del servizio postale o tramite consegna diretta all'Ufficio suddetto.

Il termine stabilito per la presentazione delle offerte ha carattere perentorio. **Non farà fede il timbro postale di spedizione.**

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile, la stazione appaltante non assume alcuna responsabilità e la relativa offerta non sarà ammessa alla gara. Oltre il termine fissato non potrà essere validamente presentata alcuna offerta anche se sostitutiva o integrativa di quella precedente.

I documenti richiesti per la partecipazione alla procedura di gara sono elencati nell'allegato disciplinare.

11. Modalità di apertura delle offerte:

L'apertura delle buste e contestuale individuazione dell'assegnatario avverrà il **giorno 23.04.2026 alle ore 9:00**, presso la sede comunale di Piazza Marconi, 1 - Capovalle (BS).

12. Persone ammesse ad assistere all'apertura:

Può partecipare alle operazioni di gara chiunque ne abbia interesse. Solo gli offerenti o persone munite di apposita delega hanno diritto di parola e possono chiedere informazioni a verbale.

13. Obblighi del concorrente. Clausola risolutiva espressa nel caso di interruzione del servizio di distribuzione del carburante.

L'aggiudicatario è tenuto ad utilizzare il bene per le finalità che ne hanno determinato l'aggiudicazione, costituendo causa di risoluzione del contratto l'eventuale uso difforme anche in modo parziale. Pertanto, le attività principali da svolgere dovranno rimanere quelle di pubblico esercizio (bar) e vendita carburante.

Il conduttore dovrà svolgere la propria attività imprenditoriale con la dovuta diligenza in modo da assicurare l'ottimale funzionamento del servizio ed il suo costante miglioramento, nonché la cura e la corretta manutenzione dei locali e di ogni bene mobile presente nella struttura.

Sono a carico del conduttore tutte le prestazioni previste all'art. 6 "Obblighi del conduttore" del Capitolato Speciale d'appalto.

Il concessionario ha l'obbligo di avviare il servizio di distribuzione del carburante entro il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla firma del contratto, fatto salvo l'impossibilità non dipendente da colpa del

concessionario cagionata da ritardi da parte del soggetto proprietario delle colonnine di distribuzione del carburante.

14. Obblighi stazione appaltante:

Il Comune di Capovalle si impegnerà a sottoscrivere il contratto entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla presentazione, da parte del conduttore, della documentazione necessaria al rilascio della stessa (cauzioni e polizze assicurative).

15. Chiarimenti:

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante proposizione di quesiti scritti trasmessi all'indirizzo di posta certificata elettronica del Comune (protocollo@pec.comune.capovalle.bs.it) entro 7 (dieci) giorni dalla scadenza della presentazione delle offerte. Non saranno pertanto fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato. Le richieste di chiarimenti dovranno essere formulate in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste saranno presentate in tempo utile prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

16. Definizione delle controversie:

Per qualsiasi controversia potesse insorgere nell'ambito del presente appalto è competente il Foro di Brescia, sotto la cui giurisdizione ha sede la Stazione Appaltante.

17. Tutela e riservatezza dei dati personali:

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii. si informa che:

- il conferimento dei dati è obbligatorio per dar corso alla procedura di gara;
- i dati forniti dai partecipanti alla gara verranno utilizzati esclusivamente con riferimento alla presente gara;
- il trattamento sarà effettuato su supporto cartaceo e/o informatico;
- i dati raccolti potranno essere:
 - trattati dai dipendenti dell'Amministrazione Comunale nell'ambito delle rispettive competenze, in qualità di incaricati;
 - comunicati ad altri uffici comunali nella misura strettamente necessaria al perseguimento dei fini istituzionali dell'Ente, ai sensi dell'articolo 18 del decreto legislativo n° 196/2003;
 - comunicati ad altri soggetti pubblici, nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 19,20,21,22 del decreto legislativo n° 196/2003;
- il titolare del trattamento è il Comune di Capovalle, Piazza Marconi, 1 - Capovalle (BS). Il Responsabile del trattamento dei dati è il Segretario del Comune di Capovalle;
- in ogni momento il concorrente potrà esercitare i suoi diritti nei confronti del titolare del trattamento, ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii..

18. Pubblicazioni:

Il presente bando, nonché tutti i suoi allegati, sono pubblicati:

- Sezione amministrazione trasparente – bandi di gara del Comune di Capovalle;
- Sull'albo pretorio online del Comune di Capovalle.

ALLEGATI:

- All. 2 - Disciplinare di gara;
- All. 3 - Capitolato speciale d'appalto;
- All. 4 - Patto di integrità;
- All. 5 - Schema contratto di concessione
- All. A - Istanza di partecipazione alla gara;
- All. B - Dichiarazione cause di esclusione e requisiti;
- All. B1 - Dichiarazione assenza cause di esclusione;
- All. C - Offerta economica;
- Planimetria generale;

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Dott. Alberto Lorenzi
F.to digitalmente