



COMUNE DI SAN LORENZO DORSINO

BANDO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE (SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE) DELL' IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE – “BAR E SPAZIO POLIFUNZIONALE” - SITO A SAN LORENZO DORSINO IN VIA NAZIONALE.

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n.24 di data 26.02.2026.

PREMESSO

- che il Comune di San Lorenzo Dorsino è proprietario dell'immobile denominato “Bar e Spazio polifunzionale”, sito in via Nazionale nel comune di San Lorenzo Dorsino,
- che il Comune di San Lorenzo Dorsino (di seguito “Comune” o “Amministrazione”) intende procedere all'affidamento, mediante procedura di evidenza pubblica, della locazione commerciale di un immobile comunale destinato a bar e spazio multifunzionale, facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente, secondo le condizioni e modalità di seguito specificate.

Tutto ciò premesso, si precisa che il rapporto sarà regolato dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, dal Codice Civile e dalle ulteriori norme vigenti in materia, nonché dal contratto di locazione allegato al presente bando quale Allegato 1, di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

SI RENDE NOTO

che è indetta una gara per la selezione del soggetto con il quale stipulare un contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile di proprietà comunale denominato “Bar e spazio polifunzionale” sito in San Lorenzo Dorsino, da adibire a bar/somministrazione di bevande e alimenti.

ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il presente bando ha ad oggetto la concessione in locazione ad uso commerciale dell'edificio adibito a bar e spazio polifunzionale, sito nel Comune di San Lorenzo Dorsino (TN), individuato catastalmente sulle pp. ff. 202/2 – 202/1 – 208/2 – 209/2 C.C. Dorsino (di seguito “Immobile”).

L'Immobile verrà locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprensivo delle dotazioni eventualmente presenti, come meglio specificato nello schema di contratto di locazione. (allegato 1)

La destinazione d'uso è vincolata allo svolgimento di attività di bar e spazio multifunzionale, comprensiva di servizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e di attività sociali, culturali e di servizio alla comunità.

L'immobile oggetto di locazione è consegnato privo degli arredi e delle dotazioni funzionali necessarie allo svolgimento dell'attività di bar e spazio polifunzionale (arredo completo macchine ed utensili).

L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere, a propria cura e spese, all'allestimento degli spazi mediante l'acquisto e l'installazione degli arredi e delle attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività, secondo la “proposta di allestimento, arredo e organizzazione

funzionale degli spazi” (art 12.2) presentata in sede di gara e previa approvazione dell’Amministrazione.

La proposta di allestimento presentata in sede di gara rileva ai soli fini della valutazione tecnico-qualitativa dell’offerta e non modifica la natura del canone di locazione, che resta determinato dall’offerta economica presentata. Ogni eventuale compensazione economica avrà esclusivamente natura riequilibrativa e non costituirà agevolazione né contributo.

ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata dell’affidamento in locazione è stabilita in anni sei (6) ai sensi della Legge n. 392/1978 s.m.i., decorrenti dalla data di stipula del contratto, prevista a calendario ma non certa entro il 1° luglio 2026, tra il Comune di San Lorenzo Dorsino e il locatario, comunque successivamente alla determinazione del Responsabile del Servizio di aggiudicazione definitiva. In mancanza di comunicazione di disdetta, da inoltrare almeno 12 mesi prima del termine di scadenza del contratto a mezzo lettera Raccomandata A.R., ai sensi dell’art. 28 della L. 392/78 e s.m.i., il presente contratto si intenderà rinnovato per un eguale periodo di tempo alle medesime condizioni.

Alla data di definitiva scadenza il locatario si impegna sin d’ora a liberare l’intero immobile già locato da mobili o altro beni di sua esclusiva proprietà, non inclusi nell’elenco della proposta di allestimento (arredo e macchinari) formulata ed allegata alla documentazione presentata in fase di gara.

ART. 3 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE.

L’Immobile, salvo preventiva autorizzazione scritta del Comune, non potrà essere sublocato, né ceduto, né concesso a qualsiasi titolo in godimento a terzi, neppure parzialmente, secondo le previsioni dello schema di Contratto di Locazione art.15 (allegato 1) a cui espressamente rinviamo.

ART. 4 - CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo a base di gara è fissato in € 10.788,00 (diecimilasettecentoottantotto/00), oltre IVA se dovuta come determinato nella perizia estimativa agli atti prot. 1276 di data 26.02.2026 (allegato 8).

Il canone effettivo sarà determinato all’esito della procedura di gara sulla base dell’offerta economica in aumento presentata.

Il canone sarà aggiornato annualmente ai sensi dell’art. 32 della L. 392/1978, nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Tutte le utenze e gli oneri accessori sono a carico del conduttore.

Il canone offerto in sede di gara dovrà essere corrisposto dal locatario in rate mensili costanti anticipate da versarsi entro il giorno 5 di ciascun mese sul conto della Tesoreria Comunale.

Il canone annuo così determinato è da considerarsi al netto dell’eventuale I.V.A. dovuta, nella misura di legge.

Sono causa di risoluzione di diritto del contratto:

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

ART. 5 - INTERVENTI DI ALLESTIMENTO E MODALITÀ DI COMPENSAZIONE DEL CANONE DI AFFITTO

L’aggiudicatario si impegna a realizzare, a propria cura e spese, gli interventi di allestimento e arredo funzionali all’attività oggetto di concessione/locazione, per un importo massimo

riconoscibile ai fini della compensazione pari a euro 100.000,00 (centomila/00) previa approvazione dell'Amministrazione comunale.

L'importo ammesso a compensazione sarà oggetto di ammortamento lineare su un periodo teorico di dodici anni.

La compensazione avverrà mediante detrazione dai canoni dovuti nel corso del primo sessennio contrattuale, fino a concorrenza degli stessi.

In caso di cessazione del rapporto al termine del primo sessennio per cause non imputabili al conduttore e in assenza di rinnovo, l'Amministrazione potrà riconoscere, previa verifica tecnica e contabile, un indennizzo commisurato alla quota non ammortizzata degli interventi che abbiano incrementato il valore dell'immobile, ai sensi degli artt. 1592 e 1593 c.c., nei limiti dell'utilità residua accertata.

In caso di cessazione per causa imputabile al conduttore, nessun ulteriore importo sarà dovuto a titolo di indennizzo. In questo caso l'arredo riportato nell'elenco della proposta di allestimento (arredo e macchinari) formulata ed allegata alla documentazione presentata in fase di gara, rimarrà di proprietà del comune di San Lorenzo Dorsino.

ART. 6 - CAUZIONI, GARANZIE E POLIZZE ASSICURATIVE.

L'Aggiudicatario è obbligato, all'atto della sottoscrizione del Contratto di Locazione, a costituire idonee garanzie a tutela del corretto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali. In particolare, dovrà essere prestato:

- un **deposito cauzionale infruttifero** pari a **tre mensilità risultanti dalla proposta economica formulata in sede di gara.**
- eventuali **ulteriori garanzie** previste dal contratto di locazione.

Tali garanzie sono finalizzate a coprire il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone o degli oneri accessori, nonché ogni altra obbligazione derivante dal contratto.

L'Aggiudicatario dovrà, inoltre, stipulare con primaria compagnia per massimali sufficienti, (minimo 1.000.000,00 di euro) le polizze assicurative rispettivamente contro incendio e danni all'immobile ed al suo contenuto e per responsabilità civile nei confronti di terzi e ricorso vicini, senza esclusione alcuna, di cui allo schema di Contratto di Locazione art.19 (allegato al presente bando *Allegato 1*), secondo le previsioni e le modalità ivi contenute a cui espressamente rinviamo.

ART. 7 - OBBLIGHI PRINCIPALI DEL CONDUTTORE.

Il Conduttore si impegna a rispettare integralmente tutte le obbligazioni previste dal presente avviso e, in particolare, a:

- avviare l'attività entro i termini stabiliti nel contratto e secondo le modalità indicate negli atti di gara;
- rispettare la destinazione d'uso dell'immobile, utilizzandolo esclusivamente per le finalità autorizzate e conformi alla normativa vigente;
- garantire la continuità del servizio, assicurando un livello qualitativo adeguato e conforme agli standard dichiarati in sede di gara;
- mantenere l'immobile in buono stato di conservazione e manutenzione, provvedendo tempestivamente agli interventi necessari per preservarne l'integrità e il decoro;
- svolgere l'attività in conformità al Progetto di Gestione presentato in sede di gara, assicurando il rispetto degli impegni organizzativi, funzionali e qualitativi ivi previsti;
- favorire l'uso sociale e comunitario dello spazio multifunzionale, promuovendo iniziative, attività e modalità di fruizione che valorizzino la funzione pubblica e collettiva dell'immobile.

ART. 8 - RESPONSABILITA'

Il Comune sarà sollevato da ogni e qualunque responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare in conseguenza dello svolgimento dell'attività del Conduttore.

Il Conduttore esonererà espressamente il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

Il Conduttore si obbligherà ad osservare ed a far osservare dai suoi dipendenti, dalla propria clientela e dai terzi comunque presenti nell'Immobile le regole del buon vicinato, del buon costume e del corretto vivere civile.

ART. 9 - CONTROVERSIE

La competenza per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in relazione all'interpretazione, esecuzione, validità e risoluzione del Contratto Locazione sarà regolata secondo le previsioni e le modalità dello schema di Contratto di Locazione (allegato 1) a cui espressamente rinviamo.

ART. 10 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI RICHIESTI

Ai sensi dell'art. 65 d.lgs. 36/2023 sono ammessi a partecipare al presente bando gli operatori economici, in forma singola o associata, definiti dall'art. 1, lett. l) dell'allegato I.1, d.lgs. 36/2023 (ovverosia qualsiasi persona o ente, anche senza scopo di lucro, che, a prescindere dalla forma giuridica e dalla natura pubblica o privata, può offrire sul mercato, in forza del diritto nazionale, prestazioni di lavori, servizi e forniture corrispondenti a quelli oggetto della presente procedura di evidenza pubblica), nonché gli operatori economici stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi.

Più in particolare, a mero titolo esemplificativo, rientrano nella definizione di operatori economici ammessi a partecipare al presente bando i soggetti indicati nell'elenco avente carattere non tassativo di cui all'art. 65, c. 2, d.lgs. 36/2023, nonché "qualsiasi persona o ente, anche senza scopo di lucro, che, a prescindere dalla forma giuridica e dalla natura pubblica o privata, può offrire sul mercato, in forza del diritto nazionale, prestazioni di lavori, servizi o forniture corrispondenti a quelli oggetto della procedura di evidenza pubblica" (TAR Napoli, Sez. II, 27.2.2024, n. 1307).

Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 67 e 68 del d.lgs. 36/2023.

Per essere ammessi alla gara gli operatori economici interessati devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94 e 95 d.lgs. 36/2023;
- b) di essere in possesso dei requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010 e dei requisiti professionali previsti dalla normativa provinciale vigente in materia di somministrazione di alimenti e bevande, di cui alla L.P. 30 luglio 2010, n. 17 e s.m.i.;
- c) di possedere i requisiti morali di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010 e i requisiti di onorabilità richiesti dalla L.P. 30 luglio 2010, n. 17 e s.m.i., necessari per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande:

- avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle regioni o dalle provincie autonome di Trento e di Bolzano;
- avere, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, esercitato in proprio attività d'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 dalla 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 di alimenti e bevande.

ART. 11 - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE.

L'affidamento della locazione ad uso commerciale dell'Immobile avverrà mediante aggiudicazione a favore del soggetto che presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune, determinata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

Non sono ammesse offerte pari o in diminuzione rispetto all'importo a base di gara. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, se ritenuta congrua ed idonea dalla Commissione di gara.

La valutazione delle offerte sarà effettuata attribuendo un punteggio massimo complessivo pari a 100 punti, così ripartiti:

- **Offerta economica:** fino a **40 punti**
- **Offerta tecnico-qualitativa (Progetto di Gestione):** fino a **40 punti**
- **Proposta di allestimento, arredo e organizzazione funzionale degli spazi:** fino a **20 punti**

ART. 12 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

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

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

$$p = 40 \times P/P_m$$

dove

p = punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione

40 = punteggio massimo attribuibile alla migliore offerta economica

P = prezzo corrispondente all'offerta presa in considerazione

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

ART. 12.1 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICO-QUALITATIVA (PROGETTO DI GESTIONE)

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

Il Progetto di Gestione dovrà sviluppare in modo chiaro e coerente i seguenti elementi:

- esperienza professionale del proponente;
- concept del bar multiservizi;
- integrazione con il territorio;
- qualità e varietà dei servizi offerti;
- valorizzazione dei prodotti locali;
- innovazione;
- sostenibilità ambientale, economica e sociale.

A	ESPERIENZA Esperienza nell'attività di ristorazione da 0 a 5 anni 5 punti da 5 a 10 anni 7 punti	MAX PUNTI 10
----------	--	---------------------

	oltre 10 anni 10 punti	
B	CONCEPT DEL BAR – SPAZIO POLIFUNZIONALE Con questo criterio si intende valutare la qualità complessiva del concept proposto per la gestione del bar e dello spazio polifunzionale, nonché la coerenza e l'efficacia dei servizi che il concorrente intende offrire.	MAX PUNTI 5
C	INTEGRAZIONE CON IL TERRITORIO Con tale criterio si intendono valutare le proposte di collaborazione con il Comune di San Lorenzo Dorsino e le associazioni presenti sul territorio.	MAX PUNTI 5
D	QUALITÀ E VARIETÀ DEI SERVIZI OFFERTI La qualità e varietà dei servizi offerti sarà valutata in base alla completezza, coerenza e capacità dell'offerta di integrare somministrazione, attività aggiuntive e proposte innovative in grado di valorizzare lo spazio polifunzionale e migliorare l'esperienza dell'utenza.	MAX PUNTI 5
E	VALORIZZAZIONE DEI PRODOTTI LOCALI Con tale criterio si intendono valutare le proposte di collaborazione con altre attività commerciali finalizzate alla valorizzazione dei prodotti locali	MAX PUNTI 5
F	INNOVAZIONE L'innovazione sarà valutata in base alla capacità del progetto di introdurre servizi e modalità gestionali moderne e multifunzionali, attraverso un modello integrato, soluzioni digitali, un'esperienza cliente	MAX PUNTI 5

	evoluta, collaborazioni territoriali e l'utilizzo flessibile degli spazi per eventi e attività associative.	
G	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, ECONOMICA E SOCIALE La sostenibilità ambientale, economica e sociale sarà valutata in base alla capacità del progetto di garantire una gestione responsabile, efficiente e attenta all'impatto sul territorio, promuovendo pratiche ecologiche, equilibrio economico e ricadute positive per la comunità.	MAX PUNTI 5

Giudizio	Descrizione	Percentuale del punteggio massimo attribuibile
Irrilevante / non adeguato	Argomento non trattato	0%
Insufficiente / poco adeguato	Nel caso in cui non ci sia rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Ente; mancanza di fattibilità nelle proposte e soluzioni prospettate; insufficiente chiarezza nell'esposizione; mancanza di concretezza nelle soluzioni prospettate. In conclusione, non in linea con gli standard richiesti	25%
Sufficiente / mediamente adeguato	Nel caso in cui ci sia sufficiente rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Ente; sufficiente fattibilità nelle proposte e soluzioni prospettate; sufficiente chiarezza nell'esposizione; sufficiente concretezza nelle soluzioni prospettate. In conclusione, appena in linea con gli standard richiesti	50%
Discreto / adeguato	Nel caso in cui ci sia discreta rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Ente; discreta fattibilità nelle proposte e soluzioni prospettate; discreta chiarezza nell'esposizione;	70%

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

ART. 12.2 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI ALLESTIMENTO, ARREDO E ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE DEGLI SPAZI

Alla proposta di allestimento, arredo e organizzazione funzionale degli spazi sarà attribuito un punteggio **massimo pari a 20 punti**.

Il criterio è finalizzato a valutare la qualità della proposta di allestimento e arredo degli spazi, nonché l'organizzazione funzionale degli ambienti destinati all'attività di bar e allo spazio polifunzionale.

In sede di valutazione saranno considerati:

- la chiarezza e la completezza della proposta progettuale di allestimento;
- la coerenza tra arredi, layout degli spazi e modello gestionale proposto nel precedente punto 12.1;
- la capacità della soluzione di garantire flessibilità d'uso degli ambienti per eventi, attività sociali, culturali e di servizio alla comunità;

- l'attenzione agli aspetti di durabilità, funzionalità e facilità di gestione degli arredi;
- l'idoneità dell'allestimento a contribuire alla sostenibilità complessiva del progetto.

La proposta di allestimento sarà valutata esclusivamente in termini qualitativi, quale elemento qualificante del Progetto di Gestione, indipendentemente dall'entità economica dell'investimento previsto.

ART. 13 - MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Gli interessati dovranno far pervenire la propria richiesta di partecipazione e le relative offerte, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno venerdì 20 marzo 2026**, mediante consegna a mano o tramite il servizio postale o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, in plico chiuso, all'Ufficio Protocollo del Comune e cioè all'indirizzo Piazza delle Sette Ville, 4 – 38078 – San Lorenzo Dorsino (TN).

Il Plico, debitamente chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà riportare sulla parte esterna il nome e cognome dell'offerente, o la esatta denominazione sociale in caso di persona giuridica, e la dicitura "***Contiene offerta per la locazione BAR SAPAZIO POLIFUNZIONALE SAN LORENZO DORSINO***" e dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione:

- la busta contraddistinta con la lettera "A" contenente la "**Documentazione Amministrativa**", debitamente chiusa, sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, recante l'intestazione dell'emittente e la dicitura "Documentazione amministrativa", nonché formata secondo le modalità sotto riportate (allegato 3);
- la busta contraddistinta con la lettera "B" contenente la "**Offerta Economica**", debitamente chiusa, sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, recante l'intestazione dell'emittente e la dicitura "Offerta Economica", nonché formata secondo le modalità sotto riportate (allegato 4);
- la busta contraddistinta con la lettera "C" contenente la "**Offerta Tecnico Qualitativa (Progetto di gestione)**", debitamente chiusa, sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, recante l'intestazione dell'emittente e la dicitura "Offerta Tecnico Qualitativa", nonché formata secondo le modalità sotto riportate (allegato 5);
- la busta contraddistinta con la lettera "D" contenente la "**Proposta di allestimento, arredo e organizzazione funzionale degli spazi**" debitamente chiusa, sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, recante l'intestazione dell'emittente e la dicitura "Proposta di allestimento, arredo e organizzazione funzionale degli spazi", nonché formata secondo le modalità sotto riportate (allegato 6);

L'apertura dei plichi è riservata all'apposita Commissione valutatrice (di non più di 3 membri) che sarà nominata con successivo specifico provvedimento dirigenziale, dopo la scadenza di cui sopra.

Il recapito del Plico è ad esclusivo rischio del mittente.

A prescindere dalla modalità di presentazione del Plico, il termine sopra indicato è perentorio e, dunque, a pena di non ammissione alla procedura di gara. L'Amministrazione Comunale non si assume alcuna responsabilità ove il Plico giunga all'Ufficio Protocollo comunale oltre il predetto termine, anche se per cause di forza maggiore. A tal fine farà unicamente fede la data e l'ora di arrivo apposti sul Plico da parte dell'Ufficio Protocollo all'atto della sua ricezione.

Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Nel Plico dovrà essere inserita, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

Busta A "Documentazione Amministrativa"

La busta "A" recante la scritta esterna "Documentazione amministrativa", dovrà contenere, a pena di esclusione:

- La domanda di partecipazione in bollo da € 16,00, redatta utilizzando l'apposito modello "Domanda di partecipazione" allegato al presente bando *Allegato 3*, contenente le generalità

dell'offerente e corredata dalla dichiarazione in carta semplice, a firma del titolare dell'impresa individuale o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi, con la quale il partecipante dichiara, tra l'altro, in relazione alla procedura concorsuale di aggiudicazione in oggetto:

1. l'insussistenza delle condizioni di cui agli artt. 94 (cause di esclusione automatica) e 95 (cause di esclusione non automatica) del D.Lgs. 36/2023, nonché il possesso dei requisiti di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010 (requisiti morali e professionali) e dei requisiti di onorabilità e professionali previsti dalla normativa provinciale vigente in materia di somministrazione di alimenti e bevande, di cui alla L.P. 30 luglio 2010, n. 17 e s.m.i.
2. che i documenti di gara sono sufficienti ed atti ad individuare completamente l'oggetto della gara stessa ed a consentire l'esatta valutazione del bene oggetto di bando e relativi oneri connessi;
3. di aver preso visione dei luoghi oggetto del Contratto Locazione o di aver rinunciato a prendere visione e che, in ogni caso, non sussistono impedimenti alla gestione degli stessi secondo le obbligazioni previste dallo schema di Contratto di Locazione art.6, art.8 (allegato al presente bando *All. I*) e dal Codice Civile;
4. di accettare incondizionatamente tutte le norme e le disposizioni contenute nel presente bando, nello schema di Contratto di Locazione (allegato al presente bando *All. I*);
5. di voler ricevere le comunicazioni all'indirizzo PEC che sarà indicato.

- copia del documento di identità del sottoscrittore della richiesta.

La mancanza, la difformità, l'incompletezza della documentazione sopra elencata comportano l'esclusione dalla gara.

Busta B "Offerta Economica" (allegato 4)

La busta "B" recante la scritta esterna "Offerta Economica" dovrà contenere, a pena di esclusione, l'indicazione del canone annuo offerto, espresso in cifre e lettere (in caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per l'Amministrazione), utilizzando esclusivamente il modello "Offerta Economica" allegato al presente bando *Allegato 4*.

Non sono ammesse offerte pari o in ribasso rispetto all'importo posto a base di gara, né offerte incomplete, parziali o plurime, condizionate o espresse in modo indeterminato.

L'Offerta Economica dovrà essere datata e sottoscritta dal titolare dell'impresa individuale o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi.

L'Offerta Economica dovrà essere redatta in lingua italiana o accompagnata da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente.

Busta C "Offerta Tecnico Qualitativa (Progetto di gestione)" (allegato 5)

La busta "C" recante la scritta esterna "Offerta Tecnico Qualitativa (progetto di gestione)" dovrà contenere, a pena di esclusione:

- autocertificazione di possesso titoli e qualifiche ai sensi del DPR 445/2000;
- Progetto di Gestione dell'Immobile, suddiviso secondo i criteri valutativi di cui al precedente art. 12.1;
- curriculum vitae e ogni altra documentazione comprovante esperienze professionali specifiche e relative alle attività del settore.

L'Offerta Tecnico Qualitativa redatta utilizzando l'apposito modulo "L'Offerta Tecnico Qualitativa" allegato al presente bando *Allegato 5* dovrà essere datata e sottoscritta dal titolare dell'impresa individuale o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi.

L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana o accompagnata da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente.

Busta D "Proposta di allestimento, arredo e organizzazione funzionale degli spazi" (allegato 6)

La busta "D" recante la scritta esterna "Proposta di allestimento, arredo e organizzazione funzionale degli spazi" dovrà contenere, a pena di esclusione:

- Proposta di allestimento, arredo e organizzazione funzionale degli spazi di cui al precedente art.12.2;
- Eventuale ulteriore documentazione illustrativa ritenuta utile a supporto della proposta.;

La proposta di allestimento, arredo e organizzazione funzionale degli spazi redatta utilizzando l'apposito modulo "Proposta di allestimento, arredo e organizzazione funzionale degli spazi" allegato al presente bando *Allegato 6* dovrà essere datata e sottoscritta dal titolare dell'impresa individuale o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi.

La proposta di allestimento, arredo e organizzazione funzionale degli spazi dovrà essere redatta in lingua italiana o accompagnata da traduzione giurata in lingua italiana redatta a spese dell'offerente.

ART. 14 – PROCEDURA DI GARA

La procedura di gara, con apertura delle offerte pervenute, presieduta dal Segretario Comunale o da un suo delegato, avrà luogo **il giorno giovedì 26 marzo 2026 alle ore 10.30** in San Lorenzo Dorsino, presso la sede municipale (sala consigliare) di Piazza delle Sette Ville,4 in seduta aperta al pubblico.

In quella sede si procederà a verificare se i soggetti presenti siano o meno legittimati in qualità di legali rappresentanti o di procuratori ad impegnare legalmente gli offerenti e, quindi, ad interloquire in ordine alla regolarità dello svolgimento della gara.

Sintesi delle operazioni di gara:

- verifica della regolarità formale dei plichi presentati dagli offerenti entro il termine indicato nel Bando;
- apertura dei plichi e verifica dell'integrità e della regolarità delle buste ivi contenute;
- apertura delle buste A contenenti la documentazione amministrativa e verifica della completezza e della regolarità della documentazione in esse contenuta, decidendo sull'ammissibilità o meno dei concorrenti alla fase successiva di valutazione delle offerte tecniche (progetti di gestione).
- qualora venga ritenuto opportuno e fatti salvi i casi in cui è prevista espressamente l'esclusione dalla gara, l'Amministrazione si riserva di chiedere integrazioni documentali alle ditte offerenti concedendo alle stesse un congruo termine per adempiere. In tale ipotesi sarà fissata una nuova data per la prosecuzione della gara e l'apertura delle buste tecniche dei concorrenti ammessi. Qualora non vi sia la necessità di richiedere integrazioni documentali, sarà possibile procedere nella stessa seduta all'apertura delle buste contenenti le offerte tecniche ed alla verifica della completezza e della regolarità della documentazione in esse contenuta;
- la Commissione procederà all'esame e alla valutazione delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel presente bando;
- la Commissione comunicherà i punteggi attribuiti alle offerte tecniche;
- la Commissione procederà all'esame e alla valutazione delle proposte di allestimento, arredo e organizzazione funzionale degli spazi e all'assegnazione dei relativi punteggi;
- la Commissione comunicherà i punteggi attribuiti alle proposte di allestimento, arredo e organizzazione funzionale degli spazi;
- nella medesima seduta, la commissione procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, dando lettura del rialzo offerto;
- dopo l'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, laddove sussista una dichiarazione di una situazione di controllo formale di cui all'articolo 2359 del Codice Civile o una qualsiasi relazione – anche di fatto - di uno o più offerenti con altri offerenti alla medesima gara, si procederà all'apertura delle buste contenenti i documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo (o la relazione predetta) in cui si trovano gli offerenti non ha influito sulla formulazione dell'offerta, decidendo se ammettere l'offerente/gli offerenti al prosieguo della gara ovvero se escludere lo stesso/gli stessi dalla gara;

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

L'aggiudicazione sarà dichiarata nulla e si procederà nei confronti dell'aggiudicatario nel caso in cui, dalla documentazione effettiva, risulti l'assenza dei requisiti dichiarati, ovvero risultino a carico dei soggetti indicati dalla legge, provvedimenti ostativi, ai sensi della vigente legislazione antimafia, alla locazione in argomento.

Fatte salve le espresse ipotesi di esclusione dalla gara previste dal presente bando, sarà possibile disporre l'esclusione del concorrente a causa di mancanza, irregolarità o incompletezza della documentazione richiesta, inosservanza delle modalità prescritte per la presentazione della documentazione, qualora facciano venir meno il serio e proficuo svolgimento della gara, la "par condicio" dei concorrenti e le norme poste a tutela della segretezza dell'offerta ed in ogni caso di violazione dei medesimi principi

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi parziali differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, sarà posto primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, i predetti concorrenti, su richiesta della stazione appaltante, presentano un'offerta migliorativa sul prezzo entro tre (3) giorni dalla richiesta. E' collocato primo in graduatoria il concorrente che ha presentato la migliore offerta. Ove permanga l'ex aequo la commissione procede mediante sorteggio ad individuare il concorrente che verrà collocato primo nella graduatoria. La Stazione appaltante comunica il giorno e l'ora del sorteggio.

L'esercizio del diritto di prelazione del conduttore uscente consiste nell'accettare formalmente tutte le condizioni offerte dall'aggiudicatario (prezzo e offerta tecnica).

L'offerta è esclusa in caso di:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo nell'offerta tecnica;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari, in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche;
- presentazione di offerte inammissibili, in quanto la commissione giudicatrice ha ritenuto sussistenti gli estremi per l'informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi.

ART. 15 – ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

- a) presentare la documentazione che verrà richiesta compresa quella a comprova della costituzione del deposito cauzionale di cui all'art. 18 dello schema di contratto, a garanzia del rispetto delle norme contrattuali, nella misura pari a tre mensilità del canone come risultante dall'offerta presentata in sede di gara.

La costituzione del deposito cauzionale può avvenire mediante deposito in contanti oppure titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito a titolo di pegno a favore dell'Amministrazione concedente, oppure mediante fideiussione bancaria o assicurativa. In caso di cauzione costituita in contanti oppure in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del deposito a titolo di pegno a favore dell'Amministrazione concedente, il relativo versamento deve essere effettuato presso il Tesoriere dell'Amministrazione stessa, alla quale deve essere consegnata unicamente la quietanza rilasciata attestante l'avvenuto deposito. Nel caso in cui l'aggiudicatario presenti fideiussione bancaria o assicurativa la stessa deve avere i requisiti descritti nell'allegato n. 7. Non saranno accettate fideiussioni bancarie o assicurative che contengano clausole attraverso le

quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione concedente. Nel caso di fideiussioni non conformi a quanto prescritto nell'allegato 7 al presente bando, ove il concessionario non si adegui alle prescrizioni ivi precisate, si riterrà che alla mancata stipulazione del contratto si sia pervenuti per volontà del concessionario stesso

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

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

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

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

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

ART. 16 – MANCATA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Qualora l'aggiudicatario non aderisca, salvo cause di forza maggiore, all'invito a stipulare il contratto conseguente all'aggiudicazione entro il termine stabilito e comunicato dall'Amministrazione, o rifiuti o impedisca la stipulazione stessa, oppure l'Autorità prefettizia comunichi cause ostative alla stipulazione dello stesso contratto ai sensi del D.P.R. n. 252/1998 ed in ogni altro caso in cui non si possa addivenire alla stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario stesso, l'Amministrazione procede all'escussione della cauzione provvisoria, riservandosi di richiedere il risarcimento del danno derivante dalla mancata stipulazione del contratto, fatta salva l'irrogazione delle sanzioni previste dalle altre leggi vigenti in materia, con riserva per l'Amministrazione di aggiudicare la gara al concorrente che segue in graduatoria.

ART. 17 – TUTELA DATI PERSONALI

Informativa ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali"

Si informa che, ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, i dati personali conferiti dai partecipanti sono raccolti e trattati dal Comune di San Lorenzo Dorsino per le finalità connesse allo svolgimento della procedura di gara avente ad oggetto la concessione in locazione ad uso commerciale dell'edificio adibito a bar e spazio polifunzionale, sito nel Comune di San Lorenzo Dorsino (TN), individuato catastalmente alle pp. ff. 202/2 – 202/1 – 208/2 – 209/2 C.C. Dorsino ("Immobile"), in esecuzione di un compito di interesse pubblico. I dati potranno essere oggetto di comunicazione e diffusione nei limiti previsti dalla normativa vigente.

Titolare del trattamento è il Comune di San Lorenzo Dorsino, con sede a San Lorenzo Dorsino, in Piazza delle Sette Ville, n. 4 (e-mail: segreteria@comune.sanlorenzodorsino.tn.it, sito internet: www.comune.sanlorenzodorsino.tn.it). Responsabile della protezione di dati è il Consorzio dei Comuni Trentini, con sede a Trento, in Via Torre Verde, n. 23 (e-mail: servizioRPD@comunitrentini.it, sito internet: www.comunitrentini.it).

Gli interessati possono esercitare il diritto di accesso e gli altri diritti di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679.

L'informativa completa ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 è a disposizione presso il Servizio Segreteria del Comune di San Lorenzo Dorsino.

ART. 18 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

La responsabilità del procedimento di gara è attribuita al Segretario comunale dott. Giorgio Merli. Per informazioni è possibile contattare il relativo ufficio al n. 0465734023 e tramite e-mail: segreteria@comune.sanlorenzodorsino.tn.it.

ART. 19 – PUBBLICITÀ

Il presente bando ed i suoi allegati sono pubblicati integralmente all'albo pretorio telematico del Comune di San Lorenzo Dorsino, raggiungibile all'indirizzo [Comune di San Lorenzo Dorsino](#), nonché nella Sezione Amministrazione Trasparente dello stesso sito (Bandi di gara).

-
-
-
-
-

IL SEGRETARIO COMUNALE

- dott. Giorgio Merli -

documento firmato digitalmente

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, predisposto e disponibile presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3bis e 71 D.Lgs. 82/2005). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs. 39/1993).

Allegati:

- Allegato 1: Contratto di locazione;
- Allegato 2: Planimetria interni;
- Allegato 3: Domanda di partecipazione;
- Allegato 4: Offerta Economica;
- Allegato 5: Offerta Tecnico- Qualitativa (progetto di gestione);
- Allegato 6: Proposta di allestimento, arredo e organizzazione funzionale degli spazi;
- Allegato 7: Caratteristiche della cauzione definitiva;
- Allegato 8: Perizia di stima