



COMUNE DI COLLIO V.T.

Provincia di Brescia
P.zza Zanardelli, 24 - 25060

UFFICIO TECNICO

TEL. 030.9225052 - FAX 030-9280791 – uff.tecnico@comune.collio.bs.it

Collio li 06/10/2025

CAPITOLATO SPECIALE PER LA LOCAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE AD USO COMMERCIALE DENOMINATO "PINOCCHIO", SITO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI COLLIO IN LOCALITÀ MEMMO

- PARTE PRIMA RAPPORTO DI LOCAZIONE

- ART. 1 - OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Oggetto del procedimento è la locazione del patrimonio immobiliare comunale ad uso commerciale denominato "PINOCCHIO", sito nel territorio del Comune di Collio in località Memmo, da adibire a Bar e altri usi Commerciali, finalizzato a sostenere l'apertura di nuove attività di commercio al dettaglio in sede fissa di prodotti alimentari e generi di prima necessità per evitare lo spopolamento e l'abbandono dei residenti, a tal fine anche Regione Lombardia eroga contributi sui costi connessi all'avvio di una nuova impresa decreto n 12438 del 11-09-2025. gli immobili oggetto della locazione sono di proprietà del Comune di Collio, consistono in:

- fabbricato principale, censito al Catasto NCT al Fg 28 mappale 94 sub1, costituito da piano rialzato di circa 240 mq
- Oltre agli immobili sopra elencati, il locatario prenderà in consegna e farà uso dei beni mobili presenti nella struttura.

PARTE SECONDA MODALITÀ DI GESTIONE

- ART. 2 - SERVIZI MINIMI RICHIESTI

Il soggetto che abbia formulato l'offerta economicamente più vantaggiosa (d'ora in poi denominato "conduttore") per l'Ente (d'ora in poi denominato "locatore") ed assuma in locazione l'immobile (d'ora in poi denominato "Pinocchio") è tenuto a offrire i seguenti servizi minimi, garantendone l'accessibilità a tutti, così come di seguito descritti:

1. ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Il conduttore dovrà valorizzare le produzioni agroalimentari locali, garantendo e privilegiando l'utilizzo e la somministrazione di prodotti tipici locali.

Inoltre, nel rispetto della normativa vigente, dovrà prevedere, all'interno della struttura ricettiva, ulteriori forme di promozione della produzione, dell'economia e della cultura locale, quali, a titolo esemplificativo: la vendita di prodotti agroalimentari a chilometro zero, la vendita di oggetti dell'artigianato locale, l'esposizione di materiale informativo e divulgativo, etc.

- ART. 3 - PERIODO DI APERTURA

Pena la risoluzione del contratto, il conduttore:

- è tenuto a garantire l'apertura al pubblico del "Pinocchio" per tutto l'anno, salvo il giorno di chiusura e settimanale e i giorni di ferie comunicati al Comune di Collio.
- si impegna a non chiudere la struttura per più di 90 giorni complessivi all'anno; i periodi di chiusura andranno, comunque, comunicati al Comune e resi noti al pubblico.

Durante il periodo di apertura, il conduttore adotterà ogni iniziativa utile a scongiurare il verificarsi di danni connessi all'utilizzo della struttura e si assumerà ogni responsabilità in merito a detto rischio.

Sarà possibile sospendere temporaneamente l'attività di gestione al fine di consentire l'effettuazione di eventuali lavori di manutenzione, ordinaria o straordinaria, dell'immobile. Anche in tal caso, è fatto obbligo al conduttore di concordare i tempi e le modalità dei lavori con il locatore, dandone tempestiva e preventiva comunicazione all'Ente che dovrà, comunque, assentire alla richiesta.

- **ART. 4 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

In considerazione delle condizioni del complesso immobiliare in oggetto, come indicate nell'art. 1 del presente Capitolato Speciale, il conduttore, fermo restando la sua autonomia imprenditoriale, dovrà garantire adeguati livelli di qualità dei servizi, assicurandone, inoltre, la fruizione a tutti.

In particolare, risultano a totale carico del conduttore i seguenti obblighi:

- curare i rapporti con l'Amministrazione e tutte quelle realtà territoriali che possano essere interessate dalle attività che si intenderanno avviare, nonché collaborare alla stesura di eventuali progetti con dette realtà;
- effettuare tutti gli interventi di manutenzione, dotare la struttura degli arredi, delle attrezzature e di ogni altro bene o strumento necessari alla gestione, nonché acquisire tutte le autorizzazioni necessarie all'apertura a propria cura e spese (gli arredi dovranno essere funzionali e confacenti alle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'immobile, nonché alle diverse tipologie d'uso degli spazi e dei servizi offerti e i materiali e le attrezzature dovranno essere conformi alle disposizioni di legge, in particolar modo per quanto concerne le misure previste in materia di sicurezza e prevenzione incendi; è data facoltà al conduttore di richiedere e ottenere aiuti e sovvenzioni, utilizzando fondi e finanziamenti pubblici e/o privati, per l'acquisto degli arredi e delle attrezzature che, alla scadenza del contratto, resteranno di proprietà dello stesso, salvo diverso accordo tra le parti);
- le spese di allaccio e/o volturazione delle utenze di acqua, energia elettrica, riscaldamento, telefono, etc., il pagamento delle spese ordinarie connesse alle stesse, il pagamento delle tasse di smaltimento rifiuti, nettezza urbana e ogni altro costo relativo alla locazione oggetto del bando;
- la manutenzione ordinaria degli immobili e delle aree esterne;
- la riconsegna in buono stato di manutenzione, allo scadere del contratto, dei beni immobili e mobili, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso;
- il servizio di pulizia di tutti i locali interni della struttura, delle aree esterne, nel rispetto delle norme e degli obblighi di legge, con una frequenza tale da garantire sempre un ottimo livello di pulizia;
- il taglio dell'erba dell'area circostante al fabbricato principale (in un raggio minimo di 25 m dallo stesso), ai lati della strada di accesso;
- lo sgombero della neve nei percorsi pedonali;
- le verifiche periodiche degli impianti e dei presidi antincendio;
- la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti nell'esercizio dell'attività;
- la stipula di apposita polizza assicurativa a copertura e a garanzia di eventuali danni, compresi quelli derivanti da incendio e/o atti vandalici, cagionati alla struttura e/o ai beni oggetto della locazione, per l'importo non inferiore a € 15000,00;
- la stipula di apposita polizza assicurativa a copertura e a garanzia di eventuali danni cagionati a terzi nell'esercizio dell'attività;
- l'acquisizione delle autorizzazioni delle licenze commerciali necessarie per le attività connesse alla gestione del complesso immobiliare;
- ogni altro adempimento relativo al rispetto delle formalità previste dalla legge per lo svolgimento delle attività.

- **ART. 5 - OBBLIGHI DEL LOCATORE**

Il Comune si obbliga a consegnare al conduttore i beni immobili e mobili nello stato in cui si trovano al momento, secondo un verbale di consegna che sarà redatto in contraddittorio tra le parti. Visto e piaciuto

-

-

- **PARTE TERZA** **CLAUSOLE CONTRATTUALI**

- **ART. 6 - DURATA E FORMA DEL CONTRATTO**

Il contratto dovrà essere stipulato entro 30 giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria.

La durata del contratto è stabilita in 6 (sei) anni ed è rinnovabile, in maniera espressa (in caso di richiesta scritta almeno tre mesi prima della naturale scadenza del contratto) e alle medesime condizioni gestionali ed economiche, per altri 6 (sei) anni, nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione.

Nel caso non si intenda rinnovare il contratto, la disdetta sarà da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza. Dopo il primo rinnovo, si dovrà procedere a nuovo bando.

Al termine del contratto sarà redatto apposito verbale in contraddittorio con il conduttore, in cui si darà atto dello stato degli immobili e delle attrezzature riconsegnate al Comune.

Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto, dando preavviso di sei mesi con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso, non avrà diritto ad alcun rimborso per gli interventi eseguiti, le spese sostenute e il canone versato anticipatamente. Sarà, inoltre, a carico del conduttore la chiusura delle utenze, ove previste, e la risoluzione dei contratti di allacciamento alle utenze di energia elettrica, acqua, telefono, riscaldamento, etc. Il conduttore avrà solo il diritto di asportare le attrezzature e

gli oggetti strettamente connessi all'attività esercitata, salvo il caso di danni accertati dall'Amministrazione ai locali concessi.

- ART. 7 – IMPORTO

-
-

I primi 3 anni l'amministrazione concede gratuitamente l'immobile a condizioni che il gestore effettui i lavori necessari per l'apertura dell'attività.

L'importo del canone di locazione dal 4 al 6 anno è fissato in euro 200 (duecento /00) mensili e sarà soggetto a offerta a rialzo di euro 50,00 (cinquanta/00) e multipli.

- ART. 8 - MODIFICHE E MIGLIORIE

Sono consentite modifiche e migliorie dei beni immobili e delle attrezzature concesse in locazione, con oneri a totale carico del conduttore, previo consenso scritto del locatore. Le migliorie apportate agli immobili diventeranno *ipso facto* di proprietà del Comune, senza che il conduttore abbia diritto a pretendere alcun indennizzo. È vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal locatore, nonché la sublocazione a terzi.

- ART. 9 - PAGAMENTO DEL CANONE

-

Il conduttore è tenuto alla corresponsione al Comune del canone annuale, come determinato dalla base d'asta e dall'importo a rialzo offerto, in due rate di uguale importo entro il 30 aprile e il 30 novembre, rispettivamente, di ogni anno.

- ART. 10 - DANNI A PERSONE O COSE

-

Il Comune è sollevato da ogni responsabilità civile e penale per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale alle dipendenze del conduttore o a terzi fruitori durante la gestione.

Il conduttore si impegna altresì a tenere indenne il Comune da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata da soggetti terzi in relazione alla gestione dell'immobile.

Il conduttore si obbliga a stipulare un'apposita polizza assicurativa a copertura e a garanzia di eventuali danni, compresi quelli derivanti da incendio e/o atti vandalici, cagionati alla struttura e/o ai beni oggetto della locazione, per l'importo non inferiore a € 15000,00; nonché apposita polizza assicurativa a copertura e a garanzia di eventuali danni cagionati a terzi nell'esercizio dell'attività.

Il conduttore si impegna, infine, a garantire che la gestione del "Pinocchio" venga espletata in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente e/o a terzi.

- ART. 11 - CONTROLLI E VERIFICHE

Il Comune si riserva la facoltà di verificare il pieno rispetto, da parte del conduttore, delle previsioni del presente Capitolato e delle obbligazioni assunte in sede di procedimento ad evidenza pubblica preordinato alla locazione e di effettuare sopralluoghi nella struttura, a mezzo di personale preposto, al fine di verificare lo stato di manutenzione dei beni immobili.

- ART. 12 - PENALITÀ

Nel caso in cui le attività, per qualsiasi ragione imputabile al conduttore, siano interrotte, ovvero siano espletate in modo non conforme al presente Capitolato Speciale, verrà applicata una penale pari a euro 100,00 (cento/00) per ogni giorno naturale consecutivo di arbitraria sospensione e a euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno naturale e consecutivo di attività resa in modo non conforme alle previsioni del presente Capitolato Speciale.

Inoltre, nel caso in cui il conduttore non adempia agli obblighi di pulizia delle aree, sfalcio e sgombero della neve secondo le modalità e nei tempi indicati nell'art. 4 del presente Capitolato Speciale, il Comune eseguirà i lavori in autonomia e ne addebiterà le spese al gestore, che dovrà versarle entro la scadenza della seconda rata d'affitto; in caso di mancato versamento, le stesse saranno trattenute dalla polizza fideiussoria, pari a un semestre del contratto di locazione.

Infine, nel caso di mancato rispetto degli impegni gestionali sottoscritti nell'offerta per l'aggiudicazione

- ART. 13 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

-

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 4 del presente Capitolato Speciale, il Comune ha facoltà, previa comunicazione scritta al conduttore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, di risolvere di diritto il contratto, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

Costituiscono, altresì, cause di risoluzione del contratto ai sensi all'art. 1456 del Codice civile:

- il venir meno, in capo al conduttore, dei requisiti richiesti per l'affidamento;
- la mancata richiesta ed acquisizione delle necessarie autorizzazioni per l'esercizio delle attività di cui trattasi;
- la morosità nel pagamento delle rate del canone;
- la destinazione delle strutture ad un uso diverso da quello previsto;
- la cessione del contratto o il subaffitto degli immobili;
- l'esercizio dell'attività con condotte che, sebbene non penalmente rilevanti, siano indecorose e tali

da recare danno all'immagine dell'Ente proprietario.

Nei casi sopra elencati, il conduttore dovrà rilasciare immediatamente gli immobili, senza che al medesimo possa essere riconosciuto alcunché a titolo di indennizzo.

- ART. 14 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ex art. 108 del Codice dei contratti pubblici.

- PARTE QUARTA DISCIPLINARE DI GARA E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

- ART. 16 - TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente l'offerta e la documentazione dovrà essere consegnato, a pena di esclusione, *brevi manu* all'Ufficio Protocollo del Comune **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno martedì 21 ottobre 2025**, idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, e dovrà recare all'esterno, oltre i dati identificativi del mittente, la seguente dicitura: **“GARA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE AD USO COMMERCIALE DENOMINATO “PINOCCHIO”, SITO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI COLLIO IN LOCALITÀ MEMMO”**.

Non saranno, in nessun caso, presi in considerazione plichi pervenuti oltre il suddetto termine.

Il plico, a pena di esclusione, dovrà contenere all'interno tre buste, a loro volta idoneamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, contenenti la documentazione di gara (**BUSTA “A”**), l'offerta tecnica (**BUSTA “B”**) e l'offerta economica (**BUSTA “C”**) e recanti all'esterno, oltre i dati identificativi del mittente, le seguenti diciture:

-BUSTA “A” DOCUMENTI DI GARA

La **BUSTA “A”**, recante la scritta esterna “Documenti di gara”, dovrà contenere l'istanza di ammissione alla gara, redatta su carta da bollo competente, sottoscritta dal titolare o legale rappresentante, con allegata copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità del sottoscrittore, con la quale si attesti, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000:

- di essersi recato sui luoghi ove è ubicata la struttura oggetto della gara e di aver preso visione del complesso immobiliare e di averli ritenuti sufficienti e idonei per l'uso cui dovranno essere destinati;
- che nella determinazione dell'offerta sono stati tenuti presenti tutti gli oneri di qualsiasi natura previsti nel Capitolato Speciale;
- di aver preso conoscenza e di accettare, integralmente e senza riserve, tutte le condizioni, circostanze e disposizioni contenute nel Capitolato Speciale e che comunque possano influire sulla locazione oggetto della presente asta pubblica;
- di aver disponibilità di mezzi e personale per la gestione del complesso oggetto del presente bando nei termini previsti nel Capitolato Speciale;
- di essere a conoscenza che, ai sensi del D.P.R. 445/2000, l'esibizione di dichiarazioni contenenti dati non rispondenti a verità equivale ad atto falso ed è, quindi, punita in base alla Legge Penale e alle leggi speciali in materia;
- di essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dal D.Lgs. 50/2016;
- di essere in possesso dei requisiti tecnico professionali e di capacità finanziaria necessari per la gestione della struttura in oggetto.

-BUSTA “B” OFFERTA TECNICA

La **BUSTA “B”**, recante la scritta esterna “Offerta tecnica”, dovrà contenere una descrizione di massima della proposta di gestione e di tutti gli elementi necessari di valutazione di cui all'art. 17 dell'Avviso.

-BUSTA “C” OFFERTA ECONOMICA

La **BUSTA “C”**, recante la scritta esterna “Offerta economica”, dovrà contenere l'indicazione del canone annuo offerto, espresso in cifre e in lettere (nel caso di discordanza, prevarrà quello più vantaggioso per

l'Amministrazione comunale). Si rammenta che il canone annuale a base d'asta è fissato in euro 200 mensili (duecento/00) e verrà aggiornato annualmente, a partire dal quarto anno, nella misura del 75% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita. Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara, né offerte "condizionate" o "a termine", pena l'esclusione dalla gara.

- **ART. 17 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

L'apertura dei plichi avverrà in seduta pubblica; la valutazione dell'offerta tecnica avverrà in seduta riservata (alla Commissione Giudicatrice).

- **ART. 18 - ESCLUSIONI E ALTRE INFORMAZIONI**

Resta inteso che:

- trascorso il termine fissato, non viene riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente;
- non sono ammesse le offerte condizionate, parziali, espresse in modo indeterminato, con riferimento ad offerta relativa ad altra gara, o per persone da nominare;
- si procederà all'assegnazione anche nel caso sia pervenuta una sola offerta;
- l'Ente si riserva, tuttavia, la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara, di prorogarne la data, ovvero di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risultasse conveniente o idonea in relazione all'oggetto del bando, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo;
- non sono ammesse offerte a ribasso;
- non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato per la gara o sul quale non sia apposto il mittente, la scritta relativa alla specificazione dell'oggetto della gara, che non sia sigillato e/o che non sia controfirmato sui lembi di chiusura;
- non sarà ammessa alla gara l'offerta nel caso manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti richiesti o siano omesse, nell'istanza di ammissione alla gara, le indicazioni ed attestazioni ivi previste;
- nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

- **ART. 19 - RESPONSABILE DELLA PROCEDURA**

Ai sensi dell'art. 4 della legge 241/90, e successive modifiche ed integrazioni, responsabile del procedimento di cui trattasi, geom Lazzari Urbano

- **ART. 20 - SPESE CONTRATTO**

Tutte le spese d'asta e di contratto, nessuna esclusa o eccettuata, sono a carico dei partecipanti alla gara, così pure le spese per il pagamento e l'onere di ogni imposta connessa e conseguente alla gara, con esclusione del diritto di rivalsa nei confronti del Comune.

- **ART. 21 - PUBBLICAZIONE DEL BANDO**

Il presente Capitolato Speciale sarà pubblicato, in forma integrale, all'albo Pretorio dell'Ente, sul sito web del Comune di Collio.

- **ART. 22 - FORO COMPETENTE**

Per ogni controversia tra le parti relativa all'interpretazione, all'applicazione e/o all'esecuzione del presente Capitolato Speciale è competente il Foro di Brescia.

- **ART. 23 - VARIE**

Per quanto altro non sia specificatamente contenuto nelle presenti norme si fa riferimento alle norme vigenti in materia. La partecipazione alla gara comporterà la piena e incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nelle norme in questione.