



Prot. n. 15584

del 26 maggio 2025

**AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
FINALIZZATA ALLA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE BAR-RISTORO
DENOMINATO “CAPO DI LAGO BISTROT –SOCIAL POINT”
SITO IN AREA COMUNALE APERTA AL PUBBLICO**

Si rende noto che questa Amministrazione intende procedere, come da Delibera di Giunta Comunale n. 75 del 14/05/2025, all'affidamento in concessione del servizio di bar-ristorante denominato “Capo di Lago Bistrot- Social Point” sito in area comunale aperta al pubblico, per la durata di 10 anni,

Al fine di individuare, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento e libera concorrenza, gli operatori economici interessati alla gestione del servizio secondo il modello gestionale sopra citato, da invitare alla procedura negoziata senza pubblicazione del bando di gara ai sensi dell'art. 187 del D.lgs. 36/2023, il Comune di Darfo Boario Terme intende procedere mediante preventiva indagine di mercato attraverso la raccolta di manifestazioni di interesse.

ART. 1 – AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE

Comune di Darfo Boario Terme – P.za Col-Lorenzini
n.4 Telefono: 0364-541100
PEC: comune.darfoboarioterme@pec.regione.lombardia.it
e-mail: protocollo@darfoboarioterme.net
Sito internet: <https://www.comune.darfoboarioterme.bs.it>
Responsabile Unico del Procedimento: Geom.Silverio Antonini

ART. 2 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La Concessione ha per oggetto l'affidamento del servizio di bar-ristorante, sito nell'immobile comunale destinato a esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande, con contestuale svolgimento di attività di presidio e di animazione socioculturale-ricreativa, all'interno della più vasta proprietà comunale a margine del Lago Moro, nel borgo di Capo di Lago.

La concessione dovrà avere come obiettivo primario quello di offrire alla collettività un “Punto di aggregazione” anche al fine di una miglior tutela, valorizzazione e presidio della zona ad alta vocazione turistica.

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al mapp.175 del fg.1 sez.BES.

L'area di pertinenza, affidata contestualmente con il presente contratto è identificata catastalmente al mapp.107, 114, 115, 118, 174, 175, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 1238, 1278, 1279, 1280, 1281, 1340 del medesimo fg.1 sez.BES.

Quanto affidato in concessione, è costituito dai seguenti immobili:

1.. Fabbricato disposto su due piani, per una superficie totale di circa mq.160, con:

Al piano terra con destinazione esclusiva ad esercizio pubblico:

- mq 50 circa di Locale bar/infopoint;
- mq 32 circa di cucina;
- mq 9 di magazzino
- mq 8 di spogliatoio/servizio dipendenti

SETTORE TERRITORIO ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Vicolo Gleno n.2 – 25047 DARFO BOARIO TERME (BS)

Responsabile:	Geom.Silverio Antonini	0364/541310	silverio.antonini@darfoboarioterme.net
Servizi:	Edilizia Privata e Urbanistica	0364/541311-312-313	edilizia.privata@darfoboarioterme.net
	Patrimonio e Ecologia	0364/541310-350	patrimonio@darfoboarioterme.net
	Commercio e SUAP	0364/541135-136	commercio@darfoboarioterme.net
	Sport, Turismo e Agricoltura	0364/541107	sport@darfoboarioterme.net
	URP e Cultura	0364/541106	urp@darfoboarioterme.net



Al piano primo:

mq 35 circa di saletta ristorante

mq 7 circa di servizi igienici

Oltre a:

scale, ascensore, montavivande

mq 90 di terrazza esterna accessibile da saletta ristorante che può essere utilizzata esclusivamente per l'erogazione del servizio di ristoro con la collocazione di tavolini e ombrelloni, ma non suscettibile a qualsiasi mutazione di destinazione.

2.. Blocco di bagni pubblici di circa 90 mq divisi in due parti indipendenti simmetriche, con un totale di 9 servizi di cui 1 per soggetti diversamente abili e 2 docce;

3.. Area esterna di circa 15.000 mq, ai margini del lago, parzialmente attrezzata con panchine.

L'oggetto del servizio dovrà essere così articolato:

Servizio Principale: gestione economica-funzionale dell'esercizio pubblico bar/ristorante consistente nell'approvvigionamento, preparazione e somministrazione di bevande e alimenti come dettagliatamente descritto nel capitolato che farà parte integrante della documentazione allegata alla successiva procedura di gara, garantendo:

- una percentuale non inferiore al 30% degli acquisti di materie prime alimentari di prodotti tipici del territorio di provenienza da produttori locali o a km zero; in particolare con la proposta di piatti che valorizzino prodotti locali (tra le proposte ittiche, si dovrà proporre anche pesce d'acqua dolce) e di bevande provenienti da produttori locali o a km 0 (vini, birre artigianali, succhi, ecc...);
- la predisposizione e l'affissione del listino prezzi nei locali oggetto di concessione;
- Il menù dovrà includere anche piatti semplici, freschi e facilmente fruibili da un pubblico variegato, che includano specialità locali e piatti veloci, ideali per una clientela turistica e di passaggio;

Servizi Accessori: si dovrà prevedere:

- l'allestimento di uno spazio interno del locale destinato all'esposizione e vendita di prodotti tipici del territorio (marmellate, miele, salumi, formaggi, e altri articoli artigianali)
- lo svolgimento, presso l'area bar, di funzioni di INFO POINT a favore degli utenti tese a facilitare la conoscenza del territorio, delle attrattive e degli eventi locali e comprensoriali.
- gestire l'area circostante l'immobile ospitante il pubblico esercizio provvedendo a:
 - a) alla cura, in particolare, ai percorsi pedonali, alle panchine, ai cestini porta rifiuti, ecc., mediante raccolta differenziata giornaliera dei sacchetti porta rifiuti, rimozione di scarti e/o rifiuti lasciati dagli utenti sul manto erboso o sui percorsi anche a seguito di eventuali manifestazioni organizzate dal Comune;
 - b) al taglio della superficie erbosa, con mezzi adeguati, per almeno n. 8 tagli annui, compreso il conferimento dell'erba nell'apposito raccoglitore.
 - c) al trasporto al punto di raccolta di tutti i rifiuti differenziati secondo le disposizioni in essere;

Nota bene: Relativamente all'area in questione, gli interventi sopra elencati NON devono essere svolti presso la legnaia e il pollaio insistenti su parte del mappale n.107 e evidenziati graficamente nell'allegata planimetria che non fa parte di quanto assegnato in concessione.

- l'apertura, la custodia e la pulizia dei servizi igienici pubblici con accesso indipendente, esterno alla struttura, in suo a tutti gli utenti, indipendentemente dall'effettuazione di consumazioni nel bar. La pulizia dovrà essere effettuata almeno tre volte al giorno nel periodo 15 marzo al 15 ottobre, e almeno 1 volta nel rimanente periodo dell'anno. Gli orari di apertura dovranno essere evidenziati con adeguata segnaletica.

Nota bene: È a carico del Concessionario il rifornimento di tutti i materiali per le operazioni di pulizia e dei materiali di consumo (prodotti igienici, carta igienica, salviettine monouso, materiali ed attrezzature per la pulizia, ecc...) nonché la manutenzione ordinaria degli stessi.
Nei periodi di chiusura dell'esercizio, verranno assunte intese con il Concedente, onde garantire l'apertura dei servizi igienici in occasione di manifestazioni ed eventi che si dovessero svolgere in loco.



ART. 3 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La presente concessione ha la durata di 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto o dalla richiesta di inizio del servizio nelle more della stipula.

ART. 4 – CONSEGNA DEI LOCALI E DELLE AREE - AVVIO DELL'ESECUZIONE DEL SERVIZIO

Prima dell'inizio del servizio, a prescindere dalla stipula del Contratto di Concessione, ovvero anche nelle more della sua stipula, l'Amministrazione Comunale procederà alla consegna dei locali e delle aree all'Affidatario con contestuale stesura del verbale di presa in consegna da redigersi in contraddittorio con il Concedente, e nel quale si confermerà la presa completa ed esatta visione dello stato dell'oggetto di concessione di cui trattasi e di ciò che è oggetto del servizio.

Entro il termine massimo di 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dalla sottoscrizione del verbale di consegna, il Concessionario dovrà assicurare l'avvio dell'attività, preventivamente al quale dovrà presentare apposita S.C.I.A. (Segnalazione Certificata d'Inizio Attività) tramite S.U.A.P. (Sportello Unico per le Attività Produttive) del Comune, secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.

ART. 5 – CANONE DI CONCESSIONE

Il Comune di Darfo Boario Terme concede al Concessionario l'uso dei locali per l'espletamento dei servizi richiesti e descritti al precedente art.1, dietro il pagamento di un canone annuo.

L'entità definitiva del canone sarà quella derivante dall'offerta presentata in sede di gara, in aumento rispetto al **canone fissato dal Concedente a base di gara (Euro 18.000,00/anno)**, oltre IVA, se dovuta. L'importo del canone è oggetto di aggiornamento annuale, con decorrenza dal primo giorno del secondo anno di concessione, sulla base del 100% dell'indice ISTAT ufficialmente accertato dal link <https://rivaluta.istat.it/> (Indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati – indice F.O.I.) e rilevato nel mese precedente la decorrenza dell'aggiornamento e con riferimento ai 12 mesi precedenti. È esclusa la riduzione del canone in caso di indice Istat negativo.

Art.6 – REQUISITI DI ORDINE GENERALE E CAUSE DI ESCLUSIONE

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal Codice, nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente punto e nei successivi.

La sussistenza delle cause automatiche di esclusione di cui all'art.94 comporta l'esclusione diretta, mentre la sussistenza delle cause di esclusione non automatica di cui all'art.95 deve essere accertata previo contraddittorio con l'operatore economico.

La Stazione Appaltante verifica il possesso dei requisiti di ordine generale accedendo al fascicolo virtuale dell'operatore economico (di seguito FVOE).

In caso di partecipazione di consorzi di cui all'art.65, c.2, lettere b) e c) del Codice i requisiti di cui al presente punto devono essere posseduti dal consorzio e dalle consorziate indicate quali esecutrici.

In caso di partecipazione di consorzi stabili di cui all'art.65, c.2, lett. d) del Codice, i requisiti di cui al presente punto devono essere posseduti dal consorzio, dalle consorziate indicate quali esecutrici e dalle consorziate che prestano i requisiti.

6.1 REQUISITI DI IDONEITA' PROFESSIONALE

a) Possesso requisiti morali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande previsti dall'art.65 della Legge Regionale n. 6 del 02/02/2010 e s.m.i.

b) Possesso dei requisiti professionali per l'esercizio delle attività di manipolazione e somministrazione previsti dall'art.66 della Legge Regionale n. 6 del 02/02/2010 e s.m.i.

6.2 REQUISITI DI CAPACITÀ TECNICA E PROFESSIONALE

Esecuzione nel decennio precedente la data di pubblicazione della procedura di gara, di uno o più contratti di concessione per la manipolazione e somministrazione di alimenti e bevande/attività commerciale di bar stipulati con le amministrazioni pubbliche e/o committenti privati.

La comprova del requisito è fornita mediante:



- certificati rilasciati dall'amministrazione/ente contraente, con l'indicazione dell'oggetto, dell'importo e del periodo di esecuzione;
- contratti stipulati con le amministrazioni pubbliche, completi di copia delle fatture quietanzate ovvero dei documenti bancari attestanti il pagamento delle stesse;
- attestazioni rilasciate dal committente privato, con l'indicazione dell'oggetto, dell'importo e del periodo di esecuzione;
- contratti stipulati con privati, completi di copia delle fatture quietanzate ovvero dei documenti bancari attestanti il pagamento delle stesse.

ART. 7 - MODALITA' E TERMINI PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La presente indagine di mercato viene condotta, nel rispetto della normativa vigente in materia di contratti pubblici, mediante la pubblicazione del presente avviso sul sito dell'ente ai sensi dell'art.50, comma comma 2-bis del Codice

Le domande dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 10/06/2025,

esclusivamente tramite PEC all'indirizzo comune.darfoboarioterme@pec.regione.lombardia.it

Gli operatori la cui manifestazione di interesse pervenga dopo tale scadenza o con modalità diverse da quelle sopra indicate saranno automaticamente esclusi dalla procedura di selezione.

Ai sensi del d.P.R. n. 445/2000 la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di procedere alla verifica delle dichiarazioni presentate nella domanda di manifestazione di interesse, richiedendo eventualmente documentazione giustificativa o integrativa che dovrà pervenire entro e non oltre 5 giorni lavorativi dalla data della richiesta, a pena di esclusione.

ART. 8 – PROCEDURA PER L’AFFIDAMENTO

La stazione appaltante inviterà alla **successiva procedura negoziata ex art. 187 del D.Lgs.n.36/2023**, tutti i soggetti che avranno presentato regolare istanza di manifestazione di interesse e che risulteranno in possesso dei prescritti requisiti di partecipazione.

Il criterio che sarà utilizzato per l'aggiudicazione della Concessione è quello **dell'offerta economicamente più vantaggiosa** individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art.185 del Codice.

A tal fine, gli operatori idonei che presenteranno manifestazione di interesse, saranno invitati a presentare la propria offerta tramite portale SINTEL, fornendo loro tutta la documentazione di gara utile a elaborare la loro offerta.

Qualora manifestasse interesse un numero di operatori economici inferiore a dieci, non si procederà ad alcuna integrazione di operatori economici e saranno invitati tutti e solo i concorrenti che avranno manifestato il proprio interesse e che risulteranno in possesso dei requisiti di partecipazione. È fatta salva la facoltà per la stazione appaltante di prorogare i termini di scadenza della manifestazione di interesse o di procedere a nuova manifestazione di interesse.

Qualora dovesse pervenire la manifestazione di interesse di un solo operatore si potrà procedere a trattativa diretta con il singolo operatore che abbia manifestato interesse purché in possesso di tutti i requisiti richiesti.

ART. 9 – INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

(Art. 13 GDPR - General Data Protection Regulation - REGOLAMENTO UE 2016/679)

Titolare del trattamento: Comune di Darfo Boario Terme – Piazza Col. Lorenzini n.4 – Tel. 0364-541.100 Fax 0364-541.199. Il Comune ha nominato il proprio **Responsabile della protezione dei dati** che si può contattare via mail alla seguente casella di posta elettronica: rpd@darfoboarioterme.net.

Finalità e base giuridica del trattamento: i dati raccolti sono trattati esclusivamente per finalità attinenti alla procedura concorsuale. Il trattamento è svolto per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico. Il trattamento di eventuali dati particolari (ad esempio dati sanitari) è effettuato



per assolvere agli obblighi in materia di diritto del lavoro. Il mancato conferimento dei dati comporta l'impossibilità di ammettere i candidati al concorso.

Durata della conservazione: i dati raccolti sono conservati illimitatamente.

Destinatari dei dati: I dati sono oggetto di diffusione nel rispetto del principio di minimizzazione, esclusivamente per ottemperare agli obblighi di pubblicazione imposti dalla normativa vigente. La graduatoria con i nominativi dei candidati sarà pubblicata sul sito istituzionale del Titolare. I dati potranno essere comunicati a terzi nell'ambito dell'esercizio del diritto di accesso nel rispetto dei relativi limiti. I dati non sono trasmessi fuori dall'Unione Europea. I terzi che effettuano trattamenti sui dati personali per conto del Comune, ad esempio per la gestione del Portale unico del reclutamento "inPA" e della relativa infrastruttura, per i servizi di assistenza informatica, ecc., sono Responsabili del trattamento e si attengono a specifiche istruzioni.

Diritti dell'interessato: l'interessato ha il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi e la limitazione del trattamento. In alcuni casi, ha, inoltre, il diritto di opporsi al trattamento dei dati personali. Può esercitare tali diritti rivolgendosi al Responsabile della protezione dei dati all'indirizzo mail rpdp@darfoboarioterme.net. L'interessato ha, infine, il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

ART. 10 – ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso è finalizzato ad un'indagine di mercato, non costituisce proposta contrattuale né offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. o promessa al pubblico ex art. 1989 c.c.

Il presente avviso non costituisce invito a offrire, e pertanto gli operatori economici interessati non dovranno formulare, in questa fase, alcuna offerta, ma solo manifestare il proprio interesse ad essere invitati alla futura procedura.

Il presente avviso non vincola in alcun modo la Stazione Appaltante, che resta libera di seguire anche altre e diverse procedure. La Stazione appaltante si riserva di interrompere in qualsiasi momento il procedimento avviato senza che i soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse possano avanzare alcuna pretesa.

La presentazione della manifestazione di interesse non genera alcun diritto né automatismo di partecipazione ad altre procedure di affidamento. Essa verrà utilizzata solo ed esclusivamente nell'ambito della procedura indicata in oggetto.

***Il Responsabile del Settore
Silverio Antonini***

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce
il documento cartaceo e la firma autografa*