



# COMUNE DI GANDELLINO

PROVINCIA DI BERGAMO

Via Vittorio Emanuele n. 20 – C.A.P. 24020 GANDELLINO (BG)  
Tel. 0346/48495 – Fax 0346/48433 E-mail: segreteria@comune.gandellino.bg.it

## **DISCIPLINARE DI GARA PER AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO DELLA BAITA "FLAVIO RODIGARI" - CARDETO DI MEZZO – PER ANNI 9 CON FINALITA' TURISTICO-RICETTIVA.**

### **PREMESSE**

- In forza della delibera di Giunta Comunale n. 10 del 20.01.2026 e della determinazione dell'area tecnica n. 15 del 27.03.2026, si rende noto che il Comune di Gandellino avvia una procedura aperta per la concessione d'uso della baita Flavio Rodigari, Cardeto di mezzo, per anni 9 con finalità turistico-ricettiva;
- Alla presente procedura di concessione d'uso di bene pubblico non trovano diretta applicazione le norme del Codice dei Contratti, D.lgs n. 36/2023, trattandosi di un contratto attivo. Questa Stazione appaltante intende comunque avvalersi della facoltà di applicare le norme del codice dei contratti richiamate, al fine di governare la procedura nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente;

### **1) OGGETTO DELLA GARA**

Il presente bando ha per oggetto la concessione d'uso del locale adibito a rifugio alpino – non ancora riconosciuto ufficialmente - e presente nell'alpeggio denominato Cardeto, sito in Gandellino e per un'area di pertinenza circolare con raggio di 20 m dal perimetro di costruzione, collocata a 1865s.l.m. distinto al N.C.E.U. al Foglio 7 mappali 6195 (Baita) 6196 (Ex Porcili, oggi legnaia) 6194 (Terreni). All'interno del compendio è presente:

- L'immobile (Baita) recentemente ristrutturato composto da cucina, dispensa/deposito, sala per la somministrazione (35 posti- 36 mq), una camera a primo piano e un soppalco per ulteriori 20 metri (25 posti letto), oltre a servizi igienici, con una superficie totale di circa 120 mq. Recentemente sono stati rinnovati serramenti ed infissi, sistemata la rete fognaria, migliorato il sistema di riscaldamento, realizzata una intercapedine a monte per evitare infiltrazioni e realizzata una nuova area ristoro scoperta ad uso ristoro e riparo per almeno ulteriori 20 posti (30mq);
- La ex porcilaia ora adibita a deposito/legnaia per circa 17 mq;

La concessione dovrà avvenire secondo quanto previsto dal capitolato allegato.

L'attività principale è l'attività turistico – ricettiva per la valorizzazione dell'Alpe Cardeto rivolte ai pastori del luogo, agli escursionisti e in generale ai turisti frequentanti l'alpe.

Oltre alle attività di somministrazione di cibi e bevande con possibilità di cucina e pernottamento, si potranno prevedere attività di carattere ludico-ricreativo, iniziative di valorizzazione dei prodotti locali, eventi legati alla promozione della montagna e della sua cultura, dell'ambiente, delle tradizioni, degli usi e costumi del luogo.

### **2) CANONE DI CONCESSIONE ANNUO**

Il canone annuo dovuto dal concessionario sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta che verrà formulata dai partecipanti.

L'importo del canone annuale a base d'asta è fissato in **€ 2.500,00**.

L'importo offerto in fase di gara verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai accertate dall'ISTAT.



# COMUNE DI GANDELLINO

PROVINCIA DI BERGAMO

Via Vittorio Emanuele n. 20 – C.A.P. 24020 GANDELLINO (BG)  
Tel. 0346/48495 – Fax 0346/48433 E-mail: segreteria@comune.gandellino.bg.it

Non sono ammesse offerte alla pari o al ribasso.

### 3) DURATA

L'affidamento avrà durata pari a 9 anni, a decorrere dalla data di avvio della prestazione con opzione di rinnovo fino ad ulteriori 9 anni.

### 4) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Ai fini della presentazione della candidatura gli operatori economici devono comprovare il possesso dei requisiti come di seguito individuati.

- **Requisiti di ordine generale** per l'affidamento dei contratti pubblici ex artt. 94, 95, 96, 97, 98 e 100 del codice dei contratti
- **Requisiti di idoneità professionale:** iscrizione alla Camera di commercio per un'attività pertinente anche se non coincidente con l'oggetto dell'appalto nonché negli Albi professionali ove previsti. Per le associazioni o altri enti non economici non è necessaria l'iscrizione alla Camera di commercio, salvo l'impegno all'apertura di apposita scia per la somministrazione di cibi e bevande a seguito dell'aggiudicazione della concessione entro 60 giorni.

### 5) REQUISITI PROFESSIONALI

Ai sensi della Legge Regionale n. 6/2010 art. 66: "*Requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande*" (a cui si rinvia per il testo completo), l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande è subordinato al possesso, in capo al titolare dell'impresa individuale o suo delegato o, in caso di società, associazione od organismi collettivi al legale rappresentante, o ad altra persona preposta all'attività commerciale, dei seguenti requisiti professionali:

- avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle regioni o dalle province autonome di Trento e di Bolzano;
- avere prestato la propria opera, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, in proprio o presso imprese esercenti l'attività nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande;
- essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti.

In sede di stipula del contratto il concessionario deve dar prova del possesso dei requisiti in oggetto. Sono a carico del concessionario tutti gli adeguamenti eventualmente necessari ad ottenere le licenze e le autorizzazioni necessarie all'esercizio di ristorazione.

### 6) PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE:

Gara con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. L'aggiudicazione avverrà sulla base dei seguenti elementi oggetto di valutazione e dei relativi punteggi:

- a) offerta tecnica - massimo 80 punti;
- b) offerta economica - massimo 20 punti.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui sia pervenuta una sola offerta valida purché ritenuta congrua e vantaggiosa dall'amministrazione.



# COMUNE DI GANDELLINO

PROVINCIA DI BERGAMO

Via Vittorio Emanuele n. 20 – C.A.P. 24020 GANDELLINO (BG)  
Tel. 0346/48495 – Fax 0346/48433 E-mail: [segreteria@comune.gandellino.bg.it](mailto:segreteria@comune.gandellino.bg.it)

## 7) SOPRALLUOGO

Non è obbligatorio effettuare il sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente bando; tuttavia, in caso di mancato sopralluogo non potrà essere opposto alla stazione appaltante la mancata conoscenza dei luoghi.

Per prenotare il sopralluogo è possibile chiamare l'ufficio tecnico del Comune oppure inviare una mail a [tecnico@comune.gandellino.bg.it](mailto:tecnico@comune.gandellino.bg.it)

## 8) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE – DOCUMENTAZIONE PER PARTECIPARE ALLA SELEZIONE

Per partecipare alla selezione, il concorrente dovrà far pervenire, la propria proposta in un PLICO chiuso e sigillato, sul quale dovrà essere riportata la seguente dicitura: “MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D’USO DELLA BAITA “FLAVIO RODIGARI”- CARDETO DI MEZZO” con l’indicazione del mittente (Denominazione, telefono, indirizzo e indirizzo di posta elettronica del concorrente, In caso di Raggruppamento Temporaneo, indicare che trattasi di Raggruppamento Temporaneo e indicare la denominazione del soggetto giuridico designato come capogruppo). Il plico deve pervenire all’Ufficio Protocollo del Comune di Gandellino – Via Vittorio Emanuele n.20 – 24020 Gandellino (BG), entro il termine perentorio delle **ore 12.00 del giorno 18 aprile 2026.**

I plichi dovranno pervenire al Comune di Gandellino con una delle modalità sotto-indicate:

- a mezzo raccomandata del servizio postale universale ai sensi dell’articolo 3 del decreto legislativo 22 luglio 1999, n. 261;
- consegna a mano all’ufficio protocollo.

Non si darà corso all’apertura dei plichi pervenuti fuori termine e farà fede esclusivamente quanto risulti, in merito, all’Ufficio Protocollo Generale del Comune.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico, pena l'esclusione, dovrà contenere all'interno TRE buste, a loro volta debitamente chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e rispettivamente la dicitura:

- BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA;
- BUSTA B - DOCUMENTAZIONE TECNICA.
- BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA.

## 9) TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte relative alla presente procedura è fissato alle ore **12.00 del 18 aprile 2026.**

## 10) COMMISSIONE DI GARA

Ai sensi dell’art. 93 del Codice di Contratti, la commissione giudicatrice è nominata su proposta del RUP dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un collegio amministrativo.

La commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti e della congruità delle offerte tecniche.



# COMUNE DI GANDELLINO

PROVINCIA DI BERGAMO

Via Vittorio Emanuele n. 20 – C.A.P. 24020 GANDELLINO (BG)  
Tel. 0346/48495 – Fax 0346/48433 E-mail: segreteria@comune.gandellino.bg.it

## 11) DOCUMENTAZIONE DI GARA

### **BUSTA A “documentazione amministrativa”**

La busta A “documentazione amministrativa” dovrà contenere:

1. **Domanda necessaria per la partecipazione alla gara** da redigere secondo il modello allegato al presente bando (**allegato A**) corredata di fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore.
2. Copia fotostatica non autenticata di un documento di identità in corso di validità del Legale Rappresentante sottoscrittore a pena esclusione. Nell'ipotesi di intervento di procuratore, deve essere allegata altresì, la relativa procura in originale o in copia con dichiarazione di autenticità ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i;
3. Il **Capitolato sottoscritto** per accettazione dal titolare o legale rappresentante della ditta o della persona abilitata ad impegnare legalmente la stessa.
4. **Eventuale visura camerale**;
5. **Certificato di attribuzione** del C.F. o P.IVA;
6. **Atto costitutivo e/o Statuto** del soggetto partecipante;

### **B – BUSTA B “offerta tecnica” deve contenere la descrizione del progetto**

Il punteggio massimo attribuibile è **pari a 80**.

Nella busta B andranno inseriti

1. Il **progetto di gestione dei locali come di seguito illustrato**;
2. I **Curriculum vitae** di coloro che si occuperanno della somministrazione di bevande e alimenti e della ristorazione;
3. Eventualmente la **visura camerale**, in caso di avvio di nuovo soggetto imprenditoriale giovanile o di soggetto non economico (associazioni, ecc..) **NON è RICHIESTA**.

### **PROGETTO DI GESTIONE DEI LOCALI (fino a 80 punti)**

Il documento, con esclusione degli allegati, della copertina e dell'indice, dovrà essere contenuto in 10 facciate, scritte su 24 righe con carattere Times New Roman corpo 12 e strutturato almeno nei seguenti elementi:

- premessa
- motivazioni
- struttura aziendale/ associativa
- progetto di gestione, alla luce dei criteri sotto riportati
- sostenibilità economica per i 9 anni di durata della concessione, tenendo conto anche dell'eventuale rinnovo per ulteriori 9 anni.

Saranno valorizzati progetti aventi finalità non di lucro o comunque non caratterizzati da finalità meramente di sfruttamento economico. Saranno inoltre premiati progetti di valorizzazione della montagna, del paesaggio e di servizio per gli escursionisti, nonché progetti di devoluzione del fatturato a progetti solidaristici.

A tal fine verranno attribuiti i seguenti punteggi:

- progetto di gestione base, con particolare riferimento alla presenza/assenza di finalità di lucro, con preferenza per quest'ultima fattispecie (finalità non di lucro): **fino a 25 punti**;
- valorizzazione della montagna, del paesaggio e della cultura montana: **fino a 10 punti**;



# COMUNE DI GANDELLINO

PROVINCIA DI BERGAMO

Via Vittorio Emanuele n. 20 – C.A.P. 24020 GANDELLINO (BG)  
Tel. 0346/48495 – Fax 0346/48433 E-mail: segreteria@comune.gandellino.bg.it

- progetti innovativi per l'attrattività e valorizzazione del luogo con riferimento in particolare all'ospitalità degli escursionisti e turisti (durata stagionale dell'apertura, frequenza, servizi, tariffe di prima applicazione con vincolo almeno biennale): **fino a 20 punti**;
  - Progetto di iniziative/attività in rete con le associazioni locali nei settori della promozione turistica, promozione del tessuto economico, proposte educative, sviluppo dell'attività di aggregazione sociale: **fino a 10 punti**;
  - Progetto di miglioramento delle strutture, impianti e arredi della baita: **fino a 15 punti**
- La documentazione va inserita nella **busta B**.

## Griglia di valutazione:<sup>1</sup>

A ciascun singolo sub-elemento che compone l'elemento di valutazione è attribuito, da parte di ciascun commissario, un coefficiente compreso tra 0 (zero) e 1 (uno), secondo la seguente scala di valori (con possibilità attribuzione di coefficienti intermedi):

| <b>Giudizio</b>     | <b>Coefficiente</b> | <b>Criterio di giudizio della proposta /del miglioramento</b>  |
|---------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| Eccellente          | 1,0                 | è ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori |
| Ottimo              | 0,8                 | aspetti positivi elevati o buona rispondenza alle aspettative  |
| Buono               | 0,6                 | aspetti positivi evidenti ma inferiori a soluzioni ottimali    |
| Discreto            | 0,4                 | aspetti positivi apprezzabilmente di qualche pregio            |
| Modesto             | 0,2                 | appena percepibile o appena sufficiente                        |
| Assente/irrelevante | 0,0                 | nessuna proposta o miglioramento irrilevante                   |

## **C – BUSTA C “offerta economica”**

La busta C “offerta economica” dovrà contenere l'offerta economica sottoscritta dal legale rappresentante, secondo il modulo di offerta allegato al presente bando (**allegato B**).

L'impresa partecipante dovrà indicare l'importo superiore rispetto all'importo a base d'asta € 2.500,00, oltre IVA;

Il punteggio massimo attribuibile è **pari a 20**.

Il canone offerto verrà valutato secondo la seguente formula matematica di attribuzione del punteggio con arrotondamento in eccesso:

$$\text{offerta presa in esame} \times 20 (\text{punteggio massimo}) / \text{offerta più alta}$$

In caso di discordanza tra l'offerta complessiva espressa in cifre e quella espressa in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'offerta economica non deve contenere riserve o condizioni, non deve essere espressa in modo indeterminato né facendo riferimento ad altra offerta.

Non sono ammesse offerte in pari o al ribasso rispetto all'importo a base d'asta.

Qualora la documentazione o l'offerta rechi la firma di persona diversa dal legale rappresentante, dovrà essere allegata copia dell'atto giustificativo dei poteri del sottoscrittore (procura speciale allegata in originale o in copia autentica).

<sup>1</sup> La griglia di valutazione soddisfa il cosiddetto ‘onere motivazionale’ ovvero l'onere della commissione di definire, prima dell'inizio della valutazione, quali sono i criteri e i motivi che adotta nella valutazione.



# COMUNE DI GANDELLINO

PROVINCIA DI BERGAMO

Via Vittorio Emanuele n. 20 – C.A.P. 24020 GANDELLINO (BG)  
Tel. 0346/48495 – Fax 0346/48433 E-mail: segreteria@comune.gandellino.bg.it

## 12) CAUZIONE:

L'aggiudicatario, successivamente all'aggiudicazione, dovrà presentare, al momento della stipulazione del contratto, una cauzione definitiva pari a n. 1 (una) annualità di canone quale risultante dall'offerta presentata in sede di gara.

La mancata presentazione della cauzione determina la decadenza dall'aggiudicazione.

## 13) OPERAZIONI DI GARA:

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

In data che verrà in seguito comunicata, la Commissione giudicatrice, appositamente nominata, procederà a verificare la sussistenza dei requisiti di legittimazione e la correttezza formale della documentazione amministrativa contenuta nella Busta "A".

Ciascun concorrente potrà assistere con non più di un rappresentante debitamente munito di delega. Una volta esaminate le domande e determinata l'ammissione di quelle formalmente corrette, la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, procederà all'apertura della Busta "B" contenente il Progetto.

Successivamente procederà, in seduta aperta, all'apertura telematica della Busta "C" contenente l'offerta economica e formulerà la relativa graduatoria tra i concorrenti.

La stipula del contratto di concessione è subordinata al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione.

Il presidente della Commissione si riserva la facoltà insindacabile di rinviare la data di esperimento della gara senza che i concorrenti, preavvisati, possano accampare pretese al riguardo.

## 14) CAUSE DI ESCLUSIONE

Sono esclusi dalla partecipazione al bando i soggetti privi dei requisiti indicati nel presente bando.

Sono, inoltre, esclusi dalla partecipazione al presente bando i soggetti (persone fisiche o giuridiche) che abbiano debiti di qualunque natura nei confronti del Comune.

## 15) NORME FINALI

Per quanto non previsto nel presente bando si rinvia alle disposizioni di legge, in particolare ai principi del D.lgs. 36/2023 o regolamenti vigenti in materia.

La stipulazione del contratto avverrà entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

La concessione potrà decorrere anche in pendenza di contratto per non comprometterebbe, con grave pregiudizio dell'interesse pubblico, la tempestività o l'efficacia dell'intervento stesso.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese conseguenti al perfezionamento del contratto relativo alla concessione.

## 16) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del RUE 679/2016 (Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali) il Comune di Gandellino, in qualità di titolare del trattamento dei dati personali, informa che:

- i dati personali, verranno gestiti nel completo rispetto dei principi dettati dal Regolamento in materia di protezione dei dati personali, e saranno trattati al solo fine di permettere l'attivazione dei procedimenti amministrativi, l'erogazione di servizi o la prosecuzione di rapporti in essere con il Comune.
- il conferimento dei dati personali ha natura obbligatoria in quanto indispensabile per avviare il procedimento o l'erogazione del servizio;



# COMUNE DI GANDELLINO

PROVINCIA DI BERGAMO

Via Vittorio Emanuele n. 20 – C.A.P. 24020 GANDELLINO (BG)  
Tel. 0346/48495 – Fax 0346/48433 E-mail: [segreteria@comune.gandellino.bg.it](mailto:segreteria@comune.gandellino.bg.it)

- i dati potranno essere comunicati ad altri enti in base alle disposizioni normative in vigore o a società esterne che per conto dell'ente svolgono un servizio;
- L'elenco dettagliato delle aziende che per conto del comune tratteranno i dati è disponibile presso l'ufficio della Segreteria o sul sito internet nell'area Privacy.
- L'interessato potrà avvalersi dei diritti previsti dal Regolamento sul trattamento dei dati specificati nell'informativa completa.

L'informativa completa è disponibile presso gli sportelli degli uffici o sul sito internet del comune all'indirizzo: [www.comune.gandellino.bg.it](http://www.comune.gandellino.bg.it).

## 17) -RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è il RUP Lubrini Ugo – Responsabile dell'area tecnica e polizia locale.

## 18) FORMA DEL CONTRATTO:

Il contratto oggetto del presente bando di gara sarà stipulato a seguito di aggiudicazione definitiva con spese, tasse e diritti relativi alla stipulazione del contratto e sua registrazione a carico dell'aggiudicatario.

Gandellino, 27.03.2026

Il responsabile del procedimento  
*Lubrini Ugo*