



COMUNE DI RONCOBELLO

Provincia di Bergamo

Via Barghetto 25, 24010, tel e fax 0345 84047, CF 85001490169, PI 00672670163

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE A PARTECIPARE A PROCEDURA NEGOZIATA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL LOCALE DI RISTORO SITUATO IN LOCALITÀ POIÀT E DELL'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELL'AREA CIRCOSTANTE DENOMINATA OASI ALPINA

Il presente avviso non costituisce invito a partecipare alla procedura di affidamento, ma è finalizzato esclusivamente a ricevere “manifestazioni d'interesse” per favorire la partecipazione di operatori economici in modo non vincolante per il Comune di Roncobello, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, al fine del successivo espletamento della procedura negoziata tra i soggetti che manifestano interesse e in possesso dei requisiti richiesti.

Si rende noto che il Comune di Roncobello, con deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 10/03/2026 ha stabilito di affidare la concessione del locale comunale di ristoro denominato “Baita del Poiat”, situato in località Oasi Alpina, e l'affidamento della gestione dell'area circostante e delle relative strutture presenti.

Premessa

L'area dell'Oasi Alpina è un territorio di elevato valore naturalistico, caratterizzato da un ecosistema unico che il Comune di Roncobello tutela da anni con l'obiettivo di preservarne l'integrità e minimizzare l'impatto ambientale delle attività umane. Tuttavia, negli ultimi anni, la zona ha subito un progressivo degrado a causa dell'eccessiva affluenza turistica e del mancato controllo dei comportamenti adottati da chi vi soggiornava, con conseguenze negative sul delicato equilibrio ambientale.

Nel tempo la frequentazione dell'area ha conosciuto infatti una intensificazione particolarmente concentrata nei weekend dei mesi estivi con episodi di sovraffollamento, apertura di fuochi non protetti e mal protetti sui territori dei privati, aumento di difficile gestione del deposito rifiuti, casi di stanziamenti per più giorni con produzione autonoma di energia elettrica, messa in funzione di sistemi di illuminazione e di refrigeramento, riproduzione di musica ad alto volume nelle ore notturne.

Tra le criticità riscontrate, oltre all'abbandono di rifiuti, si segnala la pratica diffusa di accendere fuochi indiscriminatamente, con gravi rischi di incendio e danni alla vegetazione, spesso

compromessa dal taglio illecito di alberi e arbusti. Nonostante l'aumento del numero di sanzioni comminate dalle autorità forestali nell'ambito delle attività di controllo, le misure limitative adottate finora si sono rivelate insufficienti a contrastare tali fenomeni, rendendo necessario un intervento più incisivo.

Per questo motivo, il Comune di Roncobello intende ampliare l'azione di tutela e conservazione dell'Oasi Alpina e delle aree circostanti, promuovendo un modello di fruizione sostenibile. L'obiettivo è valorizzare la località come destinazione per un turismo consapevole e rispettoso, in grado di comprendere il valore del contesto naturale e instaurare un legame autentico con il territorio e gli operatori locali.

Tra gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale è stato individuato anche quello della destagionalizzazione dei flussi, favorendo la fruizione dell'area anche in periodi più tranquilli e nelle giornate infrasettimanali, e di garantire un servizio costante e presente anche al di fuori del fine settimana, a presidio della località e a servizio dei fruitori.

A tal fine viene individuata la struttura denominata "Baita del Poiàt" quale sede funzionale all'avvio di attività economica condotta da operatori privati nel rispetto di indicazioni di indirizzo fornite dall'amministrazione comunale, comprensiva della gestione delle attività consentite nell'area circostante denominata "Oasi Alpina" e delle relative strutture e attrezzature a disposizione lì dislocate.

La Baita del Poiat è stata costruita nel 2014 dall'Amministrazione Comunale in collaborazione con il Gruppo Alpini Roncobello con lo scopo di creare un'area verde, punto di partenze e arrivo per passeggiate nella natura con la possibilità di pranzo al sacco. L'area circostante è dotata di punti acqua, tavoli e sedute, griglie per fuochi nonché dei servizi igienici collocati all'ingresso dell'area.

Sino a oggi, tutta l'area e le attrezzature presenti sono state fruite liberamente, ad accesso libero e senza alcun controllo.

Recentemente la zona ha subito importanti interventi di messa in sicurezza dal rischio idrogeologico. A tal fine sono stati modificati gli argini del torrente Valsecca, che corre lungo tutta l'Oasi Alpina. Sono inoltre state apportate alcune modifiche e migliorie alla Baita del Poiat, adibita a chiosco dell'area, che dispone ora di energia elettrica e acqua potabile.

Al fine di poter raggiungere gli obiettivi summenzionati, è importante prevedere un presidio che si ponga in una posizione di collaborazione nella valorizzazione del luogo attraverso servizi e informazioni ai turisti, che si occupi di informare e invitare gli utenti al rispetto della normativa e dei regolamenti vigenti, segnalando – ove occorra – alle forze dell'ordine eventuali trasgressioni, e che possa al contempo sostenersi economicamente.

Per tutto quanto sopra premesso, si ritiene fondamentale prevedere l'affidamento della conduzione della struttura comunale e della gestione delle strutture limitrofe a operatori economici con funzione di gestione della baita e dell'area circostante, rendendo dunque il gestore designato parte attiva e integrante del progetto di conservazione e valorizzazione dell'Oasi Alpina in chiave sostenibile e diffusa nel corso di tutto l'anno.

Si specifica che, ai sensi dell'art. 65, comma 2, lett. e), del d.lgs. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) è prevista la possibilità di partecipazione anche di raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti o costituendi.

1. Soggetto che avvia l'indagine

COMUNE DI RONCOBELLO

Via Barghetto 25, 24010 tel 0345.84047

CF 85001490169

PI 00672670163

Email: info@comune.roncobello.bg.it

PEC: comune.roncobello@legalmail.it

2. Responsabile Unico del Progetto

Responsabile del Servizio Tecnico: dr. Fabio Milesi

3. Oggetto

L'affidamento ha quale oggetto la concessione, per il suo pieno funzionamento, delle strutture e delle aree situate in località Oasi Alpina.

L'affidamento comporta l'espletamento dei seguenti servizi:

- La gestione della baita (attualmente denominata Baita del Poiat) adibita a chiosco/bar
- La gestione delle pertinenze e delle aree circostanti
- La manutenzione e la pulizia del fabbricato e delle relative pertinenze
- La pulizia della struttura dei servizi igienici collocati all'ingresso dell'area
- La gestione dell'area mappata e identificata come "Oasi Alpina", da ritenersi come area di cui il concessionario ha in carico la gestione delle attrezzature e la collaborazione con gli organi deputati alla vigilanza preposta.

Strutture e spazi oggetto della gestione:

- Struttura adibita a chiosco/bar, interno di dimensioni di 12 mq circa, e annesso spazio coperto esterno di dimensioni di 12 mq circa.
- Pertinenze della baita composte da: area pavimentata intorno alla baita e porzione di prato antistante, da utilizzare come spazio a uso esclusivo del chiosco.
- Struttura ospitante i servizi igienici, collocata all'ingresso dell'area, composta da due bagni di cui uno accessibile per disabili e un piccolo deposito.
- L'area viene data in concessione dotata dei tavoli da pic-nic e delle postazioni adibite all'accensione di fuochi per la cottura di cibi.

4. Durata dell'affidamento

La durata della concessione è stabilita dalla data di stipula del contratto fino al 31 dicembre 2030.

Le strutture saranno disponibili a partire dal giorno seguente all'avvenuto affidamento all'operatore economico risultante vincitore a seguito della procedura di gara, previo espletamento dei controlli previsti dal d.lgs. 36/2023. L'apertura del chiosco e la fruizione dell'area dedicata al pernottamento saranno da effettuare entro il 01/06/2026, fatta salva motivata richiesta di posticipo da parte dell'operatore economico aggiudicatario, giustificata da esigenze organizzative e/o di avviamento dell'attività, comunque entro il 01/07/2026.

Con riferimento alle annualità successive alla prima, ai fini della gestione e del relativo canone annuo si considera il periodo 1° gennaio – 31 dicembre.

5. Canone contrattuale di base

Il canone per l'anno 2026 è stabilito in misura fissa e ammonta a euro 1.000,00.

Il canone a base di gara per le annualità successive (2027, 2028, 2029 e 2030), soggetto a rialzo in misura percentuale, ammonta a euro 1.500,00. La misura minima del rialzo è del 5%.

Il corrispettivo dovrà essere versato in un'unica rata entro il 31 maggio di ogni anno. L'insolvenza di tale adempimento sarà causa di risoluzione del contratto.

Il predetto canone potrà essere ridotto o eventualmente azzerato in conseguenza di interventi effettuati dal gestore e previamente autorizzati dall'Amministrazione, in relazione alle spese effettivamente sostenute per gli interventi medesimi.

6. Soggetti ammessi a partecipare

Possono partecipare alla procedura gli operatori economici di cui all'art. 65 del d.lgs. n. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici, di seguito Codice), ivi compresi i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti o costituendi, purché in possesso dei requisiti di ordine generale stabiliti dagli artt. 94 e 95 del Codice.

Ai sensi dell'art. 188 del Codice, il ricorso al subappalto da parte del concessionario è regolato dalle corrispondenti disposizioni in materia di appalto, di cui all'articolo 119.

In sede di presentazione della manifestazione di interesse, i concorrenti dovranno attestare il possesso dei requisiti richiesti mediante dichiarazione sostitutiva in conformità alle disposizioni del DPR 445/2000.

Si precisa che in fase di manifestazione di interesse gli operatori economici non dovranno allegare alcuna offerta economica.

7. Condizioni particolari

Dovranno essere rispettate in particolare le seguenti condizioni:

- garantire la collaborazione con gli enti preposti alla vigilanza nell'area di concessione e l'eventuale gestione delle prenotazioni per l'utilizzo delle attrezzature.
- garantire l'apertura dell'esercizio commerciale (chiosco/bar) almeno nelle seguenti giornate/periodi e con i seguenti orari:
 - Festività nazionali di: Lunedì dell'Angelo, 25 aprile, 1° Maggio, 2 giugno e giorni festivi precedenti e/o successivi consecutivi a tali festività, a seconda di come tali giornate cadono nel calendario in corso;
 - tutti i fine settimana dalla seconda metà di giugno, tutti i fine settimana del mese di luglio e i primi due fine settimana della prima metà di settembre per almeno 8 ore/gg. Sono fatte le dovute eccezioni per i fine settimana che ricadono all'inizio e alla fine della stagione in caso le condizioni meteo siano sfavorevoli e inducano a una mancata frequentazione dell'area;
 - tutti i giorni del mese di agosto per almeno 8 ore/gg;

- è facoltà del gestore, in fase di partecipazione alla procedura, proporre un progetto di gestione che riguardi anche gli altri mesi dell'anno, incluso il periodo invernale;
- garantire la pulizia degli spazi esterni al locale e dell'area identificata come Oasi Alpina, incluso il taglio erba;
- attenersi ai regolamenti relativi alle modalità di accesso e di fruizione dell'area e delle sue strutture redatti dall'Amministrazione comunale;
- farsi carico di predisporre, in accordo e collaborazione con l'Amministrazione comunale, modalità di comunicazione agli utenti chiare ed efficaci dei regolamenti vigenti relativi all'utilizzo dell'area, fermo restando inteso che l'amministrazione supporterà il gestore nella predisposizione e collocamento della segnaletica cartellonistica;
- garantire la messa a disposizione degli spazi per iniziative di carattere culturale e/o ricreativo e/o sportivo e/o educativo per almeno 3 giornate l'anno da parte della pro loco o di altre organizzazioni incaricate o autorizzate dall'Amministrazione comunale;
- adottare i comportamenti necessari per tutelare gli spazi e le attrezzature date in gestione. In particolare, dovrà provvedere, prima della riconsegna delle strutture, a tinteggiare e sanificare i locali;
- partecipare ad appositi tavoli di coordinamento e collaborazione che l'Amministrazione Comunale di Roncobello organizzerà coinvolgendo operatori turistici, al fine di promuovere iniziative di valorizzazione e attività di promozione dell'area.

Inoltre, si precisa che:

- Per la partecipazione alla procedura verrà richiesta una dichiarazione di aver preso visione delle strutture e di accettarle nelle condizioni in cui si trovano. Pertanto, se necessario, i partecipanti dovranno organizzarsi per effettuare un sopralluogo, concordandolo preventivamente con il comune.
- Impegni di investimento per il miglioramento della struttura e degli spazi adiacenti quali tende da sole, strutture mobili o amovibili, dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale che ne disporrà l'autorizzazione previa valutazione dell'impatto paesaggistico.
- La Baita del Poiat e l'area limitrofa dovranno obbligatoriamente e gratuitamente essere riservati al Gruppo Alpini della Sezione di Roncobello per la festa che si svolge nel mese di agosto, garantendo la disponibilità di tutti i tavoli circostanti e consentendo il montaggio di tensostrutture amovibili.
- Il gestore dovrà garantire la disponibilità dell'area per eventuale celebrazione di matrimoni o unioni civili, in quanto l'area è individuata dall'art. 4 del regolamento comunale come luogo per la celebrazione di matrimoni o unioni civili approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 12.04.2022. A tal proposito il Comune di Roncobello è tenuto a comunicare con il dovuto anticipo la disponibilità dell'area.

- Il gestore dovrà impegnarsi a fare rispettare il regolamento dell'area e, quando necessario, provvedere a segnalare eventuali infrazioni alle autorità competenti.

8. Criterio di aggiudicazione

L'aggiudicazione del servizio avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, tramite espletamento di una procedura negoziata tra i soggetti che abbiano presentato manifestazione di interesse e siano in possesso dei requisiti indicati nel presente avviso.

L'affidamento avverrà sulla base dei seguenti punteggi:

- **Offerta tecnica - max 80/100 punti** suddivisi sulla base dei seguenti criteri:
 - o Esperienza nel settore turistico ristorativo (esperienza dei titolari, corsi e formazioni specifiche, certificazioni e riconoscimenti...)
 - o Conoscenza del territorio (origine, esperienze sul territorio, attività svolte per la sua valorizzazione...)
 - o Giornate e orari di apertura del locale (miglioramento degli orari di apertura minimi richiesti)
 - o Qualità progettuale (capacità di valorizzare la struttura e il contesto circostante, descrizione dell'offerta, capacità di integrarsi con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale di valorizzazione dell'area in ottica di sostenibilità ambientale, valorizzazione dei prodotti locali e accoglienza diffusa nel corso di tutte le stagioni e anche nei giorni infrasettimanali)
 - o Capacità di coinvolgimento della popolazione locale e collaborazione con le realtà locali (Capacità di coinvolgimento della popolazione locale, certificazioni che garantiscono la collaborazione con altre realtà locali, iniziative o azioni che possano coinvolgere la popolazione locale...)
 - o Impegni di investimento per il miglioramento delle strutture e degli spazi adiacenti (Investimenti, strutturali e non, previsti per migliorare la struttura/gli spazi esterni)

- **Offerta economica - max 20/100 punti**

Per l'attribuzione del punteggio all'offerta economica si procederà secondo il seguente criterio:

alla media delle offerte pervenute e a quelle di importo superiore verrà attribuito il massimo punteggio (20 punti), per le altre offerte i punti verranno attribuiti in modo proporzionale applicando la seguente formula: $n^{\circ} \text{ punti} = (20 \times (\text{importo offerto} - \text{canone base}) / (\text{media delle offerte} - \text{canone base}))$

9. Modalità e termini di presentazione della manifestazione di interesse

Il deposito della manifestazione di interesse, redatta in forma libera, dovrà avvenire presso il protocollo del Comune di Roncobello **entro le ore 12.00 del 26/03/2026** e costituirà per tutti i partecipanti accettazione incondizionata delle condizioni indicate nel presente avviso.

Il plico contenente la manifestazione di interesse potrà essere trasmesso a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta, ovvero, ancora, a mezzo Posta Elettronica Certificata all'indirizzo comune.roncobello@legalmail.it (la manifestazione di interesse pervenuta a mezzo PEC dovrà essere inviata dalla casella di Posta Elettronica Certificata intestata al soggetto che sottoscrive la manifestazione di interesse).

Il plico contenente la manifestazione di interesse dovrà essere indirizzato al Comune di Roncobello, Via Barghetto 25, 24010, Roncobello (BG), e indicare all'esterno (o nell'oggetto della PEC) la dicitura **"MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL LOCALE DI RISTORO BAITA DEL POIAT"**;

Il plico dovrà contenere:

a) manifestazione di interesse redatta in carta libera riportante l'esatta ragione sociale e il nominativo del legale rappresentante legale nonché l'indirizzo e l'eventuale diverso recapito al quale indirizzare le successive comunicazioni, con specifica indicazione del numero di telefono e/o della e-mail (allegato 1);

b) fotocopia di un documento d'identità del sottoscrittore, ai sensi del D.P.R. 445/2000;

Il recapito rimarrà a esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, il plico non giunga a destinazione entro la scadenza fissata.

10. Effetti della manifestazione di interesse

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara, di affidamento concorsuale, para concorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi, né l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali nei confronti dell'Ente. L'Ente si riserva la facoltà di sospendere, modificare, revocare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo e a non dar seguito alla successiva procedura negoziata, senza che possa essere avanzata pretesa alcuna da parte degli operatori economici che hanno manifestato interesse, così come si riserva la facoltà di procedere con l'invio della lettera di invito alla presentazione dell'offerta anche in presenza di una sola manifestazione di interesse valida per l'affidamento.

11. Pubblicità

Il presente avviso è pubblicato in forma integrale all'albo online del Comune di Roncobello, sui canali Social del Comune e sarà inviato ai Comuni dell'area e alla Comunità Montana della Valle Brembana perché ne diano diffusione.

12. Trattamento dei dati

I dati personali forniti verranno utilizzati dall'Amministrazione Comunale di Roncobello esclusivamente nell'ambito della presente procedura ai sensi del Regolamento UE 679/2016 e del D.Lgs. 196/2003 così come modificato dal D.Lgs. 101/2018.

Titolare del trattamento è il Comune di Roncobello nella persona del Sindaco protempore Ilaria Rovelli.

COMUNE DI RONCOBELLO (BG)

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL LOCALE COMUNALE DI RISTORO SITUATO IN LOCALITA’ POIAT

Il sottoscritto

nato il..... a

residente a

con codice fiscale n.....

in qualità di.....

della ditta/associazione.....

con sede legale a

con partita IVA n.....

con codice fiscale n.....

Ai sensi degli articoli 46, 47 e segg. del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate

MANIFESTA L’INTERESSE A ESSERE INVITATO

ALLA PROCEDURA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL LOCALE COMUNALE DI RISTORO SITUATO IN LOCALITA’ POIAT

e

DICHIARA INOLTRE

- Di aver preso visione dell’avviso di manifestazione di interesse;
- Di essere in possesso dei requisiti di ordine generale stabiliti dagli artt. 94 e 95 del Codice;
- Che la ditta è iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di _____ al n. REA

___ in data _____ Capitale sociale di
€ _____ attività d'impresa _____
[per le società cooperative e per i Consorzi di Cooperative: che la Cooperativa/Consorzio
è iscritta/o all'Albo Nazionale delle Società Cooperative presso la CCIAA di
_____]

Oppure

- Di impegnarsi, in caso aggiudicazione della concessione, all'iscrizione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura;
- Di aver preso visione dell'Avviso di cui in oggetto, di accettarne le condizioni e di avere preso visione dell'articolo 10 relativo agli effetti della manifestazione d'interesse

Si autorizza il trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 679/2016 e del D.Lgs. 196/2003 così come modificato dal D.Lgs. 101/2018.

Si allega alla presente:

- Fotocopia in carta semplice del documento di identità

Data _____

IL DICHIARANTE
