



Sirmione, 03/12/2025

FAQ n° 1

Avviso d'asta pubblica per la locazione di immobili ad uso commerciale di proprietà comunale siti in Sirmione c/o Lido delle Bionde

Si precisa innanzitutto, che il termine per la scadenza della presentazione del plico dell'offerta all'Ufficio Protocollo del Comune, causa festività, è posticipato alle ore 12.00 del giorno 02/01/2026 con le medesime modalità previste dal Bando.

Si riportano di seguito le risposte alle domande pervenute dagli interessati nell'ambito del procedimento in oggetto che integrano le disposizioni del Bando.

000000000000

DOMANDA N. 1

REQUISITI PROFESSIONALI per PREGRESSA ESPERIENZA nel SETTORE SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE

Si chiede di chiarire sul discorso degli 8 anni di pregressa esperienza nel settore somministrazione alimenti e bevande e di iscrizione alla CCIAA come previsto dal Bando di gara. Si chiede conferma della correttezza della seguente interpretazione:

a) l'aver esercitato in proprio significa il socio preposto, ovvero l'amministratore, ovvero il legale rappresentante posto che nella ristorazione tutte le attività vengono gestite come persone giuridiche e non come persone fisiche.

b) gli 8 anni di pregressa esperienza nel settore somministrazione alimenti avendo esercitato in proprio (in varie società) significa che il legale rappresentante della società che si presenterà a questa gara negli ultimi dieci anni, cioè dal 2015 ad oggi, debba dimostrare di essere stato socio/legale rappresentante/preposto in varie società, per almeno 8 anni anche non continuativi;

c) chi ha il requisito degli 8 anni, cioè chi è stato socio/legale rappresentante/preposto in varie società, può partecipare in qualità di legale rappresentante con una nuova società alla gara (ad es. signor X che è sia socio che legale rappresentante della società ABC che si presenta alla gara, dimostra di aver nell'ultimo decennio esercitato come socio o legale rappresentante o preposto in altre società, con una visura camerale storica della persona, gli 8 anni di esperienza, soddisfa in pieno il requisito richiesto).

Di seguito un esempio di ricostruzione del signor X

Società ALBABETAGAMMA: Amministratore unico dal 2007 al 2018 (11 anni)

Società XYZ: Consigliere delegato dal 2016 al 2017 (2 anni) Amministratore Delegato dal 2017 al 2022 (5 anni)

Società ABC (che si presenta alla gara): Amministratore delegato dal 2022 al 2023 Amministratore Unico dal 2023 ad oggi

Comune di Sirmione

P.zza Virgilio, 52 – Sirmione (BS)

t 030 9909123 – f 030 9909182

www.comune.sirmione.bs.it

tecnico@sirmionebs.it



**Comune
di Sirmione**

UFFICIO TECNICO
SETTORE LL.PP.

Così facendo il signor X dimostra di aver esercitato in proprio attività di impresa nel settore di somministrazione alimenti e bevande e può partecipare come legale rappresentante e socio di una nuova società che si presenta alla gara

Si chiede la cortesia di dare conferma e riscontro di quanto sopra indicato ai fini del soddisfacimento del requisito degli 8 anni nel decennio precedente previsto dal Bando di gara

RISPOSTA

Per maggior chiarezza, si riporta di seguito la parte del Bando riferita ai requisiti professionali:

REQUISITI PROFESSIONALI

di avere, per almeno otto anni, anche non continuativi, nel decennio precedente, esercitato in proprio attività d'impresa nel settore settore della somministrazione di alimenti e bevande;
di essere iscritto, da almeno otto anni, presso la C.C.I.A.A. per un'attività compatibile con la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di locazione;

dalla lettura si evince che i requisiti richiesti sono 2 e che devono essere posseduti cumulativamente.

Pertanto, se l'attività d'impresa svolta dal soggetto partecipante per almeno otto anni nell'arco dell'ultimo decennio (inteso sia come persona fisica che come persona giuridica), è attinente alla somministrazione di alimenti e bevande, il primo requisito si intende soddisfatto.

Il secondo requisito è soddisfatto con l'iscrizione alla Camera di Commercio da almeno otto anni per attività attinente alla somministrazione di alimenti e bevande, unica destinazione d'uso ammessa per l'immobile in locazione.

000000000000

DOMANDA N. 2

Alla pagina 1 – punto 2 viene citato il termine durante il “periodo dell’AFFITTO D’AZIENDA” ma in realtà l’avviso d’asta riguarda una semplice LOCAZIONE COMMERCIALE, corretto? è un errore di battitura?

RISPOSTA

Si tratta di locazione d'immobile ad uso commerciale. L'oggetto del Bando è chiaramente esplicativo come anche il primo periodo dell'art. 2 del Bando.

000000000000

DOMANDA N. 3

*Viene descritto che l’immobile è fornito delle utenze necessarie. Si chiede di chiarire se è presente GAS e con che potenza di contatore
CORRENTE con che potenza di contatore
ACQUA con proprio contatore autonomo*

RISPOSTA

L'immobile è dotato delle utenze richieste ma non si conoscono i dati d'installazione richiesti. A solo scopo informativo si specifica che l'attività è rimasta in funzione fino al termine della stagione turistica 2025.

000000000000

Comune di Sirmione
P.zza Virgilio, 52 – Sirmione (BS)
t 030 9909123 – f 030 9909182
www.comune.sirmione.bs.it
tecnico@sirmionebs.it



DOMANDA N. 4

Viene descritto che le attrezzature presenti non sono oggetto del Bando. Quando vengono rimosse? Sono del precedente inquilino? Viene garantito uno stato di rilascio in condizioni normali una volta che il precedente inquilino le rimuove a sue spese? Prima che durante la rimozione ci siano danni alla struttura.

RISPOSTA

Le attrezzature sono dell'inquilino che provvederà alla loro rimozione contestualmente alla liberazione dei locali, prima della sottoscrizione del nuovo contratto di locazione.

Nella stesura del Bando si è ipotizzato che con l'avvio di una nuova attività l'immobile e l'arredamento siano oggetto di un intervento di riqualificazione.

000000000000

DOMANDA N. 5

Visto che il precedente inquilino ha avuto un lungo contenzioso col Comune, proprietario del bene immobile, si chiede di chiarire se è in stato di inammissibilità a partecipare nuovamente al Bando di locazione, ivi compreso i soci che ne hanno costituito parte negli ultimi anni che hanno visto la disputa poi conclusasi con la sentenza del Cons. St

RISPOSTA

La condizione di soccombenza nel contenzioso con il Comune di Sirmione non è causa di esclusione del concorrente.

000000000000

DOMANDA N. 6

L'immobile è sottoposto a vincoli particolari? Belle Arti - Paesaggistica Vincolo monumentale

RISPOSTA

L'immobile non è sottoposto a vincolo monumentale ma è situato in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

000000000000

DOMANDA N. 7

E' ammesso l'avvalimento per partecipare alla gara per soddisfare i requisiti professionali richiesti?

RISPOSTA

Il Bando non prevede l'istituto dell'avvalimento.

000000000000

DOMANDA N. 8

Comune di Sirmione
P.zza Virgilio, 52 – Sirmione (BS)
t 030 9909123 – f 030 9909182
www.comune.sirmione.bs.it
tecnico@sirmionebs.it



E' ammesso la partecipazione in ATI dove la mandante non ha i requisiti che invece sono posseduti dalla mandataria? Società A (mandante) che non ha totalmente i requisiti degli 8 anni, né in se né nelle persone di cui è composta o nel proprio preposto che fa ATI con società B (mandataria) che ha i requisiti degli 8 anni

Si intende sempre i due requisiti professionali richiesti

RISPOSTA

Il Bando non prevede la possibilità di partecipazione per le Associazioni temporanee d'impresa.

000000000000

DOMANDA N. 9

Se l'Ati è permessa come forma di partecipazione, il sopralluogo lo può fare comunque la mandante?

RISPOSTA

Il Bando non prevede la possibilità di partecipazione per le Associazioni temporanee d'impresa.

000000000000

DOMANDA N. 10

Alla pagina 10 citate che il contratto si stipulerà a condizione che i locali oggetto del presente Bando siano liberi dall'attuale occupante. Vuol dire che l'attuale occupante potrà proibire e prolungare quindi l'attesa di consegna? Arrivando così a ridosso della stagione estiva o ancora con scenari ad oggi non prevedibili?

RISPOSTA

E' in atto un contenzioso, la formulazione della condizione sospensiva a pag. 10 è di salvaguardia.

000000000000

DOMANDA N. 11

In merito al sopralluogo OBBLIGATORIO per partecipare alla gara in oggetto, abbiamo avuto riscontri che tale sopralluogo si può farlo solo dall'esterno. Che quindi il precedente gestore/inquilino proibisce l'accesso. Per questo ci chiediamo come è possibile far valutare l'intero compendio oggetto dell'avviso, in tutte le sue caratteristiche con tutte le informazioni possibile, per permettere la libera e trasparente partecipazione alla gara? In questa maniera si limita la pubblica trasparenza

RISPOSTA

Il contenzioso limita l'accessibilità alla struttura per tutti i partecipanti, senza discriminazioni.

000000000000



DOMANDA N. 12

Si chiede la possibilità che sia reso fruibile un file in cad, DWG dello stabile

RISPOSTA

Il Formato richiesto non è nella disponibilità dell'Amministrazione; si allega la planimetria catastale.

000000000000

Il Responsabile Ufficio Tecnico LL.PP.

Arch. Mauro Peruzzi

*(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)*