

Sirmione, 22/12/2025

FAQ n° 2

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

Si ricorda, come già indicato nella precedente pubblicazione delle FAQ n° 1, 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 ulteriori risposte alle domande pervenute dagli interessati nell'ambito del procedimento in oggetto che integrano le disposizioni del Bando.

OOOOOOOOOOOO

DOMANDA N. 1

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 in 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)

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



Comune di Sirmione

UFFICIO TECNICO
SETTORE LL.PP.

Società ABC (che si presenta alla gara):

Amministratore delegato dal 2022 al 2023

Amministratore Unico dal 2023 ad oggi

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

Alla domanda era stata data risposta nelle FAQ n°1.

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 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.

A maggior precisazione, intendendo estendere la platea dei partecipanti alla procedura aperta garantendo allo stesso tempo la necessaria esperienza professionale, la persona fisica deve dimostrare di avere operato unicamente nel ruolo di "preposto" ai sensi del c. 6 art. 71 D.Lgs. 26/03/2010 n° 59 per il periodo di otto anni anche non continuativi, nel decennio precedente.

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.

OOOOOOOOOOOO

DOMANDA N. 2

Al punto 2: si parla di "affitto d'azienda" ma nell'oggetto c'è un contratto di locazione;

RISPOSTA

Alla domanda era stata data risposta nella FAQ n°1.

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.

OOOOOOOOOOOO

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

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.

*CORRENTE con che potenza di contatore
ACQUA con proprio contatore autonomo*

RISPOSTA

Si rettifica la risposta contenuta nelle FAQ n°1.

L'immobile è dotato delle utenze richieste ad eccezione dell'utenza gas metano in quanto la zona non è servita. Non si conoscono i dati d'installazione. A solo scopo informativo si specifica che l'attività è rimasta in funzione fino al termine della stagione turistica 2025.

000000000000

DOMANDA N. 4

nell'avviso d'asta sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese di manutenzione straordinaria mentre nel contratto di locazione sono poste a carico del conduttore le sole spese di manutenzione ordinaria.

RISPOSTA

Per maggior chiarezza, si riporta di seguito la parte del Bando richiamata:

SPESE ACCESSORIE

(...)

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di manutenzione ordinaria nel corso degli anni di locazione, nonché eventuali spese di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessarie nel corso della durata del contratto strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività che si intende insediare.

Si precisa che le spese di manutenzione straordinaria sono quelle per interventi diretti al miglioramento dell'attività o dell'immobile richieste dall'assegnatario; le altre spese non dipendenti dalla volontà dell'assegnatario sono a carico del Comune.

000000000000

DOMANDA N. 5

Pregresse gestioni e canoni storici. Quali sono le denominazioni/ragioni sociali degli ultimi due soggetti gestori/conduttori, quale canone annuo effettivo hanno corrisposto (con eventuali adeguamenti ISTAT o revisioni), e qual è stata la durata effettiva delle ultime due gestioni (date inizio/fine, proroghe, rinnovi, subentri)?

RISPOSTA

Ipicofin S.r.l. (1984) poi Dharma srl dal 1985. Il canone annuo iniziale era di £ 2.000.000 + iva 19%.

000000000000

DOMANDA N. 6

Stato attuale di disponibilità dei locali e contenzioso. Qual è lo stato attuale dei locali (occupati/liberi) e qual è la data prevista di consegna "libero da persone e cose" al nuovo aggiudicatario? Nei limiti divulgabili, qual è l'oggetto della controversia in corso con l'attuale

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



occupante e quali impatti operativi sono attesi sulla tempistica di consegna? È prevista una tutela per l'aggiudicatario in caso di ritardata consegna non imputabile allo stesso (rinvio stipula, sospensione termini, recesso, altri meccanismi)?

RISPOSTA

L'immobile è attualmente occupato dal precedente Gestore che si è opposto alla procedura di rilascio; l'udienza è fissata per il mese di marzo 2026. Il Bando prevede che si provveda alla stipula del contratto a condizione che i locali siano liberi dall'attuale occupante.

Per completezza di informazione, si comunica che l'immobile sarà raggiungibile solamente a piedi sino al termine dei lavori di riqualificazione di viale Gennari e del Parco Callas, prevista per aprile/maggio 2026.

OOOOOOOOOOOO

DOMANDA N. 7

Sopralluogo e accessibilità ai locali. È previsto un sopralluogo obbligatorio? In caso affermativo, quali sono modalità, calendario e referente? È possibile effettuare un sopralluogo tecnico completo degli interni (cucina, locali tecnici, quadri, impianti, depositi) e con quali condizioni? Sono disponibili planimetrie aggiornate, elaborati impiantistici e documentazione fotografica ufficiale dei locali?

RISPOSTA

Alla domanda era stata data risposta nelle FAQ n°1.

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

Le planimetrie disponibili sono allegate alle FAQ n°1.

OOOOOOOOOOOO

DOMANDA N. 8

Stato autorizzativo e conformità impianti. Sono disponibili e trasmissibili (o visionabili) le dichiarazioni di conformità/rispondenza (DICO/DIRI) degli impianti elettrico, gas e idrico-sanitario con relativi allegati? Sono disponibili certificazioni/atti relativi alla prevenzione incendi (es. SCIA antincendio/CPI ove applicabile), verbali controlli presidi antincendio e stato delle misure di sicurezza? Qual è lo stato dell'agibilità e vi sono prescrizioni o limitazioni d'uso in essere? Esistono vincoli/prescrizioni su canna COMUNE DI SIRMIONE E Protocollo N.0034799/2025 del 17/12/2025 fumaria/cappa cucina, scarichi e emissioni, e autorizzazioni pregresse riattivabili?

RISPOSTA

Le certificazioni disponibili sono:

Dichiarazione conformità ex L. 46/'90 per impianto elettrico del 07/04/1999;

Relazione progettista impianti Elettrici del gennaio 1999;

Dichiarazione conformità ex L. 46/'90 per tubazione del 30/06/1989;

Dichiarazione del progettista linea adduzione gas alla cucina 05/07/1999;

Certificazione idoneità statica cappa cucina del 15/08/2018;

Certificazione collaudo "bombolone" gas GPL del 03/2021;

Registro delle attrezzature antincendio;

OOOOOOOOOOOO

DOMANDA N. 9

Adeguamenti prevedibili a carico del gestore. Il Comune dispone di una check-list, perizia, relazione o elenco di non conformità note (impianto elettrico, gas, barriere architettoniche, servizi igienici, VVF, ASL) che possano orientare la quantificazione economica? Sono note criticità strutturali (messa in sicurezza, manutenzioni straordinarie, infiltrazioni, coperture, serramenti, pavimentazioni) documentate da verbali/ispezioni/segnalazioni consultabili?

RISPOSTA

L'Ufficio non dispone dei dati richiesti.

000000000000

DOMANDA N. 10

Dati tecnici utenze (energia, gas, acqua). Qual è la potenza elettrica disponibile (kW impegnati e potenza massima), tipologia/posizione contatore e quadro generale? L'alimentazione gas per la ristorazione è da rete con contatore oppure da bombole/serbatoio, e quali sono portata/pressione disponibili se note? È presente contatore acqua e quali sono ubicazione, eventuali limitazioni o criticità note, e dotazione/adeguatezza degli scarichi per la cucina?

RISPOSTA

Vedi precedente risposta n° 3.

000000000000

DOMANDA N. 11

Riscaldamento e climatizzazione Sono presenti impianti di riscaldamento e/o climatizzazione? In caso affermativo, quali tipologie (es. caldaia, pompe di calore, split), qual è lo stato manutentivo, e sono disponibili libretto impianto e ultime manutenzioni/verifiche?

RISPOSTA

L'Ufficio non dispone dei dati richiesti.

000000000000

DOMANDA N. 12

Attrezzature e arredi Si conferma formalmente che alla consegna i locali saranno privi di attrezzature/arredi dell'attuale gestore? Il Comune intende lasciare dotazioni fisse o componenti non rimovibili (es. bancone, elementi ancorati, cappa/canna fumaria, lavelli, scaffalature fisse, corpi illuminanti, arredi bagni)? In caso affermativo, è disponibile un elenco minimo con stato d'uso?

RISPOSTA

Alla domanda era stata data risposta n°4 nelle FAQ n°1.

000000000000

DOMANDA N. 13

Obblighi di servizio ulteriori (bagnini, balneabilità, sicurezza area). La nuova gestione deve garantire anche servizio di assistenza ai bagnanti/bagnini? In caso affermativo, con quali standard minimi



(numero addetti, orari, titoli, periodo)? Le acque sono ufficialmente balneabili e vi sono ordinanze o limitazioni stagionali? Quali responsabilità operative ricadono sul gestore rispetto a sicurezza e fruibilità dell'area?

RISPOSTA

Le acque sono balneabili. L'area attrezzata con ombrelloni (spiaggia) ed il pontile non sono in concessione alla struttura oggetto del Bando di Locazione. L'oggetto della locazione è descritto al p.to 8 del Bando.

OOOOOOOOOOOO

DOMANDA N. 14

Periodi e orari di apertura / limitazioni operative. Esistono periodi minimi obbligatori di apertura e/o fasce orarie minime per l'esercizio, oltre all'obbligo di apertura dei servizi igienici pubblici? Sono previsti limiti specifici su musica/intrattenimento, orari serali, occupazione e utilizzo di terrazza/corte, capienza e numero posti a sedere? Esistono limitazioni operative da ZTL/ordinanze e finestre orarie per carico-scarico merci e percorsi autorizzati?

RISPOSTA

Come previsto dalla bozza di contratto allegata al bando, i servizi igienici dovranno rimanere aperti al pubblico accessibili dalla spiaggia e dal parco, e dovranno mantenersi aperti, puliti, durante tutto il periodo di apertura del bar -ristorante. L'immobile è in una zona a traffico limitato, l'accesso è consentito solo per carico scarico nei soli giorni feriali:

dalle 06.00 alle 10.00 e dalle 18.00 alle 21.00 nel periodo invernale;

dalle 06.00 alle 9.00 nel periodo estivo;

Quest'anno il periodo estivo è stabilito dal 23/02/2026 al 13/10/2026.

OOOOOOOOOOOO

DOMANDA N. 15

Oneri, tributi e canoni a carico del gestore. Qual è l'elenco dei tributi/canoni comunali prevedibilmente a carico del gestore (es. TARI, canone occupazione suolo pubblico, imposta pubblicità/insegne o equivalenti, diritti istruttori) e le relative regole applicative? Le utenze saranno intestate al gestore e si conferma l'assenza di morosità pregresse che possano ostacolare volture o attivazioni?

RISPOSTA

La TARI è di € 5.148,00; non risultano altre posizioni attive.

Le utenze saranno intestate al locatario, non risultano morosità pregresse.

OOOOOOOOOOOO

DOMANDA N. 16

Gestione WC pubblici. Si chiede di precisare periodo e modalità obbligatorie di apertura dei WC pubblici, standard minimi richiesti di pulizia/presidio, COMUNE DI SIRMIONE E Protocollo N.0034799/2025 del 17/12/2025 eventuali controlli e penali/azioni conseguenti. I WC devono



restare accessibili anche in caso di chiusure temporanee del bar-ristorante per cause tecniche, e con quali regole?

RISPOSTA

Vedi precedente risposta n° 14.

000000000000

DOMANDA N. 17

In particolare, desidereremmo sapere se, una volta aggiudicata la gara, sia prevista la presentazione di una polizza definitiva e, in caso affermativo, con quali modalità e tempistiche.

RISPOSTA

Come previsto dalla bozza di contratto allegata al Bando, è prevista la presentazione di una cauzione pari a tre mensilità del canone che copre anche gli eventuali interventi sostitutivi prestati dal Comune.

000000000000

DOMANDA N. 18

con riferimento al quesito n. 5, dal quale si evince l'esistenza di una sentenza del Consiglio di Stato relativa al contenzioso con il precedente inquilino, chiediamo cortesemente se sia possibile conoscere se siano stati definiti tempi certi entro i quali l'ex inquilino dovrà rilasciare i locali oggetto della locazione.

RISPOSTA

Vedi precedente risposta n° 6.

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)