

Sirmione, 29/12/2025

FAQ n° 4

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

Si comunica che il termine per la scadenza della presentazione del plico dell'offerta all'Ufficio Protocollo del Comune, **è posticipato alle ore 12.00 del giorno 16/02/2026** 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

Chiarimenti integrativi su DOMANDA n. 5 – Continuità contrattuale e canoni effettivi. Nella risposta alla domanda n. 5 viene riportato: "Ipicofin S.r.l. (1984) poi Dharma srl dal 1985. Il canone annuo iniziale era di € 2.000.000 + iva 19%." Tale informazione, così formulata, non consente una stima attendibile e verifica del quadro storico-economico. Si chiede pertanto di precisare in modo puntuale e documentabile:

- a) se il rapporto dal 1985 sia stato continuativo senza soluzione di continuità e senza rinnovi/proroghe, oppure se vi siano stati rinnovi/proroghe/subentri/nuovi titoli, con indicazione di estremi e periodi (date inizio/fine di ciascun periodo);*
- b) gli importi dei canoni annui effettivamente corrisposti negli ultimi periodi (quantomeno ultimi due periodi/ultime due locazioni), specificando eventuali adeguamenti ISTAT, revisioni o variazioni intervenute;*
- c) l'eventuale canone contrattualmente previsto o applicato nelle ultime stagioni (se diverso dall'iniziale), e se vi siano state condizioni economiche accessorie rilevanti.*

RISPOSTA

Il rapporto è proseguito invariato dal 1985 ad oggi. L'ultimo canone annuo corrisposto ammonta ad € 2.490,72.

OOOOOOOOOOOO

DOMANDA N. 2

Chiarimenti integrativi su DOMANDA n. 13 – Noleggio lettini/ombrelloni e assetto gestionale reale. Nella risposta alla domanda n. 13 viene indicato che l'area attrezzata con ombrelloni (spiaggia) ed il pontile "non sono in concessione alla struttura oggetto del Bando di locazione". Questa esclusione, senza indicazione dell'affidatario e del titolo, genera un vuoto



informativo che incide direttamente sull'equilibrio gestionale e sulla relazione operativa tra immobile e servizi esterni. Si chiede quindi di indicare con chiarezza:

- a) a chi risulta affidato per la stagione 2026 il servizio di noleggio lettini ed ombrelloni, con quale titolo (concessione/affidamento/altro), e con quali estremi (decorrenza e scadenza);*
- b) se tale servizio fosse affidato anche nelle stagioni precedenti a Dharma srl (o a soggetto collegato) e, in caso affermativo, con quali estremi;*
- c) come il Comune spiega la circostanza per cui, da riscontri informativi pubblicamente reperibili, risulterebbe l'ipotesi di una gestione unitaria o quantomeno coordinata (ad esempio listini prezzi e materiali esposti con logo/denominazione riconducibile al ristorante). In concreto: si chiede di chiarire se tali elementi siano riferibili a un titolo autorizzativo distinto e formalmente separato, oppure se si tratti di iniziative del gestore uscente non rappresentative dell'assetto concessorio.*

RISPOSTA

Si confermano le risposte n° 13 nelle FAQ e n°2 FAQ n°3.

L'oggetto del Bando è individuato dall'art. 8.

Le aree ove sono depositati i pedalò e disposti gli ombrelloni non sono oggetto del bando perché sono già state affidate in concessione alla soc. Dharma srl dall'Autorità di bacino dei laghi Garda e Idro con sede a Salò (BS) con Determinazioni n. 770/2023 e n. 742/2024.

OOOOOOOOOOOO

DOMANDA N. 3

Ulteriore chiarimento su occupazione dell'immobile, contenzioso e sostenibilità della procedura prima del rilascio. Nella risposta viene indicato che "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", e che la stipula avverrebbe "a condizione che i locali siano liberi". Si evidenzia che questa impostazione, in assenza di certezze operative, scarica sui concorrenti un rischio non governabile e, di fatto, impedisce una corretta pianificazione, soprattutto laddove non sia garantita una presa visione completa dei locali e non vi sia un quadro chiaro dei lavori necessari. Si chiede pertanto di chiarire:

- a) quale sia il cronoprogramma realistico previsto dal Comune per la consegna dell'immobile "libero da persone e cose", considerato che l'udienza è fissata per marzo 2026 mentre la procedura di gara è avviata con scadenze antecedenti;*
- b) quali tutele concrete e automatiche siano previste per l'aggiudicatario nel caso di mancato rilascio nei tempi compatibili con l'avvio dell'attività (svincolo cauzioni, mancata stipula senza penalità, eventuale differimento, rimborso spese documentate, o altre misure espresse e verificabili);*
- c) quali strumenti informativi ufficiali il Comune intenda mettere a disposizione di tutti i concorrenti per eliminare l'asimmetria informativa derivante dall'attuale indisponibilità sostanziale del bene (ad esempio relazione tecnica sullo stato dei luoghi, verbale di consistenza, documentazione fotografica completa, indicazioni su impianti e dotazioni fisse, e una stima minima dei lavori presumibili).*

RISPOSTA

Non c'è un cronoprogramma definito.

Nel caso non si addivenga alla stipula del contratto per fatto non dipendente dall'aggiudicatario nel termine di 180 giorni dal termine per la presentazione delle offerte, su sua richiesta, si procederà alla restituzione

della cauzione, alla revoca dell'aggiudicazione ed allo scorrimento della graduatoria alle medesime condizioni dell'aggiudicatario originario; non sono previsti altri rimborsi.

Il Comune opererà un differimento del termine per la presentazione delle offerte in modo da permettere a tutti i concorrenti di effettuare un sopralluogo previa accordo con l'attuale gestore che ha richiesto un congruo preavviso; gli altri documenti richiesti, oltre a quanto già pubblicato nelle precedenti FAQ, non sono in disponibilità dell'Ufficio.

OOOOOOOOOOOO

DOMANDA N. 4

Parità di trattamento compromessa dalla partecipazione di Dharma srl (gestore uscente/occupante) Si rappresenta che la mancata esclusione di Dharma srl (o comunque del soggetto che oggi occupa/gestisce di fatto l'immobile) lo pone in una posizione di vantaggio informativo e operativo rispetto a tutti gli altri concorrenti: chi è dentro conosce stato reale, criticità, impianti, dotazioni, lavori e costi; chi è fuori non può verificare nulla in modo completo. In tali condizioni la procedura non colloca i concorrenti sullo stesso piano e risulta strutturalmente sbilanciata, perché consente a un soggetto di formulare un'offerta con un livello di conoscenza del bene e dei costi di avvio non replicabile dagli altri operatori economici. Si chiede quindi di chiarire quali misure il Comune intenda adottare per ripristinare condizioni di gara effettivamente equivalenti (documentazione tecnica uniforme e completa per tutti, report fotografico/verbale di consistenza, elenco dotazioni e impianti, indicazione dei lavori minimi presumibili, sopralluoghi garantiti a pari condizioni e/o valutazione di incompatibilità/limitazioni per il soggetto occupante), pubblicando i relativi chiarimenti ufficiali a beneficio di tutti

RISPOSTA

Come già scritto nella risposta n° 5 della FAQ n°1 non è possibile l'esclusione della Soc. Dharma srl.

Il Comune opererà un differimento del termine per la presentazione delle offerte in modo da permettere a tutti i concorrenti di effettuare un sopralluogo previa accordo con l'attuale gestore che ha richiesto un congruo preavviso.

OOOOOOOOOOOO

DOMANDA N. 5

Suggerimento operativo: perché non una manifestazione di interesse in questa fase? Alla luce dell'attuale occupazione dell'immobile e del fatto che l'esito del rilascio risulta collegato a un'udienza fissata per marzo 2026, si chiede di chiarire per quale ragione l'Amministrazione non valuti, in questa fase, una soluzione più coerente con il principio di effettiva contendibilità e con la riduzione del rischio per i concorrenti, quale una semplice manifestazione di interesse (con preselezione dei soggetti in possesso dei requisiti), rinviando l'effettiva procedura competitiva di gara a un momento successivo, quando il rilascio sia definito e sia garantita a tutti una presa visione completa e paritaria dei locali, delle dotazioni e dei lavori necessari. In altri termini: quale interesse pubblico specifico giustifica l'avvio di una gara piena oggi, in assenza di pari accesso alle informazioni e prima della definizione della disponibilità materiale del bene?

RISPOSTA

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

Il Comune ha scelto la procedura più trasparente per l'affidamento del contratto di locazione in modo da concluderla il prima possibile, in anticipo sulla stagione estiva.

OOOOOOOOOOOOO

DOMANDA N. 5

In relazione all'oggetto si chiede se la gestione del servizio spiaggia (noleggio ombrelloni, lettini...) è attualmente affidata al gestore uscente del BAR/Ristorante o ad altri soggetti.

RISPOSTA

Si veda la risposta alla precedente domanda n° 2.

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)