



Comune di Cesiomaggiore

Provincia di Belluno

Cesiomaggiore, 05/06/2026

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE TRANSITORIA E SEPARATA DI IMMOBILI A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVO IN VALLE DI CANZOI LOCALITA' "ORSERA".

LOTTO 1 – PUNTO RISTORO

LOTTO 2 – STRUTTURA RICETTIVA IN LEGNO

COMUNE DI CESIOMAGGIORE (BL) Piazza Mercato – Contrada Ottavio Bottecchia, n. 2 Tel. n. 0439/438434 PEC cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net; e-mail: cesiomaggiore@comune.cesiomaggiore.bl.it

Responsabile del procedimento: responsabile del Servizio tecnico ing. Matteo Apollonia Tel. n. 0439/438434 PEC cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net; e-mail: tecnico@comune.cesiomaggiore.feltrino.bl.it;

PREMESSO che, con delibera di Giunta Comunale n. 57 del 03.06.2026, è stato disposto di procedere all'affidamento in locazione transitoria di due immobili di proprietà comunale da destinare ad attività turistico-ricettiva in valle di Canzoi, mediante lotti distinti;

SI RENDE NOTO QUANTO SEGUE

ART. 1. OGGETTO

Oggetto del presente avviso è la **locazione transitoria e separata** di due immobili di proprietà comunale, con annesse pertinenze e servizi igienici, da destinare ad attività turistico-ricettiva in valle di Canzoi, come segue:

LOTTO 1 – Punto ristoro

Il Comune concede in locazione commerciale transitoria il punto di ristoro in loc. Orsera, al fine di destinarlo a pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande, con decorrenza dal 15.06.2026 e scadenza al 31.10.2026 (salvo proroghe e/o avvio anticipato o ritardato) al miglior offerente in possesso dei requisiti di legge e di adeguata esperienza nel settore.

LOTTO 2 – Struttura ricettiva in legno

Il Comune concede in locazione commerciale transitoria la casetta in legno in loc. Orsera, al fine di destinarla a struttura turistico-ricettiva, per la stagione turistica 2026 (decorrenza dal 15.06.2026 e scadenza al 31.10.2026 - salvo proroghe e/o avvio anticipato o ritardato) al miglior offerente in possesso dei requisiti di legge.



COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Piazza Mercato,2
32030 Cesiomaggiore (BL)
Tel. 0439 438434

Ufficio Segreteria

mail: segreteria@comune.cesiomaggiore.bl.it
pec: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

Comune del
Parco Nazionale
Dolomiti Bellunesi



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 - Punto di ristoro

Il punto di ristoro è stato ricavato su un piccolo fabbricato in muratura composto da due vani al piano terra aventi entrambi dimensioni di mt. 3 x 3.20 ad uso cantina e ripostiglio e un portico aperto su tre lati avente una superficie di mt. 4 x 3,20 ove viene esercitata l'attività di ristoro. Il vano cantina è accessibile con porta sul lato nord prospiciente l'area di accesso alla struttura di "Orsera", mentre al vano cantina vi si accede da una porta sotto il portico, quest'ultimo dotato di serramento di chiusura a griglia metallica.

Il punto di ristoro, sito sul porticato, con banco e retrobanco, dispone inoltre di gazebi coperti ad uso dehor prospicienti il porticato. I servizi igienici sono disponibili e accessibili al piano terra del blocco servizi sull'edificio principale distaccato dal punto di ristoro. Il punto di ristoro comprende inoltre l'area esterna di pertinenza, un parco giochi per bambini, l'area camper e i servizi igienici dell'area camper.

LOTTO 2 - Struttura ricettiva in legno

L'immobile consta in una casetta di nuova costruzione con struttura in legno di larice con coibentazione e finiture interne al civile, il tetto è di tipo tradizionale sempre in legno con manto in lamiera di zinco titanio.

I serramenti, i rivestimenti esterni dei prospetti, i parapetti e gli elementi di decoro sono anch'essi in legno di larice al naturale.

La struttura è divisa in due unità indipendenti, con possibilità di accorpamento in unica unità tramite un collegamento centrale e può ospitare persone diversamente abili, accompagnatori, piccoli gruppi e famiglie.

Catastalmente il fabbricato è censito al Catasto Urbano del Comune di Cesiomaggiore (BL) al Fg. 3, mappale n. 134.

Il fabbricato, raggiungibile comodamente con qualsiasi automezzo, si sviluppa nel solo piano terra ed è dotato di marciapiede perimetrale e di un patio esterno al lato est, pavimentato e dotato di arredi che può essere utilizzato per trascorrere del tempo all'aperto.

Le singole unità, tra loro speculari, hanno una superficie di circa mq. 70 cadauna e sono composte da:

- zona giorno completamente arredata con cucina dotata di tutti i comfort;
- piccolo disimpegno di accesso al bagno e alla zona notte;
- camera con letto matrimoniale e due letti a castello;
- bagno accessibile completo di box doccia e boiler elettrico per acqua calda.

Si allegano al presente avviso planimetria degli immobili oggetto di locazione, di cui ai Lotti n. 1 e 2 (**Allegato A**).

CANONE A BASE DI GARA – LOTTO 1

Il canone di locazione a base di gara, per quanto riguarda il punto di ristoro, è determinato in € 1.500,000 per l'intero periodo dal 15.06.2026 al 31.10.2026, oltre all'I.V.A. se dovuta. In caso di proroghe, di avvio anticipato o ritardato della locazione, il canone dovuto, derivante dal rialzo offerto in sede di gara, sarà proporzionalmente rideterminato in aumento/in diminuzione, sulla base dell'eventuale durata della proroga, dell'anticipazione o del ritardo.



COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Piazza Mercato,2
32030 Cesiomaggiore (BL)
Tel. 0439 438434

Ufficio Segreteria

mail: segreteria@comune.cesiomaggiore.bl.it
pec: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

Comune del
Parco Nazionale
Dolomiti Bellunesi



CANONE A BASE DI GARA – LOTTO 2

Per quanto riguarda la locazione della struttura ricettiva, il canone di locazione a base di gara viene determinato in € 1.800,000 per il periodo dal 15.06.2026 al 31.10.2026, oltre all'I.V.A. se dovuta. In caso di proroghe, di avvio anticipato o ritardato della locazione, il canone dovuto, derivante dal rialzo offerto in sede di gara, sarà proporzionalmente rideterminato in aumento/in diminuzione, sulla base dell'eventuale durata della proroga, dell'anticipazione o del ritardo.

Ai fini del calcolo del canone dovuto al Comune, l'Ente ha preso in considerazione le seguenti tariffe:

- uso giornaliero per una persona € 35,00;
- uso giornaliero per due persone € 55,00;
- uso giornaliero per tre persone € 80,00.

In caso di utilizzo inferiore a giorni tre, all'importo sopra indicato è stato aggiunto nel calcolo una maggiorazione forfetaria di € 50,00 per il servizio di pulizia dei locali.

Il gestore determinerà e applicherà, secondo propria autonoma decisione, le tariffe giornaliere per l'uso di ogni singolo alloggio, senza alcun vincolo rispetto alle tariffe di riferimento sopra indicate.

ART. 2. ONERI A CARICO DEI CONDUTTORI/GESTORI

Sono posti a carico del conduttore/gestore i seguenti oneri e adempimenti:

OBBLIGHI COMUNI AI LOTTI 1 E 2

i conduttori-gestori delle strutture dovranno utilizzare le stesse destinandole a somministrazione di alimenti e bevande (punto ristoro – LOTTO 1) e a finalità di ricettività turistica (casetta in legno – LOTTO 2);

i gestori dovranno farsi carico delle spese per la raccolta dei rifiuti, aprendo apposita posizione con l'ente gestore del servizio di raccolta;

il Comune si farà carico delle spese per la fornitura di acqua potabile, chiedendo, successivamente, il rimborso ai conduttori-gestori. I conduttori dovranno provvedere al rimborso in favore del Comune di tali spese entro 30 giorni dalla richiesta, sulla base degli effettivi consumi rilevati;

i conduttori-gestori dovranno farsi carico delle spese per la fornitura di energia elettrica nel chiosco (punto ristoro – LOTTO 1) e nella casetta turistica (casetta in legno – LOTTO 2), volturando gli attuali contratti in essere entro 30 giorni dall'avvio della locazione, impegnandosi a rimborsare il Comune nelle more del perfezionamento della voltura;

i conduttori-gestori della struttura ricettiva e del chiosco dovranno provvedere direttamente ad attivare una linea telefonica con connessione internet con parabola satellitare trattandosi di un'"area bianca" non raggiunta da linea ADSL o fibra ottica;

i rapporti tra Comune e gestori saranno regolati con appositi contratto. I rapporti contrattuali si configureranno quali locazioni transitorie di immobili a destinazione non residenziale, come previsto dall'art. 27 comma 19 della L. 28.12.2011 n. 448 (finanziaria 2002) in deroga alle disposizioni di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, e alla legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

OBBLIGHI RELATIVI AL LOTTO 1 – PUNTO RISTORO

il conduttore-gestore del chiosco dovrà provvedere ad allestire il punto ristoro in maniera autonoma, dotandosi di tutte le attrezzature necessarie per l'allestimento del punto di



COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Piazza Mercato,2

32030 Cesiomaggiore (BL)

Tel. 0439 438434

Ufficio Segreteria

mail: segreteria@comune.cesiomaggiore.bl.it

pec: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

Comune del
Parco Nazionale
Dolomiti Bellunesi



ristoro (lavastoviglie, frigo, congelatore, scaffali, posaterie varie, bicchieri e quant'altro necessario per garantire l'esercizio dell'attività);

il conduttore-gestore della struttura darà comunicazione di inizio attività all'ufficio SUAP presso l'Unione Montana Feltrina e si farà carico di tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia;

il conduttore-gestore dovrà garantire che il punto ristoro venga aperto almeno da venerdì a domenica nei mesi di settembre e ottobre, tutta la settimana (con un eventuale giorno di riposo) nei mesi di giugno, luglio e agosto. Nei restanti mesi sarà cura del conduttore-gestore individuare eventuali periodi di apertura e di chiusura;

il gestore dovrà garantire la manutenzione ordinaria del punto ristoro, dell'area camper e dei servizi igienici annessi, posti all'interno del fabbricato principale e a ridosso dell'area camper, nonché delle aree verdi di pertinenza.

OBBLIGHI RELATIVI AL LOTTO 2 – STRUTTURA RICETTIVA

il conduttore-gestore provvederà agli adempimenti previsti dalla normativa regionale in materia di locazione turistica prima dell'avvio dell'attività e si farà carico di tutti gli ulteriori adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia;

il conduttore-gestore della struttura effettuerà il check in e la trasmissione dei dati ospiti alla Questura, che va effettuata entro 24 ore dall'arrivo;

il gestore curerà la raccolta e il versamento dell'imposta di soggiorno, assumendo le connesse funzioni di agente contabile;

il gestore dovrà garantire la manutenzione ordinaria dei locali e, ad ogni cambio di soggetto ospite della casetta, tutte le operazioni necessarie per la pulizia e sanificazione degli spazi, interni ed esterni alle stanze, degli impianti, mobili, arredi, apparecchiature, compresi i luoghi di pertinenza dell'immobile;

il gestore dovrà garantire il servizio di noleggio e lavaggio biancheria piana/confezionata (lenzuola, federe, copriletti, coperte, tovaglie, tovaglioli etc.).

il gestore dovrà garantire lo sfalcio e la pulizia delle aree verdi esterne di pertinenza della struttura ricettiva.

ART. 3. REQUISITI DI AMMISSIONE ALLA SELEZIONE

LOTTO 1 – Punto ristoro

Possono partecipare alla presente selezione le persone fisiche a nome proprio, o le persone giuridiche (ditte, società, associazioni, ecc.) a mezzo di un proprio legale rappresentante, **in possesso dei requisiti di legge e di adeguata esperienza nel settore.**

I richiedenti, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere ai sensi e per gli effetti di cui al DPR 445/2000 idonea dichiarazione (**secondo lo schema di domanda allegata sub 1 al presente bando**) accompagnata da una copia fotostatica del documento di identità del rappresentante legale, in cui si dichiara:

1. che a carico dei soggetti cui è affidata l'amministrazione o la rappresentanza non sia stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale per delitti finanziari o contro la Pubblica Amministrazione;

2. di non trovarsi nella condizione prevista dal D. Lgs. 231/2001 ("divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione");



COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Piazza Mercato,2

32030 Cesiomaggiore (BL)

Tel. 0439 438434

Ufficio Segreteria

mail: segreteria@comune.cesiomaggiore.bl.it

pec: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

Comune del
Parco Nazionale
Dolomiti Bellunesi



3. di non avere in corso contenziosi con il Comune di Cesiomaggiore né di risultare debitore insolvente nei confronti del medesimo;
4. l'insussistenza delle cause di esclusione, di partecipazione alle gare;
5. di essere in possesso dei requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, di cui all'art. 71 del D.lgs.59/2010 così come modificato dal D.lgs. 147/2012;
6. di rispettare i contratti collettivi nazionali di lavoro del settore nonché tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti, se presenti e/o soci;
7. di promuovere, anche in collaborazione con associazioni, comitati, ecc., almeno due eventi per stagione aventi finalità di promozione del territorio comunale, o culturali, sportive, ecc.;
8. di possedere o di impegnarsi ad avere le attrezzature necessarie per l'allestimento del punto di ristoro (lavastoviglie, frigo, congelatore, scaffali, posaterie varie, bicchieri e quant'altro necessario per garantire l'esercizio dell'attività). Tutte le attrezzature impiegate dovranno essere conformi alle norme in materia di sicurezza.
9. di avere effettuato un sopralluogo presso l'immobile in questione e comunque di accettare e di prendere atto dello stato in cui lo stesso si trova. Gli appuntamenti per la visita della struttura saranno fissati contattando l'Ufficio Tecnico Comunale, tel. 0439/438434 nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì – dalle ore 10.30 alle ore 12.30; martedì e giovedì pomeriggio dalle 15 alle 16.30. La mancata effettuazione del sopralluogo determinerà la non ammissione del concorrente alla gara. Il verbale di sopralluogo dovrà essere controfirmato da personale del Comune di Cesiomaggiore;
10. di aver preso visione del presente avviso e di accettare i contenuti senza condizione e/o riserva alcuna;
11. di essere in grado in ogni momento di certificare tutti gli elementi innanzi dichiarati, impegnandosi, altresì, in caso di aggiudicazione a presentare in tempi brevi la documentazione non acquisibile direttamente da parte del Comune.
12. di avere precedenti esperienze di gestione di strutture similari, maturate nell'ultimo quinquennio (precisare quali al fine di dimostrarne l'adeguatezza rispetto alla struttura comunale da locare).

LOTTO 2 – Struttura ricettiva in legno

Possono partecipare alla presente selezione le persone fisiche a nome proprio, o le persone giuridiche (ditte, società, associazioni, ecc.) a mezzo di un proprio legale rappresentante, **in possesso dei requisiti di legge.**

I richiedenti, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere ai sensi e per gli effetti di cui al DPR 445/2000 idonea dichiarazione (**secondo lo schema di domanda allegata sub 2 al presente bando**) accompagnata da una copia fotostatica del documento di identità del rappresentante legale, in cui si dichiara:

1. che a carico dei soggetti cui è affidata l'amministrazione o la rappresentanza non sia stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale per delitti finanziari o contro la Pubblica Amministrazione;
2. di non trovarsi nella condizione prevista dal D. Lgs. 231/2001 ("divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione");
3. di non avere in corso contenziosi con il Comune di Cesiomaggiore né di risultare debitore insolvente nei confronti del medesimo;
4. l'insussistenza delle cause di esclusione, di partecipazione alle gare;



COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Piazza Mercato,2
32030 Cesiomaggiore (BL)
Tel. 0439 438434

Ufficio Segreteria

mail: segreteria@comune.cesiomaggiore.bl.it
pec: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

Comune del
Parco Nazionale
Dolomiti Bellunesi



5. di rispettare i contratti collettivi nazionali di lavoro del settore nonché tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti, se presenti e/o soci;
6. di avere effettuato un sopralluogo presso l'immobile in questione e comunque di accettare e di prendere atto dello stato in cui lo stesso si trova. Gli appuntamenti per la visita della struttura saranno fissati contattando l'Ufficio Tecnico Comunale, tel. 0439/438434 nei seguenti giorni ed orari: dal lunedì al venerdì – dalle ore 10.30 alle ore 12.30; martedì e giovedì pomeriggio dalle 15 alle 16.30. La mancata effettuazione del sopralluogo determinerà la non ammissione del concorrente alla gara. Il verbale di sopralluogo dovrà essere controfirmato da personale del Comune di Cesiomaggiore;
7. di aver preso visione del presente avviso e di accettare i contenuti senza condizione e/o riserva alcuna;
8. di essere in grado in ogni momento di certificare tutti gli elementi innanzi dichiarati, impegnandosi, altresì, in caso di aggiudicazione, a presentare in tempi brevi la documentazione non acquisibile direttamente da parte del Comune;

ART. 4. FORMULAZIONE E PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

LOTTO 1 – Punto ristoro

I soggetti interessati dovranno far pervenire **entro e non oltre le ore 9:00 del giorno 11.06.2026**, in un unico plico (a pena di esclusione), due buste contenenti rispettivamente la documentazione amministrativa (BUSTA A) e l'offerta economica (BUSTA B), sul quale dovrà essere apposta la scritta "Selezione per la locazione transitoria di immobili ad uso turistico ricettivo in valle di Canzoi – LOTTO 1 Punto ristoro".

LOTTO 2 – Struttura ricettiva in legno

I soggetti interessati dovranno far pervenire **entro e non oltre le ore 9:00 del giorno 11.06.2026**, in un unico plico (a pena di esclusione), due buste contenenti rispettivamente la documentazione amministrativa (BUSTA A) e l'offerta economica (BUSTA B), sul quale dovrà essere apposta la scritta "Selezione per la locazione transitoria di immobili ad uso turistico ricettivo in valle di Canzoi – LOTTO 2 Struttura ricettiva in legno".

Disposizioni comuni

Il plico dovrà essere consegnato a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cesiomaggiore, negli orari di apertura al pubblico (lunedì 8:30-13:00 martedì 16:30-18:30 giovedì 8:30-10:30 16:30-18:30 venerdì 8:30-13:00) in Piazza Mercato n. 2, oppure tramite raccomandata A/R (farà fede il timbro postale di arrivo).

La busta, controfirmata sui lembi di chiusura, all'esterno dovrà riportare nome e cognome (se persona fisica) denominazione o ragione sociale, partita IVA (se società) indirizzo e recapito telefonico, indirizzo mail del mittente, indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) cui inviare le comunicazioni relative alla presente procedura.

Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione due buste sigillate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura rispettivamente: A) Documentazione Amministrativa, B) Offerta economica".

Nella busta A) "documentazione amministrativa" dovranno essere inseriti i seguenti documenti **a pena di esclusione**:

- Istanza di ammissione secondo il modello allegato sottoscritta dal legale rappresentante (**utilizzare modello allegato sub 1 per il LOTTO 1 e modello allegato sub 2 per il LOTTO 2**);
- copia di un documento di identità del dichiarante in corso di validità.



COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Piazza Mercato,2
32030 Cesiomaggiore (BL)
Tel. 0439 438434

Ufficio Segreteria

mail: segreteria@comune.cesiomaggiore.bl.it
pec: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

Comune del
Parco Nazionale
Dolomiti Bellunesi



La domanda di partecipazione dovrà riportare i dati anagrafici del concorrente, il codice fiscale, il domicilio eletto per le comunicazioni, l'indirizzo di posta elettronica, l'indirizzo PEC se posseduto per l'invio delle comunicazioni in assenza dei quali il Comune non sarà responsabile della mancata ricezione delle comunicazioni.

L'Amministrazione comunale si riserva di effettuare controlli a campione onde verificare la veridicità delle suddette dichiarazioni. Le dichiarazioni false o non veritiere comporteranno oltre alla responsabilità penale del dichiarante, la decadenza della procedura in oggetto, ai sensi dell'art 75 del D.P.R. 445/2000.

Nella busta B) "Offerta economica" andrà inserita l'offerta economica per la gestione, regolarmente bollata (**utilizzare modello allegato sub 3 per il LOTTO 1 e modello allegato sub 4 per il LOTTO 2**).

La mancanza di anche uno solo degli elaborati sopra indicati comporterà l'esclusione dalla gara.

Qualora uno stesso soggetto fosse interessato a presentare istanza per entrambi i lotti (1 e 2) dovrà presentare, comunque, plichi separati, secondo le istruzioni sopra riportate.

ART. 5. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

L'esame delle offerte sarà effettuato il giorno 11.06.2026, alle ore 11:00 presso il Servizio Tecnico del Comune di Cesiomaggiore, in seduta pubblica, separatamente per ciascun lotto.

La locazione del punto ristoro (LOTTO 1) sarà aggiudicata in favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta per il Comune, determinata come segue:

- migliore offerta **in aumento** rispetto al canone di locazione posto a base di gara per il punto ristoro (base di gara: € 1.500, oltre IVA se dovuta, per l'intero periodo dal 15.06.2026 al 31.10.2026).

La locazione della struttura ricettiva in legno (LOTTO 2) sarà aggiudicata in favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta per il Comune, determinata come segue:

- migliore offerta **in aumento** rispetto al canone di locazione posto a base di gara per la struttura ricettiva in legno (base di gara: € 1.800,000 per il periodo dal 15.06.2026 al 31.10.2026).

L'Amministrazione si riserva, per entrambi i lotti:

- di procedere all'assegnazione, anche in presenza di una sola offerta;
- di non procedere all'assegnazione per ragioni d'interesse pubblico;
- di non procedere all'assegnazione in caso di sopravvenute esigenze di ordine gestionale.

Dopo l'assegnazione si procederà con apposito atto all'approvazione del verbale di gara e alla formulazione della graduatoria finale, separata per ciascun lotto, che sarà pubblicata sul sito del Comune di Cesiomaggiore.

Ad intervenuta assegnazione definitiva, i contratti di locazione transitoria saranno sottoscritti nella forma di scrittura privata con gli assegnatari di ciascun lotto.

In caso di mancata sottoscrizione dei contratti per fatto imputabile ai concorrenti, il Comune si riserva la facoltà di dichiarare decaduto l'assegnatario dell'immobile, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni, e di assegnare l'immobile a colui che segue in graduatoria.

ART. 6. OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI

Le locazioni transitorie degli immobili saranno disciplinate da appositi contratti.



COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Piazza Mercato,2

32030 Cesiomaggiore (BL)

Tel. 0439 438434

Ufficio Segreteria

mail: segreteria@comune.cesiomaggiore.bl.it

pec: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

Comune del
Parco Nazionale
Dolomiti Bellunesi



Le attività consistono principalmente nell'utilizzo degli immobili per finalità turistico ricettive, secondo quanto consentito dalla vigente normativa di settore.

Gli assegnatari sono tenuti ad utilizzare i beni per le finalità che ne hanno determinato l'aggiudicazione, costituendo causa di risoluzione espressa del contratto l'eventuale uso difforme anche in modo parziale.

Oltre a quanto già specificato all'art. 2, incombono, in particolare, sui conduttori i seguenti obblighi:

- sottoscrivere i contratti di locazione e rimborsare al comune metà delle spese di registrazione dei contratti;
- stipula di una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi (importo massimale minimo € 200.000,00), per ciascun lotto;
- garantire l'utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;
- sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi di funzionari comunali e/o incaricati dal Comune, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
- non arrecare danni agli immobili;
- corrispondere al Comune i canoni di locazione concordati, secondo le seguenti scadenze:

LOTTO 1 – Punto ristoro: entro il 30.09.2026.

LOTTO 2 – Struttura ricettiva in legno: canone 2026 entro il 30.09.2026.

- restituire i locali nella loro integrità alla scadenza contrattuale o all'atto dell'eventuale recesso unilaterale.

Gli assegnatari assumono a proprio carico ogni rischio di carattere economico legato alla conduzione delle attività e qualsiasi responsabilità penale, civile, amministrativa derivante da obblighi normativi in materia fiscale o contributiva, nonché di sicurezza nei luoghi di lavoro, connesse all'esecuzione delle attività.

I conduttori non potranno subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, se non per finalità di alloggio turistico (LOTTO 2 – Struttura ricettiva in legno).

Le unità immobiliari, le relative pertinenze e servizi accessori vengono assegnati nello stato di fatto, manutenzione e conservazione e nello stato di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico dei conduttori la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso stabilito degli immobili di cui ai lotti 1 e 2, senza che pertanto l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri enti pubblici.

Al termine delle locazioni, eventuali migliorie e addizioni eseguite dai conduttori resteranno acquisite al patrimonio comunale senza obbligo di corrispettivo alcuno, e i conduttori non potranno vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune.

E' fatto obbligo ai conduttori di uniformarsi alla stretta e piena osservanza di ogni regolamento e disposizione di legge in materia.

ART. 7 GARANZIE

I contratti prevedono, a garanzia del puntuale rispetto da parte dei concessionari degli obblighi in essa contenuti, la presentazione contestuale di una cauzione stabilita nella misura di

- 1.000.00 € per il punto ristoro (LOTTO 1);
- 1.500 € per la struttura ricettiva in legno (LOTTO 2).



COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Piazza Mercato,2

32030 Cesiomaggiore (BL)

Tel. 0439 438434

Ufficio Segreteria

mail: segreteria@comune.cesiomaggiore.bl.it

pec: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

Comune del
Parco Nazionale
Dolomiti Bellunesi



Le garanzie potranno essere costituite mediante versamento alla Tesoreria Comunale oppure tramite una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente alla durata delle locazioni. Il deposito cauzionale o la garanzia fidejussoria saranno svincolati alla scadenza delle rispettive locazioni, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'adempimento degli obblighi contrattuali.

I conduttori provvederanno, prima della sottoscrizione del contratto, a trasmettere una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi.

E' esclusa la possibilità di esenzione dalla presentazione di tali garanzie.

ART. 8 DURATA DELLE LOCAZIONI

La durata delle locazioni è stabilita come segue:

LOTTO 1 – Punto di ristoro: decorrenza dal 15.06.2026 e scadenza al 31.10.2026 (salvo proroghe e/o avvio anticipato o ritardato).

LOTTO 2 – Struttura ricettiva in legno: stagione 2026 decorrenza dal 15.06.2026 e scadenza al 31.10.2026; - salvo proroghe e/o avvio anticipato o ritardato.

E' escluso il rinnovo tacito dei contratti.

Il Comune si riserva la facoltà di recedere unilateralmente dai contratti, con preavviso di giorni 30, recapitato tramite posta elettronica certificata (PEC), in pendenza dell'avvio dei lavori di ristrutturazione dell'edificio principale previsti nella stagione autunnale 2026, qualora dagli stessi potessero derivare preclusioni di natura igienico-sanitaria e di sicurezza nella conduzione degli immobili locati.

Il Comune si riserva, altresì, la facoltà di recedere unilateralmente dai contratti, con un preavviso di 3 mesi, recapitato tramite posta elettronica certificata (PEC), qualora la restituzione degli immobili locati si renda necessario per un preminente e comprovato interesse pubblico.

Nei casi sopra indicati il conduttore non potrà rivendicare il diritto al pagamento di alcuna indennità o compenso, sia per il recesso unilaterale del Comune per le motivazioni sopra addotte, sia per la perdita di un avviamento commerciale.

I conduttori potranno recedere liberamente dai contratti di locazione stipulati, con un preavviso di 3 mesi, recapitato al Comune tramite posta elettronica certificata (PEC).

ART. 9 VERSAMENTO CANONI DI LOCAZIONE

Il pagamento del canone di locazione in favore del Comune dovrà essere versato come segue:

LOTTO 1 – Punto ristoro: bonifico bancario entro il 30.09.2026.

LOTTO 2 – Struttura ricettiva in legno: bonifico bancario entro il 30.09.2026.

In caso di mancato tempestivo pagamento delle somme dovute, il Comune procederà, nell'immediato, ad incassare la cauzione costituita ex art. 7 del presente avviso.

ART. 10 PERSONALE

I conduttori potranno provvedere alla gestione delle strutture locate sia direttamente sia avvalendosi di collaboratori (coadiutori familiari, lavoratori dipendenti, etc.).

Agli eventuali dipendenti dovranno essere in ogni caso riconosciute condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dal contratto collettivo di lavoro della categoria e nei loro confronti dovranno essere adempiuti tutti gli obblighi di legge previsti in materia assicurativa assistenziale, previdenziale, antinfortunistica per sé, eventuali collaboratori e dipendenti, tenendo sollevato il Comune da ogni responsabilità in merito.

ART. 11. SPESE E DIRITTI CONTRATTUALI



COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Piazza Mercato,2

32030 Cesiomaggiore (BL)

Tel. 0439 438434

Ufficio Segreteria

mail: segreteria@comune.cesiomaggiore.bl.it

pec: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

Comune del
Parco Nazionale
Dolomiti Bellunesi



Le spese ed imposte inerenti, accessorie o conseguenti ai contratti di locazione sono a carico dei conduttori.

ART. 12. RESPONSABILITA'

I conduttori si obbligano a tenere sollevato il Comune di Cesiomaggiore da qualunque pretesa, azione o molestia che potesse derivargli da terzi per mancato adempimento agli obblighi contrattuali, per trascuratezza o per colpa nell'assolvimento dei medesimi, con possibilità di rivalsa da parte del Comune in caso di soccombenza.

Le spese che il Comune dovesse eventualmente sostenere a tale titolo saranno addebitate ai conduttori ed in ogni caso da questi rimborsate.

I conduttori sono sempre responsabili, sia verso il Comune sia verso terzi, dell'esecuzione di tutti i servizi a lui affidati.

I conduttori sono pure responsabili dell'operato e del contegno dei dipendenti e degli eventuali danni che dal personale o dai mezzi potessero derivare al Comune o a terzi.

I conduttori si impegnano ad applicare e/o a fare applicare, per quanto di propria competenza, quanto previsto dal D.Lgs 81/2008.

ART. 13 RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI

Il Regolamento Europeo UE/2016/679 (di seguito il "Regolamento") stabilisce norme relative alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali. Il Comune si impegna al trattamento dei dati personali dei conduttori nel rispetto della normativa sulla protezione dei dati personali e, in particolare, ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, di limitazione della conservazione, nonché di minimizzazione dei dati in conformità agli artt. 5 e 25 del Regolamento.

ART. 14. DISPOSIZIONI FINALI

I conduttori sono considerati, all'atto della decorrenza dei contratti di locazione, a perfetta conoscenza dell'ubicazione dei locali e del loro stato. La presentazione della domanda di ammissione alla selezione da parte di persone fisiche o giuridiche, sarà considerata piena accettazione di tutte le condizioni prescritte dal presente bando, nessuna esclusa.

Per tutto quanto non previsto dal presente atto si fa rinvio alle normative vigenti in materia.

ART. 15 FORO COMPETENTE

Per le eventuali controversie che le parti non riescano a comporre in via bonaria, sarà competente il Foro di Belluno.

Allegato A:

- Pianta del punto di ristoro e dei servizi igienici (LOTTO 1).
- Pianta della struttura ricettiva in legno (LOTTO 2).

Allegato 1: modello di istanza LOTTO 1.

Allegato 2: modello di istanza LOTTO 2.

Allegato 3: modello di offerta economica LOTTO 1.

Allegato 4: modello di offerta economica LOTTO 2.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TECNICO
Ing. Matteo Apollonia



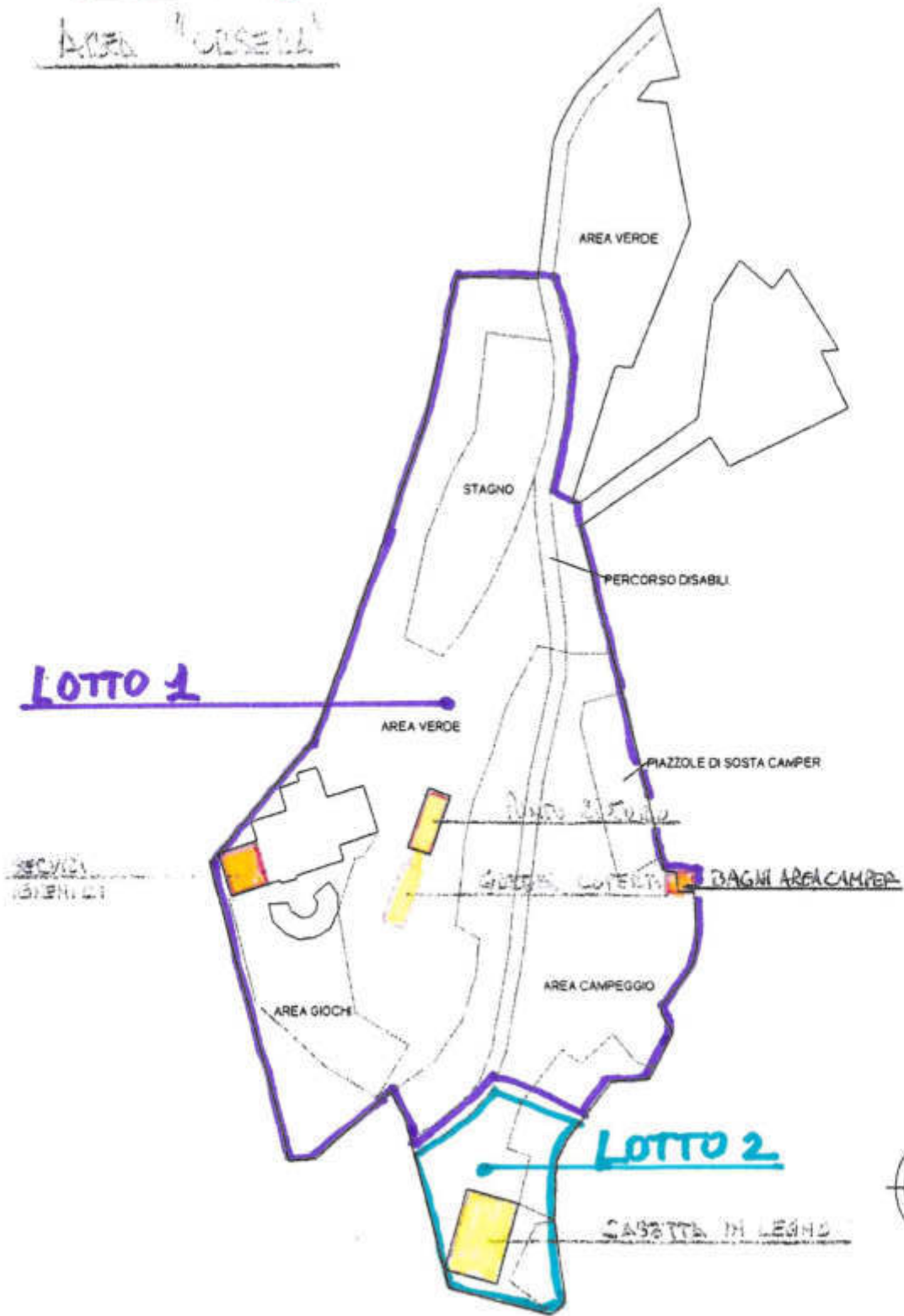
COMUNE DI CESIOMAGGIORE
Piazza Mercato,2
32030 Cesiomaggiore (BL)
Tel. 0439 438434
Ufficio Segreteria
mail: segreteria@comune.cesiomaggiore.bl.it
pec: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

Comune del
Parco Nazionale
Dolomiti Bellunesi



ALLEGATO A)

AREA "CISELLA"



LOTTO 1

LOTTO 2



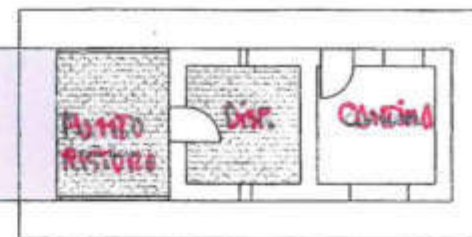
PUNTO DI RISTORO

SCALA 1:50

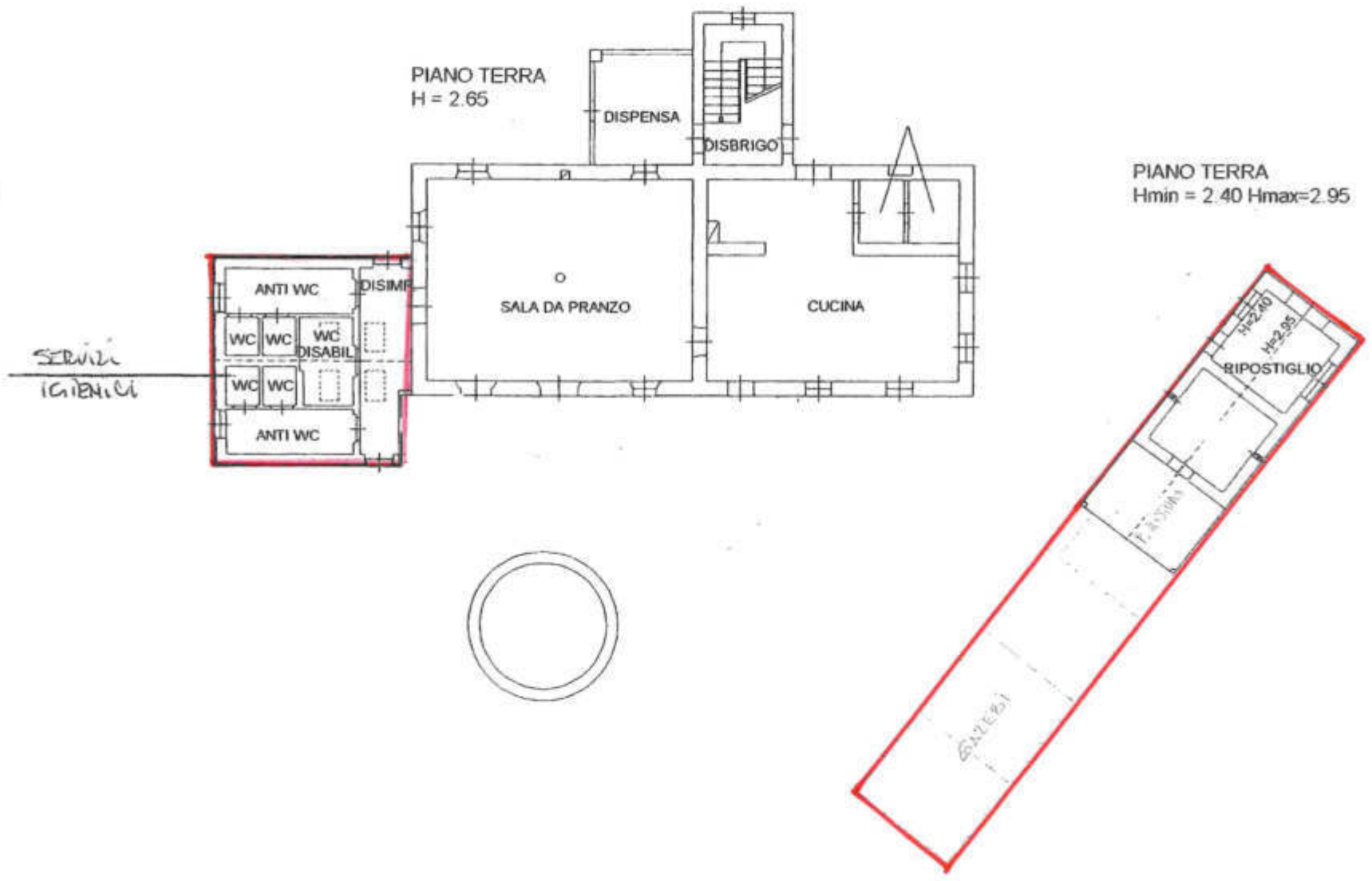
AREA SOLO COPERTURA PER CONSUMAZIONI



PIANTA PUNTO RISTORO



LOTTO 1





26/02/2021 10:13



28/10/2024 09:36

LOTTO 2

Hmin = 2.62 Hmax = 3.84

CASETTA IN LEGNO





Allegato 1 – LOTTO 1 PUNTO RISTORO

Al Comune di Cesiomaggiore
Piazza Mercato – Contrada Ottavio Bottecchia - n. 2
32030 **CESIOMAGGIORE (BL)**

OGGETTO: istanza di ammissione per la locazione del punto ristoro in località Orsera in valle di Canzoi.
(periodo dal 15.06.2026 al 31.10.2026, salvo proroghe o avvio anticipato/ritardato).

Il sottoscritto Nato/a
il..... Codice fiscale n. residente a
..... in via.....
in qualità di: (barrare la casella che interessa)
 Legale rappresentante della ditta individuale/società, con sede in
..... Via n.
 (altro, specificare)
con Codice Fiscale n.....
con partita IVA n.....

CHIEDE di partecipare alla procedura selettiva in oggetto

Il sottoscritto è consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 76 (L) D.PR. 28.12.2000 n. 445.

A tal fine, ai sensi degli articoli 46, 47 e 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate

DICHIARA

1. che a carico del/i soggetto/i cui è affidata l'amministrazione o la rappresentanza non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale per delitti finanziari o contro la Pubblica Amministrazione;
2. di non trovarsi nella condizione prevista dal D. Lgs. 231/2001 ("divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione");
3. di non avere in corso contenziosi con il Comune di Cesiomaggiore né di risultare debitore insolvente nei confronti del medesimo;
4. l'insussistenza a proprio carico di cause di esclusione, di partecipazione alle gare, previste dalla normativa antimafia (Legge n. 575/1965 e successive integrazioni e modificazioni);
5. di essere in possesso dei requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, di cui all'art. 71 del D.lgs.59/2010 così come modificato dal D.lgs. 147/2012;
6. di avere effettuato un sopralluogo presso gli immobili in questione e comunque di accettare e di prendere atto dello stato in cui essi si trovano.



COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Piazza Mercato,2
32030 Cesiomaggiore (BL)
Tel. 0439 438434

Ufficio Segreteria

mail: segreteria@comune.cesiomaggiore.bl.it
pec: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

Comune del
Parco Nazionale
Dolomiti Bellunesi



7. di aver preso visione dell'avviso di gara per la gestione del punto ristoro e di accettare i contenuti senza condizione e/o riserva alcuna;
8. in caso di aggiudicazione della gara, di impegnarsi a rispettare i contratti collettivi nazionali di lavoro del settore nonché tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti, se presenti e/o soci;
9. in caso di aggiudicazione della locazione, di impegnarsi a promuovere, anche in collaborazione con associazioni, comitati, ecc., almeno due eventi per stagione aventi finalità di promozione del territorio comunale, o culturali, sportive, ecc.;
10. di possedere le attrezzature necessarie per l'allestimento del punto di ristoro (lavastoviglie, frigo, congelatore, scaffali, posaterie varie, bicchieri e quant'altro necessario per garantire l'esercizio dell'attività) o di impegnarsi a procurarle. Tutte le attrezzature impiegate saranno conformi alle norme in materia di sicurezza;
11. di essere in grado in ogni momento di certificare tutti gli elementi innanzi dichiarati, impegnandosi, altresì, in caso di aggiudicazione a presentare in tempi brevi la documentazione non acquisibile direttamente da parte del Comune;
12. di avere le seguenti precedenti esperienze di gestione di strutture similari, maturate nell'ultimo quinquennio (precisare quali al fine di dimostrarne l'adeguatezza rispetto alla struttura comunale da locare):

Si autorizza espressamente che tutte le comunicazioni riguardanti la procedura di affidamento siano effettuate al seguente indirizzo PEC

Il domicilio eletto per le comunicazioni, è il seguente:,.....

Si allega copia del verbale di sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di locazione temporanea.

Data _____

firma leggibile

Allega alla presente dichiarazione fotocopia non autenticata di un valido documento di identità personale.



COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Piazza Mercato,2
32030 Cesiomaggiore (BL)
Tel. 0439 438434

Ufficio Segreteria

mail: segreteria@comune.cesiomaggiore.bl.it
pec: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

Comune del
Parco Nazionale
Dolomiti Bellunesi



Allegato 2 – LOTTO 2 STRUTTURA RICETTIVA IN LEGNO

Al Comune di Cesiomaggiore

Piazza Mercato – Contrada Ottavio Bottecchia - n. 2

32030 **CESIOMAGGIORE (BL)**

OGGETTO: istanza di ammissione per la locazione della struttura ricettiva in legno in località Orsera in valle di Canzoi. (decorrenza dal 15.06.2026 e scadenza al 31.10.2026 - salvo proroghe e/o avvio anticipato o ritardato).

Il sottoscritto Nato/a

il..... Codice fiscale n. residente a

..... in via.....

in qualità di: (barrare la casella che interessa)

Legale rappresentante della ditta individuale/società, con sede in

..... Via n.

(altro, specificare)

con Codice Fiscale n.....

con partita IVA n.....

CHIEDE di partecipare alla procedura selettiva in oggetto

Il sottoscritto è consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 76 (L) D.P.R. 28.12.2000 n. 445.

A tal fine, ai sensi degli articoli 46, 47 e 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate

DICHIARA

1. che a carico dell/i soggetto/i cui è affidata l'amministrazione o la rappresentanza non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale per delitti finanziari o contro la Pubblica Amministrazione;
2. di non trovarsi nella condizione prevista dal D. Lgs. 231/2001 ("divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione");
3. di non avere in corso contenziosi con il Comune di Cesiomaggiore né di risultare debitore insolvente nei confronti del medesimo;
4. l'insussistenza a proprio carico di cause di esclusione, di partecipazione alle gare, previste dalla normativa antimafia (Legge n. 575/1965 e successive integrazioni e modificazioni);
5. di avere effettuato un sopralluogo presso gli immobili in questione e comunque di accettare e di prendere atto dello stato in cui essi si trovano.
6. di aver preso visione dell'avviso di gara per la gestione della struttura ricettiva in legno e di accettare i contenuti senza condizione e/o riserva alcuna;



COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Piazza Mercato,2

32030 Cesiomaggiore (BL)

Tel. 0439 438434

Ufficio Segreteria

mail: segreteria@comune.cesiomaggiore.bl.it

pec: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

Comune del
Parco Nazionale
Dolomiti Bellunesi



7. in caso di aggiudicazione della gara, di impegnarsi a rispettare i contratti collettivi nazionali di lavoro del settore nonché tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti, se presenti e/o soci;
8. di essere in grado in ogni momento di certificare tutti gli elementi innanzi dichiarati, impegnandosi, altresì, in caso di aggiudicazione a presentare in tempi brevi la documentazione non acquisibile direttamente da parte del Comune.

Si autorizza espressamente che tutte le comunicazioni riguardanti la procedura di affidamento siano effettuate al seguente indirizzo PEC

Il domicilio eletto per le comunicazioni, è il seguente:,.....

Si allega copia del verbale di sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di locazione temporanea.

Data _____

firma leggibile

Allega alla presente dichiarazione fotocopia non autenticata di un valido documento di identità personale.



COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Piazza Mercato,2
32030 Cesiomaggiore (BL)
Tel. 0439 438434

Ufficio Segreteria

mail: segreteria@comune.cesiomaggiore.bl.it
pec: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

Comune del
Parco Nazionale
Dolomiti Bellunesi



Allegato 3 – LOTTO 1 PUNTO RISTORO

Al Comune di Cesiomaggiore
Piazza Mercato – Contrada Ottavio Bottecchia - n. 2
32030 **CESIOMAGGIORE (BL)**

OGGETTO: Offerta economica per la locazione del punto ristoro in località Orsera in valle di Canzoi.
(periodo dal 15.06.2026 al 31.10.2026, salvo proroghe o avvio anticipato o ritardato).

Il/La sottoscritto/a Nato/a

il..... Codice fiscale n. residente a

In via.....

in qualità di: (barrare la casella che interessa)

Legale rappresentante della ditta individuale/società, con sede in
..... Via n.

(altro, specificare)

con codice fiscale n.....

con partita IVA n.....

che partecipa alla gara di cui all'oggetto

OFFRE

per la gestione in locazione transitoria del punto ristoro di proprietà comunale in località "Orsera" in valle di Canzoi dal 15.06.2026 al 31.10.2026 (salvo proroghe o avvio anticipato o ritardato) il seguente importo **in aumento**:

€(diconsi euro)** per l'intero periodo dal 15.06.2026 al 31.10.2026, oltre all'I.V.A. se dovuta. In caso di proroghe o di avvio anticipato o ritardato della locazione, il canone dovuto, derivante **dal rialzo** offerto in sede di gara, sarà proporzionalmente rideterminato in aumento/in diminuzione, sulla base dell'eventuale durata della proroga o dell'anticipazione o del ritardo.

Data _____

firma leggibile

Allega alla presente dichiarazione fotocopia non autenticata di un valido documento di identità personale.

** base d'asta: € 1.500,00 oltre iva se dovuta. L'offerta dovrà essere **IN AUMENTO** rispetto alla base d'asta.



COMUNE DI CESIOMAGGIORE
Piazza Mercato,2
32030 Cesiomaggiore (BL)
Tel. 0439 438434
Ufficio Segreteria
mail: segreteria@comune.cesiomaggiore.bl.it
pec: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

Comune del
Parco Nazionale
Dolomiti Bellunesi



Allegato 4 – LOTTO 2 STRUTTURA RICETTIVA IN LEGNO

Al Comune di Cesiomaggiore

Piazza Mercato – Contrada Ottavio Bottecchia - n. 2
32030 **CESIOMAGGIORE (BL)**

OGGETTO: Offerta economica per la locazione transitoria della struttura ricettiva in legno in località Orsera in valle di Canzoi (decorrenza dal 15.06.2026 e scadenza al 31.10.2026 - salvo proroghe e/o avvio anticipato o ritardato).

Il/La sottoscritto/a Nato/a
il..... Codice fiscale n. residente a
In via.....

in qualità di: (barrare la casella che interessa)

Legale rappresentante della ditta individuale/società, con sede in
..... Via n.

(altro, specificare)
con codice fiscale n.....

con partita IVA n.....

che partecipa alla gara di cui all'oggetto

OFFRE

per la gestione in locazione transitoria della struttura ricettiva in legno in località Orsera in valle di Canzoi i seguenti importi **in aumento**:

- €(diconsi euro)**, oltre all'I.V.A. se dovuta, per l'intero periodo dal 15.06.2026 al 31.10.2026, oltre all'I.V.A. se dovuta. In caso di proroghe o di avvio anticipato o ritardato della locazione, il canone dovuto, derivante **dal rialzo** offerto in sede di gara, sarà proporzionalmente rideterminato in aumento/in diminuzione, sulla base dell'eventuale durata della proroga o dell'anticipazione o del ritardo.

Data _____

firma leggibile

Allega alla presente dichiarazione fotocopia non autenticata di un valido documento di identità personale.

****base d'asta:** € 1.800,00, oltre iva se dovuta, per il periodo dal 15.06.2026 al 31.10.2026. L'offerta dovrà essere **IN AUMENTO** rispetto alla base d'asta.



COMUNE DI CESIOMAGGIORE

Piazza Mercato,2
32030 Cesiomaggiore (BL)
Tel. 0439 438434

Ufficio Segreteria

mail: segreteria@comune.cesiomaggiore.bl.it
pec: cesiomaggiore.bl@cert.ip-veneto.net

Comune del
Parco Nazionale
Dolomiti Bellunesi

