



## COMUNE DI STRESA

Sede Ufficio Demanio: Piazza Matteotti n. 6 – 28835 STRESA (VB)

Tel. 0323 939 216

info@comune.stresa.vb.it – demaniidrico@comune.stresa.vb.it

PROT. N. 0002986

### **BANDO PER L’AFFIDAMENTO DI UNA CONCESSIONE DEMANIALE MIGLIORATIVA RELATIVA AI BENI ED AREA PERTINENZIALE SITI NEL COMUNE DI STRESA – CORSO UMBERTO I°, DENOMINATO "BAR VERBANELLA", AD USO COMMERCIALE, PER PUBBLICO ESEERCIZIO (BAR – RISTORANTE).**

Il Comune di Stresa con deliberazione di Giunta Comunale n. 205 del 29.12.2023 ha stabilito di rilasciare una concessione demaniale migliorativa per l’utilizzo di aree/beni siti nel Comune di Stresa, corso Umberto I°, individuati al Catasto terreni al foglio 16 mappale 244 – 202 e parte del 242 con finalità commerciale per pubblico esercizio (bar – ristorante).

Con successiva deliberazione della Giunta comunale n. 36 del 06.03.2025 è stato approvato il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (P.F.T.E.) allo scopo di valorizzare il bene demaniale rispetto alla posizione di pregio nei giardini pubblici, sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica, contemperandolo con la necessità di adeguare funzionalmente gli spazi dell’attività che può essere svolta, da utilizzare come riferimento per la presentazione della proposta migliorativa in sede di gara.

#### ***Art. 1 - Finalità e normativa applicabile***

1. Il Comune di Stresa intende assegnare in CONCESSIONE DEMANIALE MIGLIORATIVA l’immobile denominato “Verbanella” – porzione con destinazione d’uso commerciale per pubblico esercizio, compresa l’area esterna di pertinenza, il tutto descritto al successivo articolo 3, con lo scopo di riqualificare l’edificio esistente adeguandolo alle norme vigenti in materia di edilizia, di sicurezza e proprie funzionali all’attività di pubblico esercizio.
2. L’obiettivo prioritario, così come previsto dall’Amministrazione Comunale di Stresa, è quello di offrire un servizio di qualità ai Cittadini di Stresa e ai turisti conservando e valorizzando l’immobile esistente, la cui costruzione risale alla fine agli anni sessanta, inserito nell’area di tutela paesaggistica Vincolata con Decreto Ministeriale del 1951 8 Settembre 1951 (art. 136, c. 1, **lett. c** - *i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici*) e **lett. d** - *le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze*) del D.lgs 42/2004 e smi).

3. Il P.F.T.E. allegato al presente bando, rappresenta il prodotto architettonico di riferimento a cui attenersi, fermo restando la possibilità di inserire modifiche funzionali e / o migliorative documentate che incrementino il valore espressivo ed edilizio dell'edificio e dell'area pertinenziale, rispettando le vigenti normative urbanistiche, edilizie e di tutela paesaggistica senza introdurre variazioni sostanziali.
4. La normativa applicabile è rappresentata in particolare: **4.1.** per gli aspetti demaniali dal Codice della Navigazione e dal relativo Regolamento di esecuzione, **4.2.** dalla Legge Regionale n. 2/2008 e s.m.i. e relativo regolamento attuativo (D.P.G.R. n. 13/R del 28.07.2009 e s.m.i.), **4.3** dal P.P.R. Approvato e in genere da **4.4** tutte le norme vigenti in materia.

### **Art. 2. - Soggetti legittimati a partecipare alla gara**

1. Le domande di partecipazione alla gara possono essere presentate da:

- persone fisiche;
- imprese individuali;
- società, consorzi ed imprese in genere;

compresi i raggruppamenti temporanei di concorrenti.

Nel caso di partecipazione di raggruppamenti temporanei di imprese, è previsto l'obbligo di costituzione di società di progetto, in forma di responsabilità limitata o di società per azioni, che abbia ad oggetto sociale esclusivo la realizzazione e la gestione delle aree/beni demaniali oggetto della procedura di gara; la società così formata, da costituirsi entro 3 mesi dall'aggiudicazione definitiva, diventerà la concessionaria subentrando nel rapporto di concessione all'aggiudicatario senza necessità di approvazione o autorizzazione.

2. Per la partecipazione alla gara costituiscono requisiti minimi necessari:
  - a) non trovarsi in una delle situazioni di cui all'Art. 94 – 95 – 98 D.lgs. 36/2023;
  - b) non essersi reso inadempiente o colpevole di negligenza nell'eseguire prestazioni per il Comune di Stresa stessa e nei confronti di altre Pubbliche Amministrazioni;
  - c) essere in regola con i versamenti di imposte e tasse, cui è soggetta ai sensi di legge e di non aver pendenze in corso con l'Amministrazione Pubblica relativamente ad occupazioni riconducibili al Demanio Pubblico dello Stato e con il pagamento dei relativi canoni demaniali alla data di pubblicazione del presente bando;
  - d) che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2°, lett. c) del D.lgs. 231/2001 (*Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300.*)
  - e) altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36-bis (*Misure urgenti per il contrasto del lavoro nero e per la promozione della sicurezza nei luoghi di lavoro*), del D.L. 4.07.2006, n. 233 convertito con modificazioni con la legge 4.08.2006, n. 248;
3. Per la partecipazione alla gara costituiscono requisiti di ordine speciale:
  - a) **Idoneità professionale:**
    - avere svolto un corso di formazione professionale regionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti;
    - avere svolto attività in proprio o in qualità di dipendente qualificato o socio

lavoratore e simili o coadiutore familiare per almeno due anni, anche non continuativi, nell'ultimo quinquennio nel settore alimentare o della somministrazione;

– essere in possesso di un titolo di studio (diploma di durata almeno triennale o laurea) con percorso di studi avente materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti.

Il riconoscimento dei requisiti professionali è possibile anche nei confronti di chi è stato iscritto all'ex REC oppure di chi ha superato soltanto l'esame di idoneità, senza la successiva iscrizione al registro.

Informazioni di dettaglio possono essere reperite sul sito della Regione Piemonte: <https://www.regione.piemonte.it/web/temi/sviluppo/commercio/requisiti-professionali-per-l'esercizio-commercio-alimentare-somministrazione>

Fornite allo scopo allo scopo di consentire un'applicazione uniforme ed omogenea della normativa in ambito regionale.

**b) Capacità economica e finanziaria:**

– aver conseguito un fatturato globale non inferiore ad € 1.120.000,00 pari al doppio del valore stimato dell'appalto (€ 560.000,00), maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque anni a quello di indizione della procedura, nello stesso settore o in settori di attività simili a quelle da esercitarsi nell'immobile di cui al presente bando;

– essere in possesso di idonee referenze bancarie rilasciate da almeno due istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del D.lgs. n. 385/1993, attestanti la capacità economica e finanziaria per far fronte a un investimento minimo di € 560.000,00 da destinare all'attuazione dell'attività di cui al presente Bando.

**c) Capacità tecniche e professionali:**

- avere un'esperienza biennale nello stesso settore o in settori di attività simili a quelle da esercitarsi nell'immobile di cui al presente bando, comprovata da un elenco delle principali attività utilmente svolte dal partecipante-concorrente in tale periodo. L'elenco dovrà essere

espresso attraverso la produzione di visure camerali, una scheda riportante una sintetica descrizione delle attività svolte, la localizzazione e il fatturato medio annuo;

I requisiti di cui al punto a), b) e c) dovranno essere attestati dal Legale Rappresentante con dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 corredata da scritture contabili, bilanci e visure camerali; le referenze bancarie sono da esibirsi in originale o copia conforme.

### **Art. 3 - Oggetto**

1. L'oggetto della presente gara consiste nell'affidamento in concessione demaniale dell'immobile denominato "Verbanella" sito in Corso Re Umberto I, composto da due distinte unità con destinazione d'uso commerciale (**esclusivamente pubblico esercizio**) e direzionale.

Il presente bando riguarda **esclusivamente l'unità immobiliare commerciale** finalizzata allo svolgimento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande anche di tipologia 4 (previa acquisizione parere ASL). Il pubblico esercizio dovrà conservare la denominazione "VERBANELLA" L'immobile necessita di interventi di risanamento e ampliamento, per i quali si richiede all'offerente la presentazione di una proposta migliorativa secondo quanto indicato nel Progetto di Fattibilità Tecnica Economica allegato al presente bando.

**Le opere riguardanti le parti comuni alle due unità (copertura, muri perimetrali e accessori) dovranno obbligatoriamente essere eseguite in forma unitaria con l'unità**

## **immobiliare a destinazione direzionale confinante per garantire l'esecuzione omogenea e a regola d'arte.**

La composizione stimata dell'unità a destinazione commerciale, come meglio descritta negli elaborati grafici formanti il PTFE ed allegati è la seguente:

- a) Area di somministrazione/cucina di mq 247,28;
- b) Area di pertinenza magazzino/spogliatoio/wc (sette + sei addetti) di mq 36,68;
- c) Area relativa ai servizi igienici mq 6,29;
- d) Area Dehors coperto mq. 87,00;
- e) Area esterna e dehors coperto e scoperto di mq 257,00;

2. L'accesso all'immobile avviene da Corso Umberto I, con il percorso pedonale esistente, e dai giardini del lungo lago.

3. L'edificio esistente, di cui sono previsti interventi di risanamento e ampliamento, è dotato di linee semplici, senza dettagli architettonici particolarmente distintivi. La sua forma è irregolare e si adatta da un lato alla passeggiata rettilinea, dall'altro invece il prospetto rompe la tradizionale simmetria delle facciate classiche in quanto composto da vari volumi, in particolare l'ingresso principale all'area di somministrazione è posto al centro di una parete concava che "abbraccia" l'arrivo dei clienti.

4. Le aree esterne adiacenti all'immobile e anch'esse adibite a spazi per la somministrazione, vengono prevalentemente mantenute in ghiaietto; è invece pavimentato in pietra naturale, il percorso di accesso all'entrata principale e con una superficie decorativa in tessere di marmo il dehors verso il lago in parte coperto.

5. Le necessarie autorizzazioni per l'esercizio delle attività previste (pubblico esercizio, ecc.) che il concorrente intende avviare all'interno del compendio immobiliare non sono comprese nell'oggetto della presente gara. Tali autorizzazioni potranno essere ottenute tramite il competente Sportello Unico per le Attività Produttive

### **3.1 Investimento e progetto di gestione**

Sono a carico del concessionario la realizzazione e la successiva manutenzione delle opere edilizie secondo il piano degli investimenti proposto in sede di offerta di gara, che dovrà contenere le indicazioni progettuali, i tempi di realizzazione (da realizzare entro e non oltre due anni dalla aggiudicazione definitiva) e il piano finanziario.

Dovranno essere dettagliatamente illustrati i servizi che si intende attivare e le loro modalità di gestione.

Gli accessori e le pertinenze fisse, anche se indicati in sede di offerta ed installati secondo le procedure di legge dal Concessionario, alla scadenza del periodo del contratto resteranno di proprietà del Comune di Stresa, che per il tramite dei propri funzionari preposti, redigerà verbale di consistenza contestualmente al rilascio dell'agibilità della struttura.

### **3.2 Oneri a carico del Concessionario**

Dalla data di decorrenza (corrispondente alla determina del Comune di Stresa di autorizzazione al rilascio della concessione demaniale) e per tutta la durata della concessione sono a carico del concessionario tutti gli oneri derivanti da:

1. Presentazione ed ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica e del titolo edilizio compresi successivi adempimenti previsti dal D.P.R. 380/2011 e si – Parte II°.
2. presentazione SCIA unica (Segnalazione certificata di inizio attività) al SUAP (Sportello unico per le attività produttive)
3. Nei casi di: I rilascio di autorizzazione amministrativa per nuova apertura, II trasferimento di sede di un esercizio in locale esistente realizzato

antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. 56/77 e smi e della Legge 122/89 è dovuto il:

3.1 - soddisfacimento del **fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie**, da computare in relazione alla "Superficie di somministrazione" determinata ai sensi della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 – Allegato A, art. 8 "*Fabbisogno dei parcheggi e standard relativi agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande*":

$S > 100 = N = 8 + 0,12 \times (s - 100) = 8 + 0,12 \times (202,49 - 100) = 8 + 12 = 20 \times \text{mq. } 26 = \text{mq. } 520,00$  da realizzare in area limitrofa accessibile al pubblico; se non fisicamente possibile, se consentito dal comune i posti auto possono essere monetizzati.

Valore convenzionale come da deliberazione Consiglio comunale n. 53/2006 per assimilazione all'area 2.12." Aree di ristrutturazione e completamento – Capoluogo" € 129,50/mq. + € 45,00 per costi di allestimento;

Per un totale di mq. 520 x € 129,50 + € 45,00 = **€ 90.740,00**

3.2 - **Valutazione di impatto sulla viabilità** nei casi di: I rilascio di autorizzazione amministrativa per nuova apertura, II trasferimento di sede nel medesimo comune. Lo studio, redatto ai sensi della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 – Allegato A, art. 9 "Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità" deve essere sottoscritto ed asseverato (non dal Tribunale) dal professionista incaricato della sua redazione: Sono disponibili i dati rilevati nella fase Cognitiva del "Piano di Mobilità Multimodale", commissionata dal Comune di Stresa;

3.3 – **Relazione sul rispetto dei criteri previsti dalla legislazione vigente in materia di compatibilità ambientale ed energetica** nei casi di: I rilascio di autorizzazione amministrativa per nuova apertura, II trasferimento di sede nel medesimo comune, redatta secondo le indicazioni contenute nella D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 – Allegato A, art. 10 "Regolamentazione degli aspetti territoriali, ambientali, paesaggistici e progettuali", integrando, con la sola esclusione riguardante gli aspetti paesaggistici, gli elaborati quelli predisposti per gli adempimenti di carattere sanitario.

4. Manutenzione ordinaria dell'edificio;
5. Manutenzione straordinaria dell'edificio;
6. Pagamento delle utenze;
7. In caso di eventi alluvionali conseguenti all'esondazione del lago: Il Concessionario dovrà avere cura di mettere al riparo le attrezzature in ogni caso non potrà chiedere risarcimenti danni a qualsiasi Ente pubblico se causati dagli eventi in precedenza citati, salvo quanto previsto dall'art. 17, comma 4 del Regolamento regionale n. 13/R-2009 e s.m.i.;
8. Pulizia giornaliera delle aree esterne in gestione utilizzando attrezzature consone che garantiscano la sicurezza, l'incolumità e la salute delle persone;
9. Manutenzione ordinaria delle aree libere in orario che non arrechi disturbo ai residenti in loco o turisti ospiti delle strutture ricettive all'aperto;
10. Funzionamento dei servizi aggiuntivi eventualmente proposti in sede di offerta nei termini in essa indicati;
11. Mantenimento della denominazione del locale con "VERBANELLA";

### 3.3 Disciplina del servizio di pulizia

Il Concessionario è obbligato ad eseguire i lavori di pulizia e diserbo della area oggetto della concessione per tutta la sua durata e 365 gg/annui che dovranno essere svolti con le

seguenti modalità:

- Nel periodo di apertura dell'esercizio: pulizia giornaliera delle aree con materiali ecocompatibili e disinfettanti attorno ai cassonetti, cestini, ecc. con raccolta di ogni tipo di rifiuto abbandonato e conferimento negli appositi spazi;
- Nel restante periodo: pulizia settimanale delle aree con materiali ecocompatibili e disinfettanti attorno ai cassonetti, cestini, ecc. con raccolta di ogni tipo di rifiuto abbandonato e conferimento negli appositi spazi;

### **3.4 Restauro e risanamento conservativo**

Compete al Concessionario, così come previsto dall'art. 12, comma 3, lettera a) del Regolamento Regionale 13/R del 28 luglio 2009, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo delle aree e beni oggetto di concessione demaniale, comprese tutte le proposte indicate eventualmente nell'offerta.

Tutti gli interventi riconducibili alle casistiche del comma precedente sono a carico del concessionario, che provvederà direttamente o avvalendosi di ditte in possesso dei requisiti di legge e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Stresa, segnalando tempestivamente e preventivamente all'Amministrazione Comunale, qualsiasi necessità di esecuzione di opere.

### **3.5 Personale**

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi antinfortunistici, assistenziali e previdenziali relativi al personale impiegato per il funzionamento sono a carico del concessionario che ne è il solo responsabile, anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo del pagamento e l'onere a carico dell'Amministrazione concedente o in solido con l'Amministrazione concedente, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione concedente medesima e di ogni indennizzo.

Per la gestione dell'appalto il concessionario garantisce per il personale il rispetto del contratto collettivo nazionale di riferimento.

### **3.6 Responsabilità**

Il concessionario è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, con il personale e i terzi, nell'ambito della gestione del servizio.

È inoltre responsabile di qualsiasi danno od inconveniente causato per propria colpa, sollevando quindi l'Amministrazione concedente da ogni responsabilità, diretta o indiretta, dipendente dall'esercizio dell'appalto sotto il profilo civile e penale.

Il concessionario risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati durante nell'esecuzione del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, salvo gli interventi a favore dell'impresa da parte di Società Assicuratrici, e senza diritto di rivalsa o di compensi da parte dell'Amministrazione concedente.

Il concessionario si obbliga a sostituire immediatamente, a proprie spese, i beni di proprietà comunale/demaniale che venissero danneggiati dal personale, anche di quello addetto alle pulizie o che per qualsiasi motivo non fossero più utilizzabili.

### **3.7 Oneri del Comune di Stresa**

Al Comune di Stresa competono le eventuali opere di ristrutturazione edilizia che dovessero risultare necessarie a giudizio insindacabile esplicitato dall'Amministrazione Comunale, sulle aree e fabbricati dati in concessione, solo successive al completamento dei lavori di miglioria oggetto del presente bando.

L'esecuzione a carico dell'Amministrazione Comunale di tali interventi di ristrutturazione edilizia non sarà garantita nel caso in cui la necessità derivi da inottemperanza da parte del concessionario alle operazioni di manutenzione ordinaria straordinaria, restauro e risanamento conservativo, o di incuria, disattenzione, incompetenza da parte del concessionario stesso o di suoi terzi fornitori.

#### **Art. 4 - Destinazione urbanistica e vincoli**

##### **4.1 Destinazione urbanistica**

L'immobile ricade in zona classificata dal P.R.G.C. del Comune di Stresa come "Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - Attrezzature e servizi di interesse generale (Art. 4.1 lett. c NTA)", alle quali si rimanda per la libera consultazione al link <https://map.portalecomuni.net/geoportali/stresa/home>;

Per una puntuale e corretta definizione degli interventi edilizi ammissibili i concorrenti dovranno documentarsi presso i competenti uffici del Comune di Stresa (Ufficio Tecnico Urbanistica - Responsabile del Procedimento Geom. Marina Rizzato).

##### **4.2 Vincoli**

L'area risulta in ambito di tutela paesaggistica di cui al D.lgs. 42/2004 e s.m.i. - l'immobile risulta inoltre in zona vincolata ai sensi della "Legge Bellezze Naturali e cose di interesse artistico e di pregio storico (Art. 4.9 NTA)". Al proposito si rimanda al portale sopra indicato nonché al portale relativo al PPR Piemonte al seguente link:

[https://webgis.arpa.piemonte.it/ppr\\_storymap\\_webapp/homePage](https://webgis.arpa.piemonte.it/ppr_storymap_webapp/homePage).

Per il suddetto immobile, dovrà essere richiesta, ai sensi della vigente normativa, l'autorizzazione paesaggistica per l'esecuzione degli interventi proposti dal concorrente nell'ambito del progetto presentato.

#### **Art. 5 - Progetto di realizzazione dell'immobile e riqualificazione dell'area circostante**

L'immobile oggetto della presente gara necessita di un intervento di risanamento conservativo, adeguamento normativo degli impianti elettrici, meccanici e idraulici nonché per l'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche dell'edificio e dell'area esterna, soddisfacendo il requisito della visitabilità (D.M. 14/06/1989, N. 236, tra gli altri artt. 3 e 5).

Il concessionario dovrà garantire, a propria cura e spese, la realizzazione degli interventi facendo attenzione durante il risanamento dell'immobile, alla coerenza con le linee estetiche tipiche di Stresa, facendo attenzione a materiali forma e dimensione, mantenendo delle proporzioni armoniose, con una facciata elegante e sobria con il recupero dei dettagli decorativi, in sintonia con le altre costruzioni del lungolago, rispecchiando lo stile Liberty tradizionale e dovrà avvenire facendo riferimento al "Progetto di fattibilità tecnico economico Area demaniale F. 26 mapp 242, 243, 244,202 e parte 203" approvato dalla Giunta Comunale con Delibera n. 36 in data 06/03/2025.

Eventuali modifiche potranno essere apportate purché vengano osservate le indicazioni del capoverso precedente, le cui ragioni dovranno essere documentate in una puntuale e articolata relazione;

Dovranno essere osservate tutte le normative di settore applicabili, ed in particolare:

**1** - Nazionali di igiene e salute pubblica; **2** - L.R. n. 38 del 29 dicembre 2006 "Disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" **3** – D.G.R. 85-132268 **4** linee guida dell'ASLVCO edizione 2019;

**5** – L.R. 9 gennaio 1989 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" **6** – D.M. LL.PP. 14 giugno 1989 n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche";

**7** – D.P.R. n. 151 1 agosto 2011 "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi"

**8** – Demanio Idrico: R.D. 30.03.1952 n. 327 "Codice della navigazione", il D.P.R. 08.06.1949 n. 631 "Regolamento di Navigazione interna", la L.R. 17 gennaio 2008 n. 2 e il "Regolamento regionale recante:" Utilizzo del demanio idrico della navigazione interna piemontese (articolo 4, comma 1, lettera j) della legge regionale 17 gennaio 2008 n.2)" approvato con D.P.G.R. 28 luglio 2009 n. 13/R.;

oltre a prevedere:

**A** - sistema di ventilazione naturale e meccanica per garantire la qualità dell'aria, con particolare attenzione ai locali cucina e bar;

**B** - gli spazi di lavoro (cucina e preparazione) dovranno garantire una separazione tra le zone di preparazione cibi e il lavaggio, con piani di lavoro facilmente sanificabili;

**C** - nuove dotazioni impiantistiche (impianto idraulico, elettrico e termico);

**D** - adeguamento delle strutture alle prescrizioni previste dalla normativa vigente per la realizzazione di pubblici esercizi;

**E** - sistemazione dell'area di pertinenza, come definita nel PFTE. Le strutture e le attrezzature dovranno essere di tipo sobrio, con colori naturali e tenui. Sarà vietato l'uso di colori eccessivi (rosso, verde, colori fosforescenti, ecc.) e l'utilizzo di elementi in cui sarà predominante la presenza di immagini pubblicitarie. Sull'utilizzo di tali elementi dovrà comunque essere richiesto un preliminare parere alla commissione locale del paesaggio competente.

Le superfici risultanti dal P.F.T.E. stimate nette dell'immobile e area pertinenziale potranno essere le seguenti:

Magazzino 14,39 mq.

Cucina 44,79

Spogliatoio (7 addetti) 8,44 mq.

Spogliatoio (6 addetti) 7,29 mq

Wc Spogliatoio (7 addetti) 3,43 mq.

Wc Spogliatoio (6 addetti) 3,13 mq

Wc disabili e donne 4,37 mq.

Wc Uomini 1,92 mq.

Area di somministrazione 202,49 mq.

Area dehors pavimentato 87,00 mq.

Area esterna 257,00 mq

Alla conclusione dei lavori dovranno essere verificate le misure delle superficie ed eventualmente aggiornati i conteggi eseguiti in sede di gara per la determinazione del canone di concessione.

È prevista inoltre la localizzazione degli impianti tecnici all'interno dell'edificio;

Tutti gli interventi dovranno tenere conto delle prescrizioni normative del P.R.G.C. del Comune di Stresa, del Piano Paesaggistico Regionale, Vigente Regolamento Edilizio e Demaniali osservando le procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie a cura del Concessionario

A tale scopo il concorrente dovrà:

presentare una proposta migliorativa dello PFTE approvato dalla Giunta Comunale nel quale dovranno essere previsti tutti gli interventi ritenuti opportuni e conformi alle vigenti normative in materia, per il miglior espletamento dell'attività, tenuto conto dei vincoli di cui all'Art. 4.

**Si precisa che il progetto di cui sopra è valutato ai soli fini dell'aggiudicazione della concessione demaniale la quale non costituisce approvazione e/o rilascio di autorizzazioni in materia edilizia-urbanistica e paesaggistica.**

predisporre e presentare un **Piano Tecnico Finanziario**, documento atto ad esplicitare i presupposti e le condizioni base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della gestione per l'intero arco del periodo concessorio.

Tale Piano Tecnico Finanziario (PTF) dovrà essere asseverato da professionista abilitato all'esercizio della professione di commercialista o da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'Art. 106 del D.lgs. 1.09.1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) o da una società di revisione ai sensi dell'Art. 1 della legge 23.11.1939, n. 1966 (Disciplina delle società fiduciarie e di revisione), allo scopo di attestarne la coerenza e l'equilibrio.

Garantire l'esecuzione degli interventi previsti, secondo il cronoprogramma, di cui al successivo Art. 6, comma 1, con apposita polizza fideiussoria, rilasciata da primario istituto bancario a prima richiesta assoluta, senza preventiva escussione del debitore principale e rimossa ogni eccezione. L'importo da garantire dovrà essere comprensivo di IVA di legge.

#### **Art. 6 - Valutazione del PFTE di risanamento e ampliamento dell'edificio esistente**

Il Concorrente, ai fini della valutazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica di risanamento e ampliamento dell'edificio, di cui all'Art. 5 dovrà presentare, pena

l'esclusione, i seguenti elaborati:

1) Relazione generale e tecnico descrittiva, necessariamente suddivisa nei seguenti paragrafi:

- quadro degli interventi, delle attività proposte e del progetto di gestione;
- definizione degli interventi edilizi proposti sull'edificio, e sulle aree pertinenziali;
- relazione tecnico-illustrativa delle opere in progetto con esplicito riferimento alle tipologie realizzative, ai materiali da utilizzarsi, alla conformità degli interventi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e sovra comunali, nonché ai regolamenti ed alle norme vigenti, comprese quelle di sicurezza ed igienico-sanitarie;
- indicazione di materiali, caratteristiche, tecnologie costruttive, impianti, suddivisa tra:
  - interventi sugli edifici;
  - aree pertinenziali;
- proposte relative alle eventuali ulteriori attività commerciali non previste ma esclusivamente e strettamente attinenti (complementari) alle attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- piano gestionale delle attività previste;
- cronoprogramma (**OBBLIGATORIO PENA ESCLUSIONE**) con indicazione espressa:
  - del termine entro il quale l'aggiudicatario si impegna a presentare il progetto esecutivo a far data dall'aggiudicazione del bando per la realizzazione dell'opera;
  - del termine entro il quale l'aggiudicatario si impegna al collaudo dell'opera a far data dall'efficacia del titolo edilizio e paesistico ambientale;

Si precisa che gli interventi previsti dovranno comunque essere completati entro 18 mesi dall'ottenimento di tutti i pareri/autorizzazioni necessari, da richiedersi entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, ipotizzando 120 giorni per l'ottenimento dei pareri/autorizzazioni al fine di osservare il tempo fissato all'art. 3.1 "Investimento e progetto di gestione" di due anni sempre dalla aggiudicazione definitiva.

2) Elaborati grafici:

- planimetria generale e schemi grafici in scala non inferiore a 1:100 nei quali vengano evidenziati gli interventi e le soluzioni funzionali, impiantistiche e tipologiche proposti in tutti gli spazi e volumetrie che compongono il bene in concessione;
- elaborato foto realistico rappresentativo degli interventi proposti sull'involucro, la volumetria e le parti esterne ai fabbricati;
- planimetria/e, in scala idonea, con perimetrazione di tutte le singole attività proposte (es. nel caso di ristorazione: tavola indicante sala da pranzo, cucina, ripostigli, servizi igienici dedicati, deposito rifiuti, locali tecnici, accessi, percorsi ecc.);

3) Computo metrico estimativo delle opere e/o strutture (**OBBLIGATORIO PENA ESCLUSIONE**) da realizzarsi sull'area in concessione (impiegando, ove possibile, l'Elenco Prezzi Regione Piemonte vigente). L'intervento proposto dovrà comunque prevedere un quadro economico di spesa non inferiore ad € 560.000,00 (Euro cinquecento sessanta sessantamila virgole zero).

#### ***Art. 7 - Formalizzazione e durata del rapporto concessorio***

1. La formalizzazione e la durata del rapporto concessorio sono correlate agli interventi e investimenti effettuati sull'immobile e sull'area oggetto di concessione.
2. Gli interventi daranno luogo ad una concessione la cui durata effettiva sarà calcolata sulla base dell'ammortamento degli investimenti effettuati e comunque per un massimo di anni trenta.

3. Si precisa fin d'ora che le attrezzature e i manufatti - quali arredi non fissi, suppellettili, forniture, ecc. sono ritenuti non di interesse dello Stato e pertanto **non** saranno conteggiati per la determinazione degli investimenti effettuati e dei relativi ammortamenti ai fini della durata del titolo concessorio.

4. **Resta inteso che, a seguito dell'aggiudicazione verrà autorizzato il rilascio della concessione per l'occupazione di aree ed immobili demaniali ed il proponente rimane obbligato al pagamento del canone demaniale offerto in sede di gara. La concessione demaniale migliorativa è subordinata efficacia del titolo edilizio e relative autorizzazioni.**

**Il pagamento del canone demaniale offerto avverrà dal 1° novembre 2026 secondo quanto stabilito dal Regolamento Regionale 29 marzo 2002, n. 1/R;**

**A seguito del pagamento del canone della prima annualità il concorrente potrà utilizzare l'immobile nello stato di fatto in cui si trova, fermo restando l'efficacia della SCIA da presentare al SUAP del Comune di Stresa.**

5. La concessione demaniale verrà formalizzata mediante atto pluriennale in forma pubblica amministrativa: il primo anno di validità sarà quello in cui avviene il possesso del bene o del diritto espresso con "Determina di autorizzazione al rilascio della concessione demaniale migliorativa", mentre la scadenza sarà ricondotta al 31 dicembre del periodo stabilito (Art. 11, comma 6 D.P.G.R. 13/r del 28.07.2009 e s.m.i.).

6. Ai sensi dell'art. 27 del Regolamento Regionale 29 marzo 2002 n. 13/R che testualmente recita "La-sub concessione è vietata. Il rapporto concessorio ha carattere essenzialmente fiduciario: l'atto negoziale (contratto di concessione, disciplinare, ecc) che deve accompagnare l'atto amministrativo di concessione affinché il rapporto sia efficacemente instaurato, è un atto personale e pertanto il contraente non può cedere ad altri il rapporto, neanche parzialmente, senza l'assenso dell'altro contraente",

7. Allo scopo di avere la certezza della continuità della gestione dell'immobile, particolarmente rappresentativa da decenni per la Città di Stresa, quale locale storicamente conosciuto da turisti e popolazione locale, in caso di decisione del concessionario di attuare la "Cessione del ramo di azienda" ed ai sensi del Regolamento Regionale 29 marzo 2002 n. 13/R, dovrà essere dichiarata la decadenza della concessione demaniale.

8. La modifica dei raggruppamenti temporanei di imprese o concorrenti può avvenire ai sensi dell'art. 97 del Codice dei Contratti D.lgs 36/2023 e smi

#### **Art. 8 - Canone concessorio**

1. La concessione è soggetta al pagamento del canone concessorio annuale da corrisondersi in via anticipata, posto a base di gara, determinato tenendo presente l'ubicazione dell'immobile particolarmente vantaggiosa sul lungo lago di Stresa – cd. Rendita di posizione, quantificato ai sensi della Legge regionale n. 2/2008 e s.m.i. e D.P.G.R. n. 13/R del 28/07/2009 e s.m.i. applicando gli importi per attività commerciali approvate con Delibera della Giunta comunale n. 37 del 6 marzo 2025, ed incrementato applicando i valori massimi delle quotazioni di mercato pubblicati dall'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili a destinazione commerciale, come stabilito con deliberazione della Giunta comunale n. .... in data ..... e così determinato:

Tipologia	Superficie	Coefficiente	€/mq./mese	Importo
-----------	------------	--------------	------------	---------

Immobile	mq. 290,25		€ 17,10	€ 59.559,30
Dehors aperto	mq. 87,00	0,50	€ 17,10	€ 8.926,20
Area esterna	mq. 257,00	0,20	€ 17,10	€ 10.547,28
<b>Totale a base di gara</b>				<b>€ 79.032,78</b>

- Il canone annuo, posto a base di gara, sarà incrementato della percentuale in rialzo indicata nell'offerta contenuta nella Busta "C" – Offerta Economica dal Concorrente in sede di gara.
- Ai sensi dell'Art. 25, comma 1, del Regolamento regionale n. 13/R del 28/07/2009 e s.m.i., il canone di concessione sarà sottoposto a rivalutazione annuale in base all'indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e di impiegati rilevato a metà dell'anno precedente dall'ISTAT (FOI - indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati).

### **Art. 9 - Criteri di valutazione**

- L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che garantisce il miglior standard qualitativo/quantitativo, la migliore organizzazione dei servizi, il miglior piano di investimenti e la più proficua gestione del compendio immobiliare nonché in base al maggior rialzo sulle tariffe a base gara, per un uso che risponde ad un più rilevante interesse pubblico, tenendo anche conto del legame con gli interessi della collettività e dell'offerta complessiva di servizi a detta collettività, sulla base dei criteri di valutazione resi noti al fine di assicurare trasparenza, non discriminazione e parità di trattamento tra gli aspiranti.
- A tale scopo la concessione verrà aggiudicata al concorrente che avrà presentato **l'offerta economicamente più vantaggiosa** sulla base dei criteri di valutazione qualitativi/quantitativi ed economici, nonché della ponderazione attribuita ad ognuno di essi, per un punteggio massimo complessivo di *100 punti*.
- L'offerta economica, se presentata, deve prevedere un aumento percentuale unico per tutte le tariffe unitarie a base di gara non può prevedere offerte in diminuzione; in questa ipotesi (valori percentuali negativi) si considererà come un'offerta contenente nessun rialzo.
- L'affidamento della concessione può essere aggiudicato anche in presenza di un solo offerente.
- Il punteggio sarà attribuito secondo i seguenti parametri:
  - valutazione dell'offerta qualitativa: per ogni sotto criterio verrà attribuito un punteggio secondo la seguente modalità:
    - la valutazione dell'offerta di tipo qualitativo e discrezionale da parte della commissione, avviene con l'attribuzione di un coefficiente, compreso tra 0 (zero) e 1 (uno), da parte di ciascun commissario, secondo la seguente scala di valori (con possibilità attribuzione di coefficienti intermedi in caso di giudizi intermedi):

<b>Giudizio</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Criterio di giudizio</b>
Eccellente	1,0	È ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori
Ottimo	0,8	Aspetti positivi elevati o buona rispondenza alle aspettative

Buono	0,6	Aspetti positivi evidenti ma inferiori a soluzioni ottimali
Discreto	0,4	Aspetti positivi apprezzabilmente di qualche pregio
Modesto	0,2	Appena percepibile o appena sufficiente
Assente/irrelevante	0,0	Nessuna proposta o miglioramento irrilevante

L'attribuzione dei coefficienti avviene sulla base dell'autonomo e libero apprezzamento di discrezionalità tecnica di ciascun commissario.

Per l'elemento di valutazione è effettuata la media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario ed individuato il relativo coefficiente, riportando ad 1 (uno) la media di valore più elevato e proporzionando a tale media di valore più elevato, le medie delle altre offerte, secondo la formula:

$$V(a) i = P_i / P_{max}$$

dove:

$V(a) i$  = coefficiente della prestazione del sub-elemento o dell'elemento (i) dell'offerta (a) compreso tra 0 (zero) e 1 (uno);

$P_i$  = media (o la somma) dei coefficienti attribuiti dai commissari del sub-elemento o dell'elemento (i) dell'offerta (a) in esame;

$P_{max}$  = media (o la somma) di valore più elevato dei coefficienti attribuiti dai commissari al sub-elemento o all'elemento (i) tra tutte le offerte.

A ciascun singolo elemento di valutazione è assegnato un punteggio (cosiddetto indice di valutazione) costituito dal prodotto del relativo coefficiente per il peso previsto.

Nel caso in cui un'offerta tecnica sia parziale, per la mancata presentazione di documentazione, al relativo concorrente è attribuito inderogabilmente il coefficiente "zero" in corrispondenza dell'elemento di valutazione non presentato, e lo stesso elemento non presentato non è oggetto di valutazione.

Ai fini della valutazione delle offerte i punteggi saranno espressi con tre cifre decimali, arrotondati all'unità superiore qualora la quarta cifra decimale sia pari o superiore a cinque.

Prima di procedere alla definizione dell'attribuzione del punteggio relativo all'offerta economica (elemento quantitativo), sarà stilata, al termine del processo valutativo degli elementi tecnico- qualitativi, la graduatoria provvisoria dei soli elementi di natura qualitativa, sommando il punteggio ottenuto dai concorrenti per ciascun elemento.

5.b) valutazione dell'offerta quantitativa:

- la valutazione dell'offerta quantitativa, relativa all'investimento proposto, avverrà sulla base della seguente formula

$$P_i = P_{ma} \times (O_i - 400.000) / (O_{max} - 400.000)$$

Dove:

$P_i$  = punteggio da attribuire all'offerta esaminata  
 $P_{ma}$  = punteggio massimo attribuibile = 15  
 $O_{max}$  = offerta economica migliore

$O_i$  = offerta economica esaminata

560.000,00 = investimento minimo previsto (PFTE Elaborato n.- 13 "Stima delle opere" € 556'797,95 arrotondato a € 560.000,00)

- la valutazione dell'offerta quantitativa, relativa alla durata della concessione, avverrà sulla base della seguente formula:

$$P_i = P_{ma} \times (30 - D_i) / (30 - D_{min})$$

Dove:

$P_i$  = punteggio da attribuire all'offerta esaminata  
 $P_{ma}$  = punteggio massimo attribuibile

Dmin = offerta migliore <sup>1</sup>  
 Di = offerta esaminata  
 30= durata massima prevista

5.c) valutazione dell'offerta economica:

- la valutazione dell'offerta economica avverrà sulla base della seguente formula:

$$P_i = P_{ma} \times O_i / O_{max}$$

Dove:

Pi = punteggio da attribuire all'offerta esaminata Pma = punteggio massimo attribuibile

OMax = offerta economica migliore Oi = offerta economica esaminata

## 6. OFFERTA ELEMENTI QUALITATIVI (max 50 punti) - BUSTA B

*Tabella dei criteri relativi agli elementi qualitativi e punteggi attribuibili*

CRITERI ELEMENTI QUALITATIVI	PUNTEGGIO MASSIMO
1) MATERIALI, CARATTERISTICHE, TECNOLOGIE COSTRUTTIVE, IMPIANTI	20
2) SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, ALTRE ATTIVITA' COMPLEMENTARI	3
3) PIANO GESTIONALE DELLE ATTIVITA'	7
4) CRONOPROGRAMMA	20
<b>TOTALE</b>	<b>50</b>

6.1)

SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI:	PUNTEGGIO MASSIMO
1) MATERIALI, CARATTERISTICHE, TECNOLOGIE COSTRUTTIVE, IMPIANTI, interventi sull'edificio:	20/50
1a) <i>Utilizzo di materiali di qualità progettuale/architettonica di pregio, tenuto conto del contesto paesaggistico ambientale</i>	6
1b) <i>Risparmio energetico: impianti solari per acqua sanitaria e energia elettrica fotovoltaica e/o altre forme di energia rinnovabile con producibilità annua minima di 10KWh per ogni mq. di superficie utile, salvo relazione tecnica che evidenzi necessità minori</i>	5
1c) <i>Risparmio energetico: - intonaco isolante, altri materiali performanti - rifasamento oltre legge</i>	5
1d) <i>utilizzo di materiali ecosostenibili e/o riciclati, certificati CAM o altre categorie etiche (es.: SA 8000) Ambientali (ISO 14001 – ISO 45001 – Ecolabel UE – EMAS )</i>	2
1e) <i>Interventi, non obbligatori, per migliorare l'accessibilità del locale per le persone con ridotta capacità motoria (oltre il requisito di visitabilità obbligatorio per legge)</i>	2

<sup>1</sup> si precisa che l'offerta migliore è quella che prevede una minor durata della concessione

6.2)

<b>SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI:</b> 2) SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE E/O ALTRE ATTIVITÀ	<b>PUNTEGGIO MASSIMO</b> 3/50
2a) Raccolta rifiuti differenziata in apposito spazio, separato dalla superficie di somministrazione, interno all'immobile con superficie minima di mq.5	1
2b) Disposizione di spazio privato separato dalla zona di somministrazione riservato ai fumatori, munito di adeguato impianto di aspirazione minimo di 10 mq.	1
2c) Servizi accessori per bambini (zona fasciatoio di superficie minima di mq. 1,5 o area ludica attrezzata, interna o esterna, purché annessa al locale, di superficie minima di mq. 8)	1

6.3)

<b>SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI:</b> 3) PIANO GESTIONALE DELLE ATTIVITÀ	<b>PUNTEGGIO MASSIMO</b> 7/50
3a) Apertura dell'attività superiore a 270 giorni all'anno	5
3b) Copertura Wi-Fi gratuita per l'intera area in concessione (tipologia, stabilità, potenza)	2

6.4)

<b>SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI</b> 4) CRONOPROGRAMMA	<b>PUNTEGGIO MASSIMO</b> 20/50
4a) Impegno a presentare l'istanza/progetto, a far data dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, entro	6
4a) 1 – trenta giorni	6
4a) 2 – quaranta giorni	4
4a) 3 – cinquanta giorni	2
4b) Cronoprogramma dei tempi di realizzazione dell'opera dalla data di acquisizione del titolo edilizio e paesistico ambientale; ultimazione prevista entro	14
4b) 1 – dieci mesi	14
4b) 2 – quindici mesi	7

7. OFFERTA QUANTITATIVA (max 30 punti) - BUSTA C

*Tabella dei criteri relativi agli elementi quantitativi e punteggi attribuibili*

<b>CRITERI ELEMENTI QUANTITATIVI</b>	<b>PUNTEGGIO MASSIMO</b>
1) INVESTIMENTO PROPOSTO (desumibile dal PTF; minimo € 560.000)	15

<b>2) DURATA DELLA CONCESSIONE (desumibile dal PTF)</b>	<b>15</b>
<b>TOTALE</b>	<b>30</b>

8. OFFERTA ECONOMICA (max 20 punti) - BUSTA C

*Tabella dei criteri relativi all'offerta economica e punteggi attribuibili*

<b>OFFERTA ECONOMICA</b>	<b>PUNTEGGIO MASSIMO</b>
<b>1) OFFERTA IN AUMENTO PERCENTUALE A VALERE SUL CANONE POSTO A BASE GARA</b>	<b>20</b>

**Art. 10 - Obblighi dell'aggiudicatario**

L'aggiudicatario dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva ovvero entro il minor termine indicato in offerta per ciascuna fase, pena decadenza, si obbliga:

- entro n. 60 giorni ad inoltrare specifico progetto per l'approvazione degli interventi sopra elencati da parte degli Enti preposti; tale progetto dovrà essere redatto conformemente alle vigenti normative in materia;
- entro un massimo di 24 mesi a realizzare e ultimare l'intervento di risanamento con le modalità indicate nell'offerta;
- entro 3 mesi della data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, a costituire, in caso di:
  - ✓ raggruppamenti temporanei di imprese, apposita società di progetto, in forma di responsabilità limitata o di società per azioni, che abbia ad oggetto sociale esclusivo la realizzazione e la gestione delle aree/beni demaniali, oggetto della procedura di gara;
  - ✓ raggruppamento temporaneo sia per operatori economici e consorzi ordinari i cui impegni ed obblighi sono specificati all'art. 68 del D.lgs 36/2023 e smi;

Tutti gli interventi e gli oneri necessari alla realizzazione di tale progetto saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Tenuto conto che l'indicazione nel cronoprogramma di un termine diverso da quelli sopra indicati, comporta l'assegnazione di un punteggio premiante all'aggiudicatario, si precisa che in caso di mancato rispetto dei termini indicati nell'offerta tecnica (di presentazione dell'istanza/progetto e di realizzazione delle opere previste), sarà applicata una penale giornaliera dello 0,1 per mille dell'investimento previsto.

**Art. 11 - Cauzione provvisoria/definitiva**

A garanzia della corretta partecipazione del concorrente alla procedura, nonché dell'adempimento di tutti gli impegni conseguenti all'aggiudicazione ed in particolare per la presentazione del progetto esecutivo e della domanda di autorizzazione paesaggistica nonché della sottoscrizione dell'atto di concessione, ciascun concorrente deve versare, a pena di esclusione, una garanzia provvisoria pari ad Euro € 5.600,00 (pari all'1% di € 560.000,00 – art. 53 comma 1° D.lgs 36/2023 e smi), alla quale non si applicano le riduzioni previste dall'art. 106, comma 8 e gli aumenti previsti dall'art. 117, comma 2 D.lgs 36/2023 e smi.

Detta garanzia dovrà avere validità di 180 giorni decorrenti dalla presentazione dell'offerta e contenere la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del

debitore principale, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta del Comune di Stresa nonché la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'Art. 1957 comma 2 del Codice Civile. Il garante dovrà altresì impegnarsi espressamente con apposita clausola nella garanzia, a rinnovarla, su richiesta della stazione appaltante, qualora al momento della scadenza non sia ancora stata effettuata l'aggiudicazione, per la durata indicata nel bando.

La stessa potrà essere effettuata, a scelta del concorrente, mediante:

- fideiussione bancaria rilasciata da primario istituto bancario o da impresa assicurativa a prima richiesta assoluta, senza preventiva escussione del debitore principale e rimossa ogni eccezione; La fideiussione dovrà presentare i seguenti requisiti:
  1. obbligatoriamente emessa e firmata digitalmente **generata fin dall'origine come documento digitale.**
  2. verificabile telematicamente presso l'emittente.
- Bonifico di € 5.600,00 effettuato a favore della TESORERIA COMUNALE presso BANCA INTESA SAN PAOLO FILIALE DI STRESA – coordinate bancarie:  
IBAN: IT59 L030 6945 6801 0000 0046 064  
specificando la causale “Garanzia provvisoria bando concessione imm. Verbanella”

La garanzia come sopra costituita, sarà svincolata alla sottoscrizione della concessione demaniale migliorativa per l'aggiudicatario definitivo, mentre per gli altri partecipanti alla procedura di gara sarà svincolata contestualmente alla comunicazione ai concorrenti dell'aggiudicazione e comunque non oltre trenta giorni dalla stessa, salva l'ipotesi che la procedura debba essere riaperta nei casi previsti dalla vigente legislazione.

La cauzione provvisoria si estingue comunque decorsi 30 giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione.

Si evidenzia che la cauzione provvisoria verrà incamerata qualora:

- l'aggiudicatario si rifiuti di sottoscrivere il contratto ovvero non si presenti, senza giustificato motivo alla stipula del contratto stesso;
- l'aggiudicatario non fornisca la documentazione necessaria a comprovare la sussistenza dei requisiti dichiarati ovvero qualora la documentazione prodotta o comunque acquisita dall'Amministrazione dimostri che l'aggiudicatario ha reso dichiarazioni non veritiere.
- Non vengano presentati entro 60 giorni o secondo i tempi indicati in sede di gara del progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE), e /o esecutivo e/o domanda di autorizzazione paesaggistica o si renda necessario chiedere integrazioni più di una volta;

L'aggiudicatario definitivo, ai fini della sottoscrizione del titolo concessorio, dovrà:

1. garantire l'esecuzione degli interventi previsti, secondo il cronoprogramma di cui al precedente Art. 6, comma 1, presentando apposita fidejussione dell'importo stimato dei lavori di risanamento e ampliamento quantificati in sede di partecipazione alla gara.

Sia in caso di fidejussione bancaria che assicurativa il Comune di Stresa, si riserva di verificare che la garanzia sia rilasciata da un soggetto legittimato secondo le rispettive fonti normative che regolano l'attività. Le verifiche riguarderanno anche la regolare iscrizione dell'eventuale intermediario assicurativo o finanziario, di interpellare direttamente la compagnia e verificare la solvibilità del garante. La fideiussione assicurativa deve contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e valuta, incluse quelle indicate

all'art. 1945 C.C. eseguibile entro 30 giorni dalla semplice richiesta del Comune e con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C., senza porre condizioni contrattuali alla polizza, che mitighino o limitino l'intervento del garante depotenziando la natura "a prima richiesta

2. costituire il deposito cauzionale previsto dall'art. 18 del Regolamento della Regione Piemonte 28/07/2009 n. 13/R definito in base alle valutazioni scaturite dal piano tecnico-finanziario e la cui somma potrà essere versata o garantita mediante fidejussioni bancarie o assicurative.

#### **Art. 12 - Procedura autorizzativa**

1. Al fine di poter avviare le procedure di approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, dovranno essere presentati gli elaborati tecnici a firma di professionista abilitato all'esercizio della professione per l'acquisizione dei pareri ed essere inviati agli Enti competenti - entro il termine indicato in offerta e comunque non oltre 60 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.
2. I lavori di riqualificazione/ampliamento dell'edificio esistente, dovranno essere ultimati e collaudati (a cura e spese dell'aggiudicatario) entro 18 mesi dalla data di acquisizione dei titoli autorizzativi, edilizi e non, o entro il relativo minor termine previsto in offerta.

#### **Art. 13 - Oneri dell'aggiudicatario**

1. Sono a carico del soggetto aggiudicatario gli oneri per la stipula dell'atto di concessione.
2. L'aggiudicatario allo scopo di esercitare le attività previste nel piano gestionale presentato in sede di gara dovrà ottenere le necessarie autorizzazioni presso i competenti sportelli comunali.
3. Si applicano gli articoli di cui al documento "Disciplinare della concessione demaniale area denominata Verbanella"

#### **Art. 14 - Modalità di presentazione della domanda**

1. Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire, a pena di esclusione, all'Ufficio protocollo del Comune di Stresa – Uffici di Piazza Matteotti 6 – STRESA - **entro il termine perentorio delle ore 13.00 del 30 aprile 2026** .la **domanda specifica** in apposito plico in uno dei seguenti modi:
  - a) mediante consegna a mano;
  - b) con raccomandata A.R. a mezzo di servizio postale;
  - c) a mezzo di agenzia di recapito autorizzata, con ricevuta di ritorno;
2. Farà fede, come data di arrivo, esclusivamente il timbro dell'Ufficio Protocollo del Comune di Stresa;
3. Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giungesse a destinazione in tempo utile.
4. Il plico, a pena di esclusione dalla gara, dovrà essere chiuso e adeguatamente sigillato (con timbro o firma o ceralacca) e dovrà riportare in modo ben visibile, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura: "*Gara per l'affidamento di concessione demaniale con finalità commerciali immobile "Verbanella" sito in comune di Stresa in Corso Umberto I - Riservato - Non Aprire*".
5. All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione dalla gara, tre buste, contraddistinte rispettivamente con le lettere "A", "B" e "C" che dovranno essere chiuse

e adeguatamente sigillate (con timbro o firma o ceralacca), recanti l'indicazione del mittente oltre alla scritta come sopra indicata.

6. La Commissione di gara, all'uopo nominata - con provvedimento del Responsabile del Servizio assunto dopo la scadenza dei termini di gara - procederà in seduta pubblica presso gli il Palazzo municipale in Piazza Matteotti n. 6 – Secondo piano – “Sala Giunta” il giorno **5 maggio 2026 alle ore 11.00** all’apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente bando.

### **Busta “A”**

La busta “A”, recante la scritta esterna “DOCUMENTAZIONE”, dovrà contenere:

- la domanda di partecipazione, redatta secondo il modello allegato sotto la lettera “A” e dovrà indicare:
    - nel caso di persona fisica, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale;
    - nel caso di impresa individuale, il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale dell'imprenditore;
    - negli altri casi, la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A. della ditta/associazione, nonché le generalità del legale rappresentante e sua qualifica;
  - essere datata e sottoscritta dalla persona fisica, o dal titolare nel caso di impresa individuale, o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi;
- 1) originale della polizza fidejussoria o l'assegno circolare comprovante la costituzione del deposito cauzionale di cui al precedente articolo 11;
  - 2) dichiarazione sostitutiva, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, integrata della domanda di partecipazione redatta secondo il modello “A” e attestante:

#### **per le persone fisiche (operatore economico: imprenditore individuale e artigiani):**

- di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni e di non avere, negli ultimi tre anni, concluso contratti o conferito incarichi a ex dipendenti del Comune di Stresa, cessati dal servizio da meno di tre anni, che nell'ultimo triennio di attività lavorativa hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dell'amministrazione di appartenenza e dei quali il soggetto privato contraente sia stato destinatario;
- che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'articolo 67 del decreto legislativo 159/2011;
- che nei propri confronti non sia stata pronunciata condanna, con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- di non essersi reso inadempiente o colpevole di negligenza nell'eseguire prestazioni per il Comune di Stresa stessa o per altre Amministrazioni Pubbliche;

#### **per le società e imprese in genere:**

- di titolarità della rappresentanza legale o in alternativa di procura speciale in copia autentica ai sensi degli artt. 18 e 19 D.P.R. n. 445/2000;
- di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni e di non avere, negli ultimi tre anni, concluso contratti o conferito incarichi a ex dipendenti del Comune di Stresa, cessati dal servizio da meno di tre anni, che nell'ultimo triennio di attività lavorativa hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dell'amministrazione di appartenenza e dei quali il soggetto privato

- contraente sia stato destinatario;
- che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'articolo 67 del decreto legislativo 159/2011;
  - che nei propri confronti non sia stata pronunciata condanna, con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
  - di non essersi reso inadempiente o colpevole di negligenza nell'eseguire prestazioni per il comune di Stresa stessa o per altre Amministrazioni Pubbliche;
  - di non trovarsi in alcuna causa di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di cui agli Artt. 94 (*Cause di esclusione automatiche*), 95 (*Cause di esclusione non automatica*), 96 (*Disciplina delle esclusioni*) e 98 (*Illecito professionale grave*) del D.lgs. 36/2023 e smi;
  - che l'impresa non si avvale dei piani individuali di emersione (PIE) previsti dalla legge n. 383/2001 oppure che l'impresa si è avvalsa dei piani individuali di emersione di cui alla legge n. 383/2001, ma che il periodo di emersione si è concluso;
  - di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ovvero che l'impresa non è tenuta al rispetto delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. 12 marzo 1999, n. 68);
- 3) dichiarazione di impegno a sottoscrivere in caso di aggiudicazione, nei termini indicati dal Comune di Stresa, il titolo concessorio, integrata nella domanda di partecipazione redatta secondo il modello allegato sotto la lettera "A";
- 4) dichiarazione, rilasciata dal Comune di Stresa –e controfirmata dal soggetto concorrente, attestante l'avvenuta presa visione dello stato dei luoghi e dell'area oggetto del bando. A tal fine i soggetti interessati potranno concordare la partecipazione al sopralluogo alle aree in oggetto, contattando l'Ufficio Demanio (tel. 0323 939 216);
- 5) dichiarazione di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni espresse nel presente Bando nonché nelle norme da esso richiamate, integrata nella domanda di partecipazione redatta secondo il modello allegato sotto la lettera "A";

### **Busta "B"**

La busta "B", recante la scritta esterna "OFFERTA TECNICA", dovrà essere accompagnata dalla dichiarazione di cui all'allegato "B", essere sottoscritta dal concorrente - ossia dal legale rappresentante o dal suo procuratore - e dovrà contenere, oltre a tale dichiarazione, n. 1 copia dei seguenti documenti, sottoscritti da tecnico abilitato.

### **L'offerta tecnica non deve contenere alcun elemento che possa rendere palese, direttamente o indirettamente, l'offerta economica.**

- 1) Relazione generale e tecnico descrittiva, necessariamente suddivisa nei seguenti paragrafi:
- quadro degli interventi, delle attività proposte e del progetto di gestione;
  - definizione degli interventi edilizi proposti sull'edificio e sulle aree pertinenziali esterne (dehors e area scoperta); relazione tecnico-illustrativa delle opere in progetto con esplicito riferimento alle tipologie realizzative, ai materiali da utilizzarsi, alla conformità degli interventi previsti agli strumenti urbanistici comunali e sovra comunali, nonché ai regolamenti ed alle norme vigenti, comprese quelle di sicurezza ed igienico-sanitarie;

- indicazione di materiali, caratteristiche, tecnologie costruttive, impianti, suddivisa tra:
  - interventi sugli edifici;
  - aree pertinenziali esterne (dehors e area scoperta);
  - proposte relative alle eventuali ulteriori attività commerciali esclusivamente e strettamente attinenti (complementari) alle attività di somministrazione di alimenti e bevande
  - piano gestionale delle attività;
  - cronoprogramma (**OBBLIGATORIO PENA ESCLUSIONE**) con indicazione espressa:
    - del termine entro il quale l'aggiudicatario si impegna a presentare il progetto a far data dall'aggiudicazione del bando per la realizzazione dell'opera;
    - del termine entro il quale l'aggiudicatario si impegna al collaudo dell'opera a far data dal titolo edilizio e paesistico ambientale.

2) Elaborati grafici:

- planimetria generale e schemi grafici in scala non inferiore a 1: 100 nei quali vengano evidenziati gli interventi e le soluzioni funzionali, impiantistiche e tipologiche proposti in tutti gli spazi e volumetrie che compongono il bene in concessione;
- elaborato foto realistico rappresentativo degli interventi proposti sull'involucro, la volumetria e le aree pertinenziali esterne al fabbricato;
- planimetria/e, in scala idonea, con perimetrazione di tutte le singole attività proposte (tavola indicante sala da pranzo, cucina, ripostigli, servizi igienici dedicati, accessi, percorsi esterni, ecc.);

3) Computo metrico estimativo delle opere e/o strutture (**OBBLIGATORIO PENA ESCLUSIONE**) da realizzarsi sull'area in concessione (impiegando, ove possibile, l'Elenco Prezzi Regione Piemonte vigente). L'intervento proposto dovrà comunque prevedere un quadro economico di spesa non inferiore ad € 560.000,00

**Il mancato inserimento nella busta "B" dei documenti di cui sopra, con le indicazioni contenute nei suddetti punti, comporta l'esclusione dalla gara.**

**Busta "C"**

La busta "C", recante la scritta esterna "OFFERTA ECONOMICA", dovrà contenere:

- 1) l'eventuale offerta al rialzo unico su tutte le tariffe a base gara, indicata in misura percentuale, che sarà applicata per la determinazione del canone calcolato ai sensi del precedente Art. 8, oppure la dichiarazione di non presentare alcuna offerta in rialzo, come da modello allegato alla lettera **C**;
- 2) Piano Tecnico Finanziario, di cui al punto 2.b) dell'Art. 5, asseverato da professionista abilitato all'esercizio della professione di commercialista o da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'Art. 106 del D.lgs. 1.09.1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) o da una società di revisione ai sensi dell'Art. 1 della legge 23.11.1939, n. 1966 (Disciplina delle società fiduciarie e di revisione), allo scopo di attestarne la coerenza e l'equilibrio.
- 3) Per i raggruppamenti temporanei di operatori economici i consorzi ordinaria l'impegno, in caso di aggiudicazione della gara, di conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al mandatario che stipulerà il contratto o in nome e per conto proprio e dei mandanti (vedi modello "C")

### **Art. 15 - Espletamento della gara e disposizioni varie**

1. Non sono ammesse offerte “condizionate” o “a termine”.
2. In occasione del sopralluogo alle aree e beni potranno essere richiesti eventuali chiarimenti, che saranno verbalizzati e tempestivamente resi noti mediante la pubblicazione di FAQ sul sito internet del Comune di Stresa.
3. Eventuali quesiti sulla gara dovranno essere formulati **ESCLUSIVAMENTE** per iscritto e inviati esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo: [protocollo@cert.comunestresa.it](mailto:protocollo@cert.comunestresa.it).

La risposta ai quesiti sarà pubblicata sul profilo del committente all'indirizzo:

[www.comune.stresa.vb.it/it-it/amministrazione/bandi-di-gara](http://www.comune.stresa.vb.it/it-it/amministrazione/bandi-di-gara)

nell'area riservata alla gara. Sarà data risposta ai quesiti solo se pervenuti **entro le ore 13.00 del giorno 23 aprile 2026;**

4. L'ammissione alla gara delle offerte, la loro valutazione formale (circa la corretta presentazione della documentazione richiesta) e la successiva valutazione tecnico/economica sarà curata da una Commissione Giudicatrice appositamente nominata.
5. La commissione Giudicatrice procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi ed alla verifica della regolarità della documentazione amministrativa presentata **senza aprire né l'offerta economica, né l'offerta tecnica**. Dopo di che, si procederà all'apertura delle BUSTE B – OFFERTA TECNICA dei concorrenti ammessi.
6. Le offerte progettuali saranno valutate in sedute riservate con applicazione dei criteri di aggiudicazione stabiliti nel presente bando. La Commissione Giudicatrice poi, in seduta pubblica, procederà:
  - a) a comunicare l'esito delle valutazioni tecniche con indicazione dei relativi punteggi complessivi;
  - b) ad aprire le BUSTE “C - Offerta economica” contenenti le offerte relative al rialzo unico sulle tariffe a base gara ed all'assegnazione dei relativi punteggi;
  - c) al calcolo del punteggio complessivo da assegnare a ciascun concorrente;
  - d) a redigere la graduatoria finale provvisoria con indicazione del concorrente che avrà conseguito il maggior punteggio totale ed a decretare l'aggiudicazione provvisoria.
7. Tutte le sedute pubbliche verranno rese note ai concorrenti almeno cinque giorni lavorativi prima, mediante fax e/o posta elettronica certificata, verrà inoltre dato avviso sul sito web del Comune di Stresa.
8. La commissione procederà anche in presenza di una sola domanda valida.
9. In caso di parità di maggior punteggio totale, riportato da due o più concorrenti, la procedura sarà aggiudicata al concorrente che avrà totalizzato il miglior punteggio nel sotto criterio qualitativo

#### **6.4 “Cronoprogramma”.**

10. L'amministrazione provvederà all'aggiudicazione definitiva con successivo provvedimento di aggiudicazione subordinato all'esito positivo delle verifiche e controlli inerenti i requisiti di carattere generale di cui all'Art. 94, 95 e 96 del D. Lgs. 36/2023.
11. Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione

dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario.

12. L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la sottoscrizione della concessione, a semplice avviso dal Comune di Stresa, effettuato a mezzo di raccomandata a/r o notificata a mano o via posta elettronica certificata.
13. Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse l'atto nel termine fissato, si procederà, con apposita determinazione del Responsabile del Servizio da notificare all'interessato a mezzo raccomandata A/R, o notificata a mano o via posta elettronica certificata, alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione provvisoria; la concessione sarà aggiudicata al soggetto che avrà riportato il secondo miglior punteggio.
14. Il responsabile del procedimento è il Geom. Marina Rizzato Responsabile del Servizio Gestione del Territorio e Demanio Lacuale.
15. Per l'acquisizione e/o la consultazione della documentazione necessaria per la partecipazione al presente bando e per ogni eventuale ulteriore informazione, gli interessati potranno rivolgersi al Responsabile del Procedimento, nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 10.00 alle ore 13.00 previo appuntamento al n. telefonico 0323939216 o tramite e-mail all'indirizzo demanioidrico@comune.stresa.vb.it

#### ***Art. 16 - Informativa per il trattamento dati personali***

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal D. Lgs. n. 196/2003, si avvisa che i dati raccolti nel corso della procedura di espletamento della gara e di stipulazione del contratto saranno trattati ai soli fini previsti dalla normativa di settore, dalla normativa in materia di semplificazione amministrativa ovvero in caso di richiesta di accesso agli atti o di ricorso all'autorità giudiziaria.

#### ***Art.17 - Altre informazioni***

Tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni tra il Comune di Stresa e i concorrenti, da considerarsi sufficienti ai fini della piena conoscenza, dovranno avvenire a mezzo posta elettronica certificata.

In particolare il Comune di Stresa provvederà a comunicare l'aggiudicazione definitiva a tutti gli offerenti ai sensi e per gli effetti di legge.

La graduatoria degli offerenti e il successivo avviso sui risultati della procedura sarà pubblicato sul sito web del Comune di Stresa

Stresa, \_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Geom. Marina Rizzato

(Firmato digitalmente ai sensi del DLgs 82/2005 e smi))

Elaborati:

- A: "Domanda di partecipazione"
- B: "Dichiarazione Offerta Tecnica"
- C: "Offerta economica"
- D: "Disciplinare di concessione"
- Dichiarazione di presa visione degli atti e dei luoghi
- PFTE composto da:

- 01.planimetria generale\_piano terra\_estado di fatto;
- 02.planimetria generale\_pianta della copertura\_estado di fatto;
- 03.prospetti\_estado di fatto progetto;
- 04.planimetria generale\_piano terra\_progetto;
- 05.planimetria generale\_pianta della copertura\_progetto;
- 06.prospetti progetto raffronto;
- 07.planimetria generale\_piano terra\_raffronto;
- 08.planimetria generale\_pianta della copertura\_raff;
- 09.prospetti\_raffronto,
- 10.documentazione fotografica;
- 11.relazione tecnica-descrittiva;
12. render e fotoinserimenti;
13. stima delle opere;
14. elaborati grafici in formato .dwg