



CITTÀ DI VERBANIA
PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

AREA ORGANIZZATIVA PATRIMONIO E DEMANIO IDRICO LACUALE

GESTIONE ASSOCIATA BACINO MAGGIORE PROVINCIA VERBANO CUSIO OSSOLA CITTÀ DI VERBANIA

**AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE MIGLIORATIVA
DI AREE/BENI/PERTINENZE APPARTENENTI AL DEMANIO IDRICO LACUALE
UBICATI IN COMUNE DI VERBANIA – VIA TROUBETZKOY N. 11 (EX COLONIA
SOLARE DI SUNA) PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALE E
CONNESSE (art. 9, comma 1, lettera n, Regolamento regionale n. 13/R - 2009).**

Vista la Legge Regionale 17 gennaio 2008, n. 2 (Disposizioni in materia di navigazione interna, demanio idrico della navigazione interna e conferimento di funzioni agli enti locali);

Visto il Decreto della Presidente della Giunta Regionale 28 luglio 2009, n. 13/R, Regolamento regionale recante: "Utilizzo del Demanio idrico della navigazione interna piemontese (art. 4 comma 1, lettera J) della Legge regionale 17 gennaio, n. 2)" e s.m.i.;

Visto il Decreto della Presidente della Giunta Regionale 28 luglio 2009, n. 10/R, Regolamento regionale recante: "Disciplina dell'attività balneare sui laghi e lungo i corsi d'acqua piemontesi (Legge regionale 17 gennaio 2008, n. 2, articolo 18)";

In esecuzione dell'Atto d'indirizzo della Giunta Comunale n. 117 del 17.03.2025:

- l'Amministrazione Comunale di Verbania con il presente avviso rende noto che è indetta procedura a evidenza pubblica per l'assegnazione con concessione migliorativa di beni del demanio lacuale, in Comune di Verbania, di seguito specificati.

Finalità della concessione:

- l'obiettivo prioritario è quello di attuare la valorizzazione delle aree/strutture esistenti garantendo nel contempo il miglioramento dei servizi anche con nuove prestazioni attrattive per lo sviluppo turistico e per la collettività in genere, compatibili con la destinazione prevista.

- la concessione demaniale migliorativa è caratterizzata dalla presenza di una prevalente componente progettuale e di spesa desumibile dal piano tecnico-finanziario, che dovrà presentare il concorrente, nel quale deve essere compreso un idoneo programma di ammortamento 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'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, (Disciplina delle società fiduciarie e di revisione), che dimostri la necessità di durata del periodo di concessione per permettere la proficua realizzabilità dell'opera o dell'investimento.

1) Oggetto della concessione demaniale migliorativa

Immobile già adibito ad attività commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande, con area di pertinenza, ubicato a Verbania Suna, in via Troubetzkoy, identificato catastalmente al CF Foglio 36 mappale 235/parte e C.T. Foglio 71, mappali 252/parte, 404/parte e 411/parte, per complessivi mq. 403,00 ca. di cui mq. 63,00 ca. di fabbricato ad uso commerciale e mq. 340,00 ca. di area esterna in uso esclusivo, oltre a circa mq. 3000

di aree a fruizione pubblica, accesso alla spiaggia libera e al pontile, come da estratto di mappa catastale su orto-foto in allegato (N. 1) nel quale sono contornate in colore rosso le aree e i beni destinati all'attività commerciale e in colore azzurro le aree di uso pubblico che il concessionario dovrà provvedere a pulire, sorvegliare e mantenere come da obblighi precisati all'art. 3 del presente avviso.

Uso consentito: attività commerciale e connesse (art. 9, comma 1, lettera n, Regolamento regionale n. 13/R).

L'immobile sarà consegnato vuoto. Attualmente nei locali sono ancora presenti attrezzature del precedente concessionario, che saranno rimosse prima della consegna del bene all'aggiudicatario.

La spiaggia è pubblica e dovrà sempre essere garantita la libera fruizione (spiaggia libera).

Gli eventuali servizi accessori a pagamento offerti dal concessionario non dovranno ostacolare la libera e gratuita fruizione della spiaggia.

La struttura è raggiungibile da due accessi pedonali di cui uno accessibile ai disabili e una scala che porta alla spiaggia.

L'immobile è dotato impianto elettrico a norma e di telecamere per il servizio di vigilanza.

La spiaggia è dotata di una passeggiata con oggetto sul lago, adiacente alle piscine, area interdotta ai tuffi per fondale basso.

2) Informazioni generali

La materiale individuazione della consistenza dei beni e delle aree in concessione sarà oggetto di migliore e puntuale indicazione nell'atto di concessione migliorativa mediante redazione di apposito verbale di consegna.

Nell'area demaniale che si assegna in concessione qualsiasi intervento dovrà rispettare tutti i vincoli di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale vigenti.

Ai fini della predisposizione della proposta migliorativa della struttura, sono di seguito riportati i riferimenti normativi ai quali attenersi per la progettazione:

Destinazione urbanistica

L'area ricade in zona classificata dal vigente P.R.G. del Comune di Verbania come:

- Aree attrezzate per la balneazione, la ricreazione e il soggiorno all'aperto e per le attività cantieristiche e di assistenza alle imbarcazioni (A.A.B.) di cui all'art. 24 bis delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente;

- Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

Con riferimento alla tutela idrogeologica, l'area risulta classificata in classe IIIb7, di cui all'art. 49 punto 7 delle Norme di Attuazione relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/2006 .

Con D.C.C. n.10 del 29/01/2024 sono state adottate le modifiche e le integrazioni alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di Variante Generale al Piano Regolatore vigente (DCC n.25/2023).

Attualmente l'applicazione del P.R.G. è in salvaguardia a seguito dell'adozione della proposta tecnica preliminare di variante generale al P.R.G., rientra nei casi disciplinati del P.T.P.P. a seguito della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 12.09.2024.

L'area risulta classificata urbanisticamente in Aree per i servizi (S) – art. 30

Vincoli

L'area risulta ubicata in prossimità del lago Maggiore e pertanto soggetta alla disciplina di cui al D.Lgs. n. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 136 e seguenti (Vincolo paesaggistico posto per decreto, DD.MM. 28 febbraio 1953) .

Piano disciplinante l'uso del demanio

Come approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 03/10/2011 l'area è classificata come C1 – Aree e spiagge in concessione/autorizzazione.

La documentazione tecnica di supporto è depositata in atti comunali e sul sito internet del Comune di Verbania all'interno della Sezione Documenti e dati/Documents Albo pretorio/Tag Avviso.

3) Obblighi del concessionario:

Il concessionario dovrà:

a) allestire la struttura esistente al fine di renderla idonea all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Le suindicate attività di allestimento devono essere finalizzate alla piena conformità alla normativa vigente in materia di somministrazione di alimenti e bevande e sono realizzate con esclusivi oneri a carico del concessionario, ivi inclusi quelli relativi all'attrezzatura del locale e agli allacci alle utenze.

b) provvedere a pulire, sorvegliare e mantenere anche le aree di uso pubblico indicate in colore azzurro nell'allegato estratto di mappa catastale su orto-foto;

In particolare il concessionario dovrà provvedere ai seguenti interventi manutentivi:

- pulizia e rastrellatura e livellamento dell'arenile per garantire il corretto utilizzo della spiaggia e impedire un eccessivo dislivello, anche dovuto a naturale erosione, con regolarità e al bisogno;
- rimozione e smaltimento materiale legnoso (tronchi, ramaglie ecc) di risulta da eventi meteorologici avversi;
- raccolta differenziata dei rifiuti, con particolare attenzione a mozziconi di sigaretta e contenitori/residui di bevande e vivande varie;
- ripristino, efficienza, mantenimento, pulizia e decoro giornaliero della zona docce;
- completa accessibilità e pulizia giornaliera del pontile d'attracco;
- cura del verde, con tutte le manutenzioni necessarie (pulizia, potatura, sfalcio, livellamento terreno, eventuale ripiantumazione, ecc...);
- pulizia e messa in sicurezza delle griglie di raccolta acque meteoriche.

La pulizia delle aree di accesso alla spiaggia e sulla spiaggia dovrà essere assicurata almeno una volta al giorno per tutta la loro estensione a partire dalle festività pasquali e sino al termine della stagione balneare; la pulizia dovrà essere garantita anche durante il periodo invernale al fine di mantenere l'area in stato di decoro;

La raccolta e lo smaltimento dei rifiuti nonché la pulizia degli appositi contenitori deve essere svolta almeno una volta al giorno e secondo le necessità, anche più volte, attraverso modalità conformi alla normativa vigente in materia di igiene e idonee allo svolgimento della raccolta differenziata dei rifiuti stessi, suddivisi negli appositi contenitori; La pulizia e la manutenzione dovranno essere effettuate dopo l'orario di chiusura dell'attività commerciale.

c) garantire la libera fruizione della spiaggia, dei servizi igienici pubblici, del pontile di ormeggio e i servizi di salvamento;

In particolare il concessionario dovrà:

- lasciare libere tutte le discese a lago e percorsi pedonali/camminamenti di collegamento;
- garantire l'uso pubblico dei servizi igienici, la pulizia, manutenzione apertura e chiusura con oneri a proprio carico; i servizi igienici di uso pubblico devono essere disponibili al pubblico dalle ore 09.00 – 22.00, salvo diverse indicazioni dell'ufficio competente;
- controllo sull'utilizzo del pontile d'attracco pubblico, in modo che lo stesso sia utilizzato solo da chi ha necessità di ormeggio temporaneo; l'accesso pedonale al pontile di ormeggio pubblico dovrà sempre essere garantito sia in entrata che in uscita;

Il tratto di lago antistante alla spiaggia è riservato alla balneazione.

Il concessionario dovrà mantenere lo stato di fatto e delimitare lo specchio acqueo riservato alla balneazione; è fatto obbligo al concessionario di dotarsi di attrezzature obbligatorie di salvataggio e di primo soccorso e del servizio di assistenza e salvataggio dei bagnanti, secondo quanto disciplinato dell'art. 7 del D.P.G.R. 28 luglio 2009, n. 10/R

(Regolamento regionale recante: "Disciplina dell'attività balneare sui laghi e lungo i corsi d'acqua piemontesi (Legge regionale 17 gennaio 2008, n. 2, articolo 18); il servizio di salvataggio deve essere assicurato mediante assistente bagnante avente idoneo brevetto rilasciato dalla Società nazionale di salvamento o dalla Federazione italiana nuoto (sezione salvamento) o da società o federazione legalmente riconosciuta. Il servizio dovrà essere garantito dalle ore 9.00, alle ore 18.00, sette giorni su sette, fatto salvo condizioni meteorologiche sfavorevoli debitamente segnalate;

In particolare il servizio di salvamento dovrà essere garantito durante la stagione balneare, compresa tra il 15 giugno e il 15 settembre, fatte salve eventuali disposizioni comunali che anticipino o posticipino entro un massimo di 45 giorni la stagione balneare (art. 2 del Decreto della Presidente della Giunta Regionale 28 luglio 2009, n. 10/R).

d) garantire un periodo annuo minimo di apertura dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, che dovrà essere di 180 giorni (da aprile a settembre) e l'attività dovrà avere i seguenti orari di apertura giornaliera minimi: dalle ore 9.00 alle 22.00 e massimi: dalle ore 6.00 alle 00.30.

Non è previsto la chiusura tra il 15 giugno e il 15 di settembre e tutti i servizi previsti devono restare attivi.

La modifica degli orari e delle aperture dovrà essere concordata ed approvata dall'Amministrazione Comunale.

Secondo quanto disposto dal paragrafo 7.1 del regolamento di applicazione del piano di classificazione acustica, è prevista la possibilità di autorizzare le attività di intrattenimento musicale in deroga ai limiti acustici di zona, previa presentazione di valutazione di impatto ambientale e ferme restando le fasce orarie sopra indicate; la stessa può svolgersi esclusivamente entro il locale in concessione, fatte salve eventuali autorizzazioni e comunque, nei limiti definiti dalla vigente normativa nazionale, regionale e comunale.

e) Il concessionario inoltre:

- è responsabile degli obblighi di custodia, vigilanza e conservazione dei beni in concessione: dal momento del rilascio della concessione assume gli obblighi di custodia e di vigilanza circa l'uso del bene concesso e sarà responsabile verso l'amministrazione degli obblighi assunti e verso i terzi di ogni danno cagionato nell'esercizio delle attività alle persone o alle cose e assumerà l'obbligo di manlevare e rendere indenne l'Amministrazione comunale da ogni azione che possa esserle intentata da terzi in dipendenza della concessione; il concessionario provvederà, in particolare, a stipulare apposita copertura assicurativa di R.C. verso terzi, dipendenti e collaboratori in genere, in relazione all'attività esercitata e dai servizi resi.

Si precisa che l'Amministrazione Comunale non risponderà di eventuali danni al materiale e alle strutture che potrebbero verificarsi a causa di eventuali alluvioni, trombe d'aria e/o qualsiasi altro evento atmosferico avverso;

Il servizio di custodia dovrà essere garantito per tutto l'anno sia durante i giorni feriali che festivi.

Per custodia si intende presenza continuativa di personale incaricato dal concessionario quando la struttura è aperta al pubblico, mentre nei periodi di chiusura si intende come vigilanza saltuaria con modalità da comunicare all'Amministrazione Comunale.

Durante la vigilanza saltuaria dovrà essere comunque garantita la reperibilità e la disponibilità di un incaricato del concessionario, sia durante i giorni feriali che festivi.

- dovrà provvedere a fornire e posizionare tutta la cartellonistica informativa compresa quella di sicurezza.

- sarà tenuto a corrispondere la cauzione, ai sensi dell'art.18 del D.P.G.R. n. 13/R 2009 pari al 30% del canone a garanzia degli adempimenti richiamati in concessione;

- dovrà provvedere alla gestione diretta della concessione con personale alle proprie dipendenze e in possesso dei requisiti professionali; si ricorda che ai sensi dell'art. 27 del D.P.G.R. 13/R 2009 - **non è consentita la sub concessione.**

- dovrà farsi carico degli oneri di seguito riportati e comunque di ogni spesa ed altro onere finanziario relativo a:

- spese per il personale in possesso dei requisiti professionali adeguati;
- manutenzione ordinaria e straordinaria ripristino integrità e funzionalità del manufatto le attrezzature, delle discese a lago e camminamenti destinati alla libera fruizione; in particolare il concessionario dovrà garantire il ripristino della ghiaia erosa sia dal moto ondoso che dalle escursioni del livello del lago;
- spese per la realizzazione, il posizionamento e la rimozione delle strutture amovibili;
- utenze (acqua/elettricità) TARI, funzionali alle attività esercitate, tributi e contributi gravanti sulla proprietà;

Il concessionario sarà tenuto altresì ad esporre in modo ben visibile:

- cartelli di dimensione minima cm. 59,4 x 42 (Formato A2), da collocare nei punti di accesso alla spiaggia libera, realizzati in materiale resistente alle intemperie e contenenti la seguente dicitura: "Comune di Verbania Spiaggia Libera con servizio di salvamento - Ingresso libero";
- la planimetria (mappa) che delinea i beni in concessione e ne definisca gli usi a libera fruizione;
- codice di condotta relativo alla normativa vigente sull'uso della spiaggia;

Il modello di concessione demaniale da sottoscrivere con l'aggiudicatario è pubblicato sul sito internet del Comune di Verbania nella Sezione Documenti e dati/Documenti Albo pretorio/Tag Avviso. Lo schema di concessione sarà integrato con gli obblighi di cui al presente avviso e al progetto migliorativo presentato in fase di gara.

La legittimazione all'utilizzo esclusivo del bene demaniale, si perfezionerà con il rilascio del titolo di concessione demaniale migliorativa ad opera dell'Autorità preposta, che ai sensi dell'art. 11, comma 2, del Decreto della Presidente della Giunta Regionale 28 luglio 2009, n. 13/R è subordinata:

- a) al preventivo conseguimento di tutti i pareri, autorizzazioni, provvedimenti di assenso, previsti dalla vigente normativa;
- b) al preventivo versamento degli oneri concessori: il pagamento del canone, il pagamento di tutte le spese necessarie per il rilascio dell'atto, il versamento del deposito cauzionale.

Si precisa e ricorda che:

- l'occupazione dei beni demaniali dovrà cessare alla scadenza stabilita ed essere pertanto restituiti, mediante riduzione in pristino e riconsegnati nello stesso stato in cui si trovavano al tempo della consegna, salvo il normale degrado dovuto all'uso diligente, ed esente da danni, priva di qualsiasi tipologia di manufatto, di rifiuti o materiali di vario genere, senza che il concessionario possa vantare per tale causa, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, alcuna forma di indennizzo, economico o non economico. Opere, addizioni, miglioramenti eseguite sull'area/bene/pertinenza demaniale saranno acquisite dall'Amministrazione senza possibilità di indennizzo o rivalsa e fatta salva la possibilità di richiedere la rimessa in pristino.

In vigore di concessione si applica la normativa regionale in materia di "Utilizzo del demanio idrico della navigazione interna piemontese" di cui al regolamento regionale n. 13/R-2009 e s.m.i., nonché della legge regionale n.2/2008 e s.m.i. "Disposizioni in materia di navigazione interna, demanio idrico della navigazione interna e conferimento di funzioni agli enti locali".

Con la partecipazione alla procedura pubblica, il richiedente dichiara di essere a conoscenza della normativa di settore vigente in materia di demanio idrico della navigazione interna piemontese e delle prescrizioni ivi previste in quanto applicabili.

4) Canone demaniale

Il concessionario è tenuto a corrispondere il canone annuo complessivo per le aree/beni/pertinenze in concessione di € 23.550,00, come determinato dalle Tariffe di cui

al D.P.G.R. n. 13/R 2009 e s.m.i. e dalla Tabella approvata in conferenza dei Sindaci in data 22.01.2014, Tab 1 calcolo canoni "Attività commerciali, terziario-direzionale e turistico-ricettive".

Si preavverte che il canone come sopra determinato trattandosi di svolgimento di attività di somministrazione di alimenti e bevande, non sarà oggetto delle agevolazioni previste dall'art. 17 del DPGR n. 13/2009 e s.m.i.

5) Durata

La concessione sarà rilasciata per un periodo desumibile dagli elaborati progettuali e dal piano tecnico-finanziario che giustifica la spesa, ai sensi dell'art. 23 del Regolamento regionale n. 13/R del 2009. La durata della concessione non potrà essere superiore ad anni quindici. Il primo anno di validità è quello in cui avviene il possesso del bene, mentre la scadenza è sempre riconducibile al 31 dicembre del periodo stabilito.

Il cronoprogramma dei lavori di cui al progetto tecnico di manutenzione straordinaria migliorativa del bene, vista l'imminenza della stagione estiva, potrà prevedere l'inizio lavori a seguito della chiusura della stagione balneare 2025.

Il concessionario è obbligato alla apertura stagionale a partire dal 15.06.2025, anche con il solo onere dell'allestimento necessario allo svolgimento dell'attività commerciale (fermo restando tutti gli altri obblighi previsti nel presente avviso).

6) Disposizioni generali della procedura

La presente procedura di gara per l'affidamento della concessione demaniale di cui al presente avviso, avente ad oggetto l'utilizzo dei beni demaniali per attività commerciali e connesse, ai sensi del D.P.G.R. n. 13/R 2009, rimane esclusa dall'applicabilità del Codice dei Contratti (Decreto legislativo n. 36/2023); i servizi di salvamento bagnanti sono in carico al concessionario, ai sensi dell'art. 7 comma 4 del D.P.G.R. n. 10/R 2009;

- le disposizioni contenute nel Decreto legislativo n.36/2023 sono applicabili alla procedura stessa in quanto richiamate nel presente avviso;

- la partecipazione alla procedura è stabilita per i beni demaniali indicati nel presente avviso: non saranno ammesse offerte per l'assegnazione parziale di quanto messo a gara ovvero che contemplino anche destinazioni solo parzialmente difformi da quelle di cui al presente avviso; dovranno pertanto essere presentate offerte comprendenti proposte progettuali complete di tutta la documentazione necessaria ad una valutazione complessiva dell'offerta;

- è esclusa altresì la facoltà di avvalersi dell'avvalimento in sede di gara previsto dall'art. 104 del D.Lgs. 36/2023 in quanto non è ammesso l'avvalimento per i requisiti d'idoneità professionale (es. iscrizioni ad albi, alla CCIAA o altri registri);

7) Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Possono concorrere all'affidamento della concessione le persone fisiche, le imprese individuali, le società, i consorzi ed imprese in genere, compresi i raggruppamenti temporanei di concorrenti nonché le associazioni di promozione sociale e no profit in genere, che al momento della presentazione dell'offerta, risultino essere in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti di ordine generale:

- di non trovarsi in una delle situazioni di cui agli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023;

- di non avere concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque non avere attribuito incarichi ad ex dipendenti dell'Ente che abbiano esercitato nei confronti dell'impresa poteri autoritativi o negoziali per conto della stessa pubblica amministrazione, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto, ai sensi dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. 165/2001 e s.m.i.;

- di non aver posto in essere, nell'esercizio della propria attività professionale condotte di occupazione abusiva sul demanio lacuale, debitamente accertate e sanzionate, in via definitiva, nel biennio antecedente la data di pubblicazione del presente avviso;

- qualora già occupante/concessionario di un bene demaniale, il partecipante deve essere in regola con il pagamento di canoni concessori relativi ad altre eventuali aree demaniali, relativamente ai comuni facenti parte della Gestione Associata Bacino Maggiore Provincia del Verbano Cusio Ossola;

I soggetti che intendono partecipare devono dichiarare altresì, di essere in possesso, a pena di esclusione, al momento della presentazione dell'offerta, del seguente requisito di idoneità professionale:

- essere iscritti nel Registro imprese tenuto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, per lo svolgimento di attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Il concorrente non stabilito in Italia deve essere iscritto al registro commerciale corrispondente o produrre una dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.

I seguenti soggetti possono concorrere anche se alla data di presentazione della domanda di partecipazione non fossero ancora costituiti in:

- raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti ai sensi di legge che, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;

- consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 Codice civile, anche in forma di società ai sensi dell'articolo 2615 ter Codice civile, costituiti ai sensi di legge.

Il medesimo soggetto non può partecipare alla gara presentando più domande di ammissione in qualità di concorrente sotto una qualsiasi altra forma soggettiva ovvero avendo rapporti di controllo e collegamento con altre imprese che partecipino alla gara in altra forma. In tali casi si procederà all'esclusione dalla procedura.

Il possesso dei requisiti sopra specificati deve essere attestato mediante una dichiarazione sostitutiva resa in conformità alle previsioni degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e s.m.i., nella consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci.

I partecipanti dovranno rendere le dichiarazioni mediante il modulo allegato (N. 2) al presente Avviso

8) Cauzione provvisoria

A garanzia della partecipazione alla procedura, nonché dell'adempimento di tutti gli impegni conseguenti all'aggiudicazione ed in particolare a garanzia della sottoscrizione della concessione, ciascun concorrente, alla presentazione della domanda, dovrà presentare una cauzione provvisoria, a pena di esclusione, dell'importo di € 2.355,00, (10% del canone demaniale).

Il deposito cauzionale potrà essere prestato esclusivamente mediante:

a) fidejussione bancaria o assicurativa (rilasciata da azienda di credito o impresa di assicurazioni autorizzate a norma di legge).

La stessa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. Tale cauzione dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;

oppure, in alternativa:

b) deposito in denaro presso la Tesoreria

La cauzione mediante deposito è da effettuarsi esclusivamente presso la Tesoreria del Comune di Verbania - Banca Popolare di Sondrio – sede in Largo Tonolli n. 24 e Piazza Ranzoni n. 27.

La garanzia prestata dal primo classificato rimarrà vincolata fino al rilascio della concessione demaniale, mentre per gli altri concorrenti o per coloro che non verranno ammessi saranno rilasciate dichiarazioni di svincolo dei depositi cauzionali o delle fideiussioni entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

9) Sopralluogo obbligatorio

A garanzia della serietà della proposta è necessario formulare l'offerta a seguito di una visita dei luoghi, previo appuntamento.

La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura di gara.

Ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo i concorrenti devono inviare all'Ufficio Demanio Idrico Lacuale, all'indirizzo di posta elettronica demanio.idrico@comune.verbania.it, una richiesta di sopralluogo indicando nome e cognome, con i relativi dati anagrafici delle persone incaricate a effettuarlo. La richiesta deve specificare l'indirizzo di posta elettronica o PEC, cui indirizzare la convocazione.

Il sopralluogo dovrà essere richiesto **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 11.04.2025**.

Il sopralluogo sarà effettuato nei giorni stabiliti dagli uffici comunali. Data e luogo saranno comunicati con almeno 2 giorni di anticipo.

All'atto del sopralluogo sarà rilasciato l'attestato di avvenuto sopralluogo indicando altresì la data e il soggetto che ha svolto il sopralluogo.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico o da un soggetto appositamente delegato dal legale rappresentante.

In ogni caso dovrà essere presentato un valido documento di identità.

Ogni soggetto potrà effettuare sopralluogo per un solo concorrente, a pena d'esclusione.

10) Termine e modalità di presentazione delle offerte.

L'offerta dovrà pervenire all'ufficio protocollo generale del Comune di Verbania, Piazza Garibaldi 15 Verbania, entro e non oltre le ore **12.00 del giorno 18.04.2025**, indirizzata all' Ufficio Patrimonio/Demanio idrico lacuale. Faranno fede la data e l'ora apposte sul plico a cura dell'Ufficio Protocollo. Oltre il termine predetto non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se aggiuntiva o sostitutiva alla precedente. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente per cui l'Amministrazione non si assume alcuna responsabilità qualora per qualsiasi motivo il plico medesimo non venga recapitato in tempo utile.

La documentazione di gara deve essere presentata in un unico plico, debitamente chiuso e sigillato, recante all'esterno le seguenti informazioni:

- le informazioni relative all'operatore economico concorrente (denominazione o ragione sociale, indirizzo di posta elettronica certificata per le comunicazioni)
- le indicazioni relative alla procedura a cui si intende partecipare: **GARA PER LA CONCESSIONE MIGLIORATIVA DI AREE/BENI/PERTINENZE APPARTENENTI AL DEMANIO IDRICO LACUALE UBICATI IN COMUNE DI VERBANIA – VIA TROUBETZKOY N. 11 (EX COLONIA SOLARE DI SUNA) PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ' COMMERCIALE E CONNESSE** (art. 9, comma 1, lettera n, Regolamento regionale n. 13/R).

Il plico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta sigillate, recanti l'intestazione del mittente, l'indicazione dell'oggetto e la dicitura, rispettivamente:

“A – Documentazione amministrativa”

“B – Offerta tecnica”

LA BUSTA “A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” deve contenere:

- **Domanda di partecipazione – Dichiarazione sostitutiva** resa ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, utilizzando **il modello allegato N. 2** al presente Avviso o riprodotto in modo sostanzialmente conforme presentando tutti gli elementi richiesti al fine di evitare che la documentazione di gara risulti mancante, incompleta o viziata da altre irregolarità essenziali. La domanda, deve essere sottoscritta dall'operatore economico individuale ovvero da tutti i concorrenti con idoneità plurisoggettiva non costituita. In detta ipotesi la dichiarazione sarà unica e sottoscritta da tutti i partecipanti. Alla domanda andrà allegata la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

- **Cauzione provvisoria** mediante fideiussione bancaria o assicurativa o quietanza dell'avvenuto deposito, dell'importo di € 2.355,00.

Ulteriore documentazione per i concorrenti con idoneità plurisoggettiva e consorzi:

- raggruppamenti temporanei di imprese già costituiti: il mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per atto pubblico con l'indicazione del soggetto designato quale mandatario;

- raggruppamenti temporanei di imprese, consorzi ordinari non ancora costituiti: l'impegno che in caso di aggiudicazione, le imprese conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad una di esse, individuandola e indicandola come capogruppo;

- consorzi ordinari già costituiti: copia autentica o copia conforme all'originale ai sensi, rispettivamente, degli artt. 18 e 19 del D.P.R. 445/2000, dell'atto costitutivo e dello statuto del Consorzio con indicazione del soggetto designato quale capogruppo;

- consorzi stabili, consorzi di cooperative e di imprese artigiane: copia autentica o copia conforme all'originale ai sensi, rispettivamente, degli artt. 18 e 19 del D.P.R. 445/2000, dell'atto costitutivo e dello statuto del consorzio con indicazione delle imprese consorziate;

LA BUSTA “B – OFFERTA TECNICA” deve contenere:

- **il progetto tecnico** preciso e dettagliato, atto a descrivere in modo puntuale l'intervento di manutenzione straordinaria migliorativa e l'allestimento, formulato e ripartito secondo i criteri di valutazione tecnica come sotto previsti al punto 13) del presente avviso.

Nella stesura della relazione al progetto si richiede quanto più possibile concretezza e sintesi. Si ricorda inoltre che, ove espressamente richiesto al punto 13), è fatto obbligo di allegare il render foto realistico del progetto (o quanto necessario per consentire un'adeguata valutazione).

L'offerta tecnica dovrà essere costituita obbligatoriamente a pena di esclusione da un numero massimo di n. 10 pagine formato A4 su una sola facciata ovvero di n. 5 pagine fronte retro formato A4 (scritte con carattere Arial 12). Ulteriore analogo numero di pagine potrà essere costituito da corredo documentale quale il render foto realistico del progetto o altra documentazione esplicativa;

Le proposte devono essere accompagnata da un cronoprogramma degli interventi.

- **piano tecnico-finanziario** che giustifica la spesa, ai sensi dell'art. 23 del Regolamento regionale n. 13/R - 2009, nel quale deve essere compreso un idoneo programma di ammortamento 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'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, (Disciplina delle società fiduciarie e di revisione), **che dimostri la necessità di durata del periodo di concessione richiesto per permettere la proficua realizzabilità dell'opera o dell'investimento, che non potrà comunque superare quindici anni;**

Richieste di chiarimenti: ogni comunicazione avverrà esclusivamente mediante PEC; pertanto è obbligatorio indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata. Le modifiche dell'indirizzo PEC, problemi temporanei nell'utilizzo di tale forma di comunicazione,

dovranno essere tempestivamente segnalate, diversamente l'Amministrazione declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni. Per le partecipazioni con idoneità plurisoggettiva, anche se non ancora costituite formalmente, la comunicazione recapitata al capogruppo si intende resa validamente a tutti gli operatori economici costituenti il raggruppamento. I soggetti che intendono concorrere alla procedura possono ottenere chiarimenti, mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al responsabile unico del procedimento al seguente indirizzo Pec: istituzionale.verbania@legalmail.it entro e non oltre sette giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno cinque giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte. Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato. L'Amministrazione pubblicherà le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura, saranno pubblicate sul sito internet del Comune: www.comune.verbania.it all'interno della Sezione Documenti e dati/Documenti Albo pretorio/Tag Avviso.e, pertanto, gli interessati sono tenuti a controllare il sito e la sezione indicati.

12) Svolgimento delle operazioni di gara

Le operazioni di gara per l'esame della documentazione amministrativa, avranno inizio il **29.04.2025 ore 9.30**, presso gli Uffici del Dipartimento Servizi Territoriali, in Via Fratelli Cervi, n. 5, in seduta pubblica aperta ai rappresentanti delle imprese ovvero soggetti muniti di apposita delega. Il procedimento di gara sarà il seguente: **Fase 1** - seduta pubblica: preliminarmente si procede alla verifica della tempestività dell'arrivo dei plichi ed al controllo della loro integrità, quindi si procede alla numerazione ed apertura dei plichi ricevuti nei termini, alla numerazione delle buste ivi contenute e successivamente all'apertura della busta A – Documentazione amministrativa, per l'esame di rito. Verificata la documentazione, il Presidente dichiara ammessi alle successive fasi di gara i soli concorrenti che abbiano presentato la documentazione in modo completo e formalmente corretto rispetto a quanto richiesto. Si procederà quindi all'apertura delle buste B - Offerta tecnica, al fine di controllare esclusivamente il contenuto, salvo il caso vi siano ipotesi di ammissioni con riserva a seguito attivazione di procedimento di soccorso istruttorio, in tal caso le operazioni di gara saranno sospese e sarà fissata una nuova seduta da comunicare con congruo anticipo ai partecipanti.

Fase 2 – seduta riservata: la Commissione giudicatrice procederà alla valutazione del merito tecnico delle offerte con attribuzione del relativo punteggio.

Soccorso istruttorio e cause tassative di esclusione: le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio. In particolare, in caso di mancanza, incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelli afferenti all'offerta tecnica, si procederà con apposita comunicazione ad assegnare al concorrente un termine perentorio di cinque giorni per integrare o regolarizzare le dichiarazioni necessarie. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla gara. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili, e quindi causa tassativa di esclusione, le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

13) Criteri di valutazione

Le proposte saranno valutate mediante attribuzione di un punteggio numerico massimo di **100** punti a fronte della proposta che meglio risponda qualitativamente ai seguenti parametri di valutazione:

A) Proposta progettuale: sulla struttura adibita ad attività commerciale e area esterna a utilizzo esclusivo **max 50** punti così ripartiti:

A.1) manutenzione straordinaria migliorativa:

criterio motivazionale di valutazione: concretezza delle soluzioni, qualità dei materiali e delle attrezzature, pregio architettonico dell'estetica, soluzioni eco-compatibili e a basso impatto ambientale e programma di manutenzione ordinaria: attribuzione **fino a 40 punti** (è fatto obbligo di allegare render foto realistico del progetto o quanto ritenuto necessario per consentire un'adeguata valutazione).

A.2) allestimento degli spazi in termini di adeguatezza e completezza (arredi e attrezzature) rispetto alla finalità della concessione: criterio motivazionale di valutazione: ricerca ed originalità nel design degli arredi, pregio architettonico dell'estetica generale dell'allestimento, soluzioni eco-compatibili e a basso impatto ambientale, attribuzione **fino a 10 punti** (è fatto obbligo di allegare render foto realistico del progetto o quanto ritenuto necessario per consentire un'adeguata valutazione).

B) Proposta migliorativa sugli aspetti inerenti alla sicurezza, servizio salvataggio: max 20 punti. Criterio motivazionale di valutazione: adozione di concrete soluzioni anche gestionali inerenti alla sicurezza dei fruitori della spiaggia e del lago, con particolare riferimento alla passeggiata con oggetto sul lago, adiacente alle piscine, area interdotta ai tuffi per fondale basso, oltre a quanto obbligatorio dalla normativa di settore.

C) Proposta migliorativa sui servizi fruibili da parte di persone portatrici di handicap oltre lo standard minimo obbligatorio per legge: max 15 punti. Criterio motivazionale di valutazione: concretezza delle azioni per garantire la maggiore fruibilità della spiaggia e delle struttura adibita ad attività commerciale da parte dei portatori di handicap quali la disponibilità di attrezzatura tecnica specifica per spostamenti su terra e lago e la presenza di personale qualificato e specializzato.

D) Proposta migliorativa sui servizi alla spiaggia pubblica (pulizia e tenuta servizi igienici pubblici, altra tipologia di servizi): max punti 15. Criterio motivazionale di valutazione: tipologie dei servizi all'utenza, frequenza e idoneità del metodo di pulizia della spiaggia ed area a verde e camminamenti/percorsi pedonali e servizi igienici.

Le proposte sopra indicate devono essere accompagnata da un cronoprogramma degli interventi.

La valutazione dell'offerta tecnica avverrà da parte di una commissione appositamente nominata, a seguito della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, che valuterà l'offerta relativamente ai singoli parametri sopra indicati.

La commissione attribuirà ad ogni concorrente il punteggio che formerà la graduatoria finale sulla base del punteggio massimo complessivo attribuito ai singoli concorrenti.

I sopra indicati parametri saranno valutati dalla Commissione giudicatrice attraverso un giudizio di carattere qualitativo, come di seguito specificato.

Ciascun commissario dovrà assegnare ad ogni parametro un coefficiente di valutazione sulla base della seguente scala:

ottimo	buono	discreto	sufficiente	non valutabile
1	0,75	0,50	0,25	0

Il punteggio finale attribuito al singolo parametro di ogni concorrente sarà determinato nel seguente modo:

$P. \text{ finale} = P. \text{ max. attribuibile (così come indicato per ogni parametro)} \times \text{Coeff. di valutazione medio}$

Il coefficiente di valutazione medio è dato dalla media aritmetica dei coefficienti di valutazione provvisori attribuiti da ciascun commissario ad ogni parametro.

La concessione sarà aggiudicata al concorrente che avrà conseguito complessivamente il punteggio più elevato e la durata risulterà dal piano tecnico-finanziario presentato, nel limite massimo di 15 anni.

Il concedente si riserva la facoltà di non procedere all'assegnazione della concessione qualora nessuna proposta raggiunga il punteggio minimo di 60 punti complessivi.

Dalla graduatoria si attingerà in caso di rinuncia del primo classificato e a seguire nei limiti del punteggio minimo di 60 punti.

Si potrà procedere alla stipulazione della concessione anche qualora dovesse pervenire un unico progetto, se lo stesso supererà la valutazione minima.

L'Amministrazione comunale si riserva in ogni caso il diritto di sospendere, modificare o interrompere definitivamente la presente procedura, senza che ciò possa fondare alcuna pretesa, da parte degli operatori interessati, a qualsiasi forma di risarcimento, indennizzo o rimborso dei costi o delle spese eventualmente sostenute.

Il concessionario alla sottoscrizione del contratto è tenuto a costituire altresì una garanzia sotto forma di cauzione o di fideiussione nella misura dell'importo complessivo dell'intervento previsto nel progetto tecnico presentato in fase di gara a garanzia della sua esecuzione nei termini previsti dal cronoprogramma. La cauzione sarà progressivamente svincolata a decorrere dal raggiungimento di un importo dei lavori eseguiti, attestato mediante stati d'avanzamento, pari al 50 per cento dell'importo contrattuale.

In caso di parità di punteggio complessivo tra più partecipanti si procederà, tra questi, a procedura di gara in rialzo sul canone concessorio relativo alla concessione demaniale secondo la seguente procedura: si procederà con invio di lettera in posta elettronica certificata o raccomandata A.R. ai predetti partecipanti con assegnazione del termine perentorio di cinque giorni per la presentazione - mediante consegna a mano, ovvero con raccomandata A.R. a mezzo di servizio postale, ovvero a mezzo di agenzia di recapito autorizzata, con ricevuta di ritorno e con le stesse modalità e condizioni di cui al presente avviso, presso ufficio Protocollo del Comune di Verbania, in plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con indicato in modo ben visibile, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura: "GARA PER LA CONCESSIONE MIGLIORATIVA DI AREE/BENI/PERTINENZE APPARTENENTI AL DEMANIO IDRICO LACUALE UBICATI IN COMUNE DI VERBANIA – VIA TROUBETZKOY N. 11 (EX COLONIA SOLARE DI SUNA) PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ' COMMERCIALE E CONNESSE ", - di una offerta in carta recante marca da bollo da € 16,00. L'offerta economica deve prevedere un rialzo in aumento di almeno 1.000,00 euro rispetto al canone di concessione; non sono ammissibili offerte di importo pari od in diminuzione. In caso di inutile decorso del termine perentorio assegnato, il concorrente che non avrà presentato l'offerta in rialzo sarà escluso dalla gara.

14) Altre informazioni

L'assegnazione della concessione resta subordinata alla verifica del possesso dei requisiti generali dichiarati in sede di gara e alla presentazione della cauzione definitiva ai sensi dell'art. 18 del D.P.G.R. 13/R 2009.

Qualora, a seguito delle verifiche, dovesse risultare che l'aggiudicatario non è in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara ovvero non rispetti gli adempimenti previsti a suo carico, lo stesso decadrà dall'assegnazione che fino a quel momento deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva espressa.

Nel caso di decadenza del soggetto si procederà all'assegnazione a favore dell'offerta immediatamente seguente in graduatoria.

La non veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara, accertata in sede di verifica, comporterà altresì l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000.

Resta inteso che i titoli autorizzativi e edilizi necessari per la realizzazione del progetto tecnico sono a cura e spese dell'aggiudicatario.

15) Pubblicità

Il presente avviso è diffuso mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune di Verbania e sul sito internet istituzionale www.comune.verbania.it, e per estratto su un giornale a tiratura locale.

16) Informativa sul trattamento dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 13/14 del Reg. (UE) 2016/679 si informa che i dati e le informazioni personali raccolti saranno trattati dal Comune di Verbania esclusivamente nell'ambito del procedimento di gara ed in caso di aggiudicazione per la stipula e gestione della concessione demaniale migliorativa.

Responsabile del procedimento: Dott.ssa Cristina Vesevo

Documentazione allegata al presente Avviso:
Allegato N. 1 – Planimetria catastale su orto foto
Allegato N. 2 - Istanza di partecipazione/dichiarazioni

Verbania il 18.03.2025

**Il Dirigente del 1°Dipartimento
(Arch. Vittorio Brignardello)**