



CITTÀ DI VERBANIA
PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

1° DIPARTIMENTO – SERVIZI TERRITORIALI
AREA ORGANIZZATIVA – PATRIMONIO- DEMANIO LACUALE

BANDO PUBBLICO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO DEL CHIOSCO BAR SITO ALL'INTERNO DEL PARCO CAVALLOTTI DESTINATO ALL'ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE.

IL COMUNE DI VERBANIA

indice gara pubblica per l'affidamento della concessione in uso del chiosco bar di proprietà comunale destinato ad attività di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande a servizio dei frequentatori del Parco Cavallotti.

1) OGGETTO E FINALITÀ

La concessione interesserà il locale chiosco e l'area esterna destinata a dehors e spazi esterni, come meglio identifica nella planimetria allegata (N.1).

Il manufatto ad un piano fuori terra di forma ottagonale, coperto (tipo gazebo) avente superficie lorda pari a mq. 72, risulta catastalmente costituito da un locale bar, da un locale deposito, da n. 2 servizi igienici; è provvisto di impianto elettrico, idraulico-sanitario, impianto idrico per adduzione e scarico acqua bancone bar.

L'area di superficie esterna di pertinenza del chiosco è complessivamente pari a circa mq. 170 (di cui mq 108 area esterna al manufatto e mq 62 destinata a dehors), è pavimentata in cubetti di porfido a forma semicircolare. L'area esterna destinata a dehors sul lato a lago del manufatto coperto si trova a una distanza di metri 2,00 dall'area esterna di pertinenza del chiosco, al fine di garantire il passaggio pubblico.

Scopo della concessione è la valorizzazione delle aree/strutture esistenti garantendo nel contempo il miglioramento dei servizi per lo sviluppo turistico e per la collettività in genere, compatibili con la destinazione prevista.

Nei predetti ambienti e locali potrà essere esclusivamente esercitata l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, in conformità alla normativa vigente.

La partecipazione al presente Bando implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo delle norme generali di contesto, ma anche di tutte le disposizioni particolari in esso contenute, nonché la conoscenza e l'accettazione, senza riserve, delle caratteristiche e condizioni dei locali proposti.

Il chiosco sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: la presente procedura comprende oltre all'offerta economica, una proposta progettuale di miglioramento del bene.

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

Dati catastali:

Il fabbricato risulta identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 63 particella 737 (corrispondente al Catasto dei Terreni ai medesimi identificativi), mentre l'area esterna risulta identificata al Catasto dei Terreni al Foglio 63 Particelle 324/parte e 264/parte.

Destinazione urbanistica:

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

2) ALLESTIMENTI/ARREDI: sono a carico del concessionario.

Nell'area esterna di pertinenza è possibile la collocazione di sedie e tavolini, coerenti con la specificità dei luoghi e con le caratteristiche del manufatto destinato alla vendita e/o somministrazione di alimenti e bevande. Tavoli, sedie, ombrelloni ed eventuali corpi scaldanti dovranno comunque essere conformi alle disposizioni delle normative in materia. Tutti gli arredi interni ed esterni e tutte le attrezzature attualmente presenti nel chiosco bar sono di proprietà del concessionario uscente che provvederà allo sgombero del materiale prima del verbale di consegna al nuovo aggiudicatario.

3) APERTURA ATTIVITÀ': obbligatoria dal 1 aprile al 31 ottobre, facoltativa negli altri periodi dell'anno. 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, sette giorni su sette.

E' a rischio del concessionario l'effettivo svolgimento della attività nei mesi di apertura obbligatoria, senza nessuna diminuzione del canone, così come sarà a suo favore l'apertura non obbligatoria negli altri periodi dell'anno.

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

4) BAGNI PUBBLICI: è prevista l'apertura dei bagni al pubblico. E' a carico del concessionario, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la pulizia e fornitura materiali di consumo. I bagni dovranno essere aperti nei periodi e nei giorni di apertura dell'attività, anche se svolta in orari serali.

5) DURATA DELLA CONCESSIONE: 9 anni. Non è consentito il rinnovo.

Considerato i tempi della procedura di assegnazione, la concessione decorre dal giorno di consegna dell'immobile, a seguito del provvedimento di aggiudicazione, nelle more della stipulazione del contratto che dovrà essere sottoscritto obbligatoriamente nel giorno che sarà comunicato all'aggiudicatario, a pena di decadenza.

Il crono-programma dei lavori di cui al progetto tecnico di manutenzione straordinaria migliorativa del bene, vista l'imminenza della stagione primavera-estate, potrà prevedere l'inizio lavori a seguito della chiusura del 31 ottobre.

6) CANONE A BASE DI GARA: € 16.000,00.

Il canone è determinato sulla base del precedente canone di concessione che rappresenta il valore di mercato del chiosco.

L'importo sarà oggetto dell'offerta economica al rialzo in sede di gara.

Il canone di concessione sarà articolato in dodici mensilità, con decorrenza dalla data di concreto avvio dell'attività di somministrazione, per l'intera durata del contratto. Detto canone sarà rivalutato annualmente, a partire dal terzo anno, con variazione pari al 75%

di quella ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo. Il pagamento dello stesso avverrà con cadenza mensile anticipata.

7) AGGIUDICAZIONE: l'affidamento avverrà mediante procedura aperta, con aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità dell'offerta tecnica e rialzo sul canone a base di gara, secondo i criteri di seguito specificati.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché valida.

8) ATTIVAZIONE DEL PUBBLICO ESERCIZIO: il concessionario è obbligato alla apertura stagionale 2026, anche con il solo onere dell'allestimento necessario allo svolgimento dell'attività commerciale (fermo restando tutti gli altri obblighi previsti nel presente Bando).

9) DISPOSIZIONI GENERALI DELLA PROCEDURA

Le disposizioni contenute nel Decreto legislativo n. 36/2023 (cd Codice contratti) sono applicabili alla presente procedura ove richiamate nel presente Bando.

La partecipazione alla procedura si riferisce ai beni e aree come sopra descritti; 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 e suo allegato grafico; dovranno pertanto essere presentate offerte comprendenti proposte progettuali complete di tutta la documentazione necessaria ad una valutazione complessiva dell'offerta.

E' 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);

10) SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla procedura, 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.;
- qualora già concessionario di un bene di proprietà comunale o demaniale, il partecipante deve essere in regola con il pagamento di canoni concessori relativi ad altri contratti in corso o cessati;

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 (stato attiva).

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.

In caso di raggruppamento la consegna anticipata del Chiosco nelle more della stipula del contratto sarà fatta nei confronti dell'impresa mandante.

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

11) 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 € 1.600,00 (10% del canone).

Il deposito cauzionale potrà essere prestato esclusivamente mediante:

a) fideiussione 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 - UNICREDIT S.p.A., Filiale di Verbania, Corso Mameli, 47 - Codice IBAN: IT71 I020 0822 4010 0010 7391 282 - Codice SWIFT: UNCRITM1EF1

Intestazione: **COMUNE DI VERBANIA**

La garanzia prestata dal primo classificato rimarrà vincolata fino al rilascio della concessione, 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.

12) 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 patrimonio, all'indirizzo di posta elettronica patrimonio@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 14 aprile 2026.

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.

13) TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta dovrà pervenire all'ufficio protocollo generale del Comune di Verbania, Piazza Garibaldi 15 Verbania, consegnata a mano o con raccomandata con ricevuta di ritorno, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 23.04.2026**, 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 L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO DEL CHIOSCO BAR SITO ALL'INTERNO DEL PARCO CAVALLOTTI DESTINATO ALL'ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE.**

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

"A – Documentazione amministrativa"

"B – Offerta tecnica"

"C - Offerta economica"

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 Bando 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 € 1.600,00.

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 di valorizzazione del bene e l'allestimento, formulato e ripartito secondo i criteri di valutazione tecnica come sotto previsti al punto 16) del presente avviso.

Nella stesura della relazione al progetto si richiede quanto più possibile concretezza e sintesi. Si ricorda inoltre che, ove espressamente richiesto), 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 crono-programma degli interventi, che sarà oggetto di valutazione come più avanti precisato.

BUSTA "C - OFFERTA ECONOMICA":

L'offerta (Allegato "3"), con apposta marca da bollo da € 16,00 debitamente annullata, datata e sottoscritta dal titolare o legale rappresentante o suo procuratore con firma leggibile e per esteso, deve indicare IN CIFRE ED IN LETTERE, IL CANONE OFFERTO.

Il canone offerto deve essere pari o in aumento sul canone a base d'asta.

Il canone a base d'asta è di € 16.000,00 (sedicimila/00 Euro). L'offerta dovrà essere espressa in Euro e potrà prevedere aumenti.

Sono inammissibili offerte con canoni inferiori a quello a base d'asta. In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere vale l'importo più favorevole al Comune.

Nella Busta C dovrà essere inserito, a pena di esclusione, anche un piano tecnico-finanziario 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). Il piano economico-finanziario non sarà oggetto di valutazione, ma costituirà attestazione dell'equilibrio e sostenibilità dell'offerta da parte del concorrente.

14) 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.

15) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA

Le operazioni di gara per l'esame della documentazione amministrativa, avranno inizio il 27.04.2026 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 solo fine di controllare 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 – una o più sedute riservate: la Commissione giudicatrice procederà alla valutazione del merito tecnico delle offerte con attribuzione del relativo punteggio.

Fase 3 - seduta pubblica: si provvederà a dare lettura dei punteggi delle valutazioni della Busta B e all'apertura della Busta C determinando la graduatoria finale.

La Commissione, in esito alla valutazione delle offerte, stilerà la graduatoria delle offerte.

16) PUNTEGGI E CRITERI DI VALUTAZIONE

- Offerta tecnica relativa alla struttura del chiosco: max 70 punti

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

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).

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, soluzioni eco-compatibili e a basso impatto ambientale, attribuzione fino a 20 punti (è fatto obbligo di allegare *render* foto realistico del progetto o quanto ritenuto necessario per consentire un'adeguata valutazione).

3) Crono-programma degli interventi (durata 9 anni): attribuzione di 10 punti se la proposta sarà realizzata entro il primo anno; si assegnano 8 punti se la proposta sarà realizzata entro il secondo anno; si assegnano 6 punti se la proposta sarà realizzata entro il terzo anno; 0 punti se dal quarto anno in poi.

Offerta economica relativa al canone annuo: max 30 punti.

L'operatore economico dovrà presentare offerta almeno pari alla base di gara in aumento, rispetto all'importo di Euro 16.000,00 (sedicimila,00).

Attribuzione dei punteggi:

OFFERTE TECNICHE

La commissione di gara (composta da tre componenti) all'uopo nominata, attribuirà ad ognuna un punteggio di merito adoperando la seguente formula:

$$C(a) = \sum_n [W_i * (a)_i]$$

Dove: $C(a)$ =

n =

W_i =

$V(a)_i$ =

indice di valutazione dell'offerta (a)

numero totale dei requisiti

peso o punteggio attribuito al requisito (i)

coefficienti della prestazione offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno, determinati attraverso la media dei coefficienti, variabili tra 0 e 1. Attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari

$\sum_n$ =

sommatoria

coefficienti e giudizi

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

Si procederà alla determinazione della media dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari.

Il punteggio sarà quindi attribuito moltiplicando il peso di ciascun requisito alla media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari per il medesimo criterio o sub-criterio.

I calcoli saranno effettuati utilizzando fino alla terza cifra decimale arrotondata all'unità superiore qualora l'eventuale quarta cifra decimale sia pari o superiore a cinque.

Si procederà, comunque alla valutazione delle offerte, anche in caso di presenza di un'unica offerta valutabile.

OFFERTE ECONOMICHE

Il punteggio massimo sarà assegnato all'offerta con il prezzo più alto, che costituisce parametro di riferimento per la valutazione delle restanti offerte, secondo la seguente formula: $P = PM \times (O / Om)$

Dove: P =	Punteggio da determinare
PM=	Punteggio massimo attribuibile
Om=	Offerta migliore
O =	Offerta presa in considerazione

Nel caso di attribuzione con punteggio a più cifre decimali, derivante dall'applicazione della formula di cui sopra, verranno computati i primi due decimali, con arrotondamento del secondo decimale all'unità superiore se il terzo decimale è maggiore o uguale a cinque, ovvero senza arrotondamento se il terzo decimale è inferiore a cinque.

Qualora vi fosse discordanza tra gli importi in cifre e quelli in lettere, sarà considerata valida l'offerta più vantaggiosa per la Stazione Appaltante.

Sommando queste votazioni ottenute per ogni singolo parametro di valutazione, si otterrà il punteggio complessivo da attribuire ad ogni operatore economico.

In caso di parità risulterà vincitrice il proponente che avrà raggiunto il punteggio più alto nella proposta tecnica.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di:

- revocare la presente procedura, senza alcun onere per l'Amministrazione, qualora ritenga le offerte pervenute non rispondenti alle proprie aspettative e/o necessità ancorché sopravvenute, oppure non economicamente convenienti;
- non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

Nessun rimborso o compenso spetterà alle ditte concorrenti per le eventuali spese sostenute in dipendenza della presente gara, anche nel caso in cui non si dovesse procedere all'aggiudicazione.

L'aggiudicazione sarà comunicata agli operatori economici interessati; tale comunicazione costituirà impegno per l'aggiudicatario a tutti gli effetti. L'impresa aggiudicataria si obbliga per sé e per i propri aventi causa.

È fatto salvo comunque l'esito positivo delle successive verifiche e controlli propedeutici alla stipulazione del contratto nonché la produzione di tutta la documentazione richiesta.

L'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con provvedimento motivato, qualora dai controlli effettuati risulti che ai fini della partecipazione al Bando, non siano rispettati criteri tecnici/ amministrativi di gara.

Detto provvedimento comporterà lo scorrimento della graduatoria ai fini dell'individuazione del nuovo affidatario.

Nel caso in cui l'aggiudicazione non diventi efficace, il vincitore non potrà reclamare danni o risarcimenti. Si intende accettato da parte dell'appaltatore l'eventuale inizio dell'esecuzione del servizio anche nelle more della stipula del contratto.

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.

17) AVVIO DELL'ATTIVITÀ' DEL CHIOSCO

La consegna della struttura e aree pertinenziali sarà eseguita dall'Area Organizzativa Patrimonio/Demanio idrico lacuale, mediante sottoscrizione del verbale di consegna.

I locali e le aree affidate in uso, individuati nella planimetria sottoscritta dalle parti, costituiranno parte integrante del contratto di gestione.

Per l'avvio dell'attività il concessionario dovrà presentare al SUAP del Comune di Verbania la documentazione necessaria richiesta per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande con contestuale trasmissione di notifica sanitaria.

Il personale addetto al "Chiosco bar" dovrà essere in possesso dei Requisiti professionali per la somministrazione di alimenti e bevande prevista da normativa Decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 – Articolo 71, comma 6.

Il gestore dovrà predisporre e applicare a sua cura e spesa il manuale di autocontrollo (HACCP) previsto dal Regolamento comunitario n. 852/2004.

18) ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dovrà allestire la struttura esistente al fine di renderla idonea all'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande. Le 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.

Sono di competenza del concessionario e con oneri a carico esclusivo dello stesso, senza che possa vantare alcuna pretesa economica nei confronti del concedente:

- arredi interni ed esterni e tutte le apparecchiature/attrezzature e impianti necessari alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nell'ambito dell'attività;
- modifiche e adeguamenti degli impianti (inclusi tubazioni di scarico alla fognatura comunale) su cui sia necessario o opportuno intervenire, incluse verifiche e successive certificazioni, trasmettendone copia all'ufficio Patrimonio, insieme ad eventuale documentazione tecnica dell'impianto (progetto, schemi, ecc.);
- tutti gli ulteriori eventuali interventi che si rendessero necessari o opportuni per l'espletamento dell'attività, con oneri a proprio carico. Il Concessionario non potrà apportare alcuna modifica all'immobile concesso, allo spazio esterno e agli impianti, se non previa autorizzazione scritta del Concedente.

Anche l'effettuazione degli interventi straordinari sull'immobile, di cui al progetto offerto, autorizzati dal Comune, avverrà con oneri e spese del concessionario, che non potrà avanzare pretese verso l'Amministrazione comunale. Il concessionario dovrà inoltre, a fine lavori, presentare eventuale denuncia di variazione catastale e trasmettere copia all'Ufficio Patrimonio.

Alla cessazione per qualsiasi causa della concessione, tutte le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate sull'immobile e agli impianti autorizzati, resteranno acquisite dal Comune senza rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal concessionario il ripristino dell'immobile nello status quo ante. Il concessionario non potrà compensare con il valore di detti miglioramenti o addizioni gli eventuali danni causati alla cosa concessa o altri eventuali danni cagionati al concedente e/o l'eventuale mancato pagamento dei canoni.

Il concessionario non avrà diritto ad alcuna riduzione o sospensione del canone di concessione od alcun risarcimento in relazione al mancato o ridotto svolgimento dell'attività nei periodi di tempo in cui effettuerà nel Chiosco i lavori necessari per lo svolgimento dell'attività o per eventuali migliorie, addizioni, riparazioni ecc., che intenderà effettuare e tanto meno in relazione ai periodi di tempo necessari per ottenere le autorizzazioni scritte del concedente all'effettuazione di tali lavori.

Alla fine della concessione il concessionario dovrà restituire l'immobile, libero da cose e persone, nello stato originario, fatto salvo il normale deperimento legato all'uso e fatto salvo quanto sopra indicato in relazione all'acquisizione da parte del Comune delle eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate sull'immobile e agli impianti su autorizzazione del Comune.

Il concessionario oltre a mantenere in efficienza ed idonee all'uso tutte le strutture e le attrezzature ad esso affidate in gestione, ne cura la pulizia e ne assicura un aspetto decoroso. Sono a suo esclusivo carico le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del chiosco e delle aree in uso, necessarie a garantire e conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso previsto;

Sono a carico del concessionario:

- La raccolta differenziata dei rifiuti prodotti dalla sua attività;
- le spese per l'attivazione e per i consumi delle utenze per la fornitura di energia elettrica e acqua e per l'eventuale utenza telefonica;
- le imposte e le tasse derivanti dall'esercizio dell'attività;
- il mantenimento in efficienza dei servizi igienici aperti al pubblico (pulizia, decoro, materiali di consumo ecc);
- le spese e i compensi dovuti a chiunque, di qualsiasi genere e natura, naturalmente riferibili all'attività di gestione;
- gli interventi di verifica annua obbligatoria della caldaia trasmettendo al Comune copia del verbale di verifica tecnica periodica obbligatoria;
- le spese per interventi straordinari che altri Enti preposti, a seguito di sopralluoghi e/o controlli, dovessero prescrivere e resosi necessari per cause imputabili concessionario;
- tutti gli oneri inerenti e conseguenti al contratto;
- l'invio al portale del SUAP della SCIA per avvio attività di somministrazione di alimenti e bevande con contestuale trasmissione di notifica sanitaria;
- vulture allacciamenti alle utenze (acqua, luce) e pagamento dei canoni per le utenze e relativi consumi;
- oneri connessi all'ottenimento di tutte le autorizzazioni o titoli necessari allo svolgimento dell'attività;
- la cauzione presso la Tesoreria Comunale, mediante fideiussione assicurativa-bancaria, pari a quanto stabilito all'articolo 21;
- l'assicurazione RCT e incendio;
- vigilanza notturna obbligatoria da aprile ad ottobre tramite ditta specializzata;

È obbligo del concessionario esercitare l'attività nel rispetto delle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria e di inquinamento acustico, nel rispetto della destinazione d'uso del chiosco, nonché delle norme in materia di sicurezza e prevenzione incendi, ottenendo tutte le autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica e igienico-sanitaria.

Al termine della concessione, il concessionario non pretenderà dal Comune alcuna somma né a titolo di avviamento commerciale, né a qualsiasi altro titolo, in quanto di ciò ne è stato tenuto conto in sede di determinazione dei patti e condizioni contrattuali.

Alla scadenza della concessione l'intera area rientrerà nella piena disponibilità del Comune a seguito di verbale di riconsegna dell'area.

Il concessionario provvederà a propria cura e spese alla cessazione di tutti i contratti di utenza.

19) EMISSIONI SONORE E IMPATTO ACUSTICO

Nello svolgimento della propria attività il concessionario deve garantire il rispetto dei limiti di immissione di rumore previsti dalla vigente normativa.

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

20) DIVIETI

È fatto assoluto divieto al gestore di:

- mutamento della destinazione d'uso del Chiosco e dello spazio esterno assegnato;
- esercizio di attività commerciali diverse dalla somministrazione di alimenti e bevande;
- sub concessione a soggetti terzi dell'immobile;
- affitto d'azienda; è ammessa la cessione d'azienda nei soli casi di ristrutturazioni societarie che comportino successione nei rapporti pendenti, con altro operatore economico che soddisfi gli iniziali criteri di selezione, purché ciò non implichi ulteriori modifiche sostanziali al contratto e non sia finalizzato ad eludere i principi dell'evidenza pubblica o con intenti meramente speculativi; la cessione deve essere autorizzata dal Comune e non potrà avvenire prima della realizzazione degli interventi promessi in fase di gara; in ogni caso il concessionario cedente non è liberato ed entrambi saranno tenuti in solido al pagamento dei canoni, sia maturati anteriormente alla cessione sia che matureranno successivamente alla cessione;
- installazione, all'interno e all'esterno dell'immobile, di apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da intrattenimento e gioco di qualsiasi tipo, ad esempio videogiochi, video-poker, slot macchine e similari;
- installazione, all'interno e all'esterno dell'immobile, di distributori automatici per la somministrazione di alimenti e bevande;

21) CAUZIONI E GARANZIE

1) Il concessionario è tenuto al pagamento del canone offerto garantendone l'importo con una cauzione definitiva (fideiussione assicurativa-bancaria), pari a una annualità del canone offerto, a semplice richiesta, di durata pari all'intero periodo di concessione che potrà essere svincolata solo a seguito di comunicazione del Comune di avvenuto pagamento dell'importo totale dovuto, per l'importo pari ad una annualità del canone offerto, a garanzia dell'adempimento degli obblighi della concessione e a garanzia del risarcimento dei danni all'immobile.

2) Il concessionario deve depositare prima dell'avvio della gestione apposita cauzione definitiva (fideiussione assicurativa-bancaria) a garanzia di tutte le opere da realizzare secondo le tempistiche indicate nel crono-programma per la durata e per l'importo dell'investimento come risultante in fase di offerta. Qualora le opere siano realizzate parzialmente saranno escusse le quote corrispondenti alle opere rimanenti da realizzare.

Alla chiusura del rapporto di gestione, se non vi saranno danni alla struttura o ai beni in capo al Comune accertati dall'Amministrazione Comunale o pagamenti arretrati, si procederà alla restituzione delle cauzioni sopra indicate.

Il concessionario dovrà altresì:

- stipulare idonea polizza di responsabilità civile a garanzia dei danni involontariamente cagionati a terzi (persone o cose) nell'esercizio dell'attività affidata in gestione con un massimale di un milione di euro, che comprenda tra le estensioni di garanzia la clausola per danni associati alla somministrazione di cibo e bevande.
- stipulare polizza assicurativa, a proprio favore, contro gli eventi catastrofici, obbligatoria ai sensi di Legge.

22) DECADENZA E REVOCA

Le ipotesi di decadenza della concessione, previa diffida, sono regolate come segue:

1. gravi inadempienze nell'adempimento del contratto e nella realizzazione delle attività proposte;
2. variazioni di destinazione, non autorizzate, relative all'uso dei locali assegnati;
3. realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dal presente Bando e dalla normativa vigente;
4. sub concessione a soggetti terzi dei locali, affitto d'azienda e cessione d'azienda non autorizzata;
5. mancata manutenzione degli spazi concessi in uso;
6. qualora il concessionario non avvii le attività di somministrazione entro 30gg dall'aggiudicazione, fatti salvi comprovati motivi di forza maggiore;
7. qualora il concessionario non realizzi il progetto presentato in sede di selezione o destini l'immobile ad altri usi incompatibili o non autorizzati;
8. in caso di accertamento di violazioni che prevedano la sanzione di chiusura dell'esercizio o comunque sanzioni di rilievo penale sulla base alle vigenti normative sia in materia di commercio, sia in materia di edilizia e urbanistica;
9. qualora il concessionario non rispetti reiteratamente uno o più obblighi indicati nel contratto che sarà stipulato.

La revoca della concessione potrà avvenire per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della concessione o per una nuova valutazione dell'interesse pubblico. In tali casi è fatto salvo il diritto al risarcimento dei costi non ammortizzati in favore del concessionario. Sono fatte salve, in ogni caso, le ipotesi di revoca e di recesso espressamente previste dalla legge.

23) 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

24) 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 d'uso.

Responsabile del procedimento: Dott.ssa Cristina Vesevo

Documentazione allegata al presente Avviso:

Allegato N. 1 – Planimetria catastale

Allegato N. 2 - Istanza di partecipazione/dichiarazioni

Allegato N. 3 - Modello di offerta

Verbania il 23.03.2026

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