



UNIONE DI COMUNI COLLINARI DEL VERGANTE

BELGIRATE – LESA - MEINA

**GESTIONE ASSOCIATA DEMANIO BASSO LAGO
MAGGIORE**

Prot. n. 8487

BANDO PER L’AFFIDAMENTO DI UNA CONCESSIONE DEMANIALE CON FINALITA’ TURISTICO-RICREATIVA-COMMERCIALE RELATIVA ALLE AREE/BENI SITI NEL COMUNE DI ARONA - S.S. DEL SEMPIONE N. 33, GIA’ DENOMINATO "CIT BAR ", AD USO COMMERCIALI E CONNESSE, RICREATIVE E TURISTICHE, SPORTIVE E PRIVATE DA DIPORTO.

L’Unione dei Comuni Collinari del Vergante, in qualità di Ente capofila della Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore ai sensi della Convenzione n. 205/A del 1.04.2014 per la gestione associata delle funzioni conferite in materia di navigazione interna e demanio idrico della navigazione interna della Regione Piemonte, sottoscritta tra l’Unione di Comuni Collinari del Vergante ed i comuni di Castelletto sopra Ticino, Dormelletto e Arona, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Arona n. 111 del 4.10.2016 e della propria determinazione n. 855 del 29.11.2016, intende rilasciare una concessione demaniale con finalità turistico-ricreativa-commerciale per l’utilizzo di aree/beni siti nel Comune di Arona lungo la Strada Statale del Sempione 33, area già individuata come "CIT Bar", per attività d’uso commerciali e connesse, ricreative e turistiche, sportive e private da diporto.

Art. 1 - Finalità e normativa applicabile

1. L’Unione dei Comuni Collinari del Vergante - Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore intende assegnare in concessione il compendio immobiliare meglio descritto al successivo articolo 3 con lo scopo di prestare servizi di qualità mediante investimenti volti al recupero del complesso immobiliare esistente con vincolo di destinazione d’uso a pubblico esercizio.
2. L’obiettivo prioritario, così come previsto dall’Amministrazione Comunale di Arona, è quello di attuare la valorizzazione delle aree/strutture esistenti garantendo nel contempo il miglioramento dei servizi anche con nuove prestazioni ed attrezzature per il turista e per la collettività in genere compatibili con la destinazione prevista.
3. La normativa applicabile è rappresentata in particolare per gli aspetti demaniali dal Codice della Navigazione e dal relativo Regolamento di esecuzione, dalla legge regionale n. 2/2008 e s.m.i. e relativi regolamenti attuativi, e in genere da 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 nonché da associazioni di promozione sociale e no profit in genere;
2. Per la partecipazione alla gara costituiscono requisiti minimi necessari:
 - non trovarsi in una delle situazioni di cui all’Art. 80 D.Lgs. 50/2016;
 - non essersi reso inadempiente o colpevole di negligenza nell’eseguire prestazioni per l’Unione dei Comuni Collinari del Vergante stessa e nei confronti di altre Pubbliche Amministrazioni;

3. I soggetti di cui sopra si impegnano ad iscriversi al registro della camera di commercio in caso di aggiudicazione della procedura di gara.

Art. 3 - Oggetto

1. L'oggetto della presente gara consiste nell'affidamento in concessione demaniale di un complesso immobiliare di proprietà dello Stato. Il compendio immobiliare in oggetto, formato sia da aree che da fabbricati insiste su un'area complessiva di ca. mq. 3.700 (come da risultanze catastale), di cui ca. mq. 356 di edifici e ca. mq. 3.344 di aree pertinenziali.

2. L'accesso al compendio immobiliare avviene dalla strada Statale del Sempione 33 con accesso pedonale e carraio posto nelle adiacenze del distributore di benzina esistente.

3. Gli edifici, con struttura portante in muratura e copertura a tetto, risultano così costituiti:

a. Edificio principale: fabbricato già destinato a ristorante con cucina e locali accessori ad unico piano fuori terra di ca. 125 mq. in pessimo stato di conservazione, privo di impianti tecnologici o comunque con impianti da adeguare alla normativa vigente; tetto a falde con copertura in tegole marsigliesi. Risultano realizzate alcune opere edilizie non sanabili che dovranno essere demolite a cura del nuovo concessionario (ca. 25 mq. di basso fabbricato);

b. Edificio bar: fabbricato ad unico piano fuori terra di ca. 35 mq. in pessimo stato di conservazione, privo di impianti tecnologici o comunque con impianti da adeguare alla normativa vigente; tetto a falde con copertura in tegole marsigliesi. Presente esternamente, lato lago, una tettoia in profilati di acciaio con sottostante area pavimentata di ca. 96 mq.;

c. Casetta 1: fabbricato ad unico piano fuori terra di ca. 56 mq. composto da n. 3 vani più servizi in pessimo stato di conservazione, privo di impianti tecnologici o comunque con impianti da adeguare alla normativa vigente; tetto a falde con copertura in eternit; piccolo balcone e vano caldaia esterno.

d. Casetta 2: fabbricato ad unico piano fuori terra di ca. 41 mq. composto da n. 2 vani più servizi in pessimo stato di conservazione, privo di impianti tecnologici o comunque con impianti da adeguare alla normativa vigente; tetto a falde con copertura in eternit; portico esterno di ca. 21 mq.

e. Cabine esterne: basso fabbricato privo di copertura di ca. 5 mq. privo di impianti.

f. Ripostigli/Magazzini: fabbricato ad unico piano fuori terra di ca. 75 mq. con copertura piana praticabile, privo di impianti tecnologici o comunque con impianti da adeguare alla normativa vigente; risultano presenti alcuni vani destinati a servizi igienici.

4. Le residue aree risultano in parte pavimentate (piastrelloni e/o battuto di cemento) ed in parte a verde; risulta presente un pergolato in discreto stato di manutenzione in prossimità del lago con pilastri in cemento, copertura in legno e pavimentazione in piastrelloni; presente, sul mappale 145, una struttura in c.a. già utilizzato per il rifornimento di carburante per le imbarcazioni; l'area riconducibile al mappale 144, invece, risulta posta alla quota altimetrica del distributore di benzina da cui si accede direttamente alla stessa.

5. Risultano inoltre presenti diversi scivoli di alaggio e scalette di accesso alla battigia in pessimo stato di conservazione o in parte crollati.

6. L'esatta consistenza del compendio immobiliare in oggetto dovrà essere verificata con specifico rilievo plano-altimetrico a carico dell'aggiudicatario.

7. Tenuto conto del progetto realizzato, l'esatta consistenza dei beni oggetto della concessione e la regolamentazione d'uso delle aree demaniali di cui trattasi, saranno determinati in modo puntuale, in base alla normativa vigente, e riportati sul titolo concessorio.

8. Si sottolinea che 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 i competenti Sportelli Unici.

Art. 4 - Destinazione urbanistica e vincoli

4.1 Destinazione urbanistica

Il compendio immobiliare ricade in zona classificata dal P.R.G.C. del Comune di Arona come ambiti di riqualificazione urbana (BRu11) per il quale sono ammessi interventi di IEU (Intervento Edilizio Unitario di cui all'Art. 7.2 delle N.T.A. del Comune di Arona) di cui alla relativa scheda tecnica allegata; l'area risulta inoltre classificata in classe IIIb4 dal punto di visto geologico (Art. 39.3. delle N.T.A. del Comune di Arona)

Per una puntuale e corretta definizione degli interventi edilizi ammissibili i concorrenti dovranno documentarsi presso i competenti uffici del Comune di Arona (Ufficio Tecnico Urbanistica - Responsabile del Procedimento Arch. Clerici Alberto).

4.2 Vincoli

L'area risulta ubicata in prossimità del Lago Maggiore e pertanto soggetta alla disciplina di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - Parte Terza, Titolo 1, Art. 136 (beni paesaggistici vincolati con D.M. 28.02.1953).

L'area oggetto di concessione è soggetta a possibili fenomeni di esondazione del lago e pertanto per ogni tipo di intervento edilizio l'interessato dovrà impegnarsi formalmente con atto scritto per se, eredi successivi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ai sensi di quanto indicato nelle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Arona ed all'Art. 18, comma 7°, delle norme di attuazione del progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), ad escludere l'Amministrazione Pubblica da ogni responsabilità in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Di quanto sopra dovrà tenersi conto in sede di predisposizione del progetto di recupero dell'area stessa.

Per i suddetti immobili, quindi, dovrà essere richiesta, ai sensi della vigente normativa, l'autorizzazione al rilascio della concessione e all'esecuzione degli interventi proposti dal concorrente nell'ambito del progetto presentato; la concessione e l'esecuzione degli interventi saranno condizionate al rilascio dell'autorizzazione stessa.

Risultano realizzate opere edilizie a cura del precedente utilizzatore dei beni in oggetto, non sanabili per le quali l'aggiudicatario dovrà provvedere alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi.

Art. 5 - Progetto di risanamento e riqualificazione

1. Premesso che il compendio immobiliare oggetto della presente gara necessita di interventi di risanamento conservativo e strutturale, il concorrente dovrà garantire, a propria cura e spese, la realizzazione dei seguenti interventi minimi:

- manutenzione e consolidamento di tutte le strutture a lago (muraglioni, scivoli, scalette, ecc.) o demolizione delle opere non funzionali alle previsioni di utilizzo, previo acquisizione del relativo nulla osta alla demolizione;
- verifiche strutturali di tutti gli edifici esistenti di cui al precedente Art. 3, punto 3, ed eventuali interventi di consolidamento ove necessari;
- eventuale recupero funzionale di tutti gli edifici esistenti, attraverso interventi edilizi realizzati ai sensi della normativa vigente e della relativa scheda urbanistica corrispondente (BRu11);
- verifica circa la rispondenza delle dotazioni impiantistiche dei fabbricati alle normative vigenti ed interventi di adeguamento necessari;
- adeguamento delle strutture alle prescrizioni previste dalla normativa vigente per la realizzazione di pubblici esercizi;

- adeguamento delle strutture alle prescrizioni previste dalla normativa vigente per l'esercizio delle eventuali altre attività che il Concorrente intenda esercitare all'interno delle strutture esistenti;
- abbattimento delle barriere architettoniche in modo da consentire l'accessibilità e visitabilità al compendio immobiliare, ai sensi e con le modalità previste dalla Legge 104/1992.

Tutti gli interventi dovranno tenere conto dei vincoli previsti dal P.R.G.C. del Comune di Arona.

2. A tale scopo il concorrente **dovrà:**

a) presentare un **progetto preliminare di risanamento e riqualificazione**, redatto da un professionista abilitato, 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.

b) 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.

Art. 6 - Valutazione del progetto preliminare di risanamento e riqualificazione

Il Concorrente, ai fini della valutazione del progetto preliminare di risanamento e riqualificazione, 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 sugli edifici, sulle altre opere e sulle aree pertinentenziali;
- 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;
 - altre opere esistenti e aree pertinentenziali;
- proposte relative all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e/o altre attività;
- piano gestionale delle attività previste;
- cronoprogramma 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 1:200 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, accessi, percorsi ecc.);

3) Computo metrico estimativo delle opere e/o strutture da realizzarsi sull'area in concessione (impiegando, ove possibile, l'Elenco Prezzi Regione Piemonte 2016).

Art. 7 - Formalizzazione e durata del rapporto concessorio

1. La formalizzazione e la durata del rapporto concessorio sono correlate agli interventi e investimenti effettuati sul compendio immobiliare.
2. Interventi significativi di manutenzione 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 quindici.
3. Si precisa fin d'ora che le attrezzature e i manufatti - quali arredi, suppellettili, forniture, boe e pontili- 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. 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, 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.).

Art. 8 - Canone concessorio

1. La concessione è soggetta al pagamento del canone concessorio annuale da corrispondersi in via anticipata, 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..
2. Il canone annuo sarà determinato sulla base del progetto (definitivo) di recupero dei beni in oggetto sulla base delle seguenti tariffe unitarie:
 - a) edifici ¹: 111,00 €/mq. annuo
 - b) area di pertinenza edifici (dehor, ecc.): 27,75 €/mq. annuo
 - c) spiaggia attrezzata ed eventuale parcheggio riservato: 1,47 €/mq. annuo
 - d) aree occupate con manufatti: 1,42 €/mq. annuo
 - e) aree libere: 0,97 €/mq. annuo
 - f) eventuali strutture galleggianti (zattere, pontili, ecc): 32,64 €/mq. annuo
 - g) boe di ormeggio: 190,34 € a manufatto.
3. In considerazione del progetto di recupero degli immobili e della durata della concessione, prevista per un limite massimo di quindici anni, il canone annuo, come determinato al punto precedente, sarà ridotto della somma necessaria per riportare i beni allo stato ordinario. La somma posta in riduzione, sino all'ammontare dei canoni di tutto il periodo di concessione o parte di esso, deve essere giustificata in base ad un progetto munito di computo metrico estimativo, fatto salvo l'aggiornamento di cui al successivo punto 5.
4. Il canone annuo sarà incrementato della percentuale in rialzo indicata nell'offerta contenuta nella Busta "C" – Offerta Economica dal Concorrente in sede di gara.
5. 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

¹ valore OMI 1° semestre 2016- zona B3 Commerciale – ARONA_Centrale/C.so Repubblica, V. Marconi, P.zza Gorizia

(FOI - indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati).

Art. 9 - Criteri di valutazione

1. L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che garantisce il miglior standard qualitativo, 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.

2. A tale scopo la concessione verrà aggiudicata al concorrente che avrà presentato **l'offerta economicamente più vantaggiosa** sulla base dei criteri di valutazione qualitativi e economici, nonché della ponderazione attribuita ad ognuno di essi, per un punteggio massimo complessivo di *100 punti*.

3. L'offerta economica, se presentata, deve prevedere un aumento percentuale unico per tutte le tariffe unitarie a base di gara (Art. 8, comma 2, lettere a), b), c), d), e), f) e g)); non può prevedere offerte in diminuzione; in questa ipotesi (valori percentuali negativi) si considererà come un'offerta contenente nessun rialzo.

4. L'affidamento della concessione può essere aggiudicato anche in presenza di un solo offerente.

5. Il punteggio sarà attribuito secondo i seguenti parametri:

5.a) valutazione dell'offerta qualitativa: per ogni sottocriterio 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):

Giudizio	Coefficiente	Criterio di giudizio
Eccellente	1,0	E' 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 economica:

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

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

Dove:

P_i = punteggio da attribuire all'offerta esaminata

P_{ma} = punteggio massimo attribuibile

O_{max} = offerta economica migliore

O_i = offerta economica esaminata

6. OFFERTA ELEMENTI QUALITATIVI (max 70 punti) - BUSTA B

Tabella dei criteri relativi agli elementi qualitativi e punteggi attribuibili

CRITERI ELEMENTI QUALITATIVI	PUNTEGGIO MASSIMO
1) MATERIALI, CARATTERISTICHE, TECNOLOGIE COSTRUTTIVE, IMPIANTI	48
2) SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, ALTRE ATTIVITA'	5
3) PIANO GESTIONALE DELLE ATTIVITA'	8
4) CRONOPROGRAMMA	9
TOTALE	70

6.1)

SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI:	PUNTEGGIO MASSIMO
1) MATERIALI, CARATTERISTICHE, TECNOLOGIE COSTRUTTIVE, IMPIANTI, interventi sugli edifici:	48/70
1a) <i>Utilizzo di materiali di qualità progettuale/architettonica di pregio, tenuto conto del contesto paesaggistico ambientale</i>	10
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>	10
1c) <i>Risparmio energetico:</i> - intonaco isolante, - rifasamento oltre legge	10

1d) utilizzo di materiali ecosostenibili e/o riciclati, certificati	9
1e) Interventi, non obbligatori, per migliorare l'accessibilità del locale per le persone con ridotta capacità motoria	9

6.2)

SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI: 2) SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE E/O ALTRE ATTIVITÀ	PUNTEGGIO MASSIMO 5/70
2a) Raccolta rifiuti differenziata in apposito spazio, separato dalla superficie di somministrazione, minimo 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) Non installare all'interno dell'esercizio "Slot machine" e/o apparecchi equivalenti.	2
2d) 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)

SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI: 3) PIANO GESTIONALE DELLE ATTIVITÀ	PUNTEGGIO MASSIMO 8/70
3a) Apertura dell'attività per almeno 300 giorni all'anno	4
3b) Copertura wifi nell'intera area in concessione	4

6.4)

SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI 4) CRONOPROGRAMMA	PUNTEGGIO MASSIMO 9/70
4a) Impegno a presentare l'istanza/progetto, a far data dalla comunicazione di ag-giudicazione definitiva, entro	3
4a) 1 – trenta giorni	3
4a) 2 – quaranta giorni	2
4a) 3 – cinquanta giorni	1
4b) Cronoprogramma dei tempi di realizzazione dell'opera dalla data di acquisizione del titolo edilizio e paesistico ambientale; ultimazione prevista entro	6
4b) 1 – dodici mesi	6
4b) 2 – venti mesi	3

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

Tabella dei criteri relativi all'offerta economica e punteggi attribuibili

OFFERTA ECONOMICA	PUNTEGGIO MASSIMO
--------------------------	--------------------------

1) OFFERTA IN AUMENTO PERCENTUALE A VALERE SU TUTTE LE TARIFFE	30
--	----

Art. 10 - Obblighi dell'aggiudicatario

1. L'aggiudicatario, pena decadenza, si obbliga:
 - entro n. 120 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, ovvero entro il minor termine indicato in offerta, 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;
 - a realizzare l'intervento di risanamento e ristrutturazione con le modalità indicate entro un massimo di 2 anni, ovvero entro il minor termine indicato in offerta, dall'ottenimento di tutte le prescritte autorizzazioni.
2. Tutti gli interventi e gli oneri necessari alla realizzazione di tale progetto saranno a totale carico dell'aggiudicatario.
3. 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

1. A garanzia della corretta partecipazione del concorrente alla procedura, nonché dell'adempimento di tutti gli impegni conseguenti all'aggiudicazione ed in particolare della sottoscrizione dell'atto di concessione, ciascun concorrente deve versare, a pena di esclusione, una garanzia provvisoria pari ad Euro 5.000,00.
2. 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 dell'Unione di Comuni Collinari del Vergante, nonché la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'Art. 1957 comma 2 del Codice Civile.
3. La stessa potrà essere effettuata, a scelta del concorrente, mediante :
 - bonifico bancario intestato alla Veneto Banca S.c.p.a. - Agenzia di Meina: TESORERIA UNIONE COMUNI COLLINARI DEL VERGANTE - DEPOSITI CAUZIONALI PROVVISORI IBAN IT 47Z0503545500231570527828
 - fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata, rispettivamente, da Imprese esercenti l'attività bancaria prevista dal D.P.R. n. 635/1956 o da Imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni ai sensi del D.P.R. n. 449/1959 o anche da Società di intermediazione finanziaria iscritti nell'elenco speciale di cui all'Art. 107 del D. Lgs. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze;
 - assegno circolare intestato all'Unione di Comuni Collinari del Vergante.
4. La garanzia come sopra costituita, 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.
5. La cauzione provvisoria si estingue comunque decorsi 30 giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione; qualora l'impresa fosse, comunque, interessata a tornare in possesso della stessa, dovrà fare richiesta scritta inviando una busta adeguatamente affrancata completa dell'indirizzo del richiedente.
6. 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.

Art. 12 - Procedura autorizzativa

1. Al fine di poter avviare le procedure di approvazione del progetto preliminare accolto, dovrà essere presentato apposito progetto definitivo - nel numero di copie necessarie per la trasmissione agli Enti competenti - entro il termine indicato in offerta e comunque non oltre 120 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.
2. I lavori di ristrutturazione dovranno essere ultimati e collaudati entro 2 anni dalla data di comunicazione di Inizio Attività 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 ex CIT Bar" (allegato "D").

Art. 14 - Modalità di presentazione della domanda

1. Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire, a pena di esclusione, all'Ufficio protocollo dell'Unione di Comuni Collinari del Vergante – Uffici di Piazza Carabelli 5 - MEINA - **entro il termine perentorio delle ore 13.00 del 27.01.2017** 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 dell'Unione di Comuni Collinari del Vergante;
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 turistico-ricreativa-commerciale compendio immobiliare sito in comune di Arona "ex CIT Bar" - 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 Uffici della Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore (Meina - Piazza Carabelli, 5 - 1° piano) il giorno **31.01.2017 alle ore 14.00** 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:

- 1) 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, 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;
- 2) la ricevuta in originale, rilasciata dalla Banca, o l’originale della polizza fidejussoria o l’assegno circolare comprovante la costituzione del deposito cauzionale di cui al precedente articolo 11;
- 3) dichiarazione sostitutiva, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, integrata della domanda di partecipazione redatta secondo il modello allegato sotto la lettera “A” e attestante:

per le persone fisiche:

- 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 dell’Unione di Comuni Collinari del Vergante, 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 l’Unione di Comuni Collinari del Vergante 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 dell’Unione di Comuni Collinari del Vergante, 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 l’Unione di Comuni Collinari del Vergante stessa o per altre Amministrazioni Pubbliche;
- di non trovarsi in alcuna causa di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di cui all’Art. 80 del D.Lgs 50/2016;
- 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);

4) dichiarazione di impegno a sottoscrivere in caso di aggiudicazione, nei termini indicati dall'Unione di Comuni Collinari del Vergante, il titolo concessorio, integrata nella domanda di partecipazione redatta secondo il modello allegato sotto la lettera "A";

5) dichiarazione, rilasciata dall'Unione di Comuni Collinari del Vergante – Gestione Associata Demanio 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 Associato della GAD (tel. 0322669091-0322669092);

6) 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 sugli edifici, sulle altre opere e sulle aree a cornice;
- 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;
 - altre opere esistenti e sulle aree pertinenziali;
- proposte relative all'attività di somministrazione di alimenti e bevande e/o altre attività;
- piano gestionale delle attività;
- cronoprogramma 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 1:200 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, accessi, percorsi ecc.);

3) Computo metrico estimativo delle opere e/o strutture da realizzarsi sull'area in concessione (impiegando, ove possibile, l'Elenco Prezzi Regione Piemonte 2016).

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

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 dell’Unione di Comuni del Vergante.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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 dell’Unione di Comuni Collinari del Vergante.
7. La commissione procederà anche in presenza di una sola domanda valida.
8. 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 sottocriterio qualitativo **6.4 “Cronoprogramma”**.
9. 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. 80 del D. Lgs. 50/2016.

10. Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, saranno a carico dell'aggiudicatario.
11. L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la sottoscrizione della concessione, a semplice avviso dell'Unione di Comuni Collinari del Vergante, effettuato a mezzo di raccomandata a/r o notificata a mano o via posta elettronica certificata.
12. 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 del deposito cauzionale; la concessione sarà aggiudicata al soggetto che avrà riportato il secondo miglior punteggio.
13. Il responsabile del procedimento è il Geom. Renato Melone, Responsabile dell'Ufficio Associato della Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore.
14. 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 0322-669092/0322-669091 o tramite e-mail all'indirizzo info@demaniobassolagomaggiore.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 l'Unione di Comuni Collinari del Vergante e i concorrenti, da considerarsi sufficienti ai fini della piena conoscenza, dovranno avvenire a mezzo posta elettronica certificata.

In particolare l'Unione di Comuni Collinari del Vergante 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 dell'Unione di Comuni Collinari del Vergante (www.unionecomunidelvergante.it), sul sito della Gestione Associata Demanio (www.demaniobassolagomaggiore.it) e sul sito del Comune di Arona (www.comune.arona.no.it).

Lesa, 30.11.2016

Il Responsabile del Procedimento
f.to Geom. Renato Melone

Allegati:

- Allegato A: "Domanda di partecipazione"
- Allegato B: "Dichiarazione Offerta Tecnica"
- Allegato C: "Offerta economica"
- Allegato D: "Disciplinare di concessione"
- Allegato E: Scheda Urbanistica