



Prot. n. 704

BANDO PER L’AFFIDAMENTO DI UNA CONCESSIONE DEMANIALE ORDINARIA CON FINALITA’ TURISTICO-RICREATIVA-COMMERCIALE RELATIVA ALLE AREE/BENI DI PROPRIETA’ DEL DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO SITI NEL COMUNE DI ARONA – VIA AL LIDO/CORSO EUROPA, GIA’ DENOMINATO "EX LIDO DI ARONA", AD USO BALNEARI E CONNESSE/COMMERCIALI E CONNESSE-FOGLIO 24 MAPPALE 24 PARTE E MAPPALE 25.

L’Unione dei Comuni Collinari del Vergante, in qualità di Ente capofila della Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore ai sensi della Convenzione n. 586/A del 30.12.2021, prorogata al 31.12.2026 giusta deliberazione di Consiglio dell’Unione n. 23 del 29.12.2025, 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 degli indirizzi formulati dal Comune di Arona e della propria determinazione n. 34 del 03.02.2026 intende rilasciare una concessione demaniale ordinaria con finalità turistico-ricreativa-commerciale per l’utilizzo di aree/beni siti nel Comune di Arona, Via al Lido/Corso Europa, area già individuata come "ex Lido di Arona", per attività d’uso balneari e connesse/commerciali e connesse (art. 9 Regolamento regionale n. 13/R 2009- e s.m.i.).

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 alla migliore fruizione pubblica dell’area sopra indicata, attraverso il posizionamento di strutture facilmente rimovibili (chioschi).
2. L’obiettivo prioritario, così come previsto dall’Amministrazione Comunale di Arona, è quello di attuare la valorizzazione dell’area esistente 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, nonché valorizzare gli aspetti ambientali e paesaggistici del sito con particolare cura e riguardo all’aspetto architettonico degli interventi ed allestimenti che verranno proposti.
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 (D.P.G.R. n. 13/R del 28.07.2009 e s.m.i.), e in genere da tutte le norme vigenti in materia.
4. È data la possibilità di realizzo di un nuovo edificio da destinarsi a somministrazione di alimenti e bevande, da realizzarsi sul sedime del preesistente edificio di cui al mappale 25, condizione che non sarà considerata nell’attribuzione dei punteggi di cui alla presente procedura.

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 (Associazioni sportive, culturali, ecc.). Nel caso di partecipazione di raggruppamenti temporanei di imprese/concorrenti, dovrà prevedersi l'obbligo di costituzione di società di progetto, in forma di responsabilità limitata o di società per azioni, che abbia ad oggetto sociale esclusivo la realizzazione e la gestione delle aree/beni demaniali oggetto della procedura di gara; la società così formata, da costituirsi entro 3 mesi dall'aggiudicazione, diventerà la concessionaria subentrando nel rapporto di concessione all'aggiudicatario senza necessità di approvazione o autorizzazione.
2. Per la partecipazione alla gara costituiscono requisiti minimi necessari:
 - a) non trovarsi in una delle situazioni di cui all'Art. 94 e 95 D.Lgs. 36/2023;
 - b) non essersi reso inadempiente o colpevole di negligenza nell'eseguire prestazioni nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni;
 - c) essere in regola con i versamenti di imposte e tasse dovute;
 - d) non aver pendenze in corso con l'Amministrazione Pubblica relativamente ad occupazioni riconducibili al Demanio Pubblico dello Stato e con il pagamento dei relativi canoni demaniali alla data di pubblicazione del presente bando;
 - e) non essere destinatari di sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma II, lett. c) del D.lgs. 231/2001 e s.m.i. o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

Art. 3 - Oggetto

1. L'oggetto della presente gara consiste nell'affidamento in concessione demaniale di un complesso immobiliare di proprietà del Demanio dello Stato. Il compendio immobiliare in oggetto insiste su un'area a verde di ca. mq. 18.500,00 (Foglio 24, mappale 24 parte e 25 del CT del Comune di Arona) come da planimetria allegata. Su tale area insiste un basso fabbricato (identificato con il mappale 114) già destinato e da destinarsi dal Concessionario ad uso pubblico (bagni pubblici); in nessun caso il Concessionario potrà impedire l'uso pubblico dei servizi igienici se non per cause di forza maggiore.

Il compendio è da destinarsi ad area a verde/pubblica, sportiva, ricreativa, solarium/stabilimento balneare, attività nautiche, quale attività principale, con libero accesso all'area stessa, oltre ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, accessorie alle suddette attività per una superficie massima di 2.500,00 mq. Oltre all'uso esclusivo dei beni demaniali sopra indicati, compete al Concessionario la gestione della residua area demaniale di circa 16.000,00 mq., oltre alla limitrofa area di proprietà del Comune di Arona identificata al mappale 103 e 105 ed aree antistanti.

2. L'accesso al compendio immobiliare avviene sia da Via al Lido (accesso carraio) che dal Corso Europa (accesso pedonale).

3. Nell'area demaniale ad uso esclusivo (foglio 24, mappale 24 parte, per una superficie complessiva di max 2.500,00 mq.), è consentita la posa/realizzazione da parte del concessionario di:

- un chiosco-bar;
- un chiosco, od altro manufatto simile, a servizio del bar da destinarsi a magazzino-ripostiglio;
- un'area di pertinenza chiosco-bar da adibire a dehors;
- una spiaggia libera attrezzata;
- il posizionamento di strutture temporanee a servizio della spiaggia quali cabine, ecc.
- un parcheggio ad uso esclusivo.

La posa di tutte le strutture sopra indicate (chioschi/strutture temporanee/cabine, ecc.) deve essere di tipo stagionale, con un'occupazione massima di 210 gg. a stagione, compreso il montaggio e smontaggio delle strutture stesse.

4. È facoltà del Concessionario la realizzazione di un nuovo edificio da destinarsi a somministrazione di alimenti e bevande, da edificarsi sul sedime di un preesistente edificio di cui al mappale 25. A titolo meramente indicativo si precisa che lo stesso dovrà essere realizzato ad una quota altimetrica superiore al 198,50 mt. s.l.m., all'interno della sagoma del precedente edificio e nelle consistenze della volumetria esistente come da allegato E. Per ogni maggior dettaglio e/o indicazione di natura edilizia/urbanistica si rimanda al Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Arona.

5. Della concessione, e quindi della presente procedura, fa parte anche lo specchio acqueo antistante le aree a terra oggetto di procedura per circa mq. 4.000,00. L'area risulta essere già delimitata come "specchio acqueo riservato alla balneazione" (in ultimo deliberazione n. 35 del 31.03.2025 del Comune di Arona): il Concessionario dovrà farsi carico dell'attivazione del servizio di salvamento durante la stagione balneare (15 giugno-15 settembre) per tutta la durata della concessione, nonché mantenere procedere con la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti esistenti di delimitazione dello specchio acqueo. All'interno dello specchio acqueo riservato alla balneazione potrà essere autorizzato il posizionamento di strutture galleggianti compatibili con la balneazione.

6. L'esatta consistenza dell'area demaniale oggetto di concessione esclusiva, sarà definita sulla scorta delle soluzioni progettuali presentate.

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 che il concorrente intende avviare all'interno del compendio immobiliare, nonché tutte le autorizzazioni paesaggistiche/edilizie necessarie per la realizzazione del progetto di riqualificazione, ivi compresa l'eventuale edificazione del nuovo edificio, **non sono comprese nell'oggetto della presente gara**. Tali autorizzazioni potranno essere ottenute tramite il competente SUAP.

Art. 4 - Destinazione urbanistica e vincoli

1. Il compendio immobiliare ricade in zona classificata dal P.R.G.C. del Comune di Arona come da scheda Urbanistica allegata al presente bando allegato F; l'area risulta inoltre classificata in classe "IIIA" dal punto di vista geologico.

Per una puntuale e corretta definizione degli interventi edilizi ammissibili i concorrenti dovranno documentarsi presso i competenti uffici del Comune di Arona (Ufficio Tecnico - Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Arona).

2. L'area risulta in ambito di tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - Parte Terza, Titolo 1, Art. 142, lett. b) Lago.

3. Di quanto sopra dovrà tenersi conto in sede di predisposizione delle proposte progettuali oggetto della presente procedura che dovranno comunque acquisire tutte le autorizzazioni necessarie dagli Enti preposti a tutela dei vincoli.

Art. 5 - Progetto di riqualificazione

1. Le proposte progettuali dovranno porre particolare attenzione a:

- valorizzare le aree demaniali tramite interventi di mitigazione delle opere da realizzarsi e con particolare cura all'inserimento ambientale-paesaggistico;
- opere di basso o nullo impatto ambientale sotto l'aspetto di emissioni in atmosfera;
- utilizzo di forme di energia rinnovabile ed efficientamento energetico;
- strutture ed impianti eco-sostenibili anche a promozione dell'offerta turistica;

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** presentare un **progetto di riqualificazione dell'area ad uso esclusivo**, riportante le strutture temporanee previste, 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 sarà 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, qualora necessari.

3. L'Aggiudicatario **dovrà comunque obbligatoriamente garantire, già per la stagione balneare 2026**, l'apertura pubblica del sito prevedendo

1. la manutenzione ordinaria del verde, sia sull'area ad uso esclusivo che sull'area in gestione (sfalcio del verde almeno ogni 10 giorni¹; raccolta del legname trasportato dal lago, compreso il suo smaltimento; ecc.),
2. la realizzazione di una spiaggia pubblica libera anche attrezzata²,
3. l'attivazione del servizio di salvamento secondo la normativa regionale,
4. la verifica della delimitazione dello specchio acqueo riservato alla balneazione con eventuale manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti esistenti;
5. il posizionamento di un chiosco bar (che potrà anche non essere quello definitivo per tutta la durata della concessione),
6. l'apertura del bagno pubblico esistente con obbligo di pulizia almeno 2 volte al giorno e comunque sulla base delle presenze; obbligo della manutenzione ordinaria sul blocco servizi e fornitura del materiale di consumo.

Art. 6 - Valutazione del progetto di riqualificazione

Il Concorrente, ai fini della valutazione del progetto di riqualificazione, di cui all'Art. 5 dovrà presentare 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;
- ☐ 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;
- ☐ piano gestionale delle attività previste;

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;
- ☐ planimetria/e, in scala idonea, con perimetrazione di tutte le singole attività proposte
- ☐ cronoprogramma con indicazione espressa della realizzazione del progetto presentato (strutture temporanee).

Art. 7 - Formalizzazione e durata del rapporto concessorio

1. Il rapporto concessorio, così come indicato dal Comune di Arona, non può eccedere la durata di **9 anni**; di tale indicazione i concorrenti devono tenerne conto nella presentazione della proposta progettuale sopra indicata. Nel caso di realizzazione di nuovo edificio di cui al precedente Art. 3, comma 4, la concessione sarà considerata migliorativa e potrà avere una durata massima di anni 30

¹ L'altezza del prato non potrà comunque essere superiore a cm. 2

² Intendendo con tale definizione la possibilità di noleggio di attrezzature, quali lettini, sdraio, ombrelloni, ecc

desumibile dal Piano Tecnico Finanziario, così come previsto dall'Art. 11, comma 5, del Regolamento regionale n. 13/R-2009 e s.m.i.

2. L'aggiudicazione sarà pronunciata al termine della procedura di gara e sarà confermata previo accertamento di quanto dichiarato in forma di autocertificazione in sede di presentazione dell'offerta; la concessione demaniale sarà rilasciata dopo l'acquisizione di tutti i necessari pareri favorevoli sulla proposta progettuale. Resta inteso che, dall'aggiudicazione il proponente rimane obbligato al pagamento del canone demaniale pre-determinato in complessivi € 3.525,00 sulla base delle indicazioni di seguito riportate, da versarsi entro 10 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione. Il pagamento di cui sopra sarà successivamente scomputato dal canone definitivo per la relativa annualità, restando inteso che è ad esclusivo rischio del proponente in quanto in caso di mancata sottoscrizione della relativa concessione demaniale la suddetta somma non sarà restituita. Si precisa infine che il canone base sarà ri-determinato in base agli effettivi utilizzi/occupazione dalla data di assegnazione del bene.

3. La concessione demaniale sarà 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 sulla base delle seguenti tariffe unitarie:

- a) edifici ³: 132,30 €/mq. annuo
- b) area di pertinenza edifici (dehors, ecc.): 33,08 €/mq. annuo
- c) spiaggia attrezzata ed eventuale parcheggio riservato: 1,76 €/mq. annuo
- d) aree occupate con manufatti: 1,75 €/mq. annuo
- e) aree libere: 1,17 €/mq. annuo
- f) eventuali strutture galleggianti (zattere, pontili, ecc): 39,55 €/mq. annuo
- g) boe di ormeggio: 296,96 € a manufatto
- h) specchio acqueo riservato alla balneazione: 0,15 €/mq. annuo.

3. Si precisa che l'eventuale canone per il nuovo edificio sarà determinato applicando la tariffa di cui al punto a) del precedente comma e sarà dovuto dalla data di ultimazione dei lavori.

4. Il canone annuo determinato sulla base del precedente comma 2 e 3 sarà applicabile solo successivamente all'esecuzione degli interventi previsti e previa attivazione dei servizi previsti; fino a tale data sarà comunque dovuto un canone determinato sulla base delle tariffe regionali vigenti riconducibili al sedime demaniale oggetto della concessione, per complessivi € 3.525,00, canone che sarà rideterminato in base agli effettivi utilizzi/occupazione dalla data di assegnazione del bene.

5. Il canone annuo sarà incrementato della percentuale in rialzo indicata nell'offerta contenuta nella Busta "C" – Offerta Economica dal Concorrente in sede di gara.

6. Ai sensi dell'Art. 25, comma 1, del Regolamento regionale n. 13/R del 28.07.2009 e s.m.i., il canone di concessione sarà sottoposto a rivalutazione annuale in base all'indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e di impiegati rilevato a metà dell'anno precedente dall'ISTAT (FOI - indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati).

³ Valore medio OMI 1° semestre 2025- zona B3 Commerciale – ARONA_ Centrale C.So Repubblica, V. Marconi, P.zza Gorizia, aggiornato al 2026

Art. 9 - Criteri di valutazione

1. L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che garantisce il miglior standard qualitativo/quantitativo, la migliore organizzazione dei servizi, il miglior piano di investimenti e la più proficua gestione del compendio immobiliare nonché in base al maggior rialzo sulle tariffe a base gara, per un uso che risponde ad un più rilevante interesse pubblico, tenendo anche conto del legame con gli interessi della collettività e dell'offerta complessiva di servizi a detta collettività, sulla base dei criteri di valutazione resi noti al fine di assicurare trasparenza, non discriminazione e parità di trattamento tra gli aspiranti.

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/quantitativi ed 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	È ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori
Ottimo	0,8	Aspetti positivi elevati o buona rispondenza alle aspettative
Buono	0,6	Aspetti positivi evidenti ma inferiori a soluzioni ottimali
Discreto	0,4	Aspetti positivi apprezzabilmente di qualche pregio
Modesto	0,2	Appena percepibile o appena sufficiente
Assente/irrelevante	0,0	Nessuna proposta o miglioramento irrilevante

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

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

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

dove:

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

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

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

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

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

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

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

5.b) valutazione dell'offerta 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, PROGETTO ARCHITETTONICO	40
2) CRITERI AMBIENTALI MINIMI	15
3) PIANO GESTIONALE DELLE ATTIVITA'	15
TOTALE	70

6.1)

SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI:	PUNTEGGIO MASSIMO
1) MATERIALI, CARATTERISTICHE, TECNOLOGIE COSTRUTTIVE, IMPIANTI, interventi sugli edifici:	40/70
1a) Utilizzo di materiali di qualità progettuale/architettonica di pregio, tenuto conto del contesto paesaggistico ambientale	7
1b) Risparmio energetico: utilizzo di forme di energia rinnovabile per l'efficientamento energetico.	7
1c) Progetto architettonico elaborato in relazione all'allestimento degli spazi esterni	16
1d) utilizzo di materiali ecosostenibili e/o riciclati, certificati	7
1e) Interventi, non obbligatori, per migliorare l'accessibilità del locale per le persone con ridotta capacità motoria	3

6.2)

SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI: 2) CRITERI AMBIENTALI MINIMI	PUNTEGGIO MASSIMO 15/70
2a) <i>Riduzione dell'utilizzo della plastica</i>	7
2b) <i>Gestione rifiuti differenziato in apposito spazio</i>	4
2c) <i>Contenimento del consumo idrico/energetico.</i>	4

6.3)

SOTTOCRITERI ELEMENTI QUALITATIVI: 3) PIANO GESTIONALE DELLE ATTIVITA'	PUNTEGGIO MASSIMO 15/70
3a) <i>Copertura Wi-Fi nell'intera area in concessione</i>	6
3b) <i>Attivazione servizi collegati con gli sport acquatici (canoe, sup, ecc.)</i>	6
3c) <i>Estensione dell'apertura del sito per tutto l'anno con obbligo di accesso libero all'area in oggetto</i>	6

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 A BASE GARA	30

Art. 10 - Obblighi dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda costruire il nuovo edificio, di cui all'art. 3, comma 4, si obbliga a realizzare l'intervento di nuova costruzione entro un massimo di 3 anni dal rilascio della concessione demaniale.

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

L'aggiudicatario rimane inoltre obbligato, entro 3 mesi della data di comunicazione dell'aggiudicazione pena decadenza, a costituire, in caso di raggruppamenti temporanei di imprese/concorrenti, apposita società di progetto, in forma di responsabilità limitata o di società per azioni, che abbia ad oggetto sociale esclusivo la realizzazione e la gestione delle aree/beni demaniali, oggetto della procedura di gara.

L'area oggetto della presente procedura (area in uso esclusivo e non) dovrà essere di libero accesso; il Concessionario potrà attivare dei servizi a pagamento nell'area ad uso esclusivo, ma non potrà impedire l'accesso pubblico al sito.

Art. 11 - Cauzione provvisoria/definitiva

A garanzia della corretta partecipazione del concorrente alla procedura, nonché dell'adempimento di tutti gli impegni conseguenti all'aggiudicazione ed in particolare della sottoscrizione dell'atto di concessione, ciascun concorrente deve versare, a pena di esclusione, una garanzia provvisoria pari ad € 4.800,00.

Detta garanzia dovrà avere validità fino all'avvenuta sottoscrizione della concessione demaniale e contenere, nel caso di presentazione di polizza fideiussoria, 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.

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

- versamento presso la Tesoreria dell'Unione di Comuni Collinari del Vergante, a mezzo bonifico bancario (IBAN: IT02 O 03069 45130 100000301010);
- assegno circolare intestato all'Unione di Comuni Collinari del Vergante;
- fideiussione rilasciata da primario istituto bancario o assicurativo a prima richiesta assoluta, senza preventiva escussione del debitore principale e rimossa ogni eccezione.

La garanzia come sopra costituita, sarà svincolata alla sottoscrizione dell'atto concessorio per l'aggiudicatario definitivo, mentre sarà restituita, a chi non sarà aggiudicatario dell'asta, su semplice richiesta degli interessati terminato l'esperimento d'asta, ad esclusione del secondo miglior offerente, fino all'avverarsi delle condizioni di cui all'Art. 15, comma 12.

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.

L'aggiudicatario definitivo, ai fini della sottoscrizione del titolo concessorio, dovrà costituire apposita "garanzia" (cauzione definitiva) per la corretta occupazione del bene demaniale di cui all'art. 9, comma 1 e 2 della legge regionale n. 2/2008 e s.m.i..

Art. 12 - 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" (allegato "D").

Art. 13 - 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 09.03.2026** la **domanda di partecipazione** 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 (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposto un timbro, impronta o firma per esteso sui lembi di chiusura del plico medesimo tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto) e dovrà

riportare in modo ben visibile la seguente dicitura: *"Gara per l'affidamento di concessione demaniale con finalità turistico-ricreativa-commerciale compendio immobiliare sito in comune di Arona "ex Lido di Arona" - Riservato - Non Aprire".* **SUL PLICO NON DEVE ESSERE INDICATO IL MITTENTE A PENA DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI GARA.**

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 (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposto un timbro, impronta o firma per esteso sui lembi di chiusura del plico medesimo tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), 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, il giorno **10.03.2029 alle ore 10.00** presso gli Uffici della Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore (Meina - Piazza Carabelli, 5), all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente bando. La data di apertura dei plichi sarà pubblicata con successiva comunicazione sul sito istituzionale dell'Unione di Comuni Collinari del Vergante.

Busta "A"

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

- 1) la domanda di partecipazione, che dovrà pervenire in bollo da € 16,00, redatta sul modello allegato al presente bando (All. A), datata e sottoscritta con firma autografa, non autenticata, dal partecipante (se persona fisica o titolare di ditta individuale) ovvero del legale rappresentante (nel caso di persone giuridiche, come nel caso delle società commerciali, etc.);
- 2) originale della polizza fideiussoria o l'assegno circolare comprovante la costituzione del deposito cauzionale di cui al precedente articolo 11;
- 3) 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";
- 4) 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;
 - ❑ 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;
 - ❑ piano gestionale delle attività previste;
- 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;
- ❑ 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.);
- ❑ cronoprogramma con indicazione espressa della realizzazione del progetto presentato (strutture temporanee).

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 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.

Art. 14 - Espletamento della gara e disposizioni varie

1. Non sono ammesse offerte “condizionate” o “a termine”.
2. 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 del punteggio totale, riportato da due o più concorrenti, la procedura sarà aggiudicata tramite sorteggio.
9. L’amministrazione provvederà alla conferma dell’aggiudicazione con successivo provvedimento di aggiudicazione subordinato all’esito positivo delle verifiche e controlli inerenti ai requisiti di carattere generale di cui all’Art. 94 e 95 del D. Lgs. 36/2023.

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 della cauzione provvisoria; 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'Unione di Comuni Collinari del Vergante – Settore Tecnico.
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 0322-669091 o tramite e-mail all'indirizzo info@demaniobassolagomaggiore.it

Art. 15 - 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.16 - 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 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.unionecomunidelvergente.it), sul sito della Gestione Associata Demanio (www.demaniobassolagomaggiore.it) e sul sito del Comune di Dormelletto (www.comune.dormelletto.no.it).

Lesa, 03.02.2026

Il Responsabile del Servizio
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: Edificio esistente
- Allegato F: Scheda urbanistica



PLANIMETRIA