



CITTA' DI LUINO
(Provincia di Varese)
SETTORE INFRASTRUTTURE

CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE PER LA CONCESSIONE DI SERVIZI TURISTICI E RICREATIVI PRESSO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX LIDO DI LUINO", E PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE ACCESSORIE.

1. FINALITA' E OGGETTO

Il Comune di Luino intende affidare in concessione la gestione di servizi turistici e ricreativi e la costruzione di opere accessorie presso il complesso immobiliare denominato "Ex Lido di Luino" identificato al foglio 9 – mappale n. 11309 del Catasto Fabbricati del Comune di Luino, con lo scopo di prestare servizi di qualità alla comunità e ai turisti anche attraverso investimenti in opere di recupero e valorizzazione turistica del complesso immobiliare esistente con vincolo di destinazione d'uso compatibilmente alle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Luino.

L'obiettivo prioritario, così come previsto dall'Amministrazione comunale, 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, nonché valorizzare gli aspetti ambientali e paesaggistici del sito con particolare cura e riguardo all'aspetto architettonico degli interventi ed allestimenti che verranno proposti.

L'oggetto della concessione consiste:

- nei servizi di gestione delle piscine all'aperto e dei servizi di accoglienza, bar e ristorazione;
- nella realizzazione di opere consistenti nel completamento degli interni dell'edificio adibito a bar ristorante – ora al rustico – e sistemazione aree limitrofe e nel completo rifacimento del complesso adibito a piscine all'aperto.

La concessione in oggetto è di tipologia mista, di gestione di servizi e costruzione di opere accessorie, con la prevalenza funzionale della parte gestionale. Si applicano, pertanto, gli articoli 164 e ss. del D. Lgs. n. 50/2016.

Il valore della concessione, calcolato sulla base di quanto previsto dall'art. 167 del D.Lgs. n. 50/2016, è costituito dai ricavi del concessionario, derivanti dal pagamento da parte dell'utenza dei corrispettivi dei servizi erogati; tale valore è stimato, per la durata massima di 20 anni, nell'importo di € 150.000,00 per ogni anno di esercizio e, quindi, per complessivi € 3.000.000,00.

2. BREVE DESCRIZIONE DEL COMPLESSO E OPERE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il compendio immobiliare a cui si riferisce la presente concessione è formato sia da aree che da fabbricati ed è localizzato su un'area complessiva di ca. mq. 5200 (Foglio 9, mappale 11309 del CT del Comune di Luino).

Su tali aree insistono:

- Complesso A: Fabbricato denominato "Ex Lido di Luino", in fase di ristrutturazione;
- Complesso B: Area della superficie indicativa mq 2.500 su cui sono presenti spogliatoi e 2 piscine di dimensioni m. 25 x 12,5 in pessimo stato di conservazione.

L'accesso al compendio immobiliare avviene da Via Lido.

A titolo illustrativo, gli edifici esistenti sono sommariamente di seguito riportati:

Complesso A (bar ristorante)

Fabbricato da destinare a bar ristorante / pizzeria / Lounge bar / disco bar, con cucina e locali accessori ad unico piano fuori terra di circa mq 370, completamente ristrutturato per quanto riguarda gli esterni, le facciate e i serramenti esterni; gli interni sono al rustico. Sono realizzati gli allacciamenti, l'impianto di riscaldamento, le predisposizioni per l'impianto elettrico e per l'impiantistica in generale.

Sono necessari interventi di completamento sia impiantistico che edilizio. E' anche presente una terrazza belvedere della superficie di circa mq 100 e circa mq 200 fronte lago ad uso plateatico esclusivo. L'immobile insiste su un'area pubblica della superficie di circa mq 2700 per cui sono richiesti, durante la gestione, interventi di pulizia e manutenzione ordinaria.

Complesso B (complesso balneazione)

Complesso di balneazione in cui sono presenti n. 2 piscine m. 25 x 12,5 e un blocco servizi igienici/dispensa-centrale termica: fabbricato ad unico piano fuori terra di circa mq 190, in pessimo stato di conservazione. L'area su cui insiste il complesso è di circa mq 2500. Tutti gli immobili di questo complesso necessitano di bonifica da presenza di amianto e di interventi edilizi, igienico-sanitario ed impiantistici in genere, prevedendone la demolizione e ricostruzione.

L'esatta consistenza del compendio immobiliare in oggetto dovrà essere verificata con specifico rilievo-sopralluogo a carico del concorrente proponente e definita sulla scorta delle soluzioni progettuali che saranno presentate.

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

Si sottolinea che le necessarie autorizzazioni per l'esercizio delle attività previste (attività ricettive, 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.

3. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Complesso A

Il Concessionario dovrà gestire servizi di accoglienza e ristorazione presso l'immobile principale. A tal fine dovrà provvedere, a proprie cure e spese, a dotare i locali di tutti gli arredi, complementi, apparecchiature, impianti, strumentazioni ed elementi, nonché provvedere ai completamenti ed adeguamenti di quanto esistente, che risultino necessari al fine del corretto svolgimento delle attività di bar ristorante / pizzeria / Lounge bar / disco bar, ribadendo sin da ora che l'immobile e gli impianti vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che il Concessionario è tenuto a ben conoscere.

Sinteticamente saranno da eseguire:

- completamento degli impianti elettrici;
- eventuale integrazione degli impianti meccanici;
- realizzazione di pavimentazioni e rivestimenti;
- completamento degli impianti idrico sanitari;
- fornitura e posa di serramenti interni e arredi;
- fornitura di banco bar, attrezzature cucina e speciali;
- realizzazione di tutto quanto occorrente al completamento degli interni per lo svolgimento dell'attività anche se non specificato nel presente elenco.

La terrazza fronte lago posta in contiguità con l'immobile, meglio specificata negli elaborati, potrà essere dotata, a cure e spese del Concessionario, di tavolini e arredi a servizio dell'attività di ristoro.

Il Concessionario dovrà provvedere, a proprie cure e spese e prima dell'apertura al pubblico, ad acquisire tutte le autorizzazioni, i pareri, le attestazioni e quant'altro necessario in base alla vigente normativa in materia di ristorazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed ogni altro titolo abilitativo necessario, anche ai fini del rispetto della normativa igienico-sanitaria.

Il Concessionario dovrà altresì provvedere durante l'esecuzione del contratto, a proprie cure e spese, ad eventuali rinnovi ed integrazioni delle suddette autorizzazioni e attestazioni nonché all'acquisizione di quelle subentrate per legge.

L'edificio principale viene concesso al solo uso di attività di bar ristorante / pizzeria (o altro), al fine di incentivare la frequentazione turistica. Il Concessionario dovrà rispettare i seguenti orari minimi di apertura dell'attività:

- Orario estivo - dal 01 maggio al 30 settembre - l'esercizio dovrà rimanere aperto tutti i giorni con orario almeno dalle ore 9.30 alle ore 21.30 nei giorni lavorativi ed almeno dalle 9.30 alle 23.30 nei giorni festivi e prefestivi;
- Orario invernale - dal 01 ottobre al 30 Aprile - sarà facoltà del Concessionario aprire l'esercizio.

Nel periodo estivo sarà consentita una chiusura infrasettimanale, preventivamente concordata con il Concedente al di fuori di giornate festive e prefestive.

Il Concessionario dovrà provvedere inoltre:

- alla pulizia costante dei fabbricati, delle aree esterne, delle aree verdi e lo svuotamento dei cestini, delle superfici rappresentate negli elaborati allegati;
- alla buona cura e conservazione degli stessi adottando tutte le cautele e attenzioni necessarie per preservarli da prevedibili danneggiamenti e comunque a tutte le manutenzioni, che si rendono necessarie per rendere soddisfacenti le condizioni di efficienza e di decoro dei beni in parola.

Saranno a carico del Concessionario, oltre agli oneri per l'esecuzione dei lavori su indicati, le connesse spese di progettazione e Direzione Lavori, inclusi eventuali oneri urbanistici, di adeguamento catastale ed ogni altro onere connesso ivi compresi gli oneri di manutenzione, pulizia e gestione. I costi per le addizioni e migliorie di cui al presente paragrafo resteranno integralmente a carico del Concessionario, essendo già stati considerati nella determinazione del canone a base d'asta per la prima e seconda annualità di cui al successivo punto 8. Al termine della concessione, i beni non removibili resteranno acquisiti in proprietà dal Concedente.

Per il completamento delle strutture e l'attivazione delle attività relative al complesso A sono stimati 9 mesi dall'aggiudicazione. **In ogni caso, il concessionario è obbligato ad erogare i servizi entro e non oltre 12 mesi dall'aggiudicazione.**

Ai termini di cui sopra si potrà derogare soltanto in caso di ritardi imputabili alla stazione appaltante e/o altri enti coinvolti nel rilascio delle autorizzazioni.

Complesso B

Il Concessionario dovrà gestire i servizi inerenti all'accesso al pubblico delle piscine all'aperto di cui al complesso, provvedendo, a proprie cure e spese, alla realizzazione di tutti gli interventi occorrenti alla "Rigenerazione" del complesso stesso denominato "PISCINE DI LUINO".

A tal fine dovrà essere redatto uno studio di "Fattibilità tecnico economica" per il complesso citato.

Il Concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese, entro due anni dall'aggiudicazione della concessione, all'esecuzione dei seguenti interventi previo ottenimento delle autorizzazioni necessarie:

- Realizzazione di una o due piscine, eventualmente anche di tipo termale di cui, almeno una, delle dimensioni di m. 25 x 12,5;
- Realizzazione di nuove strutture edilizie per gli spogliatoi, servizi igienici e strutture accessorie;
- docce per bagnanti;
- Eventuale realizzazione di palestra e SPA;
- Impianti di condizionamento ed elettrici;
- illuminazione dell'area;
- manutenzione, integrazione o sostituzione degli alberi ad alto fusto e realizzazione del sistema del verde;

- installazione di impianti di video sorveglianza collegati con l'impianto comunale;
- tutto quanto occorrente ad un'efficiente gestione delle piscine all'aperto anche se non specificato nel presente elenco.

Le strutture dovranno essere complete di arredi e attrezzature per il perfetto funzionamento del complesso.

Saranno a carico del Concessionario oltre agli oneri per l'esecuzione dei lavori su indicati, le connesse spese di progettazione e direzione lavori, inclusi eventuali oneri urbanistici, di adeguamento catastale ed ogni altro onere connesso ivi compresi gli oneri di manutenzione, pulizia e gestione. I costi per le addizioni e migliorie di cui al presente articolo resteranno integralmente a carico del Concessionario, essendo già stati considerati nella determinazione del canone a base di gara per il prima e seconda annualità di cui al successivo punto 6. Al termine della concessione, i beni non removibili resteranno acquisiti in proprietà dal Concedente.

Il concessionario dovrà dotare i locali destinati ai servizi turistico-ricreativi di tutti gli arredi, complementi, apparecchiature, impianti, strumentazioni ed elementi che risultino necessari al fine del corretto svolgimento delle attività previste, ribadendo sin da ora che l'immobile e gli impianti vengono affidati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano che il Concessionario è tenuto a ben conoscere. La porzione posta in contiguità con il complesso delle piscine dovrà essere dotata, a cure e spese del Concessionario, di tavolini, lettini, ombrelloni e arredi a servizio dell'attività.

Il Concessionario dovrà provvedere, a proprie cure e spese e prima dell'apertura al pubblico, ad acquisire tutte le autorizzazioni, i pareri, le attestazioni e quant'altro necessario in base alla vigente normativa in materia di ristorazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ed ogni altro titolo abilitativo necessario, anche ai fini del rispetto della normativa igienico-sanitaria.

Il Concessionario dovrà altresì provvedere durante l'esecuzione del contratto, a proprie cure e spese, ad eventuali rinnovi ed integrazioni delle suddette autorizzazioni e attestazioni nonché all'acquisizione di quelle subentrate per legge.

Il complesso viene concesso al solo uso di attività di balneazione e ricreativa, al fine di incentivare la frequentazione turistica del "Lido di Luino" garantendo la presenza di strutture adeguate. Il Concessionario dovrà rispettare i seguenti orari **minimi** di apertura dell'attività:

- Orario estivo - dal 01 maggio al 30 settembre - l'esercizio dovrà rimanere aperto tutti i giorni con orario almeno dalle ore 9.30 alle ore 21.30 nei giorni lavorativi ed almeno dalle 9.30 alle 23.30 nei giorni festivi e prefestivi;
- Orario invernale - dal 01 ottobre al 30 Aprile - sarà facoltà del Concessionario aprire l'esercizio con modalità da definire una volta realizzato l'impianto di riscaldamento, come da successivo paragrafo "addizioni e migliorie".

Nel periodo estivo sarà consentita una chiusura infrasettimanale, preventivamente concordata con il Concedente al di fuori di giornate festive e prefestive.

In concomitanza con manifestazioni ed eventi del Concedente o da esso patrocinati, questi potranno esigere aperture straordinarie che dovranno essere garantite dal Concessionario.

Fermo restando l'accesso a titolo oneroso alle piscine, dovranno prevedersi tariffe agevolate a favore dei soggetti diversamente abili, per gli over 65 anni e per gli under 18.

Per il completamento delle strutture e l'attivazione delle attività relative al complesso B sono stimati 24 mesi dall'aggiudicazione. **In ogni caso, il concessionario è obbligato ad erogare i servizi entro e non oltre 26 mesi dall'aggiudicazione.**

Ai termini di cui sopra si potrà derogare soltanto in caso di ritardi imputabili alla stazione appaltante e/o altri enti coinvolti nel rilascio delle autorizzazioni.

Manutenzioni (prescrizioni comuni al complesso A e al complesso B).

Il Concessionario dovrà provvedere:

- alla pulizia costante dei fabbricati, delle aree esterne, delle aree verdi, e comunque di tutte le aree oggetto di concessione, compresa la raccolta di tutti i rifiuti abbandonati e lo svuotamento dei

cestini;

- all'esecuzione di tutte le opere di manutenzione ordinaria e degli immobili concessi e realizzati e relativi impianti e comunque di tutte le aree oggetto di concessione, nonché alla buona cura e conservazione degli stessi adottando tutte le cautele e attenzioni necessarie per preservarli da prevedibili danneggiamenti e comunque a tutte le manutenzioni che necessitano per rendere soddisfacenti le condizioni di efficienza e di decoro dei beni in parola. Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza del complesso concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utilizzatori;
- all'esecuzione della **manutenzione straordinaria** delle opere e degli impianti realizzati dal concessionario e individuati in sede di offerta tecnica;
- a tutti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione del verde e delle alberature, degli arbusti e dei prati, compresa la consegna dei relativi materiali di risulta al centro comunale di raccolta dei rifiuti.

Il Concessionario dovrà inoltre:

- garantire che non venga mai superato il numero massimo di utenti ammessi dalle disposizioni igienico-sanitarie per gli stabilimenti balneari;
- adempiere a tutte le prescrizioni che la vigente normativa in materia impone a tutela della sicurezza dei bagnanti, ivi compreso il servizio di salvamento (presenza di un bagnino, ecc.);
- farsi carico della pulizia giornaliera dei servizi igienici e delle docce in modo da mantenere sempre un'adeguata igiene e decoro, ivi compresi i materiali di consumo (detergenti, carta igienica, ecc.);
- farsi carico delle spese per la manutenzione ordinaria di tutti gli immobili e relativi impianti realizzati;
- farsi carico di tutti gli interventi atti a conservare e garantire il buon funzionamento di tutte le attrezzature e la sicurezza degli utilizzatori;
- astenersi dall'apportare innovazioni ai beni oggetto della presente senza avere preventivamente richiesto ed ottenuto autorizzazione scritta e senza obbligo di indennizzo per i lavori di miglioria effettuati;
- utilizzare l'immobile esclusivamente per gli usi previsti nel presente bando, essendo vietato qualsiasi uso diverso;
- farsi carico delle spese di custodia, dell'intestazione e delle spese e bollette per le utenze relative ai consumi elettrici, di riscaldamento, idrici, telefonici, per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, di ogni servizio presente o che sarà autorizzato e attivato e di quanto dovuto in funzione dello svolgimento dell'attività, comprese quelle per l'illuminazione esterna. Inoltre, si farà carico di tutte le tassazioni dovute per Legge relativamente alla gestione ed all'uso dell'immobile oggetto di concessione;
- ottenere e mantenere i requisiti e le autorizzazioni necessarie per legge, al fine dello svolgimento dell'attività prevista;
- richiedere preventivamente il nulla osta da parte del Concedente ed eventuali Enti preposti al fine dell'attivazione di iniziative ed alla realizzazione di strutture/attrezzature fisse, finalizzate allo svolgimento dell'attività in essere. Le stesse saranno intraprese solo ed a seguito dell'autorizzazione di cui sopra e secondo le modalità, criteri e termini previsti nel relativo atto;
- segnalare al Concedente la necessità di eventuali manutenzioni straordinarie e/o opere straordinarie al fine del buon mantenimento e funzionamento dell'area e delle strutture;
- in prossimità della scadenza di contratto provvedere alla tinteggiatura di tutti i locali;
- riconsegnare gli immobili concessi, liberi da cose e persone, entro il termine massimo di trenta giorni dalla scadenza del contratto.

E' fatto espresso divieto, pena di revoca dell'affidamento, di installare slot machines e di consentire qualsiasi tipo di giochi e scommesse ed è vietato fare pubblicità all'uso di alcolici.

Il Concedente avrà diritto all'esecuzione di interventi di competenza, e, comunque, in ragione della loro urgenza e necessità, senza che venga avanzata nessuna richiesta o pretesa di risarcimento in merito all'eventuale sospensione dell'attività gestionale.

Il Concedente avrà diritto ad espletare visite di verifica e controllo sulle strutture e in merito al rispetto della presente concessione, così come saranno motivatamente richieste dallo stesso.

4. PROGETTO DI RISANAMENTO E DI RIQUALIFICAZIONE

Complesso A

Premesso che il compendio immobiliare trovasi come suddetto, per quanto riguarda gli interni, allo stato di rustico avanzato, le soluzioni progettuali da proporre dovranno tenere conto delle necessarie bonifiche, adeguamenti igienico-sanitari, impiantistici nonché di abbattimento barriere architettoniche. Inoltre si ribadisce che le proposte progettuali dovranno proporre adeguate soluzioni per le finiture, materiali di rivestimento, sistema di illuminazione interna, attrezzature per la cucina, banco bar, arredi del bar e del ristorante, implementazione dell'impiantistica, eventualmente anche impianti di ricambio aria per locali.

Tutti gli interventi dovranno tenere conto dei vincoli previsti dal P.G.T. del Comune di Luino.

Complesso B

Premesso che il complesso si trova in pessimo stato di conservazione, le soluzioni progettuali da proporre dovranno tenere conto delle necessarie bonifiche, adeguamenti igienico-sanitari, impiantistici nonché di abbattimento barriere architettoniche prevedendo la totale sostituzione delle strutture esistenti.

Inoltre si ribadisce che le proposte progettuali dovranno porre particolare attenzione a:

- valorizzazione delle aree tramite interventi di mitigazione delle opere da realizzare 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 Luino.

A tale scopo il concorrente **dovrà presentare separatamente per il complesso A e per il complesso B:**

1. un **progetto di fattibilità tecnica ed economica per il 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 sarà valutato ai soli fini dell'aggiudicazione della concessione la quale non costituisce approvazione e/o rilascio di autorizzazioni in materia edilizia-urbanistica e paesaggistica;
2. predisporre e presentare un **Piano Economico 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, nonché necessario per la valutazione della durata della concessione (massimo anni 20). Tale Piano Economico Finanziario (PEF) 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.

Valutazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica per il risanamento e riqualificazione

Il Concorrente, ai fini della valutazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica per il risanamento e riqualificazione, di cui all'Art. 4 dovrà presentare, i seguenti elaborati:

1. Relazione generale e tecnico descrittiva:

- a) quadro degli interventi, delle attività proposte e del progetto di gestione;
- b) definizione degli interventi edilizi proposti sugli edifici, sulle altre opere e sulle aree pertinenti;
- c) 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 e alle norme vigenti, comprese quelle di sicurezza ed igienico-sanitarie;
- d) indicazione di materiali, caratteristiche, tecnologie costruttive, impianti, suddivisa tra: interventi sugli edifici e altre opere esistenti e aree pertinenti;
- e) piano gestionale delle attività previste;
- f) cronoprogramma con indicazione espressa del termine entro il quale l'aggiudicatario si impegna

a presentare il progetto definitivo 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:

- a) 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;
- b) elaborato foto realistico rappresentativo degli interventi proposti sull'involucro, la volumetria e le parti esterne ai fabbricati;
- c) 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 Lombardia vigente).

5. FORMALIZZAZIONE E DURATA DEL RAPPORTO CONCESSORIO

La durata della concessione è stabilita in massimo anni 20 (venti) o in quella inferiore indicata nell'offerta tecnica, a decorrere dalla sottoscrizione della medesima così come previsto dall'art. 2 dello schema di concessione allegato, con decorrenza dalla data di stipula del relativo contratto. Come già evidenziato il Concessionario dovrà riconsegnare gli immobili concessi, liberi da cose e persone, entro il termine massimo di trenta giorni dalla scadenza del contratto. Alla scadenza la concessione decadrà di diritto, non essendo previsto alcun rinnovo.

Alla scadenza della concessione quindi, i locali dovranno tornare nella piena disponibilità del Concedente in buono stato manutentivo ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni rinunciando il Concessionario a qualsivoglia richiesta di indennizzo o risarcimento.

La durata del contratto di concessione decorre dalla data di aggiudicazione definitiva.

E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione.

In caso di risoluzione anticipata o revoca del contratto, indipendentemente dalla causa che le abbiano determinate, il Concessionario avrà l'obbligo di lasciare liberi i beni concessi non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di risoluzione o revoca, rinunciando sin da ora a qualsivoglia eccezione o riserva.

La riconsegna dell'immobile e delle aree concesse dovrà risultare da apposito verbale redatto dal R.U.P. previo sopralluogo finale congiunto delle parti atti alla verifica della buona conservazione dei beni concessi ed all'avvenuta recente tinteggiatura di fine contratto posta a carico del Concessionario.

Il Concedente si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente al proprio patrimonio, o procedere a rimozione in danno, di tutti gli arredi, complementi ed apparecchiature che il Concessionario non abbia provveduto a rimuovere nei termini suddetti.

Proroga tecnica (art. 30 comma 1 D.Lgs 50/2016).

Qualora al termine della presente concessione di servizi, il Comune di Luino intenda bandire nuova gara, il concessionario potrà usufruire delle aree oggetto di concessione anche dopo la scadenza del contratto, e alle stesse condizioni, fino all'aggiudicazione al nuovo operatore economico.

6. CANONE A BASE DI GARA

Il Canone mensile è determinato nell'importo di:

Complesso A

€ 800,00 IVA esclusa a partire dalla seconda annualità dalla data di aggiudicazione;

Complesso B

€ 600,00 IVA esclusa a partire dalla terza annualità dalla data di aggiudicazione.

Il canone sarà oggetto di offerta economica mediante rialzo unico percentuale.

L'importo complessivo annuo sarà liquidato mediante suddivisione in uguali rate trimestrali che il Concessionario sarà obbligato a liquidare, a mezzo di bonifico bancario in favore del Concedente, entro il giorno 10 (dieci) del primo mese del trimestre di riferimento.

Il canone sarà soggetto a aggiornamento 100% ISTAT dal quarto anno di concessione. Sono ad appannaggio del Concessionario sia i proventi diretti che quelli indiretti derivanti dalla gestione dei beni concessi.

7. REVOCA, RECESSO E RISOLUZIONE

Il Concessionario non potrà recedere dal presente contratto se non previo preavviso di almeno 12 (dodici) mesi e senza diritto ad alcun rimborso per eventuali interventi eseguiti e costi sostenuti, anche in merito agli interventi di migliorie ed addizioni. In ogni caso laddove il termine di 12 (dodici mesi) dal preavviso rientri nel periodo cd. estivo (dal 01 maggio al 30 settembre), il Concessionario dovrà proseguire nell'attività e nella gestione sino alla scadenza del detto periodo estivo. Il Concedente potrà revocare il presente contratto per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene concesso, senza diritto per il Concessionario ad indennizzo alcuno ove la revoca sia comunicata con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

Il Concedente potrà ricorrere alla risoluzione del contratto, ai sensi degli artt. 1453 e 1454 del Codice Civile, con eventuale richiesta di risarcimento in danno, per inadempienza o mancato rispetto delle condizioni contrattuali nonché per la perdita dei requisiti di legge del Concessionario all'esercizio dell'attività.

Restano valide tutte le altre facoltà di revoca, recesso e risoluzione previste per legge.

8. PRESA VISIONE DEI LUOGHI E DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione, così come l'espletamento del sopralluogo di presa visione dei luoghi interessati alla concessione, che è obbligatorio, potranno essere richiesti presso il Settore Infrastrutture – Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Luino, nei giorni lavorativi e negli orari di apertura, previo appuntamento, telefonando al numero 0332-543550 come di seguito indicato: lunedì dalle ore 9.00 alle ore 12.45, giovedì dalle 15,00 alle 18,00 oppure mandando una mail a: g.giorgetti@comune.luino.va.it.

Si precisa che la presentazione di offerta sottintende l'espletamento degli adempimenti sopra previsti, senza che possa essere avanzata ogni e qualsiasi riserva da parte dell'offerente.

9. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA DOMANDA

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.).

Si precisa che possono partecipare alla procedura anche società costituite per la realizzazione degli interventi e per la gestione economica e funzionale dell'immobile con obbligo di costituire le stesse entro 15 gg. dall'aggiudicazione provvisoria.

La costituenda società dovrà avere oggetto sociale idoneo all'esecuzione delle attività ammissibili previste nel Bando, e diventerà concessionaria a titolo originario. I soci della nuova Società dovranno presentare offerta sottoscritta da tutti i soci della futura compagine sociale e indicare le quote di partecipazione al capitale sociale.

Essi dovranno presentare apposita dichiarazione (dichiarazione di impegno a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza o di impegno alla costituzione di newco) in cui esprimono l'intenzione di costituire la Società indicandone le quote e, inoltre, dovranno attestare singolarmente l'effettivo possesso dei requisiti di cui alla lettera c) del successivo punto.

I soci restano tuttavia solidalmente obbligati relativamente agli impegni assunti con la presentazione dell'offerta fino alla costituzione della nuova società.

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 il comune di Luino e nei confronti di altre Pubbliche Amministrazioni;
- essere in regola con i versamenti di imposte e tasse, cui è soggetta ai sensi di legge e di non aver pendenze in corso con l'Amministrazione Pubblica alla data di pubblicazione del presente bando;
- che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma II, lett. c) del D.Lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36-bis, comma 1, del D.L. 4.07.2006, n. 233 convertito con modificazioni con la legge 4.08.2006, n. 248;

Per la partecipazione alla gara costituiscono inoltre requisiti specifici:

- aver conseguito nell'ultimo triennio un fatturato medio annuo nello stesso settore o in settori di attività simili a quelle da esercitarsi nel compendio immobiliare di cui al presente bando, pari ad almeno € 150.000,00;
- avere un'esperienza significativa ultratriennale nello stesso settore o in settori di attività simili a quelle da esercitarsi nel compendio immobiliare di cui al presente bando, comprovata da un elenco delle principali attività utilmente svolte dal partecipante-concorrente in tale periodo. L'elenco dovrà essere espresso attraverso la produzione di visure camerali, una scheda riportante una sintetica descrizione delle attività svolte, la localizzazione e il fatturato medio annuo;
- essere in possesso di idonea referenza bancaria rilasciata da almeno un istituto bancario o intermediario autorizzato ai sensi del D.Lgs. n. 385/1993, attestante la capacità economica e finanziaria per far fronte a un investimento minimo di € 500.000,00 da destinare all'attuazione dell'attività di cui al presente Bando.

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

10. PROCEDURA DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che garantisca 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 sul canone a base gara, per un uso che risponde ad un più rilevante interesse pubblico, tenendo anche conto del legame con gli interessi della collettività e dell'offerta complessiva di servizi a detta collettività, sulla base dei criteri di valutazione resi noti al fine di assicurare trasparenza, non discriminazione e parità di trattamento tra gli aspiranti.

A tale scopo la concessione verrà aggiudicata al concorrente che avrà presentato **l'offerta economicamente più vantaggiosa** sulla base dei criteri di valutazione qualitativi/quantitativi ed economici, nonché della ponderazione attribuita ad ognuno di essi, per un punteggio massimo complessivo di 100 punti, ripartiti in 90 punti per l'offerta tecnica e 10 per l'offerta economica.

L'offerta economica deve prevedere un aumento percentuale unico del canone di locazione; non può prevedere offerte in diminuzione.

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

Una commissione giudicatrice, composta da n. 3 membri esperti nelle materie oggetto della concessione, procederà alla valutazione dell'offerta tecnica attribuendo un coefficiente per ogni criterio di valutazione, 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 ogni criterio, la Commissione calcola la media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario, quindi procede ad attribuire il valore 1 al coefficiente più elevato e di conseguenza a riparametrare tutti gli altri coefficienti.

Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo dell'offerta economica.

È attribuito all'offerta economica un coefficiente, variabile da zero ad uno, calcolato tramite la formula con interpolazione lineare

$$C_i = Ra/R_{max}$$

dove:

C_i = coefficiente attribuito al concorrente *i*-esimo;

R_a = ribasso percentuale dell'offerta del concorrente *i*-esimo;

R_{max} = ribasso percentuale dell'offerta più conveniente.

Metodo per il calcolo dei punteggi.

Il punteggio totale di ogni offerente sarà assegnato con il metodo aggregativo compensatore. La migliore offerta tecnica sarà quella che otterrà la somma complessivamente maggiore in relazione ad ognuno dei singoli elementi di valutazione. Per la valutazione dell'offerta si utilizzerà la seguente formula:

$$P_i = C_{ai} \times P_a + C_{bi} \times P_b + \dots + C_{ni} \times P_n$$

dove

P_i = punteggio concorrente *i*;

C_{ai} = coefficiente criterio di valutazione *a*, del concorrente *i*;

C_{bi} = coefficiente criterio di valutazione *b*, del concorrente *i*;

C_{ni} = coefficiente criterio di valutazione *n*, del concorrente *i*;

P_a = peso criterio di valutazione *a*;

P_b = peso criterio di valutazione *b*;

P_n = peso criterio di valutazione *n*.

11. CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA (MAX 90 PUNTI).

Essendo l'offerta tecnica particolarmente articolata e complessa, non verranno posti limiti al numero di pagine degli elaborati e/o delle tavole progettuali allegate. Si raccomanda tuttavia la massima sinteticità e precisione al fine di facilitare la valutazione della commissione giudicatrice. Si richiede invece espressamente che l'offerta tecnica sia suddivisa in paragrafi numerati secondo l'ordine dei criteri di valutazione sotto riportati.

N.	Criterio di valutazione	Elementi di valutazione	Tipologia	Peso ponderale
1	Progetto architettonico elaborato del Complesso A (Relazione generale tecnico illustrativa, elaborati grafici e computo metrico estimativo).	le proposte progettuali dovranno proporre adeguate soluzioni per le finiture, materiali di rivestimento, sistema di illuminazione interna, attrezzature per la cucina, banco bar, arredi del bar e del ristorante, implementazione dell'impiantistica, eventualmente anche impianti di ricambio aria per locali, secondo le disposizioni dei cui agli artt. 3 e 4 del presente capitolato.	discrezionale	10
2	Progetto architettonico elaborato del Complesso B (Relazione generale tecnico illustrativa, elaborati grafici e computo metrico estimativo).	Le proposte progettuali dovranno proporre adeguate soluzioni di riqualificazione delle strutture esistenti mediante la realizzazione di una o due piscine, eventualmente anche di tipo termale, di cui una delle dimensioni di m. 25 x 12,5; realizzazione di nuove strutture edilizie per gli spogliatoi, servizi igienici e strutture accessorie; docce per bagnanti; Eventuale realizzazione di palestra e SPA; Impianti di condizionamento ed elettrici; illuminazione dell'area, secondo le disposizioni dei cui agli artt. 3 e 4 del presente capitolato.	discrezionale	20
3	Utilizzo di materiali di qualità progettuale architettonica di pregio, tenuto conto del contesto paesaggistico ambientale, nonché di materiali ecosostenibili e/o riciclati certificati del COMPLESSO A	Le proposte progettuali dovranno contenere indicazioni circa la qualità dei materiali utilizzati ed il loro impatto sul contesto ambientale e paesaggistico. La qualità dei materiali sarà valutata altresì nel contesto della loro sostenibilità e riciclabilità.	discrezionale	4
4	Utilizzo di materiali di qualità progettuale architettonica di pregio, tenuto conto del contesto paesaggistico ambientale, nonché di materiali ecosostenibili e/o riciclati certificati del COMPLESSO B	Le proposte progettuali dovranno contenere indicazioni circa la qualità dei materiali utilizzati ed il loro impatto sul contesto ambientale e paesaggistico. La qualità dei materiali sarà valutata altresì nel contesto della loro sostenibilità e riciclabilità.	discrezionale	8
5	Utilizzo di forme di energia rinnovabile per l'efficientamento energetico del COMPLESSO B	Le proposte progettuali dovranno contenere indicazioni circa la qualità delle opere a livello 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;	discrezionale	4
6	Interventi per migliorare l'accessibilità del COMPLESSO B per le persone con ridotta capacità motoria	Le proposte progettuali dovranno contenere soluzioni circa l'abbattimento barriere architettoniche prevedendo la totale sostituzione delle strutture esistenti.	discrezionale	4
7	Piano gestionale delle attività	Le proposte dovranno contenere un piano gestionale delle attività (per entrambi i complessi) nel quale dovranno essere indicate le tipologie e la modalità di gestione del servizio turistico, sia sul piano della destinazione e della potenzialità delle strutture, sia riguardo alla potenziale attrattività dei consumatori.	discrezionale	10
8	Impegno a presentare l'istanza / progetto del COMPLESSO A, a far data dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva nei termini indicati	30 (trenta) giorni: 2 punti 50 (cinquanta) giorni: 1 punto	tabellare	max 2
9	Impegno a presentare l'istanza / progetto del COMPLESSO B, a far data dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva nei termini indicati	90 (novanta) giorni: 2 punti 120 (centoventi) giorni: 1 punto	tabellare	max 2

10	Cronoprogramma dei tempi di realizzazione del COMPLESSO A dalla data di acquisizione delle autorizzazioni necessarie; ultimazione prevista nei termini indicati	9 (nove) mesi: 2 punti 18 (diciotto) mesi: 1 punto	tabellare	max 2
11	Cronoprogramma dei tempi di realizzazione del COMPLESSO B dalla data di acquisizione delle autorizzazioni necessarie; ultimazione prevista entro	20 (venti) mesi: 4 punti 24 (ventiquattro) mesi: 2 punti	tabellare	max 4
12	Investimento proposto COMPLESSO A	L'offerta tecnica dovrà contenere il totale dell'investimento previsto per la riqualificazione del complesso A. All'offerente che avrà proposto l'investimento maggiore verrà assegnato il coefficiente 1, tale coefficiente verrà riparametrato per gli altri offerenti.	quantitativo	5
13	Investimento proposto COMPLESSO B	L'offerta tecnica dovrà contenere il totale dell'investimento previsto per la riqualificazione del complesso B. All'offerente che a avrà proposto l'investimento maggiore verrà assegnato il coefficiente 1, tale coefficiente verrà riparametrato per gli altri offerenti.	quantitativo	10
14	Durata della concessione	20 (venti) anni: 0 punti 19 (diciannove) anni: 1 punto 18 (diciotto) anni: 2 punti 17 (diciassette) anni: 3 punti 16 (sedici) anni: 4 punti 15 (quindici) anni: 5 punti	tabellare	max 5
TOTALE				90

12. OFFERTA ECONOMICA (MAX 10 PUNTI)

Rialzo unico percentuale sul canone posto a base di gara, individuato in € 1.400,00 mensili IVA esclusa (€ 800,00 per il complesso A ed € 600,00 per il complesso B).

13. POLIZZA ASSICURATIVA E GARANZIE

Oltre alla cauzione provvisoria e definitiva come di seguito indicate dal presente bando, il Concessionario dovrà presentare, prima della stipula del contratto:

- polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi e prestatori d'opera a copertura di tutti i danni che l'aggiudicatario, i suoi collaboratori o il personale che presti servizio a qualsiasi titolo nella struttura, possano provocare a terzi nello svolgimento delle attività. La polizza RCT/O richiesta (Responsabilità civile verso terzi e verso prestatori d'opera) dovrà avere un massimale per sinistro minimo di € 1.000.000,00 unico in ambito RCT/O (da comprendersi anche estensione alle malattie professionali). La polizza dovrà avere come descrizione del rischio assicurato l'attività da svolgersi presso l'immobile e avere la medesima durata della concessione. La polizza dovrà prevedere che il Concedente sarà considerato terzo a tutti gli effetti. Inoltre la polizza, se non già comprese, dovrà prevedere le seguenti estensioni di garanzia, oltre a quelle già previste nel contratto: RC personale di tutti i dipendenti, collaboratori dell'Assicurato e di ogni altra persona di cui l'aggiudicatario si avvarrà per tutti i danni a terzi verificatisi durante lo svolgimento delle attività previste e relativamente alle mansioni svolte; rinuncia alla rivalsa nei confronti del Concedente e dei Comuni del Consorzio, dei suoi amministratori e dipendenti; Nel caso in cui la polizza preveda scoperti e/o franchigie per sinistro, queste non potranno essere in alcun modo opposte al Concedente ed ai Comuni o al terzo danneggiato, rimanendo pertanto a carico della ditta assicurata.
- A garanzia del pagamento del canone di concessione, il concessionario dovrà costituire una polizza fidejussoria con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore

principale, con la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1945, Il comma del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione, per una somma pari a 3 (tre) mensilità del canone iniziale. La presente anche a funzione di garanzia definitiva.

- Garanzia fideiussoria: ai sensi della Determinazione n. 10 del 23 settembre 2015 di Anac, dovrà essere stipulata una polizza fidejussoria pari al **2,5%** del valore dell'investimento che serve a finanziare le opere di riqualificazione del complesso turistico, valore individuato nell'offerta tecnica presentata nella procedura aperta di concessione, **oltre** alla garanzia relativa all'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, nella misura del **10%** del costo annuo operativo di esercizio, individuato presuntivamente in € 150.000,00 / anno in sede di determinazione del valore della concessione. La mancata presentazione delle garanzie richiamate costituisce, per espressa previsione normativa, grave inadempimento contrattuale. La garanzia fidejussoria deve coprire l'intera durata della concessione. Nel caso in cui l'assicuratore non possa concedere una fidejussione ventennale, il concessionario può presentare garanzia per una durata inferiore, ma rimane obbligato al rinnovo per l'intera durata del contratto, pena la revoca della concessione. La quota a garanzia del valore dell'investimento di riqualificazione dell'area (2,5%), potrà essere progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento, certificato dal R.U.P., fino all'80% del valore iniziale.

14. INFORMATIVA PRIVACY

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679, il Comune di Luino, Titolare del trattamento dei dati personali, informa che i dati raccolti con il presente avviso saranno trattati per scopi strettamente inerenti l'esercizio del diritto attivato, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia.

I dati raccolti saranno trattati in modalità prevalentemente informatica e telematica da personale autorizzato e/o da collaboratori e da imprese individuati Responsabili del trattamento dal Comune stesso.

Saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa e saranno soggetti a comunicazione e/o diffusione in adempimento ad obblighi previsti dalla legge e da regolamenti e non sono soggetti a trasferimento a Paesi Terzi.

Per l'esercizio dei propri diritti ci si potrà rivolgere al Titolare del Trattamento e si potrà, altresì, contattare il Responsabile della Protezione dei Dati al seguente indirizzo di posta elettronica - PEC comune.luino@legalmail.it

15. NORME FINALI

Le spese di registrazione del contratto di concessione saranno a carico esclusivo del Concessionario.

L'immobile e le aree relative verranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che il Concessionario dichiara di ben conoscere avendone presa diretta conoscenza mediante sopralluogo obbligatorio prima di formulare offerta, rinunciando a qualsivoglia eccezione sul punto.

La presente concessione è da intendersi a corpo e non a misura ed è soggetta ad IVA, nella vigente misura di legge.

Considerato il contesto nel quale sono collocati i beni oggetto della presente concessione, il Concedente si riserva la possibilità di richiedere al Concessionario l'apertura dell'esercizio commerciale al di fuori dei giorni e/o orari prefissati, in concomitanza con manifestazioni e/o attività eventualmente svolte.

Il Concedente si riserva parimenti la possibilità, sempre con riferimento ad eventi particolari ed eccezionali, di richiedere al Concessionario la chiusura dell'esercizio commerciale, pur nei giorni e/o negli orari prefissati di apertura.

E' fatto espresso divieto al Concessionario di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale degli immobili e delle aree e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la decadenza (salvo autorizzazione da parte del Comune) della concessione e l'incameramento della

cauzione. A medesime conseguenze è soggetta l'eventuale sub-concessione, anche parziale, di cui è fatto assoluto divieto.

Per qualsiasi controversia inerente o conseguente il presente avviso pubblico, il Foro competente, in via inderogabile ed esclusiva, è quello determinato dalla sede del Concedente.

16. ALLEGATI

Sono allegati al presente Capitolato, gli elaborati grafici ed illustrativi del complesso "Lido di Luino".

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

geom. Gianluca GIORGETTI

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi del d.lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata dal Comune di Luino e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico.

RELAZIONE GENERALE

Il progetto in corso è finalizzato all'apertura e l'ampliamento della via Lido con l'abbattimento delle recinzioni del Lido e la riscoperta di una spazialità intrinseca capace di legarsi agevolmente a quella parte di water-front che caratterizza il tessuto cittadino di Luino a nord della rotonda Liberty.

L'idea è stata quella di partire dalla rigenerazione del complesso del lido di Luino, immobile e spazi connettivi, un centro di riferimento da realizzarsi anche con capitali privati attuabile attraverso una compagine associativa mediante reperimento di adesioni tramite pubblica evidenza.

La fase progettuale in corso di realizzazione coinvolge tutte le preesistenze insistenti sulla macroarea del Lido, compresi gli spazi liberi d'interconnessione lungo via Lido ed intorno all'edificio della ex discoteca.

L'AREA PUBBLICA

E' in fase di realizzazione un'Area Pubblica di circa mq 2500 delimitata da un filare di alberi lungo via Lido. La pavimentazione è costituita da lastre in diorite grigia, per i percorsi pedonali, e da binderi in pietra lavica, per le zone circostanti il bar-ristorante. Sono presenti superfici a prato e essenze tappezzanti. L'area sarà illuminata con apparecchi a LED; lampioni dell'altezza di cm 450 e paletti luminosi dell'altezza di cm 75. Saranno inoltre presenti panchine e fontanelle.

Sarà concesso l'utilizzo a dehors dell'area fronte lago, prospiciente l'immobile, per una superficie di circa mq 200. Per questa zona dovrà essere comunque consentito il libero passaggio.

Il concessionario dovrà provvedere a proprie spese alla pulizia e alla manutenzione ordinaria dell'area.

IL BAR RISTORANTE

Complesso A

Fabbricato da destinare a Ristorante Bar con cucina e locali accessori ad unico piano fuori terra di circa mq 370. Completamente ristrutturato per quanto riguarda gli esterni, le facciate e i serramenti esterni. Gli interni sono al rustico. Sono realizzati gli allacciamenti, l'impianto di riscaldamento, le predisposizioni per l'impianto elettrico e per l'impiantistica in generale. Sono necessari interventi di completamento sia impiantistico che edilizio. E' anche presente una terrazza belvedere della superficie di circa mq 100 oltre a circa mq 200 fronte lago ad uso plateale esclusivo salvo obbligo di libero passaggio. Non saranno consentiti arredi e attrezzature riportanti diciture pubblicitarie di prodotti e saranno da evitare colori troppo accesi.

L'immobile insiste su una area pubblica della superficie di circa mq 2500.

Il Concessionario dovrà provvedere, a proprie cure e spese, a dotare i locali destinati all'attività commerciale, con destinazione bar ristorante, di tutti gli arredi, complementi, apparecchiature, impianti, strumentazioni ed elementi, nonché provvedere ai completamenti ed adeguamenti di quanto esistente, che risultino necessari al fine del corretto svolgimento delle attività ivi previste, ribadendo sin da ora che l'immobile e gli impianti vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che il Concessionario è tenuto a ben conoscere.

Sinteticamente saranno da eseguire:

- 1) Completamento degli impianti elettrici
- 2) Eventuale integrazione degli impianti meccanici
- 3) Realizzazione di pavimentazioni e rivestimenti
- 4) Completamento degli impianti idrico sanitari
- 5) Fornitura e posa di serramenti interni e arredi
- 6) Banco bar, attrezzature cucina e speciali
- 7) Tutto quanto occorrente al completamento degli interni per lo svolgimento dell'attività anche se non specificato nel presente elenco.

La terrazza fronte lago posta in contiguità con l'immobile, meglio specificata negli elaborati, potrà essere dotata, a cure e spese del Concessionario, di tavolini e arredi a servizio dell'attività di ristoro comunque non oltre una superficie di mq 200 per cui dovrà essere comunque consentito il libero passaggio. E' presente, sempre ad uso esclusivo del concessionario, una terrazza belvedere della superficie di circa mq 100. L'accesso alla terrazza è consentito da una agevole scala ma non sono previsti sistemi di salita per persone diversamente abili.

L'edificio principale viene concesso al solo uso di attività di bar ristorante, al fine di incentivare la frequentazione turistica.

Il caratteristico edificio è stato realizzato intorno al 1935 dall'Azienda Autonoma di Soggiorno, poi ampliata nel 1962, di gusto razionalista, che evocava le architetture balneari marine. Ne rimane il nucleo originario costituito dal tamburo centrale ad uso terrazza belvedere ed un elemento circolare di più ridotte dimensioni. L'immobile è soggetto a vincolo monumentale ai sensi del D.lgs. 42/2004, art. 10 c.1 e 12 c.1. Verranno pertanto valutate positivamente proposte che prevedano soluzioni di arredo di tipo contemporaneo adeguatamente assonanti linguisticamente al contesto in cui si collocano.

LE PISCINE

Complesso B

Complesso di balneazione in cui sono presenti 2 piscine e un blocco servizi igienici/dispensa-centrale termica: fabbricato ad unico piano fuori terra di circa mq 190. In pessimo stato di conservazione. L'area su cui insiste il complesso è di circa mq 2500. Tutti gli immobili di cui sopra necessitano di bonifica da presenza di amianto e di interventi edilizi, igienico-sanitario ed impiantistici in genere, prevedendone la demolizione e ricostruzione.

Attualmente il locale pompe è collocato in area a disposizione della Società Canottieri. E' pertanto necessario provvedere ad una diversa collocazione all'interno dell'area di pertinenza delle piscine.

Le 2 vasche natatorie presenti hanno una dimensione di circa m 25x12, equivalente ad una superficie di circa 300 mq ciascuna.

I progetti allegati sono da considerarsi esclusivamente rappresentativi delle potenzialità dell'area ma non sono vincolanti al fine delle proposte che dovranno essere presentate.

Potranno essere proposte soluzioni di base con le attrezzature minime per lo svolgimento corretto delle attività di accoglienza e natatorie o proposte che prevedano attrezzature più complesse per il fitness, per l'accoglienza ed eventuali piscine termali. Potranno essere proposte anche attrezzature a lago consistenti in piattaforme e/o pontili di attracco.

Il Concessionario dovrà prevedere, a propria cura e spese l'esecuzione dei seguenti interventi:

- Realizzazione di nuove strutture edilizie per gli spogliatoi, servizi igienici e strutture accessorie;
- Eventuale realizzazione di locali ristoro, fitness, palestra e SPA;
- Impianti di condizionamento ed elettrici;
- Illuminazione dell'area;
- manutenzione, integrazione o sostituzione degli alberi ad alto fusto, se presenti, e realizzazione del sistema del verde;
- Realizzazione di una o due piscine eventualmente anche di tipo termale;
- Creazione di impianti di videosorveglianza collegati laddove possibile con la centrale dei Carabinieri di Luino;
- Individuazione e delimitazione delle aree di sosta adibite a parcheggio di modo da consentire che la sosta delle auto avvenga in maniera ordinata;
- Docce per bagnanti.

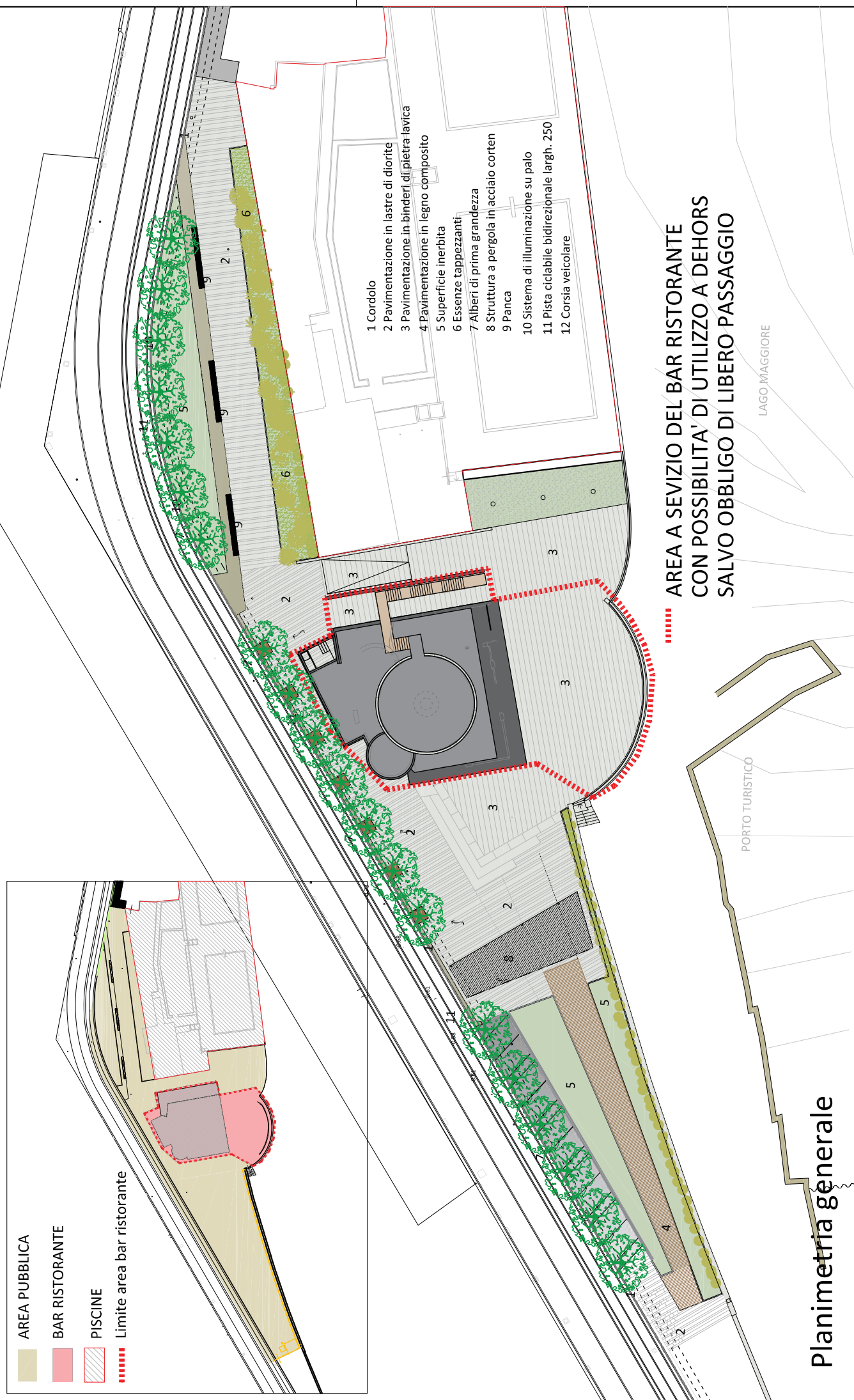
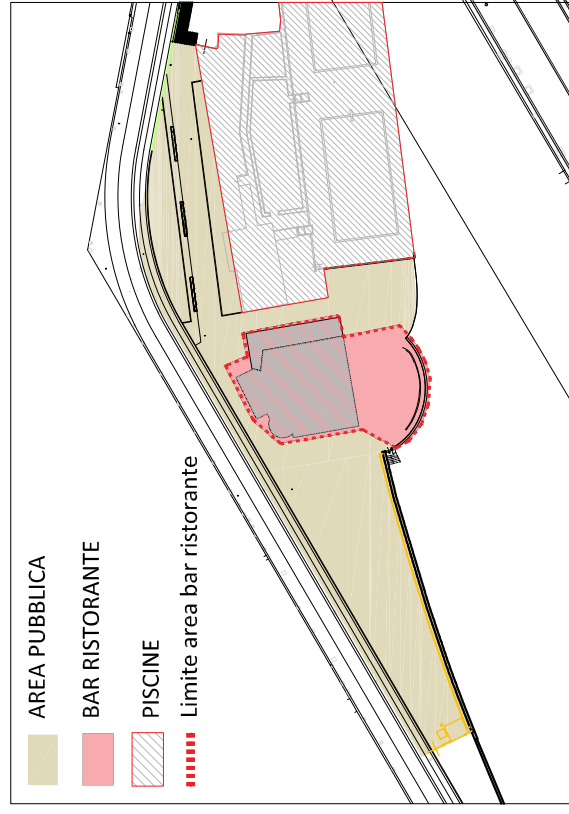
Tutto quanto occorrente al completamento degli interni per lo svolgimento dell'attività anche se non specificato nel presente elenco.

Le strutture dovranno essere complete di arredi e attrezzature per il perfetto funzionamento del complesso.

L'area presenta vincoli ambientali ai sensi del Codice dei Beni culturali: nello specifico è presente un vincolo ambientale e un vincolo panoramico del Lungo Lago ai sensi del D.Lgs 42/2004.

I progetti allegati sono da considerarsi esclusivamente rappresentativi delle potenzialità dell'area ma non sono vincolanti al fine delle proposte che dovranno essere presentate.

EX COMPLESSO PRODUTTIVO RATTI



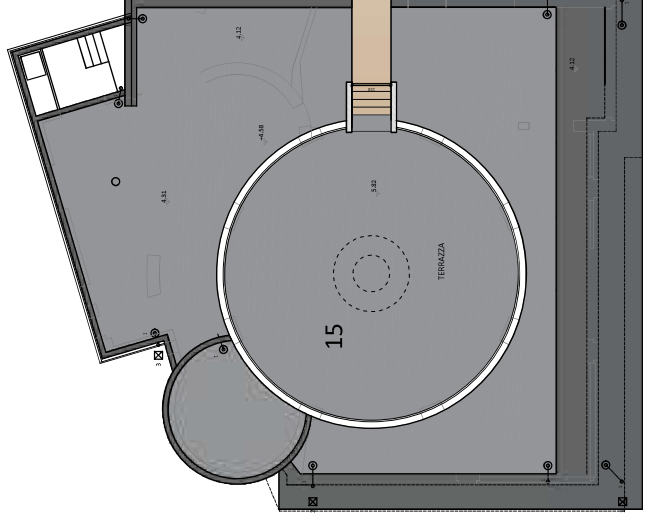
..... AREA A SEVIZIO DEL BAR RISTORANTE
CON POSSIBILITA' DI UTILIZZO A DEHORS
SALVO OBBLIGO DI LIBERO PASSAGGIO

PORTO TURISTICO

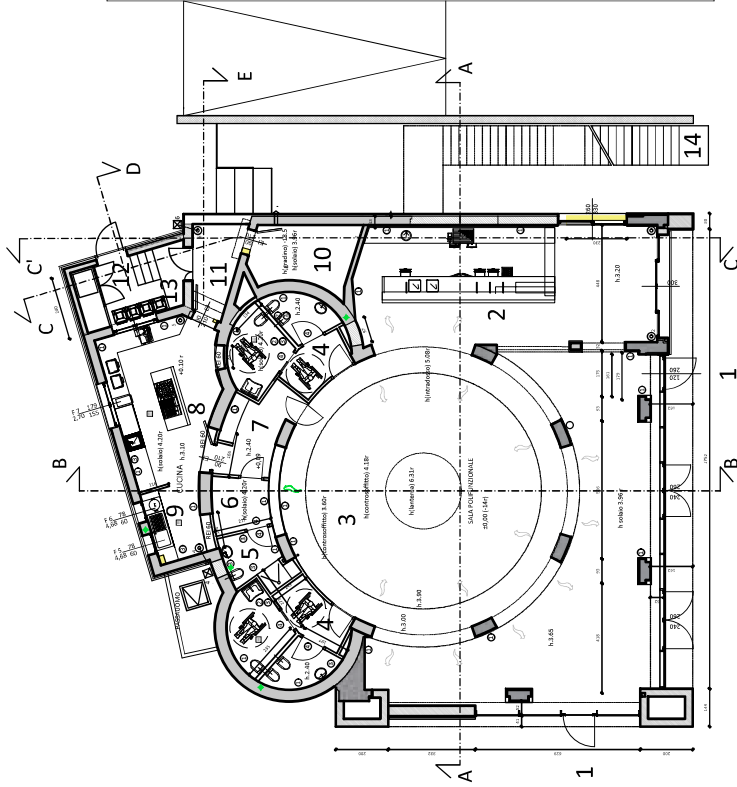
LAGO MAGGIORE

Planimetria generale

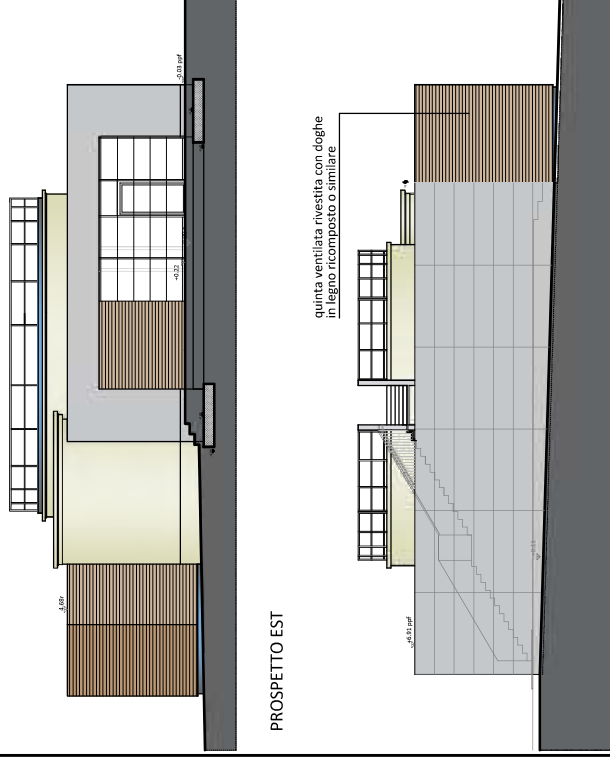
- 1 ingresso
- 2 zona bar
- 3 sala ristorante
- 4 servizi igienici
- 5 servizio personale
- 6 spogliatoio
- 7 disimpegno
- 8 cucina
- 9 zona lavaggio
- 10 dispensa
- 11 disimpegno
- 12 cavedio
- 13 immondizia
- 14 accesso alla terrazza
- 15 terrazza belvedere



pianta copertura

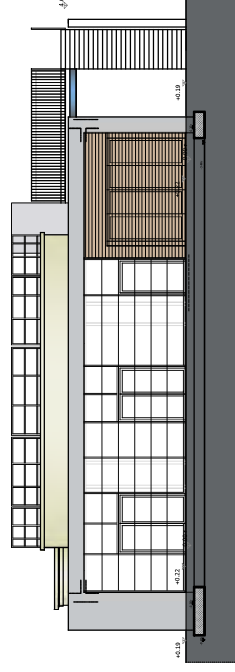


pianta piano terra



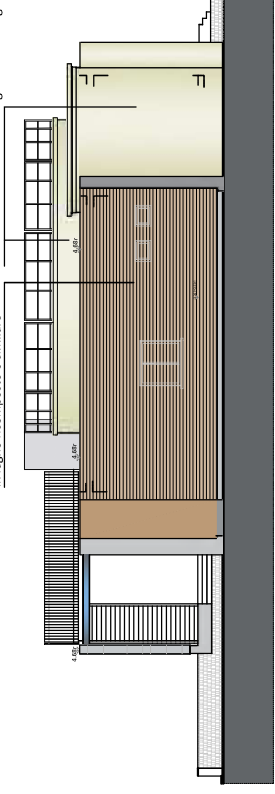
PROSPETTO EST

quinta ventilata rivestita con doghe
in legno ricomposto o similare



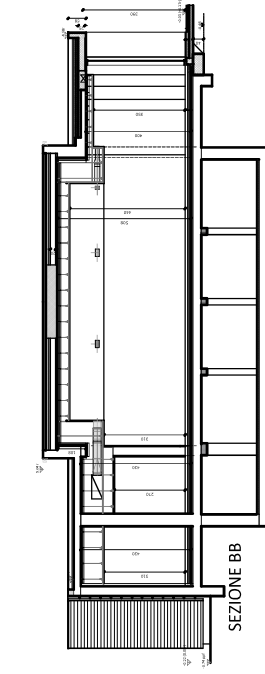
PROSPETTO NORD

quinta ventilata rivestita con doghe
in legno ricomposto o similare

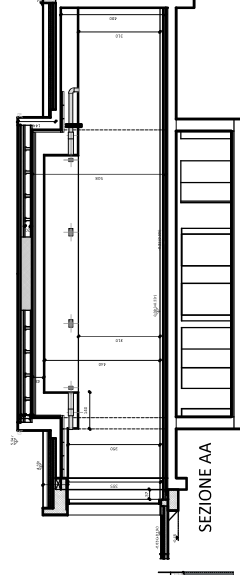


PROSPETTO SUD

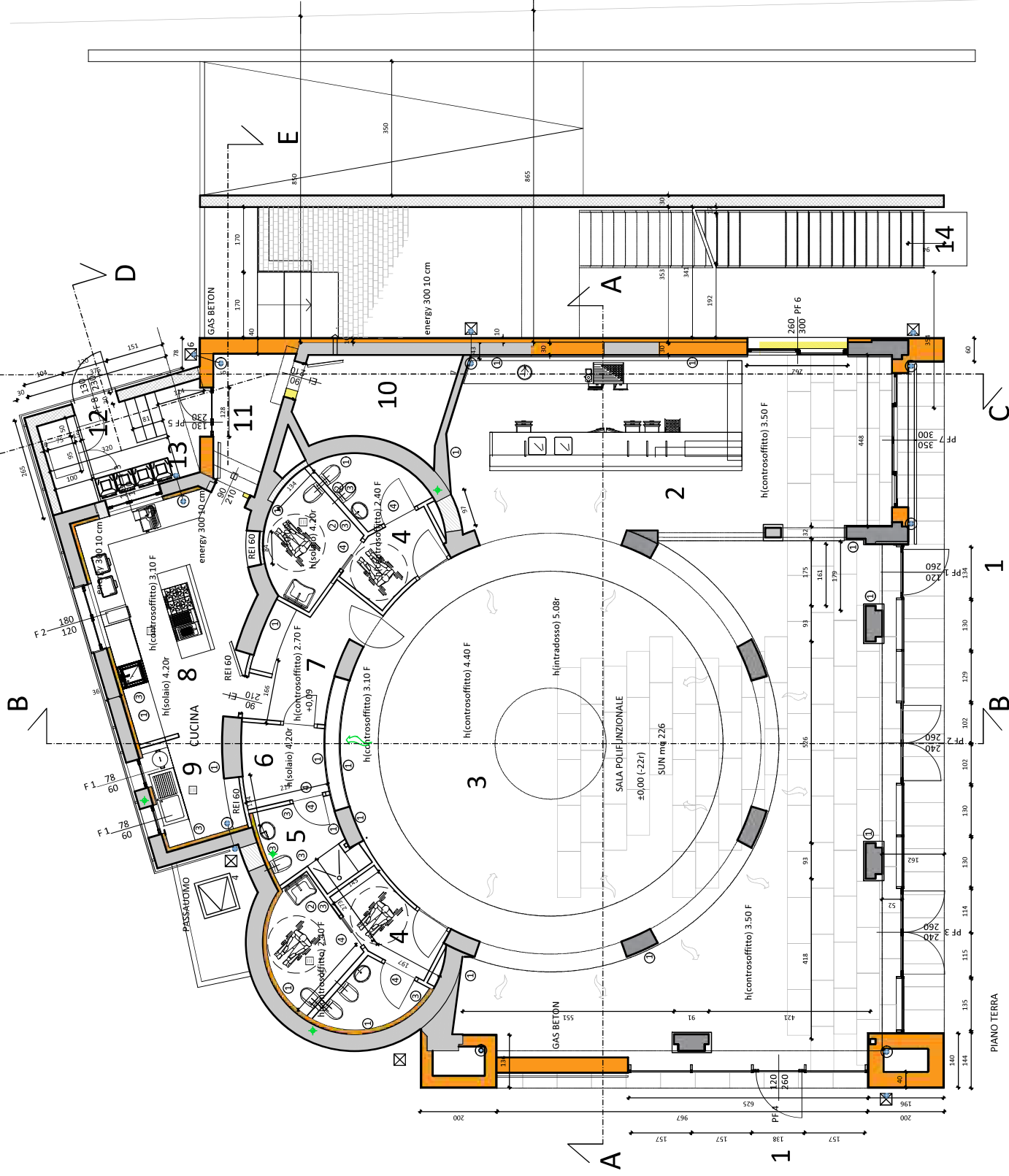
quinta ventilata rivestita con doghe
in legno ricomposto o similare



SEZIONE BB

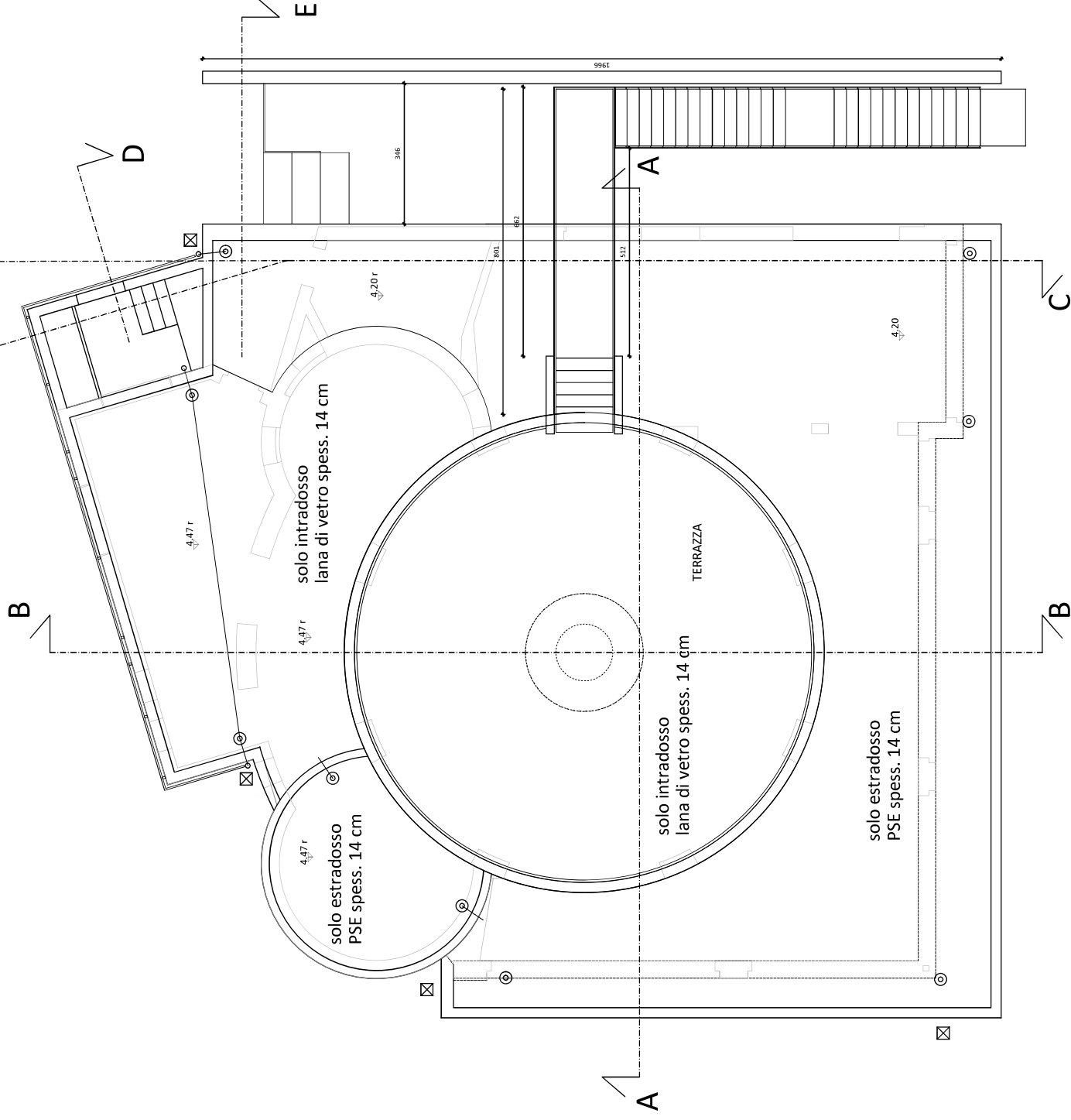


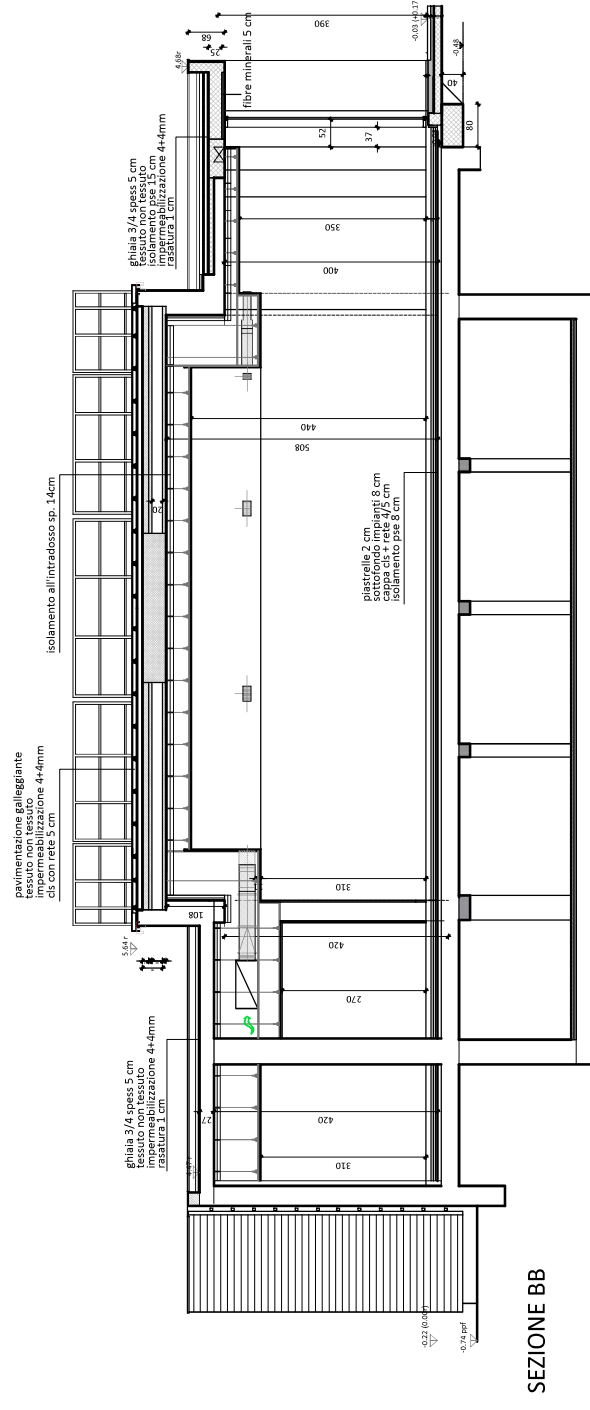
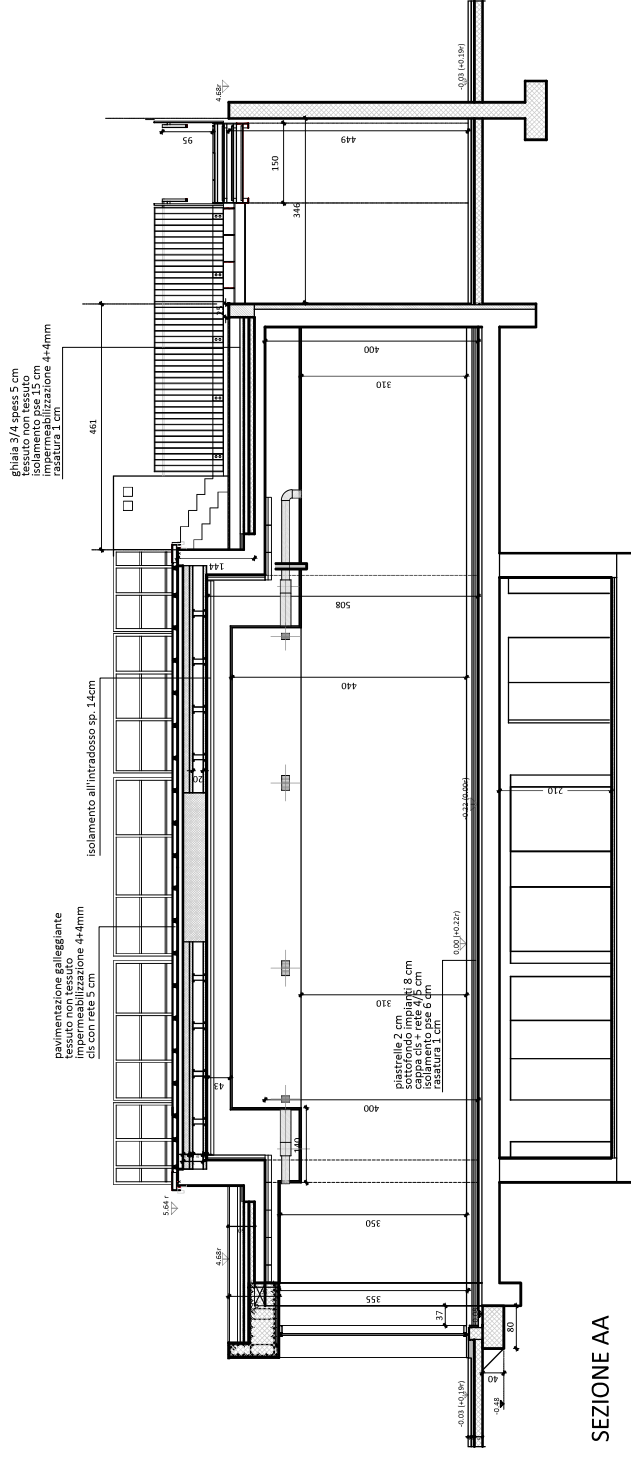
SEZIONE AA

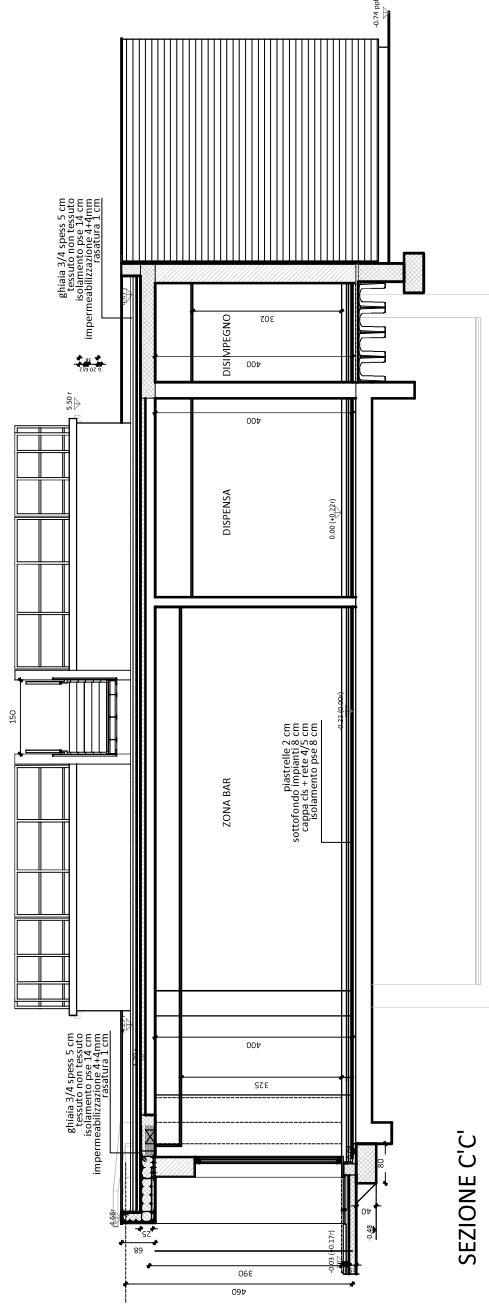


- 1 ingresso
- 2 zona bar
- 3 sala ristorante
- 4 servizi igienici
- 5 servizio personale
- 6 spogliatoio
- 7 disimpegno
- 8 cucina
- 9 zona lavaggio
- 10 dispensa
- 11 disimpegno
- 12 cavedio
- 13 immondizia
- 14 accesso alla terrazza

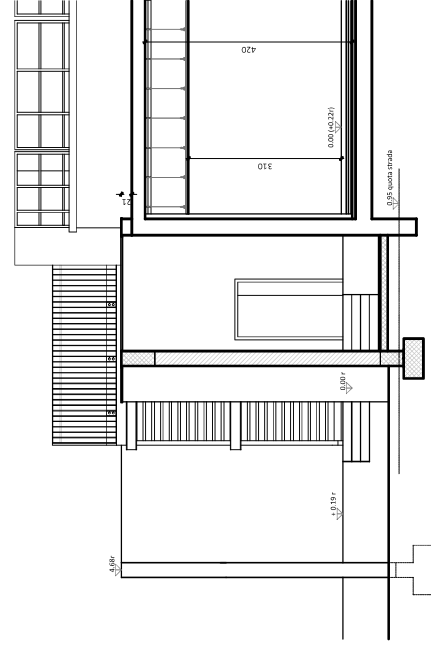
Pianta piano terra



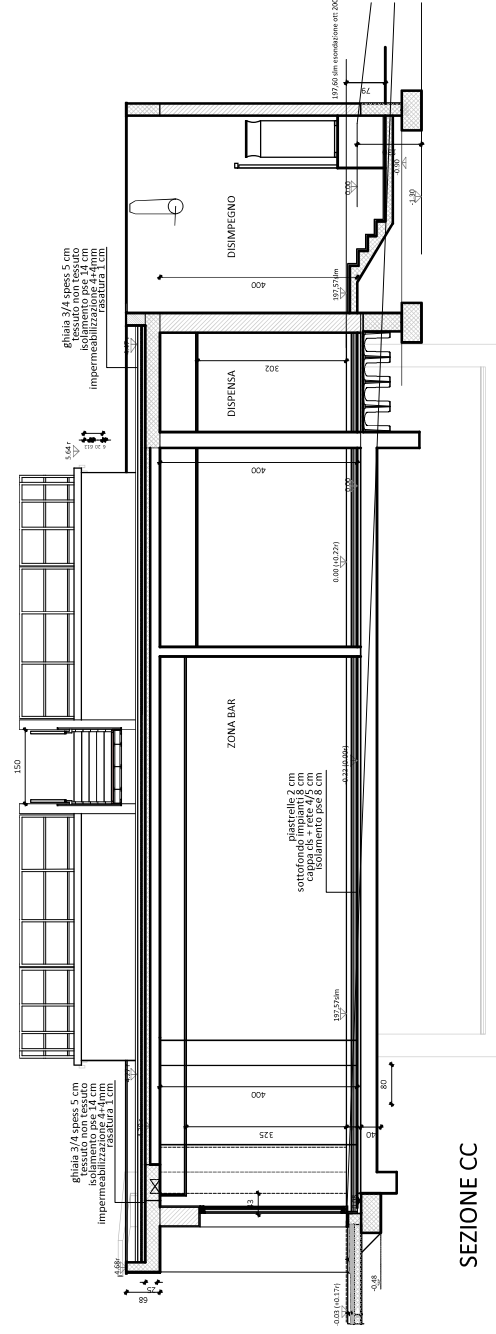




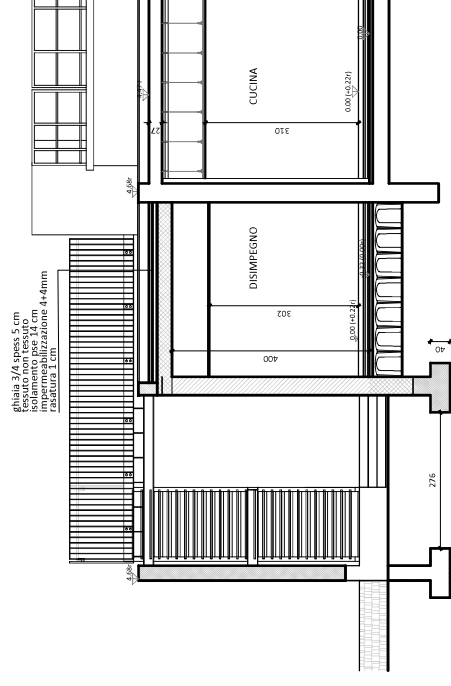
SEZIONE C'C'



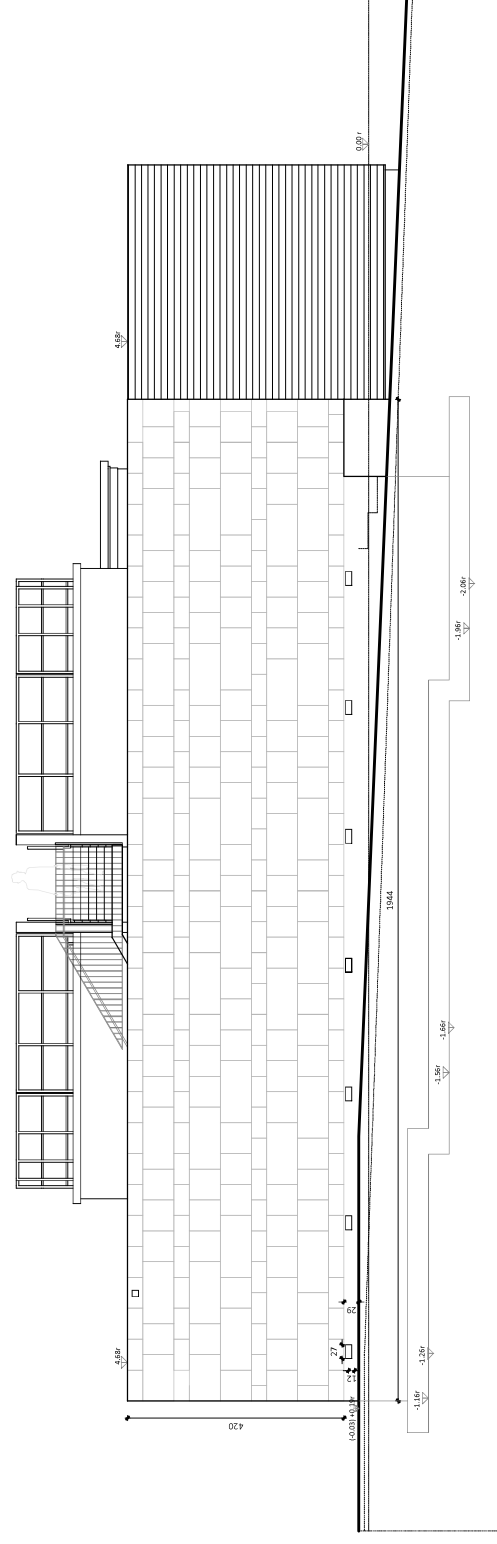
SEZIONE DD



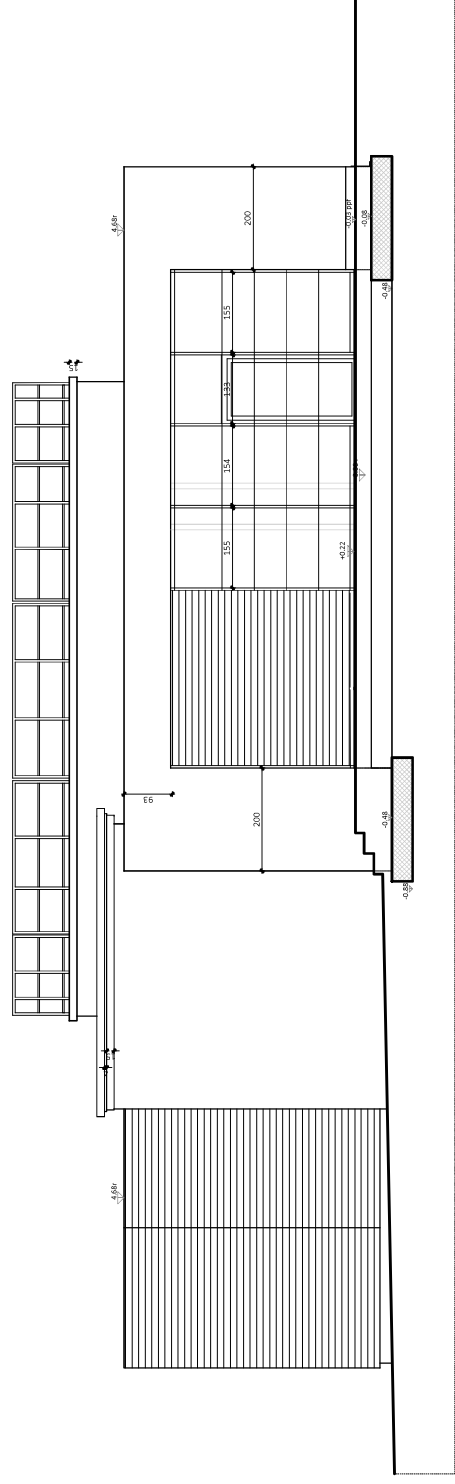
SEZIONE CC



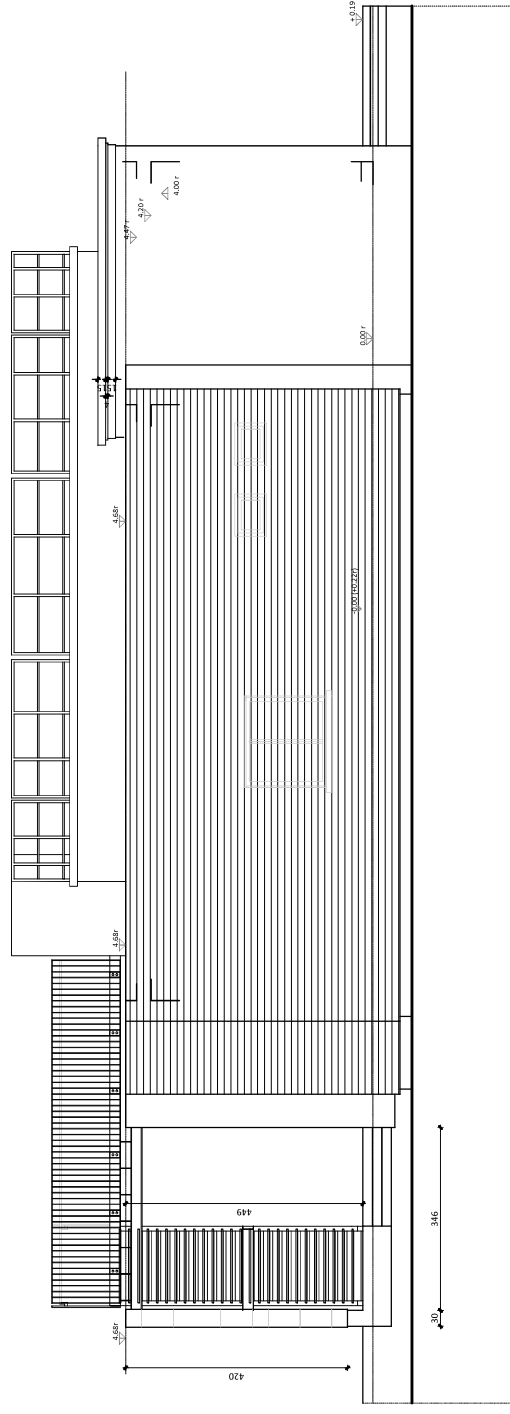
SEZIONE EE



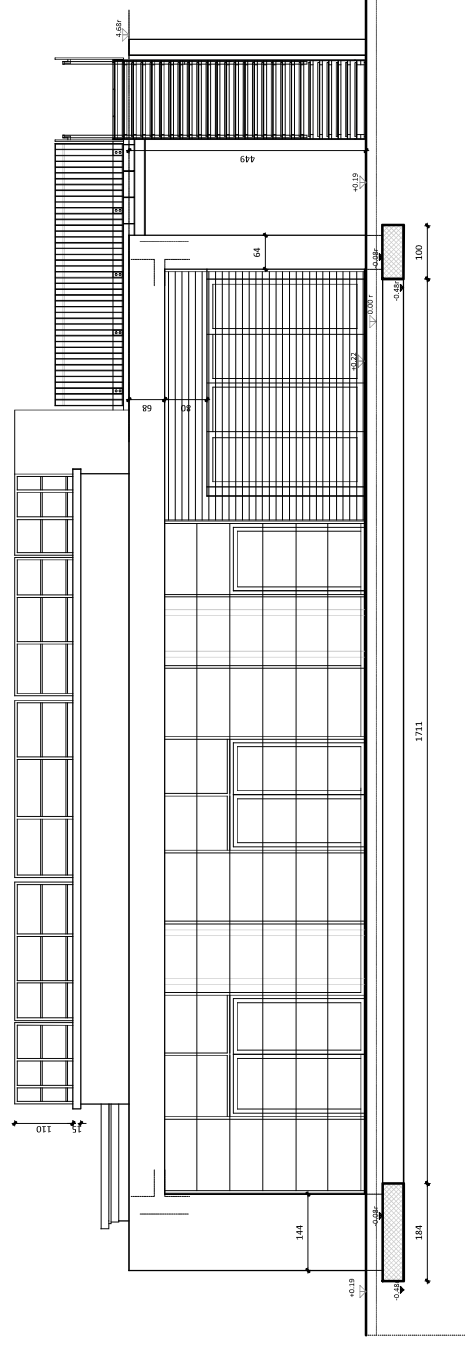
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST



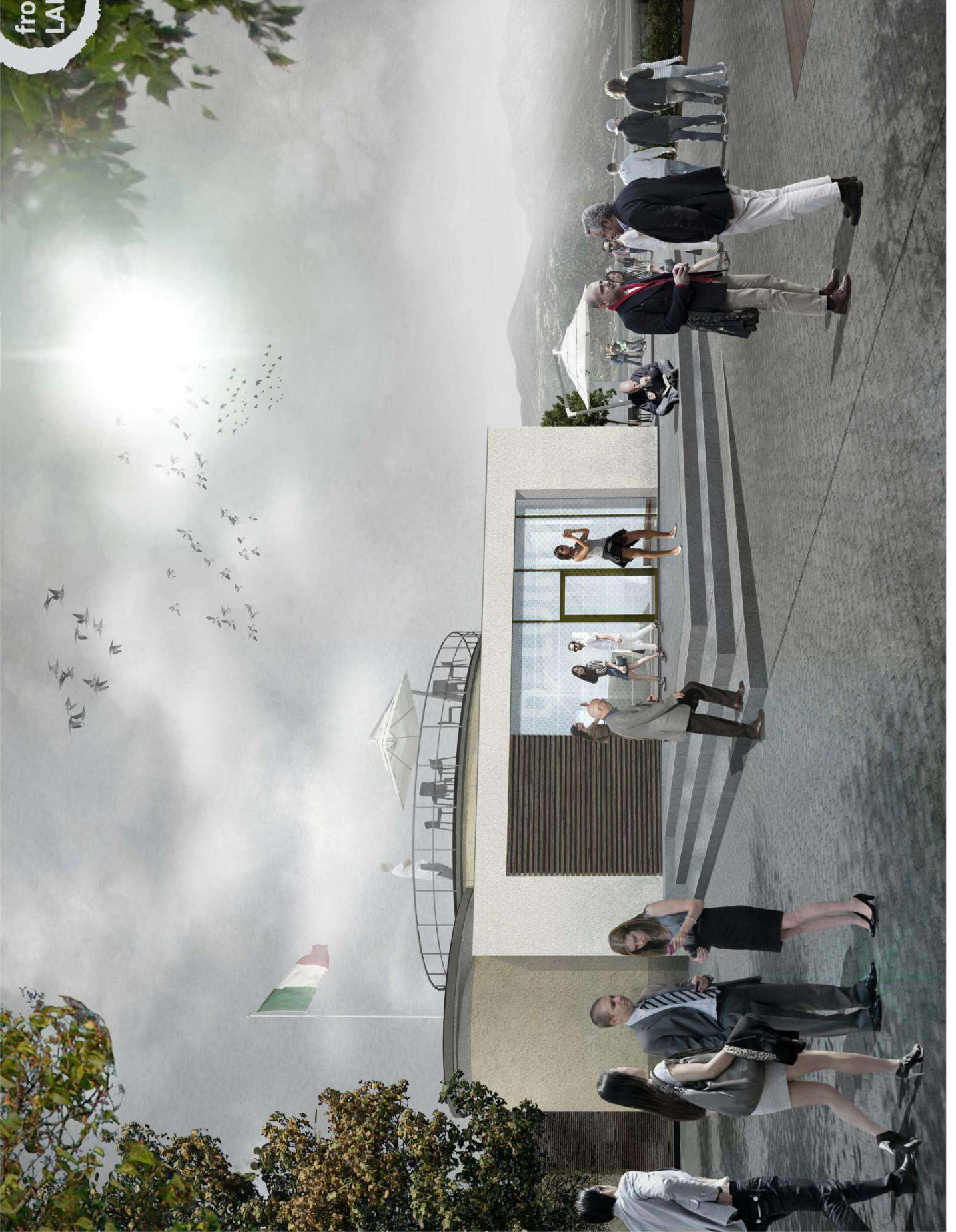
PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD

RIGENERAZIONE DEL COMPLESSO LIDO DI LUINO

from
LAKE to LIKE



RIGENERAZIONE DEL COMPLESSO LIDO DI LUINO



RIGENERAZIONE DEL COMPLESSO LIDO DI LUINO

from
LAKE to LIKE



RIGENERAZIONE DEL COMPLESSO LIDO DI LUINO

from
LAKE to LIKE

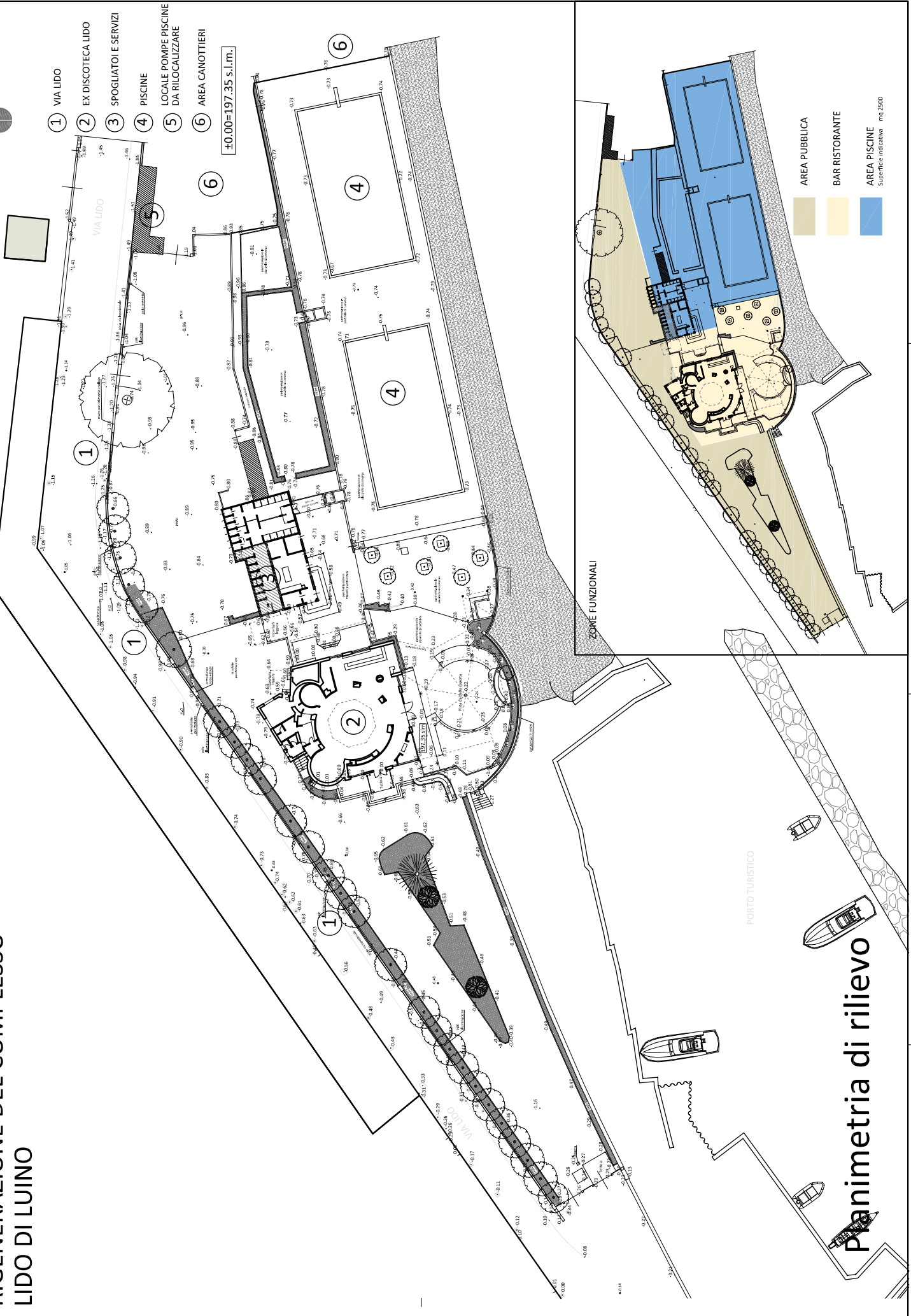


COMUNE DI LUINO
RIGENERAZIONE DEL COMPLESSO
LIDO DI LUINO

COMPLESSO DELLE PISCINE

TAV 1

- 1 VIA LIDO
 - 2 EX DISCOTECA LIDO
 - 3 SPOGLIATOI E SERVIZI
 - 4 PISCINE
 - 5 LOCALE POMPE PISCINE DA RILOCALIZZARE
 - 6 AREA CANOTTIERI
- ±0.00=197.35 s.l.m.



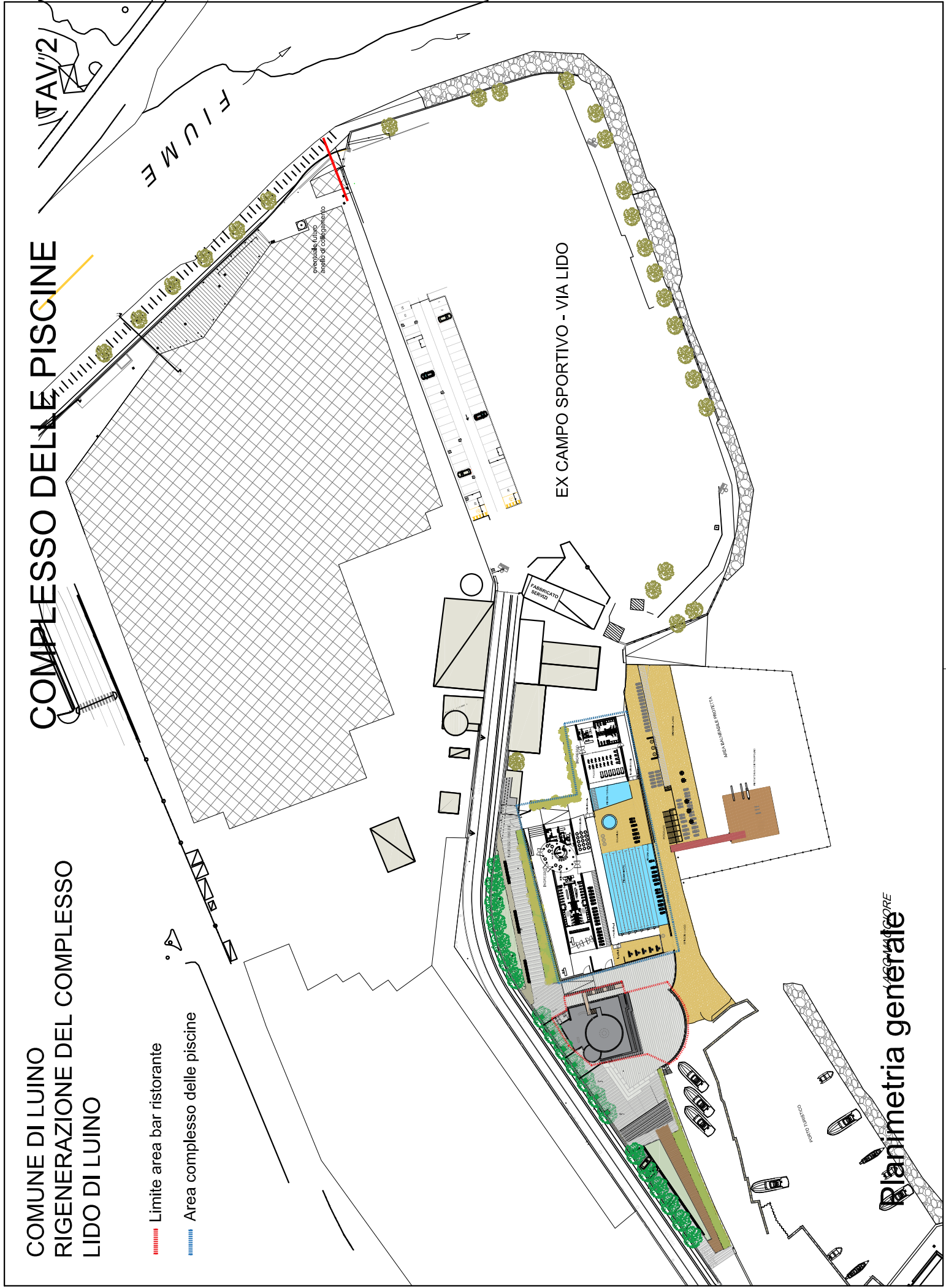
- AREA PUBBLICA
 - BAR RISTORANTE
 - AREA PISCINE
- Superficie indicativa mq 2500

Planimetria di rilievo

COMUNE DI LUINO
RIGENERAZIONE DEL COMPLESSO
LIDO DI LUINO

COMPLESSO DELLE PISCINE

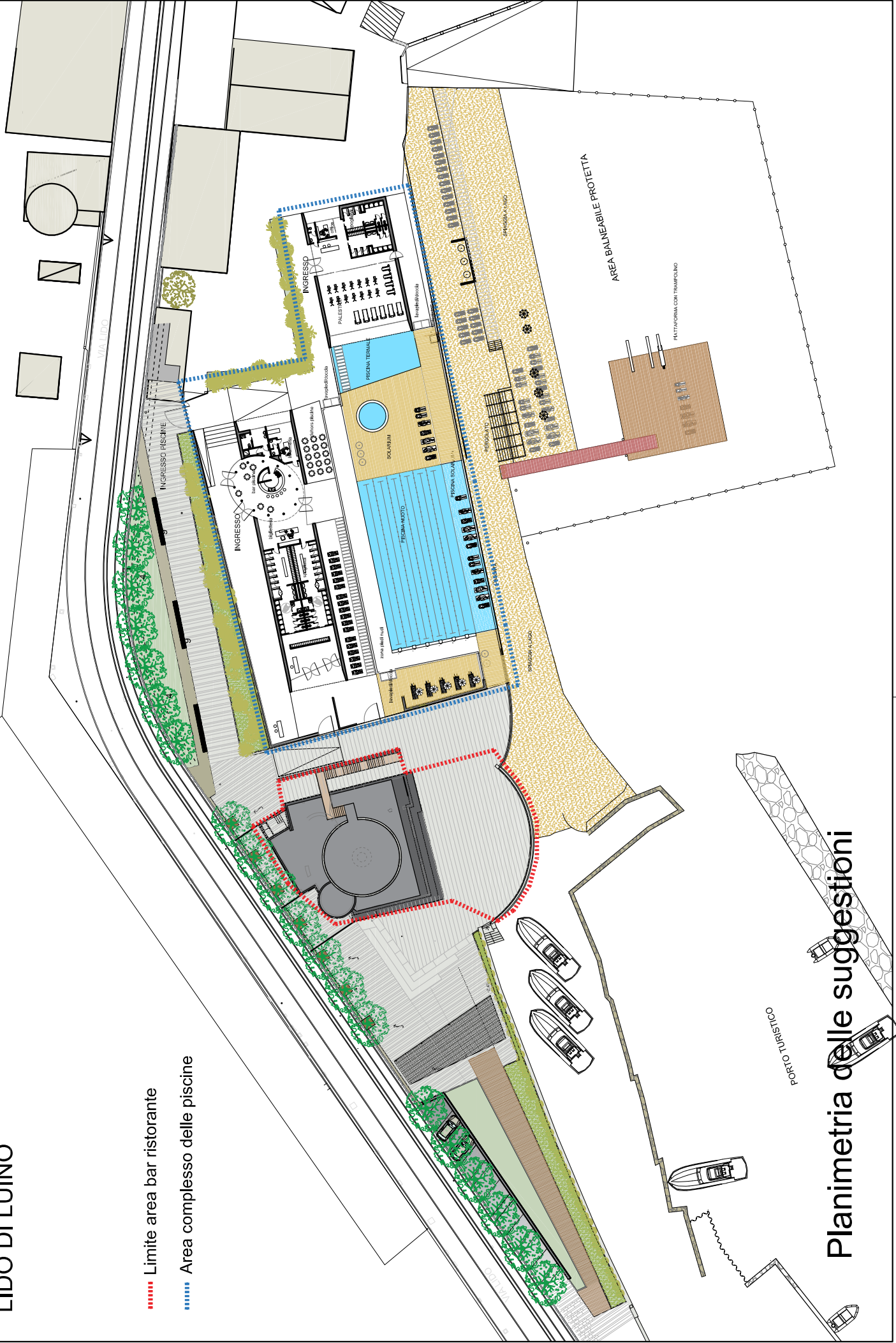
- Limite area bar ristorante
- Area complesso delle piscine



EX CAMPO SPORTIVO - VIA LIDO

..... Limite area bar ristorante

..... Area complesso delle piscine



Complesso Ex - Ratti

Ciclabile

Ingresso pedonale

Canottieri

**Nuovo
Centro Sportivo**

Ex Campo sportivo

Via Lido

**Nuovo
bar-ristorante**

Parcheggi

piscina termale

piscina costi

piscina prendisole

Passeggiata lungo lago

Nuova spiaggia

Zona balneabile

Vecchio Porto

10

Recupero sito vecchio Lido
Ripristino funzionalità piscine
Ripristino funzionalità edificio principale
Possibile edificazione di un nuovo edificio annesso al preesistente per nuove attività

Lago Maggiore

FASE 7

14





LIDO

LIDO
DI LUNNO



