



COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE COMMERCIALE DI IMMOBILE COMUNALE
ADIBITO A BAR/CHIOSCO A FINI TURISTICO-RICREATIVI
(articoli 27 e ss. l. 27 luglio 1978, n. 392)

RICHIAMATE:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 21/01/2026;
- la Deliberazione della Giunta comunale n. 9 del 28/01/2026;
- la propria Determinazione n. 59 del 23/02/2026, con la quale è stato approvato lo schema del presente avviso;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ECONOMICO-FINANZIARIO E PERSONALE

RENDE NOTO CHE

è indetta una procedura pubblica per l'assegnazione in locazione commerciale a terzi del cespite di proprietà comunale, come di seguito descritto.

ARTICOLO 1 – ENTE LOCATORE, QUADRO NORMATIVO E FINALITÀ DEL BANDO

Il Comune di Ghiffa, in qualità di proprietario dell'immobile oggetto del presente procedimento, indice procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla locazione commerciale di un chiosco rientrante nel patrimonio disponibile dell'Ente.

Il presente bando è adottato nel rispetto:

- dei principi sanciti dall'articolo 97 della Costituzione;
- dei principi di imparzialità, trasparenza, pubblicità, parità di trattamento e proporzionalità;
- della normativa civilistica e speciale in materia di locazioni ad uso diverso dall'abitazione.

La procedura è finalizzata all'individuazione di un Operatore Economico idoneo sotto il profilo morale, professionale, tecnico ed economico, che assuma integralmente il rischio d'impresa, garantendo una





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

gestione conforme all'interesse pubblico, alla vocazione turistico-balneare del contesto e alla tutela del patrimonio comunale.

ARTICOLO 2 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Oggetto del presente bando è la locazione commerciale, ai sensi e per gli effetti degli articoli 27 e seguenti legge 27 luglio 1978, n. 392, del chiosco comunale sito in Ghiffa, Corso Belvedere s.n.c., da destinarsi esclusivamente ad attività di somministrazione di alimenti e bevande.

La locazione:

- è effettuata a corpo e non a misura;
- comprende esclusivamente il manufatto e le pertinenze funzionalmente connesse;
- non include aree, beni o diritti non espressamente indicati nel presente bando.

Ogni utilizzo difforme rispetto alla destinazione indicata è vietato e costituisce grave inadempimento contrattuale.

ARTICOLO 3 – NATURA GIURIDICA DEL RAPPORTO

Il rapporto che si instaurerà a seguito dell'aggiudicazione ha natura esclusivamente privatistica di locazione commerciale.

Il presente bando:

- non costituisce concessione di beni demaniali;
- non comporta rilascio automatico di autorizzazioni, concessioni o titoli abilitativi;
- non genera aspettative giuridicamente tutelabili oltre quanto espressamente previsto dal contratto di locazione che verrà stipulato.

Ogni eventuale titolo necessario allo svolgimento dell'attività dovrà essere richiesto autonomamente dal conduttore presso le Autorità competenti, senza che il Comune assuma alcuna responsabilità in merito.

ARTICOLO 4 – ACCETTAZIONE INTEGRALE E RINUNCE

Corso Belvedere n. 92 – CAP 28823
P.Iva 00426450037
Tel. 032359110 int. 6
Mail protocollo@comune.ghiffa.vb.it
Pec comuneghiffa@pcert.it

Gemellato con Bilieu



Visita





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

La partecipazione alla procedura comporta accettazione piena, totale e incondizionata di tutte le clausole contenute nel presente bando, nei relativi allegati e nel contratto di locazione che verrà sottoscritto.

Con la presentazione dell'offerta, il concorrente dichiara:

- di aver preso completa conoscenza dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- di aver valutato ogni circostanza tecnica, economica e normativa rilevante;
- di rinunciare fin d'ora a qualsiasi eccezione, contestazione o pretesa nei confronti del Comune.

ARTICOLO 5 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Ghiffa: Foglio 11 – Particella 196 – Categoria C/1 – Classe 5 – Consistenza catastale 33 mq – Rendita catastale euro 1.007,25;
- Catasto Terreni: Foglio 11 – Particella 196 – Area di ente urbano – Superficie complessiva di circa 1.040 mq.

La superficie commerciale complessiva del chiosco, comprensiva dell'area esterna coperta (dehor), è pari a circa 56,15 mq.

ARTICOLO 6 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTISTICHE

Il chiosco è costituito da struttura amovibile in legno, priva di fondazioni permanenti, ed è composto da:

- locale destinato alla somministrazione;
- locale deposito;
- n. 2 servizi igienici, di cui uno accessibile a soggetti diversamente abili;
- area esterna coperta.

L'immobile è dotato esclusivamente di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- allacciamento alla rete fognaria;





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

- produzione di acqua calda sanitaria.

Non sono presenti impianti di riscaldamento né di climatizzazione.

Competono al conduttore tutte le opere di allacciamento alle reti che si rendono necessarie per l'avvio delle attività.

L'immobile non dispone di attrezzature e arredi, che saranno a totale carico del conduttore, ivi compresi gli arredibagno.

ARTICOLO 7 – STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che il concorrente dichiara di conoscere approfonditamente anche a seguito del sopralluogo.

Il conduttore accetta l'immobile "visto e piaciuto", rinunciando espressamente a:

- richieste di riduzione del canone;
- richieste di risarcimento o indennizzo;
- eccezioni per vizi, difetti o carenze, anche occulti.

I soggetti che intendono partecipare alla gara hanno l'obbligo di visionare, alla presenza di un rappresentante del Comune, l'immobile oggetto di locazione, che pertanto con la semplice presentazione dell'offerta si intende visto e piaciuto ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (verrà rilasciata apposita attestazione di avvenuto sopralluogo che dovrà essere inserita nella "BUSTA A-DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA").

La richiesta di sopralluogo deve essere inoltrata a mezzo e-mail all'indirizzo di posta elettronica protocollo@comune.ghiffa.vb.it.

La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura in oggetto. I documenti di gara possono essere visionati e scaricati dal sito del Comune di Ghiffa all'indirizzo web www.comune.ghiffa.vb.it, alla sezione Bandi di gara.

Per garantire la trasparenza delle procedure di gara e la parità di trattamento, le informazioni relative alla procedura e alle caratteristiche del servizio potranno essere richieste ESCLUSIVAMENTE in forma





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

scritta via e-mail al seguente indirizzo: protocollo@comune.ghiffa.vb.it entro e non oltre il 19/03/2026.

I chiarimenti richiesti saranno forniti dall'Amministrazione comunale pubblicamente in forma anonima e scritta, attraverso la pubblicazione sul sito internet dell'Ente alla sezione Bandi di Gara, entro cinque giorni dall'inoltro della richiesta.

ARTICOLO 8 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE

Sono ammessi alla gara gli Operatori Economici (persone fisiche maggiorenni alla data di sottoscrizione della domanda di partecipazione o persone giuridiche già costituite alla data di presentazione dell'offerta) in possesso dei seguenti requisiti di partecipazione:

A. Requisiti generali:

1. non trovarsi in alcuna delle situazioni che precludono la partecipazione alle gare, articoli 94 e 95 d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii., comprese quelle previste dalla normativa antimafia di cui al d.P.R. 03 giugno 1998, n. 252 e ss.mm.ii.;
2. essere in regola con la disciplina di cui alla legge 12 marzo 1999, n. 68 e ss.mm.ii. (assunzioni obbligatorie persone disabili);
3. inesistenza di divieto di contrattare di cui all'articolo 53, comma 16^{ter}, d.lgs. 30 marzo 2001, n. 165, così come previsto dalla legge 06 novembre 2012, n. 190 e ss.mm.ii.;
4. insussistenza nei confronti dei soggetti individuati dall'articolo 85 d.lgs. 06 settembre 2011, n. 159, di cause di decadenza, di divieto o di sospensione di cui all'articolo 67 e tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, dello stesso d.lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii.;
5. non avere controversie, situazioni debitorie e/o procedimenti di riscossione pendenti nei confronti del Comune di Ghiffa, riferiti sia a persone fisiche sia a persone giuridiche di cui si è soci o in cui si rivestono cariche;
6. per le persone giuridiche iscrizione nel registro della C.C.I.A.A. per l'attività oggetto della presente procedura alla data di presentazione dell'offerta;





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

7. i cittadini extracomunitari dovranno essere in possesso di regolare permesso/carta di soggiorno;
8. non essere interdetto/a, inabilitato/a o fallito/a e non essere sottoposto a procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati, né di amministrazione controllata, di liquidazione giudiziale, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, né di procedure di cui al d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e ss.mm.ii. (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza) o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la normativa vigente;
9. non aver tentato di influenzare indebitamente il processo decisionale dell'Amministrazione o di ottenere informazioni riservate a fini di proprio vantaggio oppure aver fornito, anche per negligenza, informazioni false o fuorvianti suscettibili di influenzare le decisioni sull'esclusione, la selezione o l'aggiudicazione, ovvero aver omesso le informazioni dovute ai fini del corretto svolgimento della procedura di selezione;
10. non aver dimostrato significative o persistenti carenze nell'esecuzione di un precedente contratto che ne hanno causato la risoluzione per inadempimento ovvero la condanna al risarcimento del danno o altre sanzioni comparabili;
11. non trovarsi, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 Codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;
12. possedere un indirizzo di posta elettronica certificata, valido alla data di presentazione della domanda.

Con riferimento ai requisiti specificamente richiesti per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'articolo 71, commi 1, 2, 3 e 4, d.lgs. 26 marzo 2010, n. 59 e ss.mm.ii., la suddetta attività è preclusa a:

- a) coloro che sono stati dichiarati delinquenti abituali, professionali o per tendenza, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione;
- b) coloro che hanno riportato una condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto non





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

- colposo, per il quale è prevista una pena detentiva non inferiore nel minimo a tre anni, sempre che sia stata applicata, in concreto, una pena superiore al minimo edittale;
- c/* coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna a pena detentiva per uno dei delitti di cui al libro II, Titolo Vili, capo II del codice penale, ovvero per ricettazione, riciclaggio, insolvenza fraudolenta, bancarotta fraudolenta, usura, rapina, delitti contro la persona commessi con violenza, estorsione;
 - d/* coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro l'igiene e la sanità pubblica, compresi i delitti di cui al Libro II, Titolo VI, Capo II, Codice penale;
 - e/* coloro che hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, due o più condanne, nel quinquennio precedente all'inizio dell'esercizio dell'attività, per delitti di frode nella preparazione e nel commercio degli alimenti previsti da leggi speciali;
 - f/* coloro che sono sottoposti a una delle misure di prevenzione di cui alla legge 27 dicembre 1956, n. 1423, o nei cui confronti sia stata applicata una delle misure previste dalla legge 31 maggio 1965, n. 575, ovvero a misure di sicurezza non detentive;
 - g/* coloro che si trovano nelle condizioni di cui al comma 1 dell'articolo 71 d.lgs. n. 59/2010, o hanno riportato, con sentenza passata in giudicato, una condanna per reati contro la moralità pubblica e il buon costume, per delitti commessi in stato di ubriachezza o in stato di intossicazione da stupefacenti, per reati concernenti la prevenzione dell'alcolismo, le sostanze stupefacenti o psicotrope, (il gioco d'azzardo, le scommesse clandestine, nonché per reati relativi ad infrazioni alle norme sui giochi).

Il divieto di esercizio dell'attività, ai sensi dell'articolo 71, comma 1, lettere *b/*, *e/*, *d/*, *e/* e *f/*, d.lgs. n. 59/2010, permane per la durata di cinque anni a decorrere dal giorno in cui la pena è stata scontata. Qualora la pena si sia estinta in altro modo, il termine di cinque anni decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza, salvo riabilitazione.

Il divieto di esercizio dell'attività non si applica qualora, con sentenza passata in giudicato sia stata concessa la sospensione condizionale della pena sempre che non intervengano circostanze idonee a





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

incidere sulla revoca della sospensione.

In caso di società, i requisiti morali devono essere posseduti dal legale rappresentante e da altra persona preposta all'attività di somministrazione e da tutti i soggetti per cui è previsto l'accertamento di cui al d.lgs. n. 159/2011, in materia di rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia. In caso di impresa individuale, tali requisiti devono essere posseduti dal titolare e dall'eventuale persona preposta all'attività di somministrazione.

B. Requisiti specifici di capacità economico-finanziaria:

1. regolarità contributiva e fiscale;
2. assenza di protesti e non aver subito procedure esecutive mobiliari, immobiliari e presso terzi, giudizi e procedure di sfratto per finita locazione o morosità negli ultimi cinque anni;
3. in aggiunta per le persone giuridiche chiusura in utile dei Bilanci dell'ultimo triennio.

Al momento dell'accettazione della proposta di aggiudicazione dovrà essere presentata idonea documentazione comprovante i requisiti dichiarati nelle autocertificazioni di cui sopra, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

C. Requisiti tecnici professionali:

l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande è subordinato al possesso di almeno uno dei seguenti requisiti professionali:

- a) avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto a livello regionale/nazionale;
- b) avere, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, esercitato in proprio attività d'impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o avere prestato la propria opera, presso tali imprese, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'istituto nazionale per la previdenza sociale;

- c/ essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti. I requisiti professionali devono essere posseduti dal preposto all'attività di somministrazione (titolare, rappresentante legale o altra persona).

Ai cittadini degli stati membri dell'Unione europea che intendono esercitare l'attività di somministrazione alimenti e bevande nel territorio regionale, si applica quanto previsto dal d.lgs. 09 novembre 2007, n. 206 (attuazione della direttiva 2005/36/CE).

I suindicati requisiti morali e tecnici-professionali dovranno permanere per tutta la durata del contratto, compreso, quindi, l'eventuale periodo conseguente al suo rinnovo. La sostituzione del titolare o del legale rappresentante o dell'eventuale persona preposta all'attività di somministrazione precedente alla stipula del contratto o sopravvenuta nella vigenza del contratto, così come ogni altra variazione, dovrà essere immediatamente comunicata al Comune di Ghiffa, affinché possa verificare la permanenza dei requisiti morali e tecnici-professionali, pena la decadenza dell'aggiudicazione e la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c.

Le offerte dovranno pervenire al Comune di Ghiffa, a pena di esclusione, **entro e non oltre il giorno 23/03/2026**.

Il recapito del plico resta a esclusivo rischio del concorrente. Pertanto:

- farà fede esclusivamente la data e l'ora di ricezione presso il protocollo comunale;
- non saranno ammesse offerte pervenute oltre il termine, anche se spedite in data anteriore;
- non sono ammesse offerte condizionate o con riserve.

Le offerte devono essere presentate con una delle seguenti modalità:

- mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Ghiffa, con sede in Ghiffa (VB), Corso Belvedere n. 92, negli orari di apertura consultabili sul sito istituzionale dell'Ente;





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

- mediante invio tramite raccomandata A/R al seguente indirizzo: Comune di Ghiffa, Corso Belvedere n. 92, 28823 Ghiffa (VB), fermo restando che il rischio del ritardo resta in capo al concorrente.

L'offerta deve essere contenuta in un plico unico esterno, chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, idoneo a garantire l'integrità e la segretezza dell'offerta sino all'apertura.

Sul plico esterno dovrà essere indicato, in modo chiaro:

- denominazione/ragione sociale del concorrente;
- indirizzo, PEC, recapito telefonico;
- la dicitura: **"OFFERTA – BANDO LOCAZIONE COMMERCIALE CHIOSCO COMUNALE – NON APRIRE"**.

Il plico che risulti non integro, non sigillato o non idoneo a garantire la segretezza dell'offerta sarà oggetto di esclusione, in quanto lesivo dei principi di *par condicio* e trasparenza.

All'interno del plico esterno devono essere inserite, **a pena di esclusione**, n. 3 buste interne, tutte **chiuse e sigillate**, recanti all'esterno la denominazione del concorrente e la dicitura della busta come segue:

- **BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA;**
- **BUSTA B – OFFERTA TECNICA / PROGETTO DI GESTIONE;**
- **BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA.**

È fatto divieto di inserire elementi dell'offerta economica nella Busta A o nella Busta B. La violazione della segretezza dell'offerta economica comporta l'esclusione.

La **Busta A** deve contenere, a pena di esclusione, la documentazione amministrativa necessaria a comprovare requisiti e dichiarazioni, in particolare:

1. **Domanda di partecipazione**, sottoscritta dal legale rappresentante (o procuratore), con indicazione completa dei dati del concorrente e recapiti;
2. **Dichiarazione sostitutiva** ai sensi del d.P.R. n. 445/2000 attestante:
 - possesso dei requisiti di cui ai punti A, B, C del presente articolo;
3. **Copia documento di identità** del sottoscrittore;





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

4. Eventuale **procura** (se firma un procuratore);
5. Attestazione di avvenuto **sopralluogo**.

Il Comune si riserva di richiedere chiarimenti formali, senza che ciò costituisca diritto del concorrente all'integrazione sostanziale di documentazione mancante essenziale.

La Busta B deve contenere un progetto tecnico descrittivo, sottoscritto, che illustri in modo analitico e dettagliato almeno:

- concept e modalità di gestione del chiosco (target, servizi, qualità proposta);
- organizzazione operativa (personale, turni, approvvigionamenti, pulizie, sicurezza);
- iniziative di valorizzazione turistica e integrazione col contesto;
- eventuale proposta di concept integrato chiosco–spiaggia–pontile (restando inteso che ciò non comporta alcuna promessa di titoli o concessioni);
- eventuale proposta plateatico e gestione parcheggi (ove compatibile e subordinata a titoli).

È vietato inserire nella Busta B qualsiasi riferimento al canone o a elementi economici.

La Busta C deve contenere l'offerta economica, redatta in forma chiara, sottoscritta, indicante:

- il canone annuo offerto (in aumento rispetto alla base d'asta);
- il canone espresso in cifre e in lettere (in caso di discordanza prevale l'importo più favorevole al Comune).

Non sono ammesse offerte:

- in ribasso;
- condizionate;
- con riserve o clausole.

L'offerta economica deve essere contenuta esclusivamente nella Busta C, mentre l'offerta tecnica deve essere contenuta esclusivamente nella Busta B.

È fatto divieto di inserire nell'offerta tecnica riferimenti, diretti o indiretti, a elementi economici (canone offerto, sconti, condizioni economiche). **La violazione del principio di segretezza dell'offerta economica comporta l'esclusione.**





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

ARTICOLO 9 – STAGIONALITÀ E OBBLIGO DI APERTURA MINIMA GARANTITA

L'attività è qualificata come prevalentemente stagionale, in considerazione della tipologia costruttiva del chiosco, dell'assenza di impianti di riscaldamento, della collocazione in area turistico-balneare.

Il Comune non garantisce l'idoneità dell'immobile allo svolgimento dell'attività nei mesi invernali.

Il conduttore è tenuto a garantire l'apertura minima continuativa nel periodo compreso tra il mese di aprile e il mese di ottobre di ciascun anno, salvo cause di forza maggiore debitamente documentate.

Il mancato rispetto di tale obbligo costituisce grave inadempimento contrattuale, rilevante ai fini della risoluzione del contratto.

ARTICOLO 10 – CUSTODIA E RESPONSABILITÀ NEI PERIODI DI CHIUSURA

Durante i periodi di sospensione dell'attività, il conduttore resta, comunque, obbligato:

- a) alla custodia del bene;
- b) alla prevenzione di danni, furti o atti vandalici;
- c) al mantenimento delle condizioni di sicurezza.

Ogni danno verificatosi resta integralmente a carico del conduttore.

ARTICOLO 11 – DESTINAZIONE D'USO ESCLUSIVA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di locazione dovrà essere utilizzato esclusivamente per lo svolgimento di attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi della normativa statale e regionale vigente in materia commerciale, sanitaria e di sicurezza.

La destinazione d'uso costituisce elemento essenziale del contratto di locazione. Qualsiasi utilizzo difforme, anche se temporaneo, occasionale o accessorio, rispetto alla destinazione sopra indicata è espressamente vietato e costituisce grave inadempimento contrattuale.

Il conduttore prende atto che la destinazione d'uso dell'immobile è coerente:

- con le caratteristiche strutturali del chiosco;
- con la collocazione territoriale;





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

- con la vocazione turistico-balneare dell'area.

ARTICOLO 12 – DIVIETO DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

È fatto espresso divieto al conduttore di:

- mutare la destinazione d'uso dell'immobile;
- adibire il chiosco ad usi diversi dalla somministrazione di alimenti e bevande;
- esercitare attività incompatibili con il contesto urbano e ambientale.

Ogni mutamento non autorizzato della destinazione d'uso comporta la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'articolo 1456 c.c.

ARTICOLO 13 – DIVIETI SPECIFICI DI UTILIZZO

Al fine di tutelare l'interesse pubblico, il decoro, la sicurezza e la quiete della zona, è fatto espresso divieto di:

- installare o utilizzare slot machine, videopoker o apparecchi da gioco con vincita in denaro;
- installare distributori automatici di qualsiasi genere;
- esercitare attività di gioco, scommesse o assimilabili;
- collocare insegne, strutture, arredi o manufatti non preventivamente autorizzati;
- depositare materiali, attrezzature o rifiuti al di fuori delle aree assentite.

La violazione anche di uno solo dei divieti sopra indicati costituisce grave inadempimento contrattuale, indipendentemente dall'applicazione di eventuali sanzioni amministrative.

ARTICOLO 14 – SUBLOCAZIONE, COMODATO E CESSIONE DEL CONTRATTO

È fatto espresso divieto di:

- sublocare, anche parzialmente, l'immobile;
- concedere l'immobile in comodato;
- cedere il contratto di locazione.





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

Fanno eccezione esclusivamente le ipotesi previste dall'articolo 36 legge n. 392/1978, previo espresso e preventivo consenso scritto del Comune di Ghiffa.

In assenza di tale consenso, ogni atto di sublocazione, comodato o cessione è nullo e inefficace nei confronti dell'Amministrazione comunale.

ARTICOLO 15 – ORARI DI ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ

Il conduttore è tenuto a rispettare rigorosamente:

- gli orari di esercizio previsti dalla normativa vigente;
- le ordinanze comunali in materia.

Eventuali deroghe potranno essere concesse esclusivamente con provvedimento espresso dell'Amministrazione comunale e non costituiscono diritto acquisito.

ARTICOLO 16 – DISCIPLINA DELLE EMISSIONI SONORE

L'attività dovrà essere svolta nel pieno rispetto:

- della normativa vigente in materia di inquinamento acustico;
- delle disposizioni comunali e delle ordinanze sindacali;
- dei limiti di emissione sonora stabiliti dagli enti competenti.

Il conduttore è tenuto ad adottare tutte le misure necessarie per evitare disturbo alla quiete pubblica, assumendosi ogni responsabilità in caso di violazioni.

ARTICOLO 17 – INTRATTENIMENTI MUSICALI E DIFFUSIONE SONORA

L'organizzazione di intrattenimenti musicali, spettacoli o diffusione sonora è consentita solo ed esclusivamente previa:

- acquisizione di tutte le autorizzazioni previste dalla legge;
- comunicazione, da effettuarsi almeno dieci (10) giorni prima, e nulla osta espresso del Comune di Ghiffa.





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

Il Comune si riserva la facoltà di limitare o vietare tali attività in qualsiasi momento per ragioni di ordine pubblico, sicurezza, tutela ambientale o quiete.

ARTICOLO 18 – RESPONSABILITÀ CONNESSA ALL'ATTIVITÀ

Il conduttore assume ogni responsabilità derivante dall'attività esercitata nell'immobile e nelle pertinenze, manlevando integralmente il Comune di Ghiffa da qualsiasi pretesa avanzata da terzi.

ARTICOLO 19 – DISTINZIONE TRA LOCAZIONE E CONCESSIONI DEMANIALI

Il conduttore prende atto e accetta espressamente che la locazione commerciale dell'immobile comunale oggetto del presente bando è giuridicamente e funzionalmente distinta da qualsiasi eventuale concessione avente ad oggetto beni appartenenti al demanio lacuale.

La locazione del chiosco:

- non comprende aree demaniali lacuali, arenili, spiagge o specchi d'acqua;
- non attribuisce diritti, titoli o aspettative su beni demaniali;
- non comporta il rilascio automatico di concessioni, autorizzazioni o nulla osta;
- non costituisce titolo preferenziale per l'ottenimento di concessioni demaniali.

Ogni eventuale utilizzo di beni demaniali è subordinato al rilascio di autonomo e specifico titolo concessorio da parte dell'Autorità competente.

ARTICOLO 20 – FACOLTÀ DI PRESENTARE ISTANZA DI CONCESSIONE DEMANIALE

Ferma restando la distinzione di cui all'articolo precedente, il conduttore potrà, a propria cura, rischio e spese, presentare istanza per l'eventuale concessione:

- di porzione di spiaggia demaniale lacuale;
- di specchio d'acqua per la realizzazione di un pontile o struttura assimilabile.

La presentazione dell'istanza costituisce mera facoltà del conduttore e non incide in alcun modo sugli obblighi derivanti dal contratto di locazione.





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

ARTICOLO 21 – AUTORITÀ COMPETENTE AL RILASCIO DELLE CONCESSIONI DEMANIALI

La competenza al rilascio delle concessioni demaniali lacuali non appartiene al Comune di Ghiffa.

L'Autorità competente è la Gestione Associata del Bacino del Lago Maggiore, con sede presso il Comune di Verbania.

Il Comune di Ghiffa opera unicamente quale Ente responsabile del procedimento amministrativo per la ricezione delle istanze e per la loro eventuale trasmissione all'Autorità competente.

ARTICOLO 22 – ASSENZA DI RESPONSABILITÀ DEL COMUNE DI GHIFFA

Il Comune di Ghiffa:

- non garantisce il rilascio di concessioni demaniali;
- non assume obblighi in ordine all'esito delle istanze;
- non risponde di eventuali dinieghi, ritardi, prescrizioni o limitazioni imposte dall'Autorità competente.

Il conduttore rinuncia espressamente a qualsiasi pretesa risarcitoria, indennitaria o compensativa nei confronti del Comune di Ghiffa, anche in caso di mancato rilascio della concessione demaniale.

ARTICOLO 23 – IRRILEVANZA DELLE CONCESSIONI DEMANIALI AI FINI DEL CANONE

Il mancato rilascio di concessioni demaniali:

- non costituisce causa di riduzione del canone di locazione;
- non legittima la sospensione dei pagamenti;
- non giustifica la risoluzione del contratto.

Il rischio connesso all'ottenimento delle concessioni demaniali è integralmente assunto dal conduttore quale rischio d'impresa.

ARTICOLO 24 – PLATEATICO SU AREA COMUNALE





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

In prossimità del chiosco è presente un'area a verde comunale concedibile come plateatico, previa presentazione di apposita istanza al Comune di Ghiffa.

La concessione del plateatico:

- è subordinata al rilascio di apposito provvedimento;
- è soggetta al pagamento del relativo canone;
- ha natura autonoma e distinta dal contratto di locazione.

Il mancato rilascio del plateatico non comporta alcuna modifica delle condizioni contrattuali della locazione.

ARTICOLO 25 – RISERVA DI POSTI AUTO

A fronte del pagamento del relativo corrispettivo, il Comune di Ghiffa potrà riservare al conduttore n. 9 (nove) posteggi nel vicino parcheggio pubblico.

La riserva dei posteggi:

- non costituisce diritto acquisito;
- è subordinata alle esigenze di interesse pubblico;
- può essere revocata o modificata per motivate ragioni senza diritto ad indennizzo.

ARTICOLO 26 – CRITERIO PREMIALE PER CONCEPT INTEGRATO

Ai soli fini della valutazione dell'offerta tecnica, è previsto criterio premiale per la presentazione di un concept integrato chiosco–spiaggia–pontile, idoneo a valorizzare il contesto turistico.

Tale criterio:

- ha esclusiva rilevanza valutativa;
- non comporta promessa di titoli;
- non vincola l'Amministrazione;
- non attribuisce diritti su beni demaniali.





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

ARTICOLO 27 – DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione che sarà stipulato a seguito dell'aggiudicazione avrà durata di anni sei (6), con possibilità di rinnovo per ulteriori anni sei (6), previa richiesta del conduttore da esercitarsi almeno n. 6 mesi antecedenti la scadenza del contratto e assenso dell'Amministrazione comunale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 legge 27 luglio 1978, n. 392, salvo disdetta nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente.

La durata contrattuale è elemento essenziale e inderogabile del rapporto.

Il conduttore dichiara di accettare la durata stabilita senza riserve, rinunciando a qualsiasi richiesta di modifica, riduzione o rinegoziazione non espressamente prevista dalla legge.

ARTICOLO 28 – CANONE ANNUO DI LOCAZIONE

Il canone annuo di locazione, posto a base di gara, è determinato in euro 18.000,00 (diconsi euro diciottomila/00), oltre IVA se dovuta per legge.

Il canone è stato determinato dall'Amministrazione comunale tenendo conto:

- delle caratteristiche strutturali dell'immobile;
- della sua collocazione in area turistico-balneare;
- della natura stagionale dell'attività;
- dell'assenza di impianti di riscaldamento;
- delle potenzialità economiche del bene;
- della necessità di garantire un equo contemperamento tra interesse pubblico e sostenibilità dell'attività.

La presentazione della domanda comporta accettazione, da parte del conduttore, della congruità e proporzionalità del canone a base d'asta, rinunciando espressamente a qualsiasi contestazione in merito.

ARTICOLO 29 – AGGIORNAMENTO ISTAT DEL CANONE





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

Il canone di locazione sarà soggetto ad aggiornamento annuale automatico, nella misura massima consentita dall'articolo 32 legge n. 392/1978, sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

L'aggiornamento avrà efficacia senza necessità di preventiva richiesta da parte del Comune e sarà dovuto dal conduttore a decorrere dalla prima annualità successiva alla stipula del contratto.

ARTICOLO 30 – MODALITÀ E TERMINI DI PAGAMENTO DEL CANONE

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto dal conduttore con le modalità, alle scadenze e secondo le tempistiche che saranno stabilite nel contratto di locazione.

Il pagamento del canone costituisce obbligazione principale, essenziale e autonoma del rapporto contrattuale.

Il mancato o ritardato pagamento, anche parziale, del canone o di altri importi dovuti al Comune costituisce grave inadempimento contrattuale.

ARTICOLO 31 – INTERESSI MORATORI

In caso di ritardato pagamento di qualsiasi somma dovuta al Comune, saranno applicati interessi moratori nella misura prevista dal d.lgs. 09 ottobre 2002, n. 231, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

L'applicazione degli interessi moratori non preclude l'esercizio di ulteriori tutele contrattuali e legali da parte dell'Amministrazione.

ARTICOLO 32 – PRINCIPIO DI "SOLVE ET REPETE"

Il conduttore è tenuto ad adempiere alle obbligazioni di pagamento senza poter opporre eccezioni, riserve o contestazioni di qualsiasi natura, anche in presenza di controversie relative:

- all'immobile;
- alle autorizzazioni;





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

- alle concessioni demaniali;
- allo svolgimento dell'attività.

È fatto espresso divieto al conduttore di sospendere o ritardare il pagamento del canone o di altri importi dovuti al Comune (principio di "*solve et repete*").

ARTICOLO 33 – IRRIDUCIBILITÀ DEL CANONE

Il canone di locazione è dovuto:

- indipendentemente dall'effettivo utilizzo dell'immobile;
- indipendentemente dall'andamento economico dell'attività;
- indipendentemente dal rilascio o meno di autorizzazioni o concessioni ulteriori;
- indipendentemente da eventi stagionali, climatici o di mercato.

Il conduttore rinuncia espressamente a qualsiasi richiesta di riduzione, revisione o sospensione del canone, anche ai sensi degli articoli 1464, 1467 e 1584 c.c.

ARTICOLO 34 – DIVIETO DI COMPENSAZIONE

È fatto espresso divieto al conduttore di compensare il canone di locazione o altri importi dovuti al Comune con eventuali crediti vantati nei confronti dell'Ente, a qualsiasi titolo e per qualsiasi causa.

ARTICOLO 35 – DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO

A garanzia dell'esatto, puntuale e integrale adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, il conduttore, all'atto della stipula del contratto, è tenuto a costituire un deposito cauzionale definitivo infruttifero di importo pari a tre (3) mensilità del canone annuo di locazione.

Il deposito cauzionale è prestato a tutela del Comune di Ghiffa per:

- il pagamento dei canoni e degli oneri accessori;
- il risarcimento di eventuali danni arrecati all'immobile;
- il rimborso di spese sostenute dal Comune in sostituzione del conduttore;





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

- ogni altra obbligazione contrattuale non adempiuta, anche successivamente alla cessazione del rapporto.

Il deposito cauzionale:

- non è imputabile in conto canoni;
- non produce interessi;
- non può essere oggetto di compensazione.

ARTICOLO 36 – NATURA GIURIDICA E RESTITUZIONE DEL DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale ha natura di garanzia reale ed è vincolato a favore dell'Amministrazione comunale per tutta la durata del rapporto contrattuale.

La restituzione del deposito cauzionale potrà avvenire esclusivamente:

- alla cessazione del contratto per qualsiasi causa;
- previa riconsegna dell'immobile libero da persone e cose;
- previo accertamento dello stato dei luoghi e dell'assenza di danni;
- previo integrale pagamento di ogni somma dovuta al Comune.

La restituzione del deposito cauzionale non preclude il diritto del Comune di agire per il risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 37 – FIDEIUSSIONE BANCARIA

Oltre al deposito cauzionale, prima della sottoscrizione del contratto, a garanzia del pagamento dei canoni di locazione, l'aggiudicatario dovrà stipulare una fideiussione bancaria, rilasciata da un primario Istituto bancario, per un importo pari al numero di mensilità del canone di locazione offerto in sede di gara, con un minimo obbligatorio di mesi 6 (sei).

La fideiussione di durata di anni 6 (sei), da rinnovarsi in concomitanza con la eventuale rinnovazione del contratto di locazione alla scadenza, dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale nonché l'operatività della clausola "a prima richiesta".





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

Tutti i premi e tutti gli oneri saranno a carico del Conduttore, mentre tutti i pagamenti e i risarcimenti conseguenti all'escussione della garanzia, saranno a favore del Locatore.

Tale fideiussione dovrà essere consegnata dal Conduttore al Locatore contestualmente alla stipula del contratto, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

La mancata costituzione della fideiussione determinerà la decadenza dall'aggiudicazione.

ARTICOLO 38 – FUNZIONE CUMULATIVA DELLE GARANZIE

Il deposito cauzionale e la fideiussione hanno funzione cumulativa e non alternativa.

L'escussione, anche parziale, di una delle garanzie non preclude:

- l'escussione dell'altra;
- l'esercizio dell'azione per il risarcimento del maggior danno;
- la facoltà di risoluzione del contratto.

ARTICOLO 39 – ESCUSSIONE DELLE GARANZIE

Il Comune di Ghiffa potrà procedere all'escussione totale o parziale del deposito cauzionale e/o della fideiussione senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, in caso di:

- mancato o ritardato pagamento del canone;
- inadempimento di obblighi contrattuali;
- danni all'immobile o alle pertinenze;
- mancata riconsegna dell'immobile nei termini.

ARTICOLO 40 – OBBLIGO DI REINTEGRO DELLE GARANZIE

In caso di escussione, anche parziale, delle garanzie, il conduttore è tenuto a reintegrarle integralmente entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Comune.

Il mancato reintegro entro il termine indicato costituisce grave inadempimento contrattuale e legittima la risoluzione di diritto del contratto.





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

ARTICOLO 41 – POLIZZE ASSICURATIVE OBBLIGATORIE

Prima della sottoscrizione del contratto, l'aggiudicatario dovrà stipulare adeguate polizze assicurative R.C.T., R.C.O., Rischio Locativo, nonché per l'adempimento delle prestazioni di durata pari a 6 (sei) anni, con i seguenti massimali:

- **R.C.T. (Responsabilità Civile verso Terzi):** Massimale "unico" di garanzia non inferiore a euro 2.500.000,00 per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

1. conduzione dell'immobile, delle strutture e beni loro consegnati;
2. preparazione e smercio di cibi e bevande;
3. danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dall'Assicurato o da lui detenute, con un sotto limite di euro 500.000,00 per:
 - o sinistro/anno;
 - o danni a cose in consegna e/o custodia;
 - o danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari e/o da altri collaboratori non dipendenti, di cui il Conduttore si avvalga, inclusa la loro responsabilità personale.

- **R.C.O. (Responsabilità Civile verso prestatori di lavoro):** massimale "unico" di garanzia non inferiore a euro 1.500.000,00 per sinistro per persona per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Conduttore si avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata e le malattie professionali;

- **Rischio Locativo:** Somma assicurata pari ad euro 500.000,00 per incendio e rischi accessori per danni arrecati all'immobile, strutture, mobili e altri beni dati in locazione dal Locatore, con appendice di vincolo a favore del Locatore (polizza che opererà a primo rischio assoluto).

Copia delle polizze dovrà essere consegnata all'Amministrazione comunale al momento della stipula del contratto di locazione.





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

Qualora le polizze, a seguito di verifiche d'ufficio, non dovessero risultare adeguate all'attività oggetto della gara, l'aggiudicatario è tenuto a renderle conformi a quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale.

Le polizze dovranno coprire l'intera durata del contratto compreso, quindi, anche il periodo conseguente alla rinnovazione del contratto di locazione dopo il primo seennio, tramite apposito rinnovo. Alla sottoscrizione del contratto e poi, annualmente, dovranno essere consegnate le copie delle quietanze rilasciate dalla Compagnia di Assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità delle polizze.

La mancata presentazione delle polizze nonché il mancato adeguamento delle stesse entro i termini stabiliti, comporta la decadenza dell'aggiudicazione.

Il venire meno, anche parziale, delle garanzie previste nelle polizze assicurative, così come la loro significativa riduzione, determina la risoluzione del contratto di diritto *ex* articolo 1456 c.c.

In ogni caso, ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose, ecceda i singoli massimali/capitali previsti dalle predette polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Il Comune di Ghiffa potrà richiedere, nel corso della validità del contratto e ove necessario, la rivalutazione dei capitali e/o massimali originalmente previsti nelle polizze di assicurazione.

Il Conduttore comunicherà tempestivamente il verificarsi di eventuali infortuni o incidenti verificatisi durante l'attività e occorsi all'utenza

ARTICOLO 42 – MANLEVA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il conduttore si obbliga a manlevare e tenere indenne il Comune di Ghiffa da qualsiasi pretesa, azione, richiesta o rivalsa avanzata da terzi per fatti connessi:

- all'uso dell'immobile;
- allo svolgimento dell'attività;
- alla presenza di persone, attrezzature o beni;





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

- all'utilizzo delle aree esterne eventualmente assentite.

L'obbligo di manleva opera anche successivamente alla cessazione del contratto di locazione.

ARTICOLO 43 – PRINCIPIO GENERALE DI IMPUTAZIONE DELLE MANUTENZIONI

Il conduttore assume integralmente e senza eccezioni, per tutta la durata del rapporto contrattuale, tutti gli oneri di manutenzione, sia ordinaria sia straordinaria, relativi:

- all'immobile oggetto di locazione;
- alle strutture costitutive del chiosco;
- agli impianti tecnologici;
- alle pertinenze e alle aree esterne funzionalmente utilizzate.

Tale assunzione costituisce condizione essenziale del contratto, accettata dal conduttore quale parte integrante del rischio d'impresa connesso all'attività esercitata.

ARTICOLO 44 – MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono a carico esclusivo del conduttore, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la manutenzione e riparazione degli impianti elettrici, idrici e sanitari;
- la manutenzione di pavimentazioni, rivestimenti, coperture leggere e strutture in legno;
- la manutenzione di serramenti, infissi, chiusure e sistemi di sicurezza;
- la sostituzione delle parti usurate dall'uso;
- la pulizia, cura e conservazione delle aree interne ed esterne.

Il conduttore rinuncia espressamente a richiedere al Comune interventi di manutenzione ordinaria.

ARTICOLO 45 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono, altresì, integralmente a carico del conduttore tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, inclusi quelli resi necessari da:

- vetustà delle strutture;





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

- eventi atmosferici o naturali;
- danneggiamenti accidentali o dolosi;
- adeguamenti normativi, igienico-sanitari o di sicurezza;
- prescrizioni impartite dagli enti competenti.

L'esecuzione di tali interventi non dà diritto ad alcuna riduzione del canone né ad indennizzi.

ARTICOLO 46 – DEROGA ESPRESSA AL CODICE CIVILE

Le parti convengono espressamente che quanto previsto dal presente bando e dal contratto di locazione costituisce deroga consapevole ed esplicita agli articoli 1576, 1577, 1583 e 1609 c.c.

Il conduttore rinuncia a far valere nei confronti del Comune diritti o pretese derivanti dalle citate disposizioni codicistiche.

ARTICOLO 47 – OBBLIGO DI INTERVENTO E POTERE SOSTITUTIVO

Il conduttore è tenuto a intervenire tempestivamente in presenza di:

- situazioni di degrado;
- malfunzionamenti;
- condizioni di pericolo per persone o cose.

In caso di inerzia, il Comune potrà intervenire in via sostitutiva, con addebito integrale dei costi al conduttore, fatto salvo il diritto alla risoluzione del contratto.

ARTICOLO 48 – LAVORI, MODIFICHE E AUTORIZZAZIONI

È fatto espresso divieto al conduttore di eseguire lavori, modifiche, adattamenti o installazioni sull'immobile senza:

- preventiva autorizzazione scritta del Comune di Ghiffa;
- acquisizione dei titoli abilitativi eventualmente necessari.

Ogni intervento eseguito in difformità costituisce grave inadempimento contrattuale.





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

ARTICOLO 49 – MIGLIORIE E ADDIZIONI

Le eventuali migliorie o addizioni autorizzate:

- restano acquisite gratuitamente al patrimonio comunale;
- non danno diritto ad alcun indennizzo o compenso;
- si intendono accettate dal conduttore in deroga agli articoli 1592 e 1593 c.c.

ARTICOLO 50 – RINUNCIA ALL'INDENNITÀ DI AVVIAMENTO COMMERCIALE

Il conduttore rinuncia espressamente e irrevocabilmente all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, prevista dall'articolo 34 legge n. 392/1978, alla cessazione del rapporto per qualsiasi causa.

La rinuncia costituisce condizione essenziale dell'offerta e del contratto.

ARTICOLO 51 – RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Alla cessazione del contratto, per qualsiasi causa, il conduttore dovrà riconsegnare l'immobile:

- libero da persone e cose;
- in buono stato di manutenzione;
- completo delle migliorie acquisite.

Eventuali danni, mancanze o difformità saranno addebitati al conduttore, con facoltà per il Comune di trattenere le garanzie e agire per il maggior danno.

ARTICOLO 52 – RESPONSABILITÀ GENERALE DEL CONDUTTORE

Il conduttore assume in via esclusiva, piena e incondizionata ogni responsabilità civile, amministrativa e penale derivante:

- dall'uso dell'immobile;
- dallo svolgimento dell'attività esercitata;





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

- dalla presenza di persone, beni, attrezzature e impianti;
- dall'accesso del pubblico alle aree interne ed esterne utilizzate.

Il Comune di Ghiffa resta espressamente esonerato da qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose, infortuni, sinistri o eventi dannosi di qualunque natura, anche se connessi a carenze strutturali o impiantistiche dell'immobile.

ARTICOLO 53 – ASSUNZIONE INTEGRALE DEL RISCHIO D'IMPRESA

Il conduttore dichiara di assumere integralmente il rischio d'impresa, rinunciando a qualsiasi azione o pretesa nei confronti del Comune fondata:

- sull'andamento economico dell'attività;
- sulla stagionalità;
- sul mancato rilascio di autorizzazioni o concessioni;
- su eventi climatici, ambientali o di mercato;
- su limitazioni normative o amministrative.

Il rischio d'impresa resta in ogni caso integralmente a carico del conduttore.

ARTICOLO 54 – INADEMPIMENTI RILEVANTI

Costituiscono inadempimenti gravi, rilevanti ai fini della risoluzione del contratto, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- il mancato pagamento del canone o di oneri accessori anche per una sola scadenza;
- la mancata costituzione o reintegrazione delle garanzie;
- la perdita dei requisiti morali o professionali;
- la violazione dei divieti di utilizzo;
- il mancato rispetto dell'obbligo di apertura minima stagionale;
- l'esecuzione di lavori non autorizzati;
- la mancata stipula o il mancato mantenimento delle polizze assicurative;





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

- l'uso difforme dell'immobile.

ARTICOLO 55 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA (ARTICOLO 1456 C.C.)

Le parti convengono espressamente che il verificarsi anche di uno solo degli inadempimenti di cui all'articolo precedente comporta la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 Codice civile.

La risoluzione opererà mediante semplice comunicazione scritta del Comune di Ghiffa, senza necessità di diffida o messa in mora.

ARTICOLO 56 – EFFETTI DELLA RISOLUZIONE

In caso di risoluzione del contratto:

- il conduttore dovrà rilasciare immediatamente l'immobile;
- il Comune potrà trattenere il deposito cauzionale;
- resta salvo il diritto al risarcimento del maggior danno;
- il Comune potrà escutere la fideiussione.

ARTICOLO 57 – DEROGHE PER IL PRIMO ANNO

Per il primo anno di vigenza del contratto, il conduttore non è tenuto a garantire l'apertura minima disciplinata dal precedente articolo 9.

ARTICOLO 58 – OCCUPAZIONE *SINE TITULO*

In caso di mancata riconsegna dell'immobile alla scadenza del contratto o a seguito di risoluzione:

- il conduttore sarà considerato occupante *sine titulo*;
- sarà dovuta un'indennità di occupazione pari a 1/30 del canone mensile per ogni giorno di ritardo, maggiorata del 50% per i primi 30 giorni e del 100% per i successivi;
- il Comune potrà procedere allo sgombero coattivo.





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

ARTICOLO 59 – RIPRISTINO E RICONSEGNA COATTIVA

Il Comune potrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi anche in danno del conduttore, con addebito integrale dei costi, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 60 – PROCEDURA DI GARA

L'affidamento della locazione avviene mediante procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità, parità di trattamento e concorrenza.

Il Comune di Ghiffa si riserva, per motivate ragioni di interesse pubblico, la facoltà di:

- sospendere la procedura;
- revocarla;
- annullarla;
- non procedere all'aggiudicazione,

senza che i concorrenti possano avanzare pretese risarcitorie o indennitarie.

ARTICOLO 61 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione della procedura avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e parità di trattamento.

La valutazione delle offerte è finalizzata a selezionare l'operatore economico che, oltre a proporre un canone congruo e migliorativo rispetto alla base di gara, presenti un progetto gestionale complessivamente idoneo a garantire:

- adeguata qualità del servizio di somministrazione;
- compatibilità con il contesto turistico-balneare;
- corretta tutela del patrimonio comunale;
- sostenibilità gestionale e organizzativa;





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

- rispetto delle prescrizioni e degli obblighi previsti dal presente bando.

Il punteggio massimo attribuibile è pari a **100 (cento) punti**, così ripartiti:

- **Offerta economica (canone annuo): massimo 30 punti;**
- **Offerta tecnica (progetto di gestione e valorizzazione): massimo 70 punti.**

ARTICOLO 62 – PUNTEGGI

Il punteggio economico è attribuito in relazione al **canone annuo offerto** in aumento rispetto alla base di gara.

L'attribuzione avverrà con metodo proporzionale, assicurando che l'offerta con canone più elevato ottenga il punteggio massimo (30 punti) e le altre offerte un punteggio proporzionalmente inferiore, secondo la seguente formula: $OE \text{ (offerta più elevata)} : 30 = OS \text{ (offerta singola meno elevata)} : X$.

Non sono ammesse offerte:

- in ribasso rispetto alla base d'asta;
- condizionate;
- recanti riserve o clausole di qualsiasi natura.

Il punteggio tecnico è attribuito sulla base della qualità del Progetto di gestione e valorizzazione, valutato secondo i seguenti sub-criteri e sub-pesi (per complessivi 70 punti):

A) Qualità dell'offerta di somministrazione e concept gestionale (max 30 punti):

Valutazione della coerenza e qualità complessiva della proposta: identità del locale, target, tipologia di offerta, attenzione alla qualità, compatibilità con il contesto, concept integrato chiosco-spiaggia-pontile.

B) Organizzazione del servizio e capacità operativa (max 15 punti):

Organizzazione di personale e turnazioni, modalità di erogazione del servizio, gestione igienico-sanitaria, pulizie, sicurezza, procedure interne.





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

C) Valorizzazione turistica e inserimento nel contesto (max 15 punti):

Iniziative di valorizzazione, integrazione con il territorio, attenzione al decoro, sostenibilità, gestione del rapporto con l'utenza e con l'area circostante.

D) Allestimenti, attrezzature e miglioramenti funzionali (max 10 punti):

Proposta di allestimenti a carico del conduttore (cucina, arredi, attrezzature), gestione utenze e allacciamenti, soluzioni che migliorano fruibilità e sicurezza, nel rispetto dei divieti e delle autorizzazioni.

La Commissione attribuirà i punteggi tecnici motivando in modo coerente e tracciabile l'attribuzione in relazione ai sub-criteri sopra indicati, nel rispetto dei principi di imparzialità e trasparenza.

ARTICOLO 63 – CRITERIO PREMIALE PER CONCEPT INTEGRATO

Nell'ambito dell'offerta tecnica sarà attribuito punteggio premiale per la presentazione di un concept integrato chiosco–spiaggia–pontile, senza che ciò comporti promessa o automatismo nel rilascio di concessioni demaniali.

ARTICOLO 64 – COMMISSIONE GIUDICATRICE

La Commissione giudicatrice è così composta:

- Presidente: Segretario comunale – Dott.ssa Giorgia D'Arca;
- Componente e RUP: Responsabile del Servizio Finanziario – Dott. Roberto Patuelli;
- Componente e verbalizzante: Geom. Daniele Locci.
- Componente: Geom. Pamela Cerioli.

ARTICOLO 65 – SEDUTA PUBBLICA

La seduta pubblica per l'apertura delle buste è fissata per il giorno: 25/03/2026, ore 15:00 presso la sede municipale decentrata del Comune di Ghiffa, sita in Ghiffa (VB), Via SS. Trinità 48.





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

La Commissione, nella seduta pubblica procederà secondo la sequenza:

1. verifica integrità plichi e apertura plico esterno;
2. apertura Busta A e verifica documentazione;
3. ammissione/esclusione;
4. valutazione Busta B in seduta riservata;
5. apertura Busta C in seduta pubblica e attribuzione punteggi economici;
6. formazione graduatoria e proposta di aggiudicazione.

Chiunque può assistere all'apertura delle buste A, B e C.

Sono verbalizzate e riferite direttamente al concorrente le sole dichiarazioni dei concorrenti o dei rappresentanti delle imprese che partecipano alle operazioni di gara per mezzo di un rappresentante/delegato, munito di mandato ad hoc o rivestito di una specifica carica sociale.

Il concorrente, presente alle operazioni di gara, anche tramite un proprio rappresentante, è considerato pienamente a conoscenza delle determinazioni della Commissione, assunte e comunicate in tale sede.

ARTICOLO 66 – GRADUATORIA, *EX AEQUO* E PROPOSTA DI AGGIUDICAZIONE

Il punteggio complessivo finale è dato dalla somma dei punteggi conseguiti nell'offerta economica e nell'offerta tecnica.

In caso di parità di punteggio complessivo (*ex aequo*), prevarrà l'offerta con punteggio tecnico più elevato; in caso di ulteriore parità, prevarrà l'offerta con canone più elevato; persistendo la parità, si procederà con estrazione a sorte in data e ora che verranno successivamente comunicate dalla Commissione.

L'aggiudicazione è proposta dalla Commissione e diviene efficace solo a seguito degli atti di approvazione dell'Amministrazione comunale e delle verifiche sul possesso dei requisiti, con riferimento a quanto previsto dall'articolo 8 del presente bando.

La stipulazione del contratto di locazione avverrà entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, mediante scrittura privata.





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

Le spese per la stipula del contratto sono a carico dell'aggiudicatario. Quest'ultimo sarà tenuto a corrispondere, con separato versamento, le spese e le imposte dovute ai sensi di legge.

ARTICOLO 67 – FORO COMPETENTE

Tutte le controversie che possono sorgere tra le Parti in relazione al presente Contratto, inerenti alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione, decadenza (nessun'altra esclusa,) saranno devolute in via esclusiva e inderogabile al Foro di Verbania. È esclusa la competenza arbitrale.

ARTICOLO 68 – PENALI

Al fine di garantire l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte dal conduttore e di tutelare l'interesse pubblico alla corretta gestione del bene comunale, il Comune di Ghiffa potrà applicare penali contrattuali nei casi di inadempimento che, per natura, gravità o reiterazione, non comportino l'immediata risoluzione del contratto ai sensi del precedente articolo 55.

Le penali hanno natura autonoma e cumulabile rispetto:

- all'eventuale risoluzione del contratto;
- all'escussione delle garanzie;
- al risarcimento del maggior danno;
- all'applicazione di sanzioni amministrative previste dalla normativa vigente.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono soggetti all'applicazione di penali i seguenti inadempimenti:

- ritardata apertura stagionale o chiusura anticipata rispetto al periodo minimo garantito;
- mancato rispetto degli orari di esercizio;
- violazioni delle prescrizioni in materia di rumore o disturbo alla quiete pubblica;
- carenze nella pulizia, nel decoro e nella manutenzione dell'immobile e delle aree esterne;
- utilizzo non conforme dell'immobile o delle pertinenze;
- ritardi nell'esecuzione di interventi manutentivi richiesti dal Comune;





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

- mancata ottemperanza a diffide o prescrizioni impartite dall'Amministrazione;
- violazioni degli obblighi di custodia durante i periodi di chiusura;
- mancata o tardiva presentazione di documentazione richiesta dal Comune.

Le penali sono determinate dal Comune di Ghiffa, in relazione alla gravità dell'inadempimento, secondo i seguenti criteri orientativi:

- da euro 200,00 a euro 500,00 per inadempimenti lievi o episodici;
- da euro 500,00 a euro 1.500,00 per inadempimenti di media gravità o reiterati;
- da euro 1.500,00 a euro 3.000,00 per inadempimenti gravi che incidano sul decoro, sulla sicurezza o sull'interesse pubblico.

Resta ferma la facoltà del Comune di graduare l'importo della penale in relazione:

- alla durata della violazione;
- alla recidiva;
- agli effetti prodotti sull'immobile, sull'utenza o sull'immagine dell'Ente.

L'applicazione della penale è preceduta, salvo i casi di urgenza o particolare gravità, da contestazione scritta dell'inadempimento, con assegnazione di un termine per eventuali controdeduzioni.

Decorso il termine assegnato, il Comune potrà:

- applicare la penale;
- procedere alla compensazione con il deposito cauzionale;
- escutere la fideiussione;
- avviare le ulteriori azioni previste dal contratto e dalla legge.

L'applicazione delle penali è cumulabile in caso di più violazioni, anche se riferite alla medesima tipologia di obbligo.

La reiterazione di inadempimenti, anche se singolarmente sanzionati con penale, costituisce grave inadempimento contrattuale e potrà comportare la risoluzione del contratto.

ARTICOLO 69 – PRIVACY

Corso Belvedere n. 92 – CAP 28823
P.Iva 00426450037
Tel. 032359110 int. 6
Mail protocollo@comune.ghiffa.vb.it
Pec comuneghiffa@pcert.it

Gemellato con Bilieu



Visita





COMUNE DI GHIFFA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

Ai sensi del d.lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR), si informa che:

- a/* il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui al presente bando;
- b/* il trattamento dei dati personali avverrà presso gli uffici dell'Ente, con l'utilizzo di sistemi informatici, nei modi e nei limiti necessari per conseguire la finalità predetta, e sarà improntato a liceità, correttezza e trasparenza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza;
- c/* il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale mancato conferimento dei dati necessari ai fini dell'assegnazione in locazione comporterà l'esclusione dalla procedura di affidamento;
- d/* i dati conferiti possono essere diffusi nell'ambito degli uffici dell'Ente e comunicati ad altri enti pubblici per i quali la comunicazione sia obbligatoria per legge (es. Organismi di Vigilanza, Autorità Giudiziarie, Prefettura, Procura della Repubblica);
- e/* agli interessati sono riconosciuti i diritti di cui all'articolo 15 GDPR e, ove applicabili, i diritti di cui agli articoli 16-21 GDPR;
- f/* il titolare del trattamento è il Comune di Ghiffa, con sede legale in Corso Belvedere 92, 28823-Ghiffa (VB), CF/P.IVA 00426450037;
- g/* il Responsabile della Protezione dei Dati è il Sig. Mauro Cestari.

ARTICOLO 70 – NORMA DI CHIUSURA

Il presente bando costituisce disciplina completa ed esaustiva del rapporto.

Per quanto non espressamente previsto si applicano il Codice civile, la legge n. 392/1978 e la normativa vigente in materia.

Il Responsabile del Servizio
Dott. Roberto Patuelli

