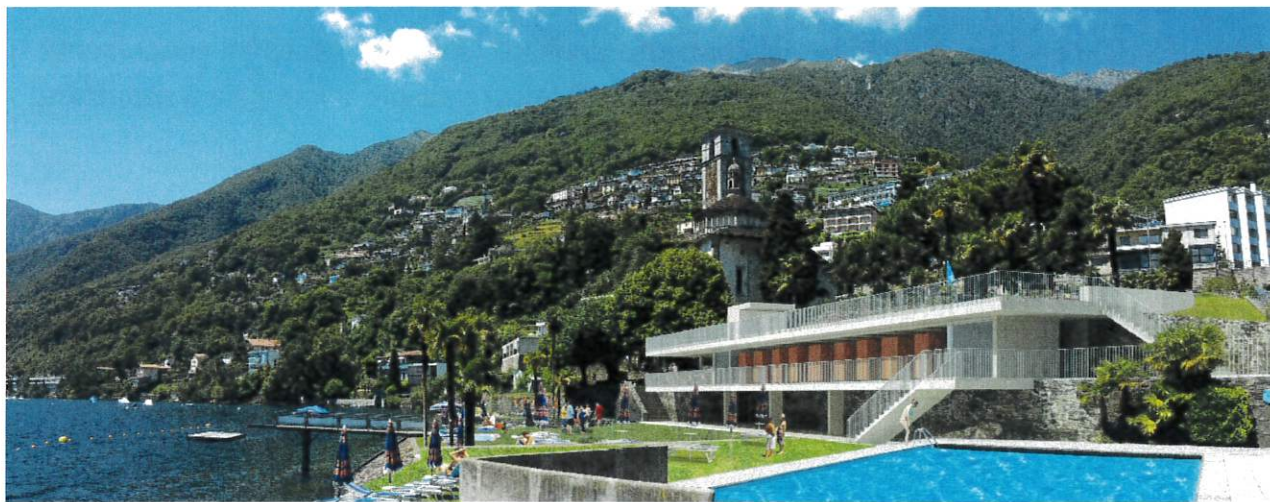


LOCAZIONE E GESTIONE SNACK BAR PRESSO IL LIDO COMUNALE

CAPITOLATO DI CONCORSO



1 Committente

Il Comune di Brissago, rappresentato dal proprio Municipio, apre il concorso per la locazione dello snack-bar al mappale 2329 RFD di Brissago.

2 Oggetto

L'oggetto del concorso è definito dal contratto annesso (**Allegato A**), che il concorrente si impegna a sottoscrivere in caso di aggiudicazione e le cui clausole si impegna a rispettare.

3 Procedura

Il presente concorso è regolato dalla Legge organica comunale (LOC) e dalla Legge sulla procedura amministrativa (LPamm).

La lingua ufficiale del concorso è l'italiano, ritenuto che atti ufficiali, provenienti da autorità pubbliche svizzere, possono essere prodotti anche in una delle altre lingue nazionali.

4 Criteri di partecipazione

Possono partecipare al concorso le persone fisiche con domicilio in Svizzera e le persone giuridiche iscritte al Registro di commercio con sede legale in Svizzera.

5 Richiesta informazioni supplementari e sopralluogo

È possibile porre delle eventuali domande supplementari per disporre di informazioni aggiuntive utili all'apprezzamento dell'offerta. Le domande supplementari saranno considerate soltanto se perverranno entro **venerdì 21 agosto 2026 alle ore 11.00**, esclusivamente per posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica cancelleria@brissago.ch. Le risposte verranno recapitate entro **venerdì 28 agosto 2026** per e-mail al richiedente e a tutti i partecipanti noti al concorso.

È previsto un sopralluogo facoltativo **mercoledì 2 settembre 2026 alle ore 10.00**, al quale è necessario iscriversi per e-mail (cancelleria@brissago.ch) entro **venerdì 28 agosto 2026 alle ore 11.00**.

6 Documentazione

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) Le dichiarazioni comprovanti il regolare pagamento negli ultimi 3 anni da parte del concorrente di:
 - AVS/AI/IPG;

- Assicurazione perdita di guadagno in caso di malattia;
 - SUVA o istituto analogo;
 - Cassa pensione (LPP);
 - Imposte alla fonte;
 - Imposte cantonali e comunali cresciute in giudicato;
- b) Per i concorrenti iscritti al registro di commercio, un estratto aggiornato dello stesso;
- c) La dichiarazione dell'Ufficio esecuzioni e fallimenti competente per le persone fisiche e di tutti i membri dell'organo di amministrazione per le persone giuridiche. È valido l'estratto rilasciato nei tre mesi precedenti la data di apertura del presente concorso;
- d) L'estratto del casellario giudiziale per le persone fisiche e di tutti i membri dell'organo di amministrazione per le persone giuridiche. È valido l'estratto rilasciato nei tre mesi precedenti la data di apertura del presente concorso;
- e) L'estratto del casellario giudiziale e l'estratto dell'Ufficio esecuzioni e fallimenti del gerente ai sensi della Lcar se questa persona è diversa dal concorrente. È valido l'estratto rilasciato nei tre mesi precedenti la data di apertura del presente concorso;
- f) Una presentazione del concorrente e del progetto di gestione dello snack-bar (massimo tre pagine);
- g) La descrizione dell'offerta gastronomica e dei prezzi che si intendono proporre sia per il cibo che per le bevande;
- h) Curricoli e referenze nella gestione di strutture analoghe, rispettivamente nella gestione di snack/bar e/o ristoranti;
- i) Un esemplare del presente capitolato e dei suoi allegati sottoscritti in tutte le pagine.

7 Valutazione delle offerte

La gestione sarà aggiudicata al miglior offerente sulla base dei seguenti criteri di aggiudicazione, in ordine di importanza:

Criteri di aggiudicazione	Ponderazione
Progetto di gestione	70 %

- Piano di gestione e proposte per i visitatori	30 %
- Proposta di offerta gastronomica	40 %
Solidità economica	10 %
Esperienza del concorrente	20 %

Per ogni singolo *criterio o sotto criterio* è attribuito un punteggio da 1 a 4, nel seguente modo:

- 1 punto: insufficiente, mancato raggiungimento dei requisiti richiesti;
- 2 punti: sufficiente, raggiungimento dei requisiti minimi richiesti;
- 3 punti: buono, il contenuto risponde alle aspettative e fornisce indicazioni e/o soluzioni superiori alla media delle altre offerte;
- 4 punti: ottimo, il contenuto ha valore superiore a quanto auspicato e fornisce indicazioni e/o soluzioni nettamente sopra la media delle altre offerte.

Per la valutazione del *progetto di gestione* vengono considerati i seguenti aspetti:

- Piano di gestione e proposte per i visitatori 30 %

Questo criterio valuterà l'efficacia del piano di gestione proposto, inclusa la gestione operativa e l'interazione con i visitatori. Saranno considerati aspetti come la qualità del servizio, le proposte speciali per attrarre e soddisfare i clienti (come eventi o offerte speciali), e le strategie per migliorare l'esperienza complessiva dei visitatori della struttura balneare. Inoltre, verrà valutata la capacità del piano di integrarsi con le esigenze e le aspettative dei clienti in un ambiente balneare.

- Proposta di offerta gastronomica 40 %

L'offerta gastronomica sarà valutata in base alla qualità dei prodotti proposti e ai prezzi applicati, con particolare attenzione al rapporto qualità/prezzo e alla coerenza con le aspettative della clientela in un contesto balneare.

La *solidità economica* viene valutata sulla base dell'assenza di esecuzioni in corso e di attestati di carenza beni sia nei confronti del concorrente (e dei membri dell'organo di amministrazione per le persone giuridiche), sia nei confronti del gerente ai sensi della Lear.

L'*esperienza del concorrente* viene valutata sulla base dell'esperienza pregressa del concorrente nella gestione di snack-bar o attività della ristorazione, nonché le referenze fornite che dimostrano la capacità di gestire con successo un'attività in un contesto balneare. Il Municipio può verificare la validità delle referenze presentate.

Il Municipio potrà procedere ad un'audizione dei concorrenti e farsi assistere nella valutazione da consulenti esterni.

8 Presentazione offerte

Le offerte dovranno essere consegnate alla Cancelleria comunale, Piazza Municipio 1, 6614 Brissago entro **venerdì 11 settembre 2026 alle ore 11.00** in busta chiusa e con la dicitura esterna "*Concorso per la locazione dello snack-bar presso il Lido comunale*". Non fa stato il timbro postale.

9 Apertura delle offerte

Le offerte vengono aperte in seduta pubblica presso il Palazzo comunale di Brissago, Sala del Municipio, Piazza Municipio 1, 6614 Brissago, il giorno **venerdì 11 settembre 2026 alle ore 11.15**.

10 Esclusione delle offerte

Offerte pervenute tardivamente o senza la dicitura esterna non saranno per nessun motivo prese in considerazione per l'aggiudicazione del concorso. Non fa stato la data del timbro postale.

Il Municipio di Brissago potrà richiedere il completamento di documenti mancanti, assegnando un termine ultimo di cinque giorni dalla data della richiesta. La mancata produzione dei documenti mancanti entro tale termine sarà motivo di esclusione dal concorso.

11 Annullamento del concorso

In presenza di candidature non ritenute idonee, il Municipio si riserva di annullare il concorso a propria esclusiva discrezione.

12 Firma del contratto

Il contratto di cui all'**allegato A** dovrà essere allestito e firmato dalle parti entro 30 giorni dalla crescita in giudicato della decisione di aggiudicazione del presente concorso.

13 Rimedi giuridici e foro

Contro il presente capitolato e contro ogni decisione del Municipio di Brissago concernente il presente concorso è dato ricorso al Consiglio di Stato entro il termine di 30 giorni. Il termine per impugnare il capitolato inizia a decorrere dal momento in cui la comunicazione di apertura del concorso è pubblicata sul sito internet del Comune (www.brissago.ch).

14 Accettazione delle condizioni del concorso

Con la sottoscrizione del presente capitolato e dell'allegato A, in ogni sua pagina, il concorrente dichiara di accettare integralmente e senza riserva alcuna le condizioni contenute in questi documenti.

IL MUNICIPIO

Allegato: doc. A (contratto)

CONTRATTO

fra

il Comune di Brissago, c/o Municipio di Brissago, Piazza Municipio 1, 6614 Brissago (rappr. dal proprio Municipio), in qualità di **locatore**

e

X, in qualità di **conduttore**

1 Parti

- 1.1. Parti al presente contratto sono il Comune di Brissago, in qualità di locatore e proprietario, e **X**, in qualità di conduttore.
- 1.2. Il membro del Consiglio di amministrazione della società **X** registrato al momento della sottoscrizione del presente contratto – e meglio il Sig. **Y** – è solidalmente responsabile per l'adempimento degli impegni assunti dal conduttore sino alla fine del contratto.

2 Oggetto

- 2.1. Oggetto del presente contratto è la locazione dello snack-bar nello stabilimento balneare "Lido comunale", ossia di una superficie di complessivi 244mq (40 posti "interni" e 48 posti esterni), il tutto come meglio risulta dalla planimetria allegata (doc. 1)

3 Ubicazione

- 3.1. L'ente locato è ubicato al mappale 2329 RFD di Brissago.

4 Durata della locazione

- 4.1. La locazione ha inizio il 1. aprile 2027 e scade il 31 marzo 2032.

5 Pigione

- 5.1. La pigione annua ammonta a CHF 25'000.00.
- 5.2. La pigione verrà annualmente adeguata all'indice nazionale dei prezzi al consumo. In tal senso sarà preso come base di calcolo l'ultimo indice generale noto al momento della firma del contratto.
- 5.3. La pigione annua deve essere pagata entro la fine di settembre di ogni anno.

6 Deposito di garanzia

- 6.1. La validità del presente contratto è subordinata alla condizione di presentare una garanzia di CHF 15'000.00 entro 31 gennaio 2027. In caso di mancata presentazione entro la menzionata data il contratto è da considerare nullo.
- 6.2. La garanzia si intende prestata dal conduttore per tutte le obbligazioni inerenti al presente contratto, ed in particolare, per il pagamento delle pigioni, gli eventuali danni che dovesse arrecare all'oggetto locato, la riconsegna in perfetto ordine

dell'oggetto locato nonché le prestazioni accessorie alla pigione, in particolare le spese accessorie.

7 Obblighi del conduttore

- 7.1. Il conduttore è tenuto ad assumere in proprio e/o tramite personale adeguatamente istruito e qualificato la gestione dello snack-bar, munendosi di tutte le autorizzazioni necessarie, nonché osservando tutte le norme applicabili in materia. Fa in particolare stato la Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (Lear) ed al relativo regolamento di applicazione, che il conduttore è tenuto a rispettare.
- 7.2. L'arredo dello snack-bar è quello presente al momento della consegna del locale. Il conduttore, previo accordo con il locatore, può apportare modifiche all'arredo a proprie spese. Alla cessazione del rapporto di locazione, il locatore non è tenuto a rimborsare alcuna spesa sostenuta dal conduttore per l'arredo.
- 7.3. Il conduttore assume inoltre i seguenti obblighi e le seguenti spese accessorie nei confronti del locatore:
- pulizia regolare (continua sull'arco della giornata) dei servizi igienici (WC);
 - spese per energia elettrica;
 - spese per la ventilazione;
 - spese per l'erogazione dell'acqua potabile;
 - spese di canalizzazione e fognatura;
 - tassa di raccolta ed eliminazione dei rifiuti;
 - spese di disinfezione e disinfestazione;
 - spese telefoniche, radio-tv e internet;
 - ordinaria manutenzione del sedime, degli spazi locati, dell'attrezzatura e dell'inventario atta a garantire una gestione impeccabile dello snack-bar, con assunzione dei relativi costi;
 - ogni spesa e tassa per l'esercizio dello snack-bar, nonché di ogni attività ivi connessa;
 - ogni abbonamento di controllo, di assistenza e di manutenzione inerente all'esercizio dello snack-bar.
- 7.4. Il conduttore deve notificare immediatamente e per iscritto al locatore i difetti che non è tenuto a riparare egli medesimo. In caso di mancata o di tardiva notifica il conduttore risponde dei danni che ne possono derivare. In casi particolarmente urgenti (perdite d'acqua, allagamenti, rigurgiti, incendio, ecc.), il conduttore è tenuto a provvedere direttamente ai primi interventi strettamente necessari se in tal modo il danno può essere evitato od almeno limitato.

- 7.5. In generale nell'uso dei locali il conduttore è tenuto ad averne il massimo riguardo, a tenerlo pulito, a dargli conveniente areazione e a preservarlo da possibili danni.

8 Migliorie e modifiche della struttura

- 8.1. Migliorie o modifiche alla cosa locata possono essere effettuate dal conduttore solo con il preventivo consenso scritto del locatore.
- 8.2. Al termine della locazione il conduttore deve ripristinare lo stato anteriore. Il locatore esclude sin d'ora il versamento di un'indennità per i lavori eseguiti, anche nel caso in cui rinunciassero a chiedere il ripristino.

9 Apertura dello snack-bar

- 9.1. Gli orari di apertura e chiusura dello snack-bar sono regolati dalla Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (Lear) e dal relativo regolamento di applicazione. Il conduttore deve inoltre rispettare l'Ordinanza municipale sulla repressione dei rumori molesti e inutili.
- 9.2. Il conduttore è in ogni caso obbligato a garantire l'apertura dello snack-bar ogni giorno dal 1° maggio al 30 settembre, con orario dalle 09.00 alle 20.00. Eventuali eccezioni o modifiche all'orario minimo di apertura sono ammesse solo previa autorizzazione scritta del Municipio di Brissago e nel rispetto della normativa vigente.
- 9.3. L'organizzazione di manifestazioni, come concerti ed eventi musicali, necessita della previa autorizzazione del Municipio, da richiedere almeno 15 giorni prima della data prevista per l'evento.

10 Sublocazione e trasferimento della locazione

- 10.1. La sublocazione e il trasferimento della locazione sono esclusi.

11 Assicurazioni

- 11.1. Il conduttore è tenuto a stipulare l'assicurazione per perdita d'esercizio, in seguito ad incendio, a danni delle acque e della natura o ad altri eventi, nonché a stipulare una polizza assicurativa di responsabilità civile, per gli spazi locati, con una copertura minima di CHF 5'000'000.00, che copra per lo stesso importo, sia i danni corporali, sia i danni materiali, sia i danni patrimoniali.
- 11.2. Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a mantenere in vigore le menzionate coperture assicurative per tutta la durata del contratto.

- 11.3. Il locatore è in diritto di chiedere annualmente copia della polizza assicurativa e dei giustificativi di pagamento di detta polizza.

12 Consegna della cosa locata

- 12.1. Il locatore consegna la struttura e i locali in stato idoneo all'uso cui è destinato. Eventuali difetti di lieve entità della cosa locata che non hanno potuto essere riparati per tempo non costituiscono un motivo di rifiuto alla presa in consegna dell'oggetto locato e non danno diritto ad indennità o ad una diminuzione della pigione, fermo restando l'obbligo per il locatore di eliminarli al più presto.
- 12.2. La consegna degli spazi locati avviene al più tardi il giorno dell'inizio della locazione, a condizione che sia stata prestata la garanzia di cui al pt. 6, che sia provata l'autorizzazione alla gerenza dello snack-bar e che sia attestata la sottoscrizione ed il pagamento delle polizze assicurative di cui al pt. 11 del presente contratto.

13 Riconsegna della cosa locata

- 13.1. Riservati gli eventuali difetti menzionati nel verbale di consegna, l'oggetto locato deve essere riconsegnato:
- in perfetto stato;
 - pulito ineccepibilmente e igienicamente;
 - con le superfici lavabili lavate e le altre trattate secondo la loro natura.
- 13.2. La riconsegna deve avvenire al più tardi entro le 11.00 del giorno indicato come termine della locazione. Se la fine della locazione cade di domenica o in altro giorno festivo ufficiale, la riconsegna deve avvenire al più tardi entro le 11.00 del giorno feriale successivo.
- 13.3. I lavori di pulizia e di rimessa in ordine della cosa locata da parte del conduttore devono essere iniziati con sufficiente anticipo affinché terminino entro la scadenza del rapporto di locazione. Scaduto tale termine, il conduttore non ha più diritto di trattenersi nei locali, né di disporne.

14 Diritto di visita

- 14.1. Il locatore od un suo rappresentante è autorizzato, mediante preavviso di 48 ore, a compiere i necessari sopralluoghi nella struttura locata, sia a tutela dei diritti di proprietario in ordine allo stato dei vani locati, sia in relazione a riparazioni o rinnovazioni da eseguire. In caso di emergenza può ispezionare la struttura anche in assenza del conduttore.

15 Motivi di disdetta straordinaria del contratto

15.1. Oltre a quanto previsto dal Codice delle Obbligazioni, sono in particolare motivi per una disdetta straordinaria del contratto da parte del locatore:

- la revoca dell'autorizzazione alla gerenza dello snack-bar;
- la mancata sottoscrizione ed il mancato pagamento delle polizze assicurative di cui al pt. 11;
- il mancato rispetto dell'offerta gastronomica (prodotti e prezzi) presentata nella candidatura del concorso pubblico e allegata al presente contratto. Eventuali aggiustamenti dei prezzi sono ammessi esclusivamente su base annuale e devono essere conformi all'andamento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo. Il riferimento per tali adeguamenti sarà l'indice nazionale dei prezzi al consumo di novembre dell'anno precedente. Aumenti superiori a quelli previsti dall'indice non sono consentiti.

15.2. Nei casi di cui al pt. 15.1. il locatore può fissare per scritto al conduttore un termine di 15 giorni per sanare le inadempienze, avvertendolo che, scaduto infruttuosamente questo termine, il rapporto di locazione sarà disdetto. Se il conduttore non sana le inadempienze entro il termine fissato, il locatore potrà recedere dal contratto con preavviso di 30 giorni per la fine di un mese.

16 Diritto applicabile e foro giudiziario

16.1. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto è applicabile il diritto svizzero. Fanno in particolare stato le norme del Codice delle Obbligazioni sul contratto di locazione (art. 253 segg. CO), nonché ogni altra norma in materia della legislazione federale e cantonale

16.2. Per ogni contestazione concernente l'interpretazione e l'applicazione del presente contratto è competente il foro esecutivo e giudiziario di situazione dell'oggetto locato.

Luogo e data: Brissago,

Allegati:

doc. 1 planimetrie