



Capitolato per l'assegnazione del contratto di locazione concernente il Campeggio Riarena di Cugnasco-Gerra, di proprietà del Patriziato di Cugnasco

0 Premessa

Con il presente concorso, il Patriziato di Cugnasco intende individuare un nuovo conduttore per la struttura del Campeggio Riarena a Cugnasco-Gerra, al fine di garantirne una gestione professionale.

1 Disposizioni generali

1.1 Base legale

Il presente concorso viene indetto sulla base dell'Art. 12 della Legge Organica Patriziale (LOP) e del Regolamento Patriziale di Cugnasco.

1.2 Locatore

Ente promotore e locatore è il Patriziato di Cugnasco rappresentato dall'Ufficio Patriziale.

Indirizzo di contatto per il concorso:

Patriziato di Cugnasco

Via alla Chiesa 30

6516 Cugnasco

mail: info@patriziatocugnasco.ch

1.3 Partecipazione

Possono partecipare al concorso le persone fisiche con domicilio in Svizzera e le persone giuridiche iscritte a Registro di commercio con sede legale in Svizzera. I criteri di idoneità dell'offerente sono illustrati al punto 9.2 di questo capitolato.

1.4 Lingua

La lingua ufficiale del concorso è l'italiano.

Tutti i documenti d'offerta devono essere prodotti in lingua italiana.

Atti ufficiali, rilasciati da pubbliche autorità, possono essere prodotti anche in una delle altre lingue nazionali.

1.5 Valuta monetaria

La valuta monetaria dell'offerta è il Franco svizzero (CHF).

1.6 Tipo di contratto

La gestione del Campeggio Riarena sarà retta da un contratto di locazione ai sensi degli artt. 253 e ss. del Codice delle Obbligazioni (CO). Conduttore sarà l'aggiudicatario di questo concorso mentre locatore sarà il Patriziato di Cugnasco.



2 Scadenziario

2.1 Tempistica

Il concorso è aperto a partire dal 27 marzo 2026.

Le offerte dovranno pervenire - per lettera raccomandata - all'indirizzo menzionato al precedente punto 1.2 di questo capitolato, in busta chiusa, con la dicitura "**CONCORSO GESTIONE CAMPEGGIO RIARENA**", entro le ore 17:00 di venerdì **29 maggio 2026**.

Offerte incomplete o offerte che, per qualsiasi motivo, non dovessero pervenire al Patriziato di Cugnasco entro il termine fissato non saranno prese in considerazione.

2.2 Documentazione

La documentazione del concorso consiste in un esemplare del presente capitolato e nei relativi allegati. La documentazione potrà essere scaricata dal sito www.patriziatocugnasco.ch.

2.3 Informazioni

Eventuali domande supplementari ed eventuali richieste di approfondimento sono da inoltrare in forma scritta, entro il **15.04.2026**, all'indirizzo del Patriziato (cfr. punto 1.2 del presente capitolato) o per mail all'indirizzo: info@patriziatocugnasco.ch.

Le relative risposte verranno pubblicate, di principio entro il 24.04.2026, sul sito www.patriziatocugnasco.ch.



3 Oggetto del concorso (e della successiva locazione)

3.1 Oggetto

Oggetto del presente concorso è la locazione e la gestione del Campeggio Riarena, situato in zona Boscioredo, nel quartiere di Cugnasco del Comune di Cugnasco-Gerra.

Il Campeggio si trova sul fondo part. no. 175 RFD del Comune di Cugnasco-Gerra, sezione Cugnasco, di proprietà del Patriziato di Cugnasco.

Il Campeggio Riarena dispone complessivamente di 210 stalli per tenda/camper, suddivisi nei termini seguenti:

- 144 stalli per tende o camper,
- 62 stalli per ospiti stagionali,
- 4 stalli da utilizzare provvisoriamente nei momenti di sovraffollamento.

Sorto negli anni '60 su iniziativa privata, il Campeggio Riarena è successivamente diventato proprietà del Patriziato di Cugnasco che, nel corso dei passati decenni, si è fatto promotore di numerosi interventi di rinnovo, ammodernamento e valorizzazione.

Il Campeggio comprende le seguenti infrastrutture:

- area campeggio con 210 stalli per tenda o camper;
- stabile reception con negozio;
- ristorante con cucina completamente attrezzata;
- alloggio per il gestore;
- blocchi sanitari e servizi tecnici;
- terreno per una superficie complessiva di circa 32'000 m²;
- piscine;
- garage e locali deposito.

Dette infrastrutture sono riprodotte nella planimetria allegata a questo capitolato quale documento A.

L'oggetto locato comprende tutte le strutture, gli impianti, gli arredi fissi e le attrezzature di proprietà del Patriziato di Cugnasco, descritti in modo indicativo del documento B allegato a questo capitolato.

Non sono compresi nella locazione gli arredi, il mobilio e tutti gli oggetti utilizzati dall'attuale gestore del Campeggio che sono di esclusiva proprietà dello stesso.

L'ente locato verrà consegnato al conduttore completamente libero dai succitati arredi, del succitato mobilio e dai succitati oggetti che non sono in alcun modo di competenza del Patriziato di Cugnasco bensì del gestore pro tempore del Campeggio.

Nel corso degli anni il Patriziato ha effettuato rilevanti investimenti strutturali, tra cui:

- 2000: completa ristrutturazione dello stabile ristorante;
- 2005: rinnovo dello stabile servizi;
- 2010: realizzazione delle piscine;
- 2017: interventi di messa in sicurezza del bosco;



- 2024: ammodernamento e ampliamento degli impianti elettrici e dell'impianto di approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile.

Ulteriori interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria hanno permesso di mantenere la struttura in condizioni funzionali e attrattive, garantendo standard qualitativi conformi alle aspettative dell'utenza e alle esigenze del settore turistico nazionale.

3.2 Inizio e durata della locazione

Il contratto di locazione ha durata determinata di 10 (dieci) anni, a decorrere dal 1° gennaio 2027.

Per il primo anno, il pagamento della pigione è dovuto (pro rata) a partire dalla consegna del Campeggio, prevista nel corso dei primi mesi del 2027.

Di conseguenza, per il primo anno di locazione, verrà conteggiato una pigione pro rata, calcolata sulla base di quella prevista al successivo punto 4.

Allo scadere della locazione, ossia al 31 dicembre 2036, il conduttore potrà richiedere al Patriziato di Cugnasco una proroga del contratto in discussione di ulteriori 10 (dieci) anni.

Detta richiesta dovrà pervenire al Patriziato di Cugnasco, per lettera raccomandata, entro e non oltre il 31 dicembre 2035.

Il Patriziato è tenuto ad accettare la succitata richiesta a condizione che, nei 10 anni precedenti, il conduttore abbia adempito inappuntabilmente tutti i suoi obblighi contrattuali, non abbia dato adito a lamentele e abbia dato prova di professionalità nella gestione del Campeggio.

Decorso il 31 dicembre 2046 non sarà più possibile prorogare ulteriormente il menzionato contratto di locazione.

3.3 Rescissione anticipata del contratto

Il Patriziato si riserva il diritto di rescindere il contratto di locazione in qualsiasi momento, con un preavviso di 6 mesi, qualora il Campeggio non sia gestito in modo corretto e conforme agli obblighi contrattuali, rispettivamente nel caso in cui il buon nome del Campeggio e/o del Patriziato di Cugnasco sia compromesso dal comportamento del conduttore e/o dei suoi collaboratori.

3.4 Infrastrutture e locali

Il conduttore prende in consegna il Campeggio, con le relative infrastrutture, locali e impianti esistenti, nello stato di fatto in cui si trovano al momento di detta consegna. Il conduttore accetta tale stato di fatto senza alcuna eccezione o riserva, confermando che la struttura turistica in discussione è perfettamente conforme all'utilizzo previsto.

Il conduttore è responsabile della manutenzione ordinaria, della pulizia nonché della corretta gestione/conservazione delle strutture e degli impianti.

I costi per la manutenzione straordinaria sono a carico del Patriziato di Cugnasco.



Il progetto che il conduttore intende implementare, all'inizio della sua attività, per l'arredamento e l'organizzazione funzionale degli spazi, interni ed esterni, deve essere sottoposto preventivamente al Patriziato per la relativa approvazione.

Il conduttore si impegna a rispettare tutte le prescrizioni igieniche, sanitarie e di sicurezza applicabili, in particolare quelle concernenti le strutture ricettive, quelle relative alla ristorazione, le piscine e gli impianti accessori ed è tenuto a utilizzare i locali e le infrastrutture con la massima diligenza, rispondendo per ogni danno arrecato o da lui o dai suoi collaboratori o dagli ospiti.

3.5 Migliorie e modifiche

Il conduttore può, con il preventivo consenso scritto del Patriziato, effettuare investimenti all'interno del Campeggio ossia predisporre ammodernamenti o migliorie.

Al termine della locazione, il Patriziato di Cugnasco non è tenuto a riconoscere alcuna indennità per detti investimenti e per dette migliorie.

3.6 Sublocazione e trasferimento della gestione

Sono categoricamente vietate la sublocazione, totale o parziale, dell'ente locato, il trasferimento della gestione a terzi nonché la cessione a terzi dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

Ciò in considerazione della natura commerciale del rapporto contrattuale e dell'interesse preponderante concernente una gestione diretta, qualificata e professionale (da parte dell'offerente scelto dal Patriziato di Cugnasco) della struttura turistica in discussione.

3.7 Restituzione degli oggetti locati alla scadenza della locazione

Al termine della locazione, il conduttore deve restituire l'oggetto nonché gli impianti e le installazioni a suo tempo messi a sua disposizione nello stato risultante da un uso conforme al contratto e in perfette condizioni di manutenzione.

Il locatore non riprenderà l'inventario di proprietà del conduttore né rimborserà, neppure parzialmente, tutti gli investimenti e tutte le migliorie effettuati da quest'ultimo (che si considereranno interamente ammortizzati durante la locazione).



4 Canone di locazione

4.1 Canone

Il conduttore è tenuto a corrispondere al locatore un canone annuo che non potrà essere inferiore a CHF 260'000.– ed è da indicare obbligatoriamente nell'offerta economica (cfr. punto 9.5.1 del presente capitolato).

Detto canone di locazione dovrà essere pagato al Patriziato di Cugnasco, anticipatamente, entro e non oltre il 28 febbraio di ogni anno, la prima volta entro e non oltre il 28 febbraio 2027 (per l'anno 2027 valgono le precisazioni risultanti dal precedente paragrafo 3.2).

La pigione verrà adeguata annualmente, la prima volta il 1° gennaio 2028, secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo in vigore il 1° gennaio 2027 (tabella di calcolo: dicembre 2020 = 100).

In caso di ritardo nel pagamento della locazione o delle spese accessorie, il locatore addebiterà al conduttore un interesse di mora del 7% annuo sugli importi scoperti.

Non sono riconosciuti indennizzi o riduzioni del canone a favore del conduttore per mancato guadagno dovuto, ad esempio, a condizioni meteorologiche avverse, inagibilità dell'area causata da intemperie, pandemie, esondazioni, evacuazioni o altri eventi non imputabili a colpa del Patriziato. Per tali circostanze il conduttore deve essere debitamente assicurato.

4.2 Spese accessorie

Le spese accessorie annesse alla gestione dell'ente locato, in particolare quelle indicate di seguito (elenco non esaustivo), sono assunte direttamente dal conduttore che provvede personalmente al pagamento delle stesse:

- Riscaldamento e acqua calda
- Illuminazione
- Servizio di custodia
- Acqua potabile
- Energia elettrica
- Fognatura, spazzatura e depurazione
- Sgombero neve
- Abbonamenti di manutenzione
- Radio e televisione
- Telefonia ed internet
- Disinfezione e disinfestazione
- Manutenzione giardino e aree verdi
- Tasse (uniche e ricorrenti) che competono al conduttore a seguito dell'attività svolta, in particolare la tassa dell'uso della fognatura e la tassa per l'utilizzo dell'acqua potabile
- Pulizia degli spazi interni ed esterni, delle piscine, della cucina, dei servizi, ecc.
- Pulizia e manutenzione impianti di combustione, cappe di ventilazione, ecc.
- Abbonamenti per la manutenzione delle infrastrutture tecniche e delle attrezzature in dotazione



Le parti faranno in modo che le fatture relative alle spese accessorie vengano intestate direttamente a nome del conduttore. Nel caso in cui ciò non potesse avvenire, il Patriziato trasmetterà al conduttore le fatture pervenutegli direttamente e il conduttore dovrà pagarle entro e non oltre 30 giorni dalla loro ricezione.

4.3 Garanzia

Prima della sottoscrizione del contratto di locazione, il conduttore deve consegnare al Patriziato di Cugnasco una garanzia a prima richiesta, rilasciata da una primaria banca svizzera, per un importo corrispondente ad una pigione annua.

Detta garanzia deve coprire tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione, tra i quali il pagamento della pigione e delle prestazioni accessorie, il risarcimento per eventuali danni all'ente locato e alle relative infrastrutture nonché eventuali costi relativi all'obbligo di riconsegnare (al termine della locazione) l'oggetto locato in perfetto stato.

Detta garanzia può pure essere fornita in denaro, su un conto bancario cointestato al locatore e al locatario, con firma collettiva a due.

4.4 Abbonamenti

Il conduttore dovrà stipulare tutti gli abbonamenti necessari per la manutenzione e il buon funzionamento delle apparecchiature e delle infrastrutture tecniche.

In particolare, sono richiesti abbonamenti di revisione e manutenzione per (elenco non esaustivo):

- Piscine
- Pompe
- Estintori
- Attrezzature di cucina
- Impianti di riscaldamento e climatizzazione
- Impianti elettrici
- Impianti di combustione

Il costo degli abbonamenti e degli interventi saranno a carico del conduttore che dovrà trasmettere al Patriziato le copie dei contratti di abbonamento entro il 30 gennaio di ogni anno. Dal punto di vista contrattuale, la trasmissione di tale documentazione al Patriziato è considerata conditio sine qua non per il mantenimento del rapporto di locazione.



5 Assicurazioni

Prima di sottoscrivere il contratto di locazione, il conduttore deve disporre una copertura assicurativa di responsabilità civile di impresa (somma assicurata minima 20 Mio. CHF) e una per il ramo cose (incendio, furto, rottura vetri, danni acque, interruzione d'esercizio).

Il conduttore si impegna a mantenere in vigore dette coperture per tutta la durata della locazione.

Una copia delle relative polizze assicurative dovrà essere depositata presso il locatore.

All'inizio di ogni anno, il conduttore si impegna a farsi rilasciare le conferme di copertura per RC e per il ramo cose e a trasmetterle al locatore entro il 30 gennaio.

Dal punto di vista contrattuale, la trasmissione di tale documentazione al Patriziato è considerata conditio sine qua non per il mantenimento del rapporto di locazione.

6 Uso delle infrastrutture

Il conduttore deve utilizzare con la massima cura gli immobili, le infrastrutture e le attrezzature a sua disposizione e sarà responsabile per qualsiasi danno causato alle stesse.

Il conduttore deve garantire l'apertura del Campeggio e del ristorante per almeno 8 mesi all'anno (indicativamente da marzo a ottobre compresi). L'operato del conduttore deve essere caratterizzato da una gestione corretta e diligente, conforme alla LEAR, al relativo regolamento, alle prescrizioni igienico-sanitarie e a ogni altra norma applicabile.

In merito alle piscine e alle docce, il conduttore deve rispettare le direttive delle autorità competenti (in particolare quelle del Laboratorio cantonale) e deve designare una persona (in possesso delle debite qualifiche) responsabile per la sicurezza dei prodotti utilizzati per la disinfezione.

Il conduttore garantisce il rispetto dei requisiti legali sull'acqua, ne verifica regolarmente la conformità e adotta immediatamente eventuali misure correttive necessarie, implementando un controllo autonomo adeguato al rischio e alla dimensione dello stabilimento. Il riempimento delle piscine avviene mediante acqua di falda, prelevata dall'apposito pozzo.

L'eventuale ricorso alla rete di acqua potabile richiede l'autorizzazione scritta del Comune, con i relativi oneri a carico del conduttore.

Il conduttore deve consentire al locatore (o a persone da esso incaricate) l'accesso all'ente locato in ogni tempo per verificare lo stato delle strutture e il rispetto degli obblighi contrattuali. Dette verifiche possono essere effettuate anche senza alcun preavviso.



7 Condizioni varie

È vietato attribuire all'ente locato una destinazione diversa da quella prevista contrattualmente. È pure vietato modificare il tipo di patente del ristorante senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il ristorante deve essere gestito conformemente all'autorizzazione del competente Servizio autorizzazioni della Polizia cantonale, con personale in possesso di tutti i requisiti richiesti dalla legge.

Il conduttore redige – obbligatoriamente – un Regolamento del Campeggio (uso infrastrutture, accesso/permanenza, norme di comportamento, orari, quiete pubblica, sicurezza e igiene, ecc.) che deve essere preventivamente sottoposto al Patriziato per la relativa approvazione.

L'area del Campeggio compresa nel perimetro soggetto a prescrizioni forestali (p.es. autorizzazione eccezionale ai sensi dell'art. 16 LFo) deve essere gestita nel pieno rispetto delle prescrizioni vigenti. Ogni intervento sul bosco, sulla vegetazione o sul suolo deve essere preventivamente concordato con il Patriziato e il forestale di zona.

Il conduttore è tenuto a fornire al Patriziato di Cugnasco, entro e non oltre il 31.03 dell'anno successivo, il conteggio concernente il numero dei pernottamenti registrati nel corso dell'anno. Tale conteggio deve essere convalidato dall'Ente turistico regionale.

8 Divieti

Al conduttore non è permesso danneggiare piante o alberi, ancorare teloni o strutture agli alberi mediante corde, catene, fascette o qualsiasi altro sistema di fissaggio (chiodi, viti, fili ecc.), scavare o conficcare oggetti nel terreno, versare liquidi o rifiuti in prossimità delle piante, compattare il terreno o aggiungere materiali quali ghiaia, piastre o pavimentazioni senza preventiva autorizzazione. Non è, inoltre, consentito ampliare superfici pavimentate, piazzole, strutture, percorsi o impianti; la vegetazione arborea non può essere rimossa o sostituita senza l'approvazione del competente servizio forestale e non è ammessa l'introduzione di vegetazione ornamentale non silvestre o non autoctona.

Durante il periodo di chiusura del Campeggio, il conduttore deve attenersi alle prescrizioni del Servizio forestale, incluse quelle concernenti lo spostamento, fuori dal perimetro forestale, di roulotte e affini.

Il locatore non risponde dei danni derivanti dalla caduta di piante o rami o da calamità naturali accidentali e imprevedibili.

Nel Campeggio è vietato l'esercizio della prostituzione e di ogni e qualsiasi attività ad essa connessa.



9 Offerte e valutazione

9.1 Offerte

Le offerte dovranno obbligatoriamente contenere i seguenti documenti:

- un esemplare di queste condizioni di concorso, sottoscritte in calce ad ogni pagina a titolo di formale accettazione;
- i dati personali completi del candidato (nome e cognome / ragione sociale, indirizzo, contatti, persona di riferimento);
- per le persone fisiche: curriculum vitae (massimo 2 pagine A4) e referenze nel settore della gestione di campeggi o strutture turistiche analoghe, corredate dai relativi diplomi e dai relativi titoli di studio;
- per le persone giuridiche: descrizione concernente le precedenti esperienze nella gestione di campeggi o strutture turistiche analoghe corredate dalle relative referenze in tale settore, con annessi i curriculum vitae, i diplomi e i titoli di studio dei suoi organi/dei suoi dirigenti;
- informazioni attestanti la solidità finanziaria dell'offerente:
 - per le persone giuridiche: bilanci e conti economici degli ultimi tre esercizi (2023, 2024 e 2025), con eventuali rapporti di revisione;
 - per le persone fisiche: dichiarazione dei redditi relativa agli esercizi 2023, 2024 e 2025 e relative decisioni fiscali;
 - dichiarazioni delle autorità fiscali attestanti il pagamento delle imposte (federali, cantonali e comunali);
 - dichiarazioni comprovanti il pagamento degli oneri sociali (AVS/AD, LAINF, LPP, assicurazione perdita di guadagno, contributi professionali);
- estratto aggiornato del Registro di commercio (se sussiste iscrizione);
- elenco dettagliato delle strutture turistiche gestite negli ultimi 10 anni con indicazione dei periodi effettivi di gestione;
- nel caso di persone giuridiche, conferma scritta della disponibilità di tutti i membri del CdA a firmare il contratto di locazione in qualità di debitori solidali, unitamente ai loro nominativi;
- attestazione dell'Ufficio esecuzione competente, rilasciata nel corso del 2026, dalla quale non devono risultare esecuzioni in corso;
- estratto del casellario giudiziale (rilasciato nel corso del 2026) per le persone fisiche e per gli amministratori delle persone giuridiche;
- pigione offerta conformemente al punto 9.5.1 del presente capitolato;
- progetto di gestione (business plan), massimo 20 pagine A4.



Il progetto di gestione (business plan) deve illustrare in modo strutturato:

- il concetto gestionale del Campeggio (target di clientela, posizionamento, servizi offerti, strutture informatiche utilizzate, ecc.);
- la gestione del ristorante;
- le misure per garantire qualità, attrattività e buon nome della struttura;
- l'integrazione con il territorio e con l'offerta turistica regionale;
- le strategie di promozione e sviluppo;
- gli investimenti e i miglioramenti che l'offerente intende implementare durante la locazione;
- il piano di finanziamento concernente gli investimenti e i miglioramenti citati sopra;
- documentazione atta a dimostrare la capacità finanziaria di sostenere gli investimenti/miglioramenti citati sopra (p.es. mezzi propri, impegni bancari, linee di credito, ecc.);
- l'organizzazione operativa e il personale previsto.

Tutti i documenti (attestazioni bancarie comprese) devono essere prodotti in originale o in copia certificata conforme da un notaio.

In caso di documentazione non completa o non sufficientemente chiara, il Patriziato può assegnare un termine perentorio di 10 giorni per completarla, sotto comminatoria di esclusione dal concorso. Il Patriziato si riserva la facoltà di richiedere ulteriore documentazione e di effettuare colloqui con gli offerenti.

9.2 Criteri di idoneità dell'offerente

Sono ammessi alla procedura esclusivamente i concorrenti – persone fisiche o persone giuridiche – che dimostrano di possedere cumulativamente l'idoneità tecnica, professionale, organizzativa ed economico-finanziaria necessaria per garantire una gestione corretta, continuativa e conforme all'interesse pubblico connesso alla conduzione del Campeggio.

Sotto il profilo professionale, l'offerente deve comprovare un'esperienza significativa e di lunga durata nella gestione (in proprio) di strutture turistiche o ricettive con caratteristiche comparabili al campeggio Riarena.

Nel caso di persone giuridiche, verrà valutata l'idoneità professionale dei suoi organi, rispettivamente dei suoi dirigenti.

Sotto il profilo economico-finanziario, l'offerente deve dimostrare una situazione patrimoniale e finanziaria tale da garantire la sostenibilità della gestione e l'adempimento degli obblighi contrattuali. Non devono sussistere procedure fallimentari, procedure esecutive o, più in generale, situazioni attestanti insolvenza. È richiesto di provare il regolare pagamento delle imposte e degli oneri sociali durante gli ultimi 5 anni (ossia dal 2021 al 2025). Per le persone giuridiche, devono essere presentati i bilanci e conti economici degli esercizi 2023, 2024 e 2025, al fine di consentire la verifica della capacità finanziaria. Lo stesso dicasi per le dichiarazioni dei redditi e per le relative decisioni fiscali concernenti gli esercizi 2023, 2024 e 2025 delle persone fisiche.



Nel caso di persone giuridiche, è obbligatoria la disponibilità di tutti i membri del CdA (o della gerenza) a sottoscrivere il contratto di locazione quali debitori solidali.

Il mancato adempimento anche di uno solo dei requisiti di idoneità comporta l'esclusione dalla procedura. Il Patriziato si riserva il diritto di effettuare verifiche presso le autorità competenti e presso terzi nonché di richiedere documentazione integrativa qualora fosse necessaria per accertare l'effettivo possesso dei requisiti richiesti.

9.3 Esclusioni

Le offerte che giungeranno oltre il termine massimo nonché quelle incomplete saranno escluse dal concorso.

Saranno pure escluse offerte concernenti una pigione inferiore a CHF 260'000.- (cfr. punto 4.1 del presente capitolato).

9.4 Criteri di valutazione delle offerte

I criteri di valutazione delle offerte sono i seguenti:

Criteri	Incidenza percentuale del criterio
1. Pigione	25%
2. Esperienza professionale e referenze	20%
3. Solidità finanziaria	30%
4. Progetto di gestione (business plan)	25%

9.5 Metodo di valutazione

Il Patriziato procede alla valutazione delle offerte sulla base dei criteri previsti sopra, nel rispetto dei principi di parità di trattamento, trasparenza e oggettività.

Ai fini della valutazione, l'Ufficio Patriziale può avvalersi del supporto di consulenti o specialisti esterni, fermo restando che la decisione finale compete esclusivamente allo stesso.

Per ciascun criterio di aggiudicazione è attribuito un punteggio da 0 a 5 punti, secondo la seguente scala di valutazione:

- 0 punti: nessuna risposta o documentazione assente;
- 1 punto: largamente insufficiente; contenuto non conforme o gravemente carente rispetto alle esigenze del capitolato;
- 2 punti: insufficiente; contenuto parziale o non idoneo al raggiungimento dello standard richiesto;
- 3 punti: sufficiente; contenuto conforme ai requisiti minimi richiesti;



4 punti: buono; contenuto superiore allo standard richiesto e qualitativamente sopra la media delle offerte presentate;

5 punti: ottimo; contenuto di qualità nettamente superiore, con valore aggiunto evidente rispetto agli obiettivi perseguiti.

L'attribuzione dei punteggi avverrà in base alle valutazioni dell'Ufficio Patriziale di Cugnasco che opererà in perfetta autonomia (fatto salvo l'impiego di eventuali consulenti specialisti).

L'Ufficio Patriziale di Cugnasco si riserva la facoltà di annullare il concorso qualora l'esito risultasse insoddisfacente o inadeguato.

9.5.1 Pigione offerta

Riceve un punto il concorrente che presenta un canone di locazione corrispondente a quello minimo indicato nel capitolato di concorso.

Riceve 5 punti il concorrente che offre il canone di locazione più alto.

Il punteggio da attribuire alle offerte economiche che si situano tra questi due valori limite sarà definito proporzionalmente.

9.5.2 Esperienza professionale nella gestione di infrastrutture turistiche e referenze

Nell'ambito della valutazione dell'offerta sarà attribuito un punteggio alla qualità e alla pertinenza dell'esperienza professionale messa concretamente a disposizione per la gestione del Campeggio.

Saranno considerate in particolare l'esperienza maturata nella gestione diretta di campeggi o strutture turistiche comparabili per dimensioni e complessità organizzativa, la responsabilità effettivamente assunta nella conduzione operativa e finanziaria, la continuità dell'attività svolta nel tempo e la coerenza tra il percorso professionale presentato e il progetto gestionale proposto.

Per le persone giuridiche, la valutazione si estende pure alle persone designate per la conduzione del Campeggio Riarena. Esperienze marginali, saltuarie o prive di responsabilità gestionale diretta avranno incidenza limitata sulla valutazione comparativa.

Nell'attribuzione del succitato punteggio, sarà inoltre considerata la qualità delle referenze presentate, con particolare riguardo alla stabilità e alla continuità delle precedenti gestioni, alla capacità di mantenere standard qualitativi adeguati e all'affidabilità dimostrata nei confronti di enti pubblici o privati.

Le referenze devono essere verificabili e devono concernere esclusivamente esperienze rilevanti nel settore turistico o in ambiti ad esso strettamente connessi.

L'Ufficio Patriziale può procedere a tutte le verifiche del caso.



9.5.3 Solidità finanziaria

Sarà oggetto di valutazione la capacità finanziaria del concorrente di garantire una gestione stabile, sostenibile e conforme agli obblighi contrattuali. Verranno considerati la sua struttura finanziaria, la sua solidità, la sua capacità di far fronte agli impegni economici derivanti dalla gestione, l'adempimento degli obblighi fiscali e l'assenza di situazioni di insolvenza.

Nel caso di persone giuridiche, la succitata analisi si estenderà pure a tutti i membri del CdA (rispettivamente della gerenza) disposti a sottoscrivere il contratto di locazione quali debitori solidali.

La solidità finanziaria dovrà essere comprovata da documentazione concreta, in particolare da documentazione bancaria recente, rispettivamente da bilanci certificati da un ufficio di revisione (o da un ente analogo) e non da autocertificazioni.

9.5.4 Progetto di gestione (business plan)

Sarà attribuito un punteggio alla qualità complessiva, alla coerenza e alla sostenibilità finanziaria e operativa del progetto di gestione presentato. La valutazione considererà il modello organizzativo proposto, il posizionamento strategico del Campeggio, l'individuazione del target di clientela e la capacità del progetto di garantire un'offerta turistica attrattiva, competitiva, sostenibile dal punto di vista finanziario e operativo nel medio e lungo periodo.

Saranno esaminate la qualità e la completezza dei servizi previsti per l'accoglienza, la gestione degli stalli, delle infrastrutture tecniche, dei servizi igienici, delle aree verdi, della piscina e della ristorazione nonché l'organizzazione operativa e la struttura del personale, con particolare riguardo alla chiarezza dei ruoli, delle responsabilità e delle competenze di tutte le figure coinvolte.

La valutazione terrà inoltre conto delle misure proposte per assicurare elevati standard qualitativi, sicurezza, igiene e tutela del buon nome della struttura, dell'integrazione con il territorio e con l'offerta turistica regionale nonché delle strategie di promozione, marketing e sviluppo.

Particolare attenzione sarà riservata al piano degli investimenti e dei miglioramenti previsti durante la gestione, alla loro connessione con la valorizzazione della struttura, alla concretezza e alla sostenibilità del piano di finanziamento. La capacità effettiva di sostenere i succitati investimenti dovrà essere dimostrata concretamente, con documentazione analoga a quella citata al precedente paragrafo 9.5.3.

Saranno valutate le fonti di finanziamento indicate, l'equilibrio tra mezzi propri e capitale di terzi, rispettivamente la coerenza economica complessiva del progetto.

Costituiranno elementi qualificanti l'innovazione gestionale nonché l'utilizzo di piattaforme digitali al passo con i tempi per la gestione delle prenotazioni, la sostenibilità ambientale, l'efficienza energetica e la gestione responsabile delle risorse naturali. Il progetto dovrà risultare realistico, finanziariamente sostenibile, coerente con l'offerta economica presentata e idoneo a garantire una gestione stabile, professionale e qualitativamente elevata per l'intera durata contrattuale.



9.6 Colloquio

L'Ufficio Patriziale di Cugnasco ha la facoltà (in base a sue valutazioni autonome) di organizzare alcuni colloqui per approfondire la valutazione dei concorrenti e per richiedere documentazione e/o informazioni aggiuntive.

9.7 Calcolo finale dei punteggi

I punteggi ottenuti verranno riportati in una tabella.

Il contratto di locazione concernente il Campeggio Riarena verrà attribuito al concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio complessivo.

9.8 Annullamento del concorso

Il Patriziato si riserva la facoltà di annullare il concorso nel caso in cui la qualità delle offerte non sia conforme alle aspettative.

9.9 Firma del contratto di locazione

Il contratto verrà firmato dalle parti entro 30 giorni dalla crescita in giudicato della relativa decisione di aggiudicazione.

Detto contratto verrà redatto dall'Ufficio Patriziale di Cugnasco e riprenderà gli elementi fondamentali di questo capitolato, in particolare quelli indicati nei punti da 3 a 10.

9.10 Presentazione della garanzia bancaria e delle coperture assicurative

Il contratto di locazione potrà essere sottoscritto solo al momento in cui il conduttore avrà presentato la garanzia bancaria citata al precedente paragrafo 4.3 e avrà dimostrato la sussistenza delle coperture assicurative citate al precedente paragrafo 5.

Nel caso in cui detta documentazione non venisse presentata, il contratto di locazione non potrà essere perfezionato, indipendentemente dall'esito del concorso.

10 Rimedi giuridici

Contro le decisioni emanate dall'Ufficio Patriziale di Cugnasco nell'ambito della procedura di concorso per l'attribuzione della locazione del campeggio Riarena è dato ricorso nei termini indicati dalla Legge Organica Patriziale.

11 Foro del contratto di locazione

Per qualsiasi contestazione che dovesse sorgere a seguito della sottoscrizione del contratto di locazione, sarà competente la pretura di Locarno Campagna che applicherà il diritto svizzero e la procedura civile federale.



12 Accettazione delle condizioni del concorso

Con la sottoscrizione di questo capitolato i concorrenti:

- dichiarano di accettare integralmente e senza alcuna riserva le condizioni previste dallo stesso.
- autorizzano il Patriziato a verificare l'attendibilità delle informazioni fornite mediante l'offerta, effettuando tutti gli accertamenti del caso;
- attestano di essere stati formalmente informati circa il fatto che eventuali false indicazioni, come pure l'eventuale rifiuto a fornire le precisazioni o la documentazione supplementare richieste dall'Ufficio Patriziale costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di concorso (e, pure, di revoca di un'eventuale aggiudicazione).

13 Confidenzialità

Le informazioni e la documentazione inoltrate dai partecipanti al concorso verranno utilizzate esclusivamente nell'ambito della relativa procedura.

L'Ufficio Patriziale garantisce di trattarle in modo strettamente confidenziale.

Nel dossier concernente la candidatura deve essere segnalata, dettagliatamente, la documentazione che concerne segreti commerciali e quella soggetta a protezione.

14 Documentazione allegata al concorso

A queste condizioni di concorso sono annessi i documenti seguenti che ne costituiscono parte integrante:

Allegato A - Planimetria del Campeggio Riarena

Allegato B - Inventario

CAMPEGGIO RIARENA
PLANIMETRIA GENERALE
scala 1:1000



- | | | | |
|----|----------------------------------|---|----------------------------|
| F | Fontane | □ | Paletto con 2 prese |
| C | Contenitore per rifiuti | ⊗ | Luce |
| E | Prese energia elettrica | ● | Colonnina prese e conteggi |
| Al | Antincendio (bombole) | ● | Idrante |
| S | Scarico per wc motorhomes | ○ | Punto acqua |
| A | Ricezione - Ristorante - Chiosco | | |
| B | Abitazione | | |
| C | Blocco servizi igienici | | |
| D | Autorimessa | | |
| F | Piscine | | |

Campeggio Riarena - Inventario

Pos.	Data acquisto	Descrizione
1	17.03.2023	Affettatrice verticale
2	24.06.2014	Vetrina per ingredienti pizza
3	29.01.2019	Tavolo Lavoro Frigorifero e la cappa di raccordo per collegamento
4	29.05.2017	Cucina induzione
5	29.05.2017	Forno a convenzione vapore
6	04.08.2023	Cuocipasta elettrico Lotus
7	27.09.2023	Forno elettrico Pizza ITALFORNI 4+4 pizze
8	29.05.2017	Friggitrice elettrica
9	15.06.2000	Frigorifero industriale GN Modular
10	15.08.2017	Lavastoviglie cucina ristorante
	10.07.2018	Lavabicchieri Lamber
11	15.06.2000	Banco Frigor Profi Line
12	15.06.2000	Banco Pizza con piano in marmo
13	15.06.2000	Doppi ripiani murali in acciaio inox
14	15.06.2000	Tavolo da lavoro in acciaio inox con ripiano inferiore
15	15.06.2000	Tavolo ingresso lavastoviglie in acciaio inox
16	15.06.2000	Tavolo uscita lavastoviglie in acciaio inox
17	15.06.2000	Ripiano in acciaio inox per cesti lavaggio
18	15.06.2000	Doppio lavello in acciaio inox completo di 2 vasche, 2 sgocciolatoi, rubinetto, telaio portante, blende
19	15.06.2000	Banco di lavoro in acciaio inox, completo di alzatina a muro, armadio a 2 antine, vano libero con ripiano
20	15.06.2000	Doppi ripiani murali in acciaio inox
21	15.06.2000	Forno elettrico ventilato SMEG ALPHA 35
22	15.06.2000	Vasche a pavimento in acciaio inox con griglia
23	15.06.2000	Cappa di aspirazione in acciaio inox con filtri a labirinto,regolatore velocità e motore a torrino
24	15.06.2000	Congelatore Frigor GN in acciaio inox, con 2 scomparti e 2 compressori
25	15.06.2000	Mobile ad uso Self Service
26	15.06.2000	Gruppo compressore frigorifero raffreddato ad aria
27	15.06.2000	Pedana di servizio
28	15.06.2000	Mobile retrobanco e prolungamento mobile
29	15.06.2000	Vani
30	15.06.2000	Bottigliera pensile
31	15.06.2000	Carrello per vassoi
32	15.06.2000	Carrello porta posate e vassoi in acciaio inox, supporto portatovaglioli
33	15.06.2000	Zona Ufficio: mobile reception
34	15.06.2000	Zona Retro Ufficio: mensola a parete in laminato plastico
35	15.06.2000	Tramoggia rifiuti con pannello di tamponamento
36	24.03.2022	Fabbricatore di ghiaccio BREMA
37	23.09.2020	Tenda da sole terrazza