



SETTORE PROPONENTE: PATRIMONIO E DEMANIO

OGGETTO: RISPOSTE AI QUESITI RIGUARDANTI IL BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIALE GENO AVENTE AD OGGETTO L'ESERCIZIO DI BAR, RISTORANTE E STABILIMENTO BALNEARE

IL DIRETTORE DEL SETTORE

RENDE NOTO

Risposte ai quesiti riguardanti il Bando di gara per la concessione di valorizzazione del compendio immobiliare di proprietà comunale sito in Viale Geno avente ad oggetto l'esercizio di bar, ristorante e stabilimento balneare

- **Partecipazione alla gara:** *può partecipare alla procedura un singolo o un gruppo di singoli riuniti con progetto e atto di intenti di costituzione di società successiva alla aggiudicazione della procedura?*

È necessario che la società sia costituita prima della aggiudicazione della procedura, fatta salva la disciplina delle A.T.I.

- **Busta B offerta progettuale punto B2. Progetto tecnico, voce c) computo metrico estimativo dettagliato dei lavori (...):** *è sufficiente un computo degli importi macrovalutati, abbinati ad una autodichiarazione del professionista (dove si dichiara che gli importi sono conformi al listino OO.PP. della Regione Lombardia)? Riguardo lo stesso punto si chiede come sia possibile contenere in massimo 20 cartelle anche tutto il computo metrico estimativo dei lavori e se eventualmente quest'ultimo possa essere presentato a parte senza un limite di cartelle.*

Se il computo è redatto con importi macrovalutati deve essere abbinata l'autodichiarazione del professionista in cui dichiara che gli importi sono conformi al listino OO.PP della

regione Lombardia. Nel caso in cui il computo venga redatto per singole voci di lavoro, può essere presentato al di fuori delle 20 cartelle richieste.

- **Oggetto La concessione** a cui si fa riferimento è di spazi o di servizi?

La concessione riguarda l'uso di spazi.

- **Durata:** si fa riferimento "ad un termine di durata proposto da parte dell'offerente". Tale termine può superare i 20 anni di durata?

Il termine non può superare i 20 anni di durata (si veda Art.5 Bando).

- Specificare le eventuali **attività non ammesse**.

Sono ammesse le attività che rientrano nelle destinazioni d'uso richieste nel Bando (Lido comunale, bar, ristorante), tenendo conto di quanto specificato dall'Art.7.3.14, che fa divieto di un utilizzo che determini inquinamento acustico al di sopra dei livelli consentiti.

- **Obblighi essenziali a carico del concessionario** Punto 3.7 Si chiede di "**Garantire l'apertura del lido per la stagione estive 2021**". È possibile avere una data precisa? All'apertura dovranno essere attive tutte e tre le destinazioni d'uso di bar, ristorante e stabilimento balneare? Se si dovranno necessariamente interessare l'intera area in concessione o possono interessare anche solo una parte della stessa?

L'inizio della stagione estiva si considera il **1/06/2021**: per tale data deve essere garantita l'apertura del lido, mentre l'avvio delle altre attività può essere posticipato in considerazione degli interventi programmati e fermo restando che dovranno essere garantite le condizioni di sicurezza per l'utenza (si veda Art.7.3.7 del Bando).

- **Tavole e planimetrie:** da mettere a disposizione possibilmente in Autocad. Richiesta di disegni/rilievi dello stato di fatto del Lido.

Non ci sono agli atti tavole di rilievo dello stato di fatto.

- **Pratica Strutturale:** *È possibile ricevere copia della pratica strutturale dell'immobile oggetto del bando?*

Non è stata reperita agli atti la pratica strutturale.

- **Classe energetica immobile:** *qual è classe energetica? Si chiede copia certificato energetico?*

Non c'è un certificato energetico dell'immobile.

- **Agibilità:** *riferimento alla pratica edilizia da cui l'immobile risulterebbe agibile.*

È datata luglio 1989 la dichiarazione di "condizioni di agibilità" rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune, che però non fa riferimento ad alcuna pratica edilizia specifica, ma solo ad un sopralluogo effettuato dall'Ufficio stesso. Date le condizioni degli impianti, allo stato attuale l'edificio non è da ritenersi agibile.

- **Servizio idrico:** *è presente, in che condizioni versa?*

Il servizio idrico è presente.

- **Impianto idrico/sanitario:** *risulta a norma? È possibile avere copia dell'ultimo certificato idrico sanitario?*

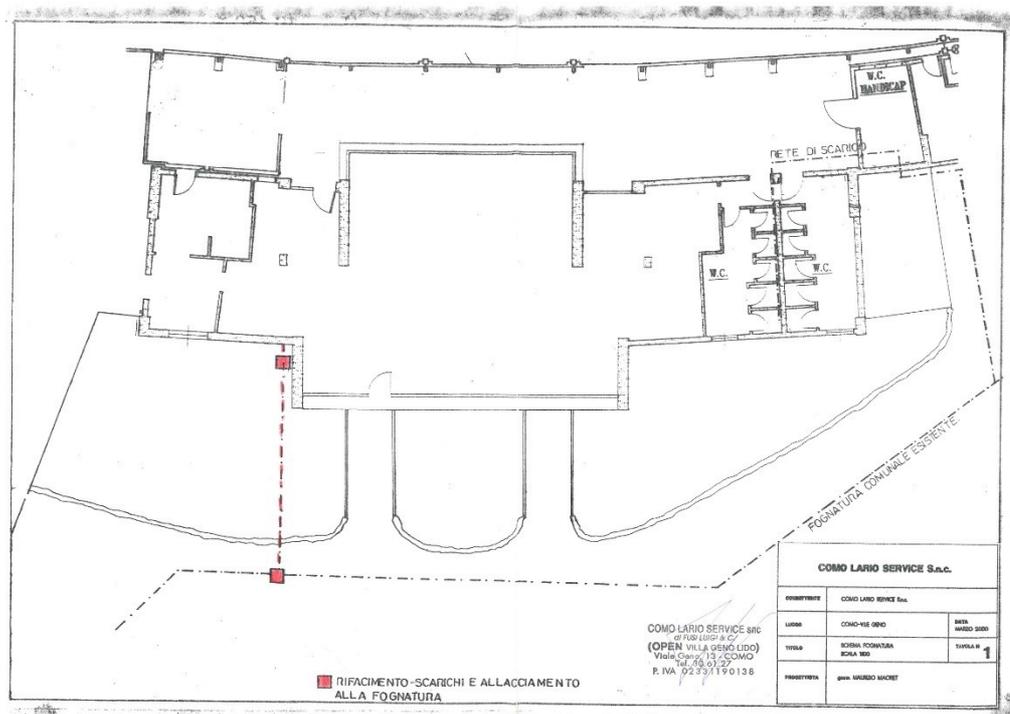
Allaccio rete gas: *richiesta copia dei certificati.*

Impianto elettrico: *risulta a norma? Richiesta copia dell'ultimo certificato impianto elettrico.*

Rispetto allo stato attuale degli impianti, che appaiono da rifare ex novo, le certificazioni esistenti sono ormai obsolete e non sono più da ritenersi valide.

- **Sistema fognario:** è presente, in che condizioni versa? Vi è allaccio alla pubblica fognatura? Si chiedono schema e riferimenti all'autorizzazione rilasciata dal Comune.

Gli scarichi risultano allacciati, vedasi schema seguente risalente al 1998. Occorre verificare la rispondenza alla normativa attualmente vigente.



- **Linea vita:** la copertura è provvista di linea vita? Come si accede alla copertura.

Non è presente la linea vita.

- **Difformità rispetto allo stato dei luoghi originario:** se ci sono e se il ripristino è responsabilità del fruitore.

Sono presenti delle difformità rispetto allo stato dei luoghi originario e alle risultanze delle planimetrie catastali, e così come indicato nel Bando all'Art.3 INDIVIDUAZIONE DEL BENE – IDENTIFICAZIONE CATASTALE "la regolarizzazione della situazione farà capo all'aggiudicatario della gara".

- *Il bando riporta che “la regolarizzazione della situazione farà capo all’aggiudicatario della gara”. In che cosa consiste **la regolarizzazione**?*

La regolarizzazione consiste nell’ottenimento delle autorizzazioni necessarie per l’approvazione del nuovo progetto e di seguito nell’aggiornamento catastale.

- ***Obblighi essenziali a carico del concessionario Art.7.3.5.** Si chiede di “**provvedere alla regolarizzazione catastale del complesso**”. Questo obbligo si estenderebbe anche a titolo esemplificativo e non esaurivo ad eventuali abusi edilizi, adeguamenti strutturali, antisismici, ecc...? Se sì, oltre che agli adeguamenti l’onere economico sarebbe riferito anche ad eventuali sanzioni pendenti sul complesso?*

L’onere richiesto si riferisce all’eliminazione di eventuali abusi edilizi e ad altri necessari adeguamenti richiesti dalla normativa attualmente vigente, mentre si esclude che sia da estendersi a sanzioni pendenti sul complesso.

- *Nel bando viene riportato che l’area è identificata in C3b rinnovo- grado di intervento medio basso (interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nonché di manutenzione ordinaria o straordinaria degli immobili...). Come ci si dovrebbe comportare in merito agli **elementi che non figurano nei documenti catastali**? Si intende che non si può demolire nessuna parte del fabbricato? Ma se così fosse, sarebbe in contraddizione con l’intento del bando di recupero e soprattutto di regolarizzazione catastale. Si chiedono specifiche più dettagliate in merito.*

Il tipo di intervento potrà essere desunto dalla lettura combinata del Piano delle Regole (Livello C3b Rinnovo - Grado di intervento medio basso) e dall’art.23.4 del Piano dei Servizi.

Situazione di fatto degli immobili che non corrisponde alle risultanze delle planimetrie catastali:

saranno applicate sanzioni economiche in caso di difformità? Se sì chi dovrà corrispondere tali sanzioni (sia di carattere monumentale ambientale che tecnico/edilizio).

Le eventuali sanzioni non saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nel bando viene riportato che "la situazione di fatto degli immobili non corrisponde alle risultanze delle planimetrie catastali". Le parti di immobile che non risultano nelle schede catastali sono state condonate? Sono state presentate pratiche comunali che ne dichiarano l'esistenza? È possibile visionare gli eventuali documenti depositati? Qualora risultassero porzioni abusive come è necessario comportarsi a livello progettuale?

In conformità a quanto stabilito dall'Art.9 bis co.1bis del D.P.R.380/2001, si desume dalla documentazione reperita che lo stato legittimo sia quello riportato nelle schede catastali del 1991 (in allegato ai presenti quesiti).

- *Da planimetria allegate, si vede che parte della costruzione della tettoia, e parte della piscina ricadono su area demaniale. Quelle aree si possono regolarizzare presentando le dovute pratiche o devono essere dismesse?*

Come da atto di compravendita n. 81644/9563 di repertorio datato 5 luglio 2006 a rogito del notaio Dott. Carlo Cafiero, il mappale 3711 è stato ceduto dal Demanio dello Stato al Comune di Como, entrando a far parte del patrimonio comunale indisponibile. Pertanto, l'eventuale regolarizzazione dei manufatti oggetto del quesito è da verificare e richiedere agli uffici tecnici competenti.

- *Specificare la volumetria edificata ed edificabile. Specificare la superficie utile complessiva autorizzata (al netto di opere abusive). Specificare se sono presenti rapporti tra superficie coperta e superficie scoperta da rispettare. È possibile in fase di progetto aumentare la volumetria dell'edificio?*

La volumetria edificabile si desume dalla lettura combinata del Piano delle Regole (Livello C3b Rinnovo - Grado di intervento medio basso) e dall'art.23.4 del Piano dei Servizi che rimanda per i termini volumetrici e funzionali alle disposizioni degli art. 7/8/9 del DM 1444/1968.

OFFERTA PROGETTUALE La proposta progettuale "dovrà prevedere una volumetria non superiore all'attuale". Nella volumetria attuale sono compresi anche eventuali abusi edilizi come ad esempio la veranda non indicata nella planimetria catastale?

Nel calcolo della volumetria attuale non sono compresi abusi edilizi.

- **Area tettoia:** si chiede conferma che sia esclusa da area vincolata da soprintendenza; è possibile modifica tettoia e ampliamento della stessa e del patio antistante?

Come indicato nel Bando, l'area vincolata dalla soprintendenza dei Beni culturali è limitata ad una piccola porzione destinata a cabine nella tavola di P.G.T. 1.2 e porzione mapp. 8401; il vincolo ambientale invece riguarda l'intera area oggetto del Bando. In relazione alla richiesta di chiarimenti circa la realizzabilità ex novo o il posizionamento di strutture sia nell'area oggetto della concessione che nell'area demaniale a lago antistante il lido, non si ritiene di poter esprimere in questa sede pareri che costituirebbero anticipazioni della valutazione del progetto che dovrà essere esperita in sede di gara. Sarà cura dei partecipanti acquisire, laddove possibile, gli indirizzi di massima degli Enti competenti.

La tettoia risulta volume chiuso annesso al bar: si tratta di errore scheda catastale? Se sì, si chiede copia della concessione edilizia e autorizzazione ambientale per verificarne la congruità.

Non si tratta di un errore della scheda catastale; per il volume chiuso era stata richiesta una sanatoria ma la pratica è stata archiviata senza arrivare all'accoglimento.

Le tettoie non presenti nelle schede catastali ed evidenziate in giallo sono state autorizzate? Se sì è possibile avere copia delle concessioni edilizie e verificarne la congruità?

Le tettoie non presenti nelle schede catastali non risultano autorizzate e dovranno essere rimosse.

- ***Piscina:** possibilità di ristrutturare/adequare quella esistente o inserirne una nuova. Eventuale presenza vincoli comunali/soprintendenza/ambientali. È stata autorizzata? Se sì si richiede copia dell'autorizzazione edilizia e paesaggistica per verifica congruità. Lo scarico è collegato alla rete acque nere?*

Non si è a conoscenza dello stato attuale dell'impianto. Le acque della piscina possono essere qualificate come acque reflue assimilate alle domestiche ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera a) del Regolamento Regionale n. 6 del 29 marzo 2019. Pertanto, si evince che lo scarico delle acque di svuotamento delle piscine, in quanto assimilate alle acque reflue urbane sono destinate ad essere allacciate alla fognatura nera, escludendo la possibilità di scarico nel lago.

Perché la vasca esistente non è utilizzabile come piscina? Il bando riporta che "nel complesso oggetto della concessione non vi è alcuna struttura utilizzabile ad uso piscina" è quindi possibile intervenire sulla vasca esistente: riempiendola/coprendola/riutilizzandola in altri modi? Non è possibile utilizzare la vasca esistente ma è eventualmente possibile realizzarne una nuova?

La piscina è coeva al resto della struttura originale. È stata considerata come piscina per bambini fino agli anni '90, quando poi l'intervento dell'autorità sanitaria ne ha escluso tale utilizzo. Da allora è vista come semplice vasca ornamentale. Si evidenzia che in data 22 dicembre 2000 è stata rilasciata una autorizzazione ai sensi dell'art.151 del D.lgs. 490/99 per realizzare una nuova piscina (PG 12766/00), alla quale non è poi stato dato seguito.

In relazione alla richiesta di chiarimenti circa la realizzabilità ex novo o il posizionamento di strutture sia nell'area oggetto della concessione che nell'area demaniale a lago anti-stante il lido, non si ritiene di poter esprimere in questa sede pareri che costituirebbero anticipazioni della valutazione del progetto che dovrà essere esperita in sede di gara. Si

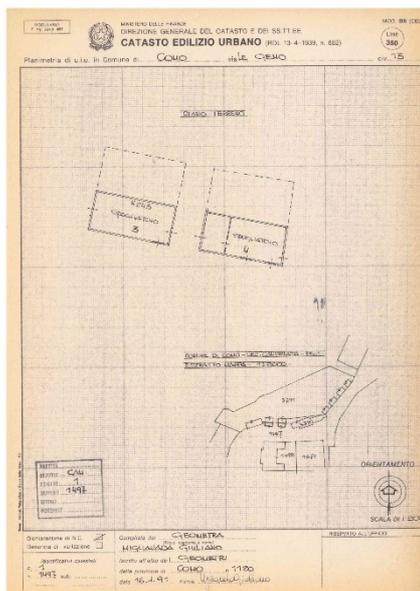
sottolinea inoltre che l'area demaniale a lago non è oggetto di questa concessione. Sarà cura dei partecipanti acquisire, laddove possibile, gli indirizzi di massima degli Enti competenti.

- ***Il regolamento locale di igiene nel capitolo 9 inerente agli stabilimenti balneari richiede che le cabine spogliatoio debbano avere una superficie minima di mq 2,5. Nel caso di cabine esistenti (come in questo caso) che non rispettano questo requisito, come ci si comporta?***

Essendo cabine esistenti, se l'intervento sulle stesse non eccede la manutenzione ordinaria possono essere mantenute le attuali superfici. Diversamente occorrerà adeguarle alla normativa o in alternativa chiedere deroga agli uffici competenti (ATS).

- ***Volumi edificati alle spalle degli spogliatoi indicati in scheda catastale con tratteggio: non compaiono nell'estratto mappa catastale e risulterebbero vincolati monumentalmente. Se si tratta di errore si chiede copia della concessione edilizia e autorizzazione monumentale/ambientale per verificare congruità e destinazione d'uso.***

I volumi sono indicati con tratteggio nella scheda allegata al bando perché insistenti all'epoca dell'accatastamento su un altro mappale (di cui si allega immagine), e rientrano nella zona sottoposta a vincolo monumentale.



- **Divieto di balneazione:** *persiste attualmente?*

Riguardo la balneabilità delle acque è competente ATS Insubria.

- **Tariffario del lido:** *vi è vincolo su prezzi di noleggio lettini/sdraio? Destinazioni d'uso richieste* In quanto lido comunale sono previste tariffe agevolate, calmierate o fasce d'età a cui sono garantite particolari condizioni di vendita?

Non è previsto un vincolo comunale sulle future tariffe del Lido.

- **Bagni pubblici esterni:** *sono parte dell'immobile oggetto del bando (in giallo su mappale 3710 sub702)? Fanno parte della gestione della struttura? È possibile eliminare questa funzione? Adiacente il corpo principale dell'immobile oggetto del bando è presente un servizio igienico di pubblico accesso. Presumendo che l'impianto fognario cui sono collegati sia il medesimo dell'immobile oggetto di bando è possibile includere tale servizio igienico ai locali oggetto di bando così da poterne mantenere la pubblica utilità ma consentire al contempo una adeguata sorveglianza, pulizia e mantenimento operativo degli stessi?*

I bagni pubblici e la relativa gestione non sono oggetto del Bando.

- **Mappale 8392:** *potrà essere oggetto di concessione al futuro gestore? Si può pensare a ri-perimetrazione dell'area oggetto di intervento che includa mappale 8392? È possibile pensare a una ri-perimetrazione dell'area oggetto di intervento includendo il mappale 8392 poter rendere questa area a uso parcheggio per i dipendenti/carico scarico fornitori? Nell'identificazione catastale del complesso, oggetto del bando, non viene inserito il **mappale 8392** (corrispondente a un'area di pertinenza del lido, posta a confine con Villa Geno), spazio necessario per l'ingresso e sosta mezzi, in primis delle ambulanze. È possibile inserire nell'oggetto del bando anche quest'area donde prevedere un'area carico/scarico e un accesso mezzi di soccorso?*

Il mappale 8392 non è oggetto di questo Bando; è possibile un futuro utilizzo da parte dell'aggiudicatario a servizio dell'area di cantiere, dietro corresponsione di un indennizzo. Successivamente l'area sarà oggetto di un ulteriore e specifico bando.

- **Pontili/Moli:** *mantenimento dell'autorizzazione e costo, che modalità di utilizzo sono permesse. Sono stati autorizzati paesaggisticamente sia da Amministrazione provinciale che da Demanio Comune di Como? Richiesta copia vecchia concessione per verifica di congruità. Nel caso in cui i pontili siano abusivi per procedere con la demolizione è possibile non richiedere l'autorizzazione Paesaggistica in base al DPR 139/2010 all'allegato A punto A12 considerandolo un "intervento libero" non soggetto ad autorizzazione.*

Sul punto si veda nota di chiarimento pubblicata all'albo pretorio: "AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE PER CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIALE GENO AVENTE AD OGGETTO L'ESERCIZIO DI BAR, RISTORANTE E STABILIMENTO BALNEARE - NOTA DI CHIARIMENTO PONTILE".

- *È possibile rimuovere le **piante rampicanti** (glicine) presenti lungo tutto il corridoio esterno dinanzi le cabine? È altrimenti possibile potarlo durante i lavori così da permettere l'eventuale sostituzione dell'orditura del pergolato? È possibile smantellare e sostituire il basamento in cemento presente sotto il tendone esterno? È possibile smantellare e sostituire riqualificare la piastrellatura esterna, adiacente il giardino? È possibile sostituire le **docce esterne**? È possibile dare alle docce una diversa collocazione? È possibile sostituire gli **impianti di illuminazione esterna** presenti nel lido? È possibile prevedere una diversa collocazione dell'illuminazione esterna?*

La valorizzazione del compendio immobiliare può esprimersi con una varietà di interventi che sono tuttavia oggetto di scelte progettuali da verificarsi con le previsioni urbanistiche e normative. In relazione alla richiesta di chiarimenti circa la realizzabilità ex novo o il posizionamento di strutture sia nell'area oggetto della concessione che nell'area demaniale a lago antistante il lido, non si ritiene di poter esprimere in questa sede pareri che costituirebbero anticipazioni della valutazione del progetto che dovrà essere esperita in sede di gara. Sarà cura dei partecipanti acquisire, laddove possibile, gli indirizzi di massima degli Enti competenti.

- *Nel qual caso **subentrino situazioni di lockdown per eventuale nuova emergenza sanitaria Covid**, quali sono le responsabilità nello slittamento delle tempistiche dell'appaltante vinci-*

tore? **CRONOPROGRAMMA** Le tempistiche di esecuzione dovranno necessariamente tenere conto dell'incertezza derivante dall'emergenza sanitaria in corso legata al contagio da Covid-19 che in qualsiasi momento potrebbe rendere difficoltoso il proseguimento dei lavori, compromettendo del tutto o in parte l'apertura prevista per l'estate 2021.

Eventuali slittamenti di tempistiche riconducibili a situazioni di lockdown connesse all'emergenza sanitaria Covid-19 sono ricompresi nell'ambito delle cause di forza maggiore non imputabili al concessionario.

- **Piano di gestione/Manutenitivo** Punto 1) Attività di uso e gestione. Si fa riferimento ad una "descrizione il più possibile dettagliata delle attività proposte con le indicazioni dei periodi e degli orari di utilizzo". **Esistono limiti minimi o massimi di apertura in termini di orario, di giorni o di mesi all'anno?**

Non vi sono vincoli riguardo gli orari fatta salva l'apertura del lido per la stagione estiva.

- **Contenzioso tra l'Amministrazione comunale ed i partecipanti al precedente Bando di gara riguardante il Lido di Villa Geno: esistono pregiudizievoli e/o rischi conseguenti ad una nuova eventuale assegnazione?**

Non si ravvisano condizioni pregiudizievoli derivanti dal precedente contenzioso.

- **Praticabilità sport nautici fronte lido/in quella parte di lago.**

In ragioni della tipologia delle attività e dell'impatto delle stesse sulla sicurezza sarà necessario rivolgersi alle autorità competenti, specificamente alla Navigazione.

- **Quando verranno comunicati i nominativi della giuria giudicante donde evitare eventuali situazioni di conflitto di interesse?**

La nomina della commissione giudicante avverrà dopo la chiusura dei termini per la presentazione delle offerte.

IL DIRETTORE DEL SETTORE
Dott.ssa Rossana Tosetti

Via Vittorio Emanuele II, 97 – 22100 Como
Tel. 031 25,2085-2385-2024-2536 - Fax. 031 252484
patrimonio@comune.como.it
Comune.como@comune.pec.como.it

C.F. 80005370137 - P.IVA 00417480134
www.comune.como.it