



Concorso per la locazione e gestione del Campeggio Riarena, Cugnasco

Domande e Risposte

N.	Domanda	Risposta
1.	Oltre a planimetria e inventario, è disponibile documentazione tecnica aggiornata degli impianti e degli stabili, con indicazione dello stato manutentivo e degli interventi straordinari previsti o raccomandati?	Il Patriziato non dispone di documentazione con indicazione dello stato manutentivo e degli interventi straordinari previsti o raccomandati.
2.	Il capitolato indica che il conduttore prende in consegna la struttura nello stato di fatto: è possibile effettuare un sopralluogo tecnico approfondito con accesso ai locali tecnici, ai quadri elettrici, agli impianti piscina e alla documentazione disponibile prima della presentazione dell'offerta?	Il capitolato di gara non prevede un sopralluogo organizzato in loco né un accesso ai locali tecnici o ad ulteriore documentazione prima della presentazione dell'offerta. Gli offerenti possono tuttavia prendere visione autonomamente della struttura e del contesto, limitatamente a quanto normalmente visibile e liberamente accessibile, formulando la propria offerta sulla base della documentazione di gara pubblicata e dello stato di fatto indicato nel capitolato. Non saranno effettuate visite individuali con accesso a locali.
3.	Ci sono lavori straordinari già pianificati o già decisi dal Patriziato per il 2026/2027 che non sono indicati nel capitolato?	Allo stato attuale non sono previsti lavori particolari.
4.	In caso di investimenti proposti dal futuro gestore, quali sono in concreto i criteri che il Patriziato adotterà per approvare o meno modifiche, migliorie, nuove strutture leggere o riorganizzazioni degli spazi?	<p>Gli investimenti, le migliorie e le eventuali nuove installazioni proposte dagli offerenti devono essere descritti nell'ambito del progetto di gestione (business plan), conformemente al punto 9.1 del capitolato, e saranno oggetto di valutazione nell'ambito del criterio "Progetto di gestione" (cfr. punto 9.5.4 del capitolato).</p> <p>In tale contesto, saranno in particolare considerati la coerenza con il concetto gestionale proposto, il valore aggiunto per la struttura, la sostenibilità tecnica, ambientale ed economica nonché la solidità del piano di finanziamento.</p> <p>Indipendentemente dalla valutazione nell'ambito della procedura di aggiudicazione, la realizzazione concreta di eventuali investimenti o modifiche resta soggetta, in ogni caso, al preventivo consenso scritto del Patriziato, conformemente al punto 3.5 del capitolato.</p> <p>Tale autorizzazione sarà rilasciata sulla base della conformità alle normative applicabili, della compatibilità con la struttura esistente e della coerenza con l'utilizzo previsto dell'ente locato.</p> <p>L'offerente è pertanto tenuto a presentare un progetto di gestione completo e sostenibile anche indipendentemente dall'approvazione di singoli interventi.</p>



5.	<p>È disponibile un elenco chiaro dei beni che resteranno effettivamente in dotazione al futuro conduttore alla consegna, distinguendo ciò che è del Patriziato da ciò che è di proprietà dell'attuale gestore?</p>	<p>La documentazione di gara già precisa, al punto 3.1 del capitolato, che 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 nell'allegato B.</p> <p>Il medesimo punto precisa, inoltre, che non sono compresi nella locazione gli arredi, il mobilio e gli altri oggetti di proprietà dell'attuale gestore, i quali saranno rimossi prima della consegna.</p> <p>Non è disponibile, in questa fase, un elenco ulteriore più dettagliato o esaustivo rispetto alla documentazione di concorso pubblicata. Gli offerenti sono pertanto tenuti a formulare la propria offerta sulla base del capitolato e dei relativi allegati.</p> <p>Resta inteso che saranno messi a disposizione al futuro conduttore unicamente i beni annessi dell'oggetto locato secondo il capitolato.</p>
6.	<p>È prevista, o il Patriziato sarebbe disposto a predisporre e allegare al futuro contratto di locazione, una lista dettagliata di ripartizione dei compiti, dei doveri e dei costi tra proprietario e gestore, suddivisa per ambiti (ad esempio: area campeggio, aree stagionali, blocchi sanitari, edificio servizi, impianti tecnici, ristorante, eventuale snackbar, piscine, verde, viabilità interna, attrezzature, impianti elettrici, ventilazione, impianti sanitari, ecc.)?</p>	<p>La ripartizione dei compiti, dei doveri e dei costi tra locatore e conduttore è già disciplinata dal capitolato di concorso, in particolare ai punti 3 e 4, che definiscono rispettivamente la distinzione tra manutenzione ordinaria e straordinaria e le spese accessorie a carico del conduttore.</p> <p>Gli offerenti sono pertanto tenuti a formulare la propria offerta sulla base di tale ripartizione, che costituisce parte integrante delle condizioni di gara.</p> <p>Il contratto di locazione riprenderà i principi stabiliti nel capitolato e potrà, se del caso, precisarne alcuni aspetti di natura operativa o esecutiva, senza modificarne la sostanza né comportare una diversa ripartizione dei compiti, dei doveri e dei costi rispetto a quanto già previsto nella documentazione di concorso.</p>
7.	<p>Quando è stato effettuato l'ultimo controllo RASI relativo alla struttura e agli impianti? È possibile ricevere copia del rapporto oppure almeno un riassunto degli esiti e degli eventuali interventi richiesti?</p>	<p>L'ultimo controllo RASI è stato effettuato al termine dei recenti lavori (2024).</p>
8.	<p>Esiste attualmente un piano di sicurezza del campeggio? In caso affermativo, è possibile consultarlo?</p>	<p>Il Patriziato non dispone di un piano di sicurezza del campeggio, che è di competenza del conduttore.</p>
9.	<p>Le autorizzazioni antincendio degli stabili attualmente esistenti sono disponibili e valide? È possibile avere conferma scritta dello stato autorizzativo di reception, ristorante, alloggio gestore, blocchi sanitari e altri locali tecnici?</p>	<p>Contestualmente alla fine dei lavori di ammodernamento e ampliamento impianti elettrici e dell'impianto di approvvigionamento e distribuzione acqua potabile (Agosto 2025) è stato allestito un certificato di collaudo antincendio.</p>
10.	<p>Gli estintori e gli altri presidi/ impianti antincendio attualmente presenti sono completi, funzionanti e conformi? Chi è</p>	<p>La gestione e la manutenzione ordinaria degli estintori e degli altri presidi e impianti antincendio attualmente presenti competono all'attuale</p>



	<p>responsabile dei controlli periodici fino alla consegna della struttura e da quale momento passerebbe formalmente la responsabilità al futuro conduttore?</p>	<p>gestore fino alla consegna della struttura.</p> <p>Fanno eccezione i due idranti realizzati recentemente, la cui manutenzione è svolta dal Comune su delega del Patriziato.</p> <p>Con riferimento allo stato degli impianti, si rinvia a quanto indicato nel capitolato, in particolare al punto 3.4, secondo cui il conduttore prende in consegna la struttura nello stato di fatto esistente, ritenuto idoneo all'utilizzo previsto.</p> <p>La responsabilità per la gestione, il controllo periodico e il mantenimento in conformità degli impianti e dei presidi antincendio passerà al futuro conduttore con l'entrata in vigore del contratto di locazione e la presa in consegna della struttura.</p>
11.	<p>È possibile ricevere l'elenco completo delle certificazioni, dei collaudi e dei controlli periodici già eseguiti sugli impianti principali, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">• impianti elettrici;• antincendio;• piscine;• acqua potabile/ approvvigionamento idrico;• impianti di combustione / riscaldamento;• eventuali impianti gas o ventilazione cucina.	<p>Con riferimento alla richiesta, si precisa quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• Impianti elettrici: si rinvia alla risposta fornita al quesito n. 7;• Impianti antincendio: si rinvia alle risposte ai quesiti n. 9 e 10;• Piscine: non sono disponibili, nell'ambito della documentazione di gara, rapporti sistematici; si rinvia tuttavia a quanto indicato nella risposta n. 18 con riferimento ai controlli del Laboratorio cantonale;• Acqua potabile / approvvigionamento idrico: non sono disponibili rapporti specifici; l'approvvigionamento idrico avviene tramite la rete comunale;• Impianti di combustione / riscaldamento: non sono disponibili rapporti nell'ambito della documentazione di gara;• Impianti gas / ventilazione cucina: non sono presenti impianti a gas. <p>La documentazione disponibile è quella messa a disposizione nell'ambito del concorso. Gli offerenti sono tenuti a formulare la propria offerta sulla base di tale documentazione e delle informazioni fornite tramite le presenti risposte.</p> <p>Si richiama inoltre quanto previsto al punto 3.4 del capitolato, secondo cui il conduttore prende in consegna la struttura nello stato di fatto esistente, ritenuto idoneo all'utilizzo previsto.</p>
12.	<p>Dal capitolato risulta che il ristorante è stato completamente ristrutturato nel 2000 e che lo stabile servizi/ blocchi sanitari è stato rinnovato nel 2005. Considerata quindi l'età di tali infrastrutture, riteniamo vi sia una probabile vetustà degli edifici, degli impianti e di parte delle dotazioni tecniche, tale da far presumere che almeno alcuni elementi possano trovarsi in</p>	<p>Nel corso degli anni sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e puntuali interventi sostitutivi finalizzati a garantire la funzionalità delle infrastrutture.</p> <p>Allo stato attuale, il Patriziato non dispone di studi, perizie o rapporti tecnici sistematici che documentino in modo organico il grado di vetustà</p>



	<p>una fase avanzata del loro ciclo di vita, con possibile necessità di investimenti rilevanti nel breve o medio termine.</p> <p>Chiediamo pertanto se sia possibile ricevere una presa di posizione chiara e formale del proprietario:</p> <ul style="list-style-type: none">• sullo stato effettivo di ristorante, stabile servizi/ blocchi sanitari e relativi impianti tecnici;• sugli interventi straordinari già noti, previsti, raccomandati o ragionevolmente prevedibili nel breve-medio termine;• su eventuali studi, perizie, rapporti tecnici o valutazioni interne che documentino tale stato;• sulla ripartizione dei costi di questi eventuali interventi. <p>In particolare, chiediamo di precisare se, alla luce del fatto che il capitolato prevede che i costi per la manutenzione straordinaria siano a carico del Patriziato, tali investimenti saranno assunti integralmente dal proprietario prima o durante la locazione, oppure se e in quale misura si preveda di trasferirne l'onere al futuro conduttore.</p>	<p>o il ciclo di vita residuo del ristorante, dello stabile servizi, dei blocchi sanitari e dei relativi impianti.</p> <p>Allo stato attuale, non sono previsti specifici interventi di manutenzione straordinaria già definiti dal Patriziato per tali infrastrutture.</p> <p>Si richiama tuttavia quanto previsto dal capitolato, in particolare al punto 3.4, secondo cui il conduttore prende in consegna la struttura nello stato di fatto esistente, ritenuto conforme all'utilizzo previsto, mentre i costi della manutenzione straordinaria restano a carico del Patriziato. Gli offerenti sono pertanto tenuti a formulare la propria offerta sulla base della documentazione di gara e delle presenti risposte, fermo restando che il capitolato non prevede alcun impegno preventivo del Patriziato all'esecuzione di specifici investimenti entro termini determinati.</p>
13.	<p>Ci sono restrizioni particolari per la posa di bungalow o altre unità abitative leggere all'interno del campeggio? In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">• in quali zone sarebbe eventualmente ammessa la posa;• se vi sono limiti urbanistici, forestali o paesaggistici;• se servono autorizzazioni comunali o cantonali ulteriori oltre al consenso del Patriziato.	<p>Il capitolato non prevede una facoltà generale o automatica di posa di bungalow o di altre unità abitative leggere all'interno del campeggio.</p> <p>Eventuali proposte in tal senso potranno essere esaminate nell'ambito del progetto di gestione, tenuto conto in particolare del punto 9.1 del capitolato, che richiede di illustrare gli investimenti e i miglioramenti che l'offerente intende implementare durante la locazione, e del punto 9.5.4, secondo cui il piano degli investimenti e dei miglioramenti previsti durante la gestione è oggetto di valutazione nell'ambito del criterio "Progetto di gestione".</p> <p>Resta in ogni caso riservato il preventivo consenso scritto del Patriziato, conformemente al punto 3.5 del capitolato. Inoltre, devono essere rispettate tutte le normative applicabili, in particolare sotto il profilo edilizio, pianificatorio, forestale e paesaggistico; a questo proposito occorre considerare anche il punto 7, relativo alle prescrizioni forestali, e il punto 8, che vieta in particolare di ampliare superfici pavimentate, piazzole, strutture, percorsi o impianti senza preventiva autorizzazione.</p> <p>Nell'ambito della presente procedura, il Patriziato non rilascia approvazioni preventive relative a specifici interventi o alla loro localizzazione. Eventuali proposte concrete dovranno in ogni caso essere conformi alle normative applicabili e ottenere le necessarie autorizzazioni.</p>



14.	<p>Per quanto riguarda le aree soggette a prescrizioni forestali, potete precisare esattamente quali zone del campeggio ricadono in tali limitazioni e quali interventi risultano esclusi o subordinati ad autorizzazioni particolari?</p>	<p>Come indicato nel capitolato, una parte dell'area del campeggio ricade in un perimetro soggetto a prescrizioni forestali. In particolare, il punto 7 del capitolato prevede che l'area del campeggio compresa in tale perimetro debba essere gestita nel pieno rispetto delle prescrizioni vigenti e che ogni intervento sul bosco, sulla vegetazione o sul suolo debba essere preventivamente concordato con il Patriziato e con il forestale di zona. Il punto 8 del capitolato richiama inoltre i divieti e le limitazioni applicabili, segnatamente per quanto riguarda interventi sul terreno, sulla vegetazione, sulle strutture e sugli impianti.</p> <p>Per maggiore chiarezza, alle presenti risposte è allegata una planimetria con l'indicazione della delimitazione dell'area soggetta a prescrizioni forestali. Tale planimetria è prodotta a fini informativi. Restano in ogni caso riservate le prescrizioni applicabili e le decisioni delle autorità competenti.</p> <p>Eventuali interventi in tali aree restano pertanto subordinati al rispetto della normativa vigente e alle necessarie autorizzazioni.</p>
15.	<p>A seguito di una visita informale del campeggio, abbiamo rilevato che la maggior parte delle installazioni dei clienti a lunga permanenza/ stagionali non sembrano più configurarsi come installazioni realmente mobili e che, durante il periodo invernale, non risultano spostate nell'area che dovrebbe essere destinata al parcheggio o deposito invernale secondo il piano del campeggio.</p> <p>Per questo chiediamo:</p> <ul style="list-style-type: none">• se la situazione attuale dei clienti stagionali sia coperta da una specifica autorizzazione, deroga o esenzione rilasciata dal Comune I Municipio o da altra autorità competente;• in caso affermativo, se sia possibile ricevere copia di tale documento, quale garanzia per il futuro conduttore;• in caso negativo, chi sarà responsabile di richiedere tale deroga oppure di riportare la situazione in piena conformità normativa prima della consegna del campeggio al nuovo conduttore;• entro quali tempi il Patriziato intende chiarire e regolarizzare questo aspetto.	<p>Il Patriziato ha ottenuto dall'Ufficio forestale di circondario una deroga limitata nel tempo, relativa allo spostamento delle roulotte fisse fuori dal perimetro forestale durante i mesi invernali, in relazione ai recenti lavori di ammodernamento e ampliamento degli impianti elettrici e dell'impianto di approvvigionamento e distribuzione dell'acqua potabile. Tale deroga era circoscritta all'inverno 2023/2024.</p> <p>Al di fuori di tale fattispecie, il Patriziato non ha rilasciato autorizzazioni particolari e non è a conoscenza di autorizzazioni, deroghe o esenzioni rilasciate da altre autorità competenti in relazione alla situazione descritta.</p>
16.	<p>Chiediamo inoltre di precisare quanti stalli siano formalmente autorizzati per clienti stagionali/ permanenza prolungata, dove tali stalli risultino identificati nella documentazione pianificatoria del campeggio e quale sia l'area ufficialmente prevista per il deposito invernale di roulotte e installazioni analoghe.</p>	<p>Secondo il piano di gestione del campeggio del 2010, allegato alle presenti risposte, risultano 62 stalli per ospiti stagionali, 144 stalli per tende o camper e 4 stalli di emergenza, per un totale di 210 stalli. Tale configurazione corrisponde a quanto indicato al punto 3.1 del capitolato ed è confermata anche dall'autorizzazione comunale</p>



	<p>Riteniamo questo punto particolarmente importante, perché il futuro conduttore non dovrebbe assumere una situazione eventualmente non conforme dal profilo autorizzativo o legale senza che la stessa sia stata prima chiarita e formalmente regolarizzata.</p>	<p>d'esercizio rilasciata per la stagione 2026.</p> <p>Per il deposito invernale di roulotte e installazioni analoghe, si richiama il punto 7 del capitolato, secondo cui il conduttore deve attenersi alle prescrizioni del Servizio forestale, incluse quelle concernenti lo spostamento fuori dal perimetro forestale di roulotte e affini.</p> <p>Resta inteso che il numero e la tipologia degli stalli devono in ogni momento essere conformi alle autorizzazioni vigenti e alla legislazione applicabile.</p>
17.	<p>Per ristorante, piscine e campeggio, esistono prescrizioni, limitazioni operative o adeguamenti già richiesti da autorità comunali o cantonali che il futuro gestore dovrebbe conoscere già in fase di candidatura?</p>	<p>Per quanto a conoscenza del Patriziato, allo stato attuale non risultano prescrizioni specifiche, limitazioni operative o adeguamenti già formalmente richiesti dalle autorità competenti oltre a quanto previsto dalla normativa applicabile e dalla documentazione di concorso.</p> <p>Restano riservati il rispetto delle disposizioni vigenti e delle eventuali prescrizioni delle autorità competenti nell'ambito della gestione del campeggio, del ristorante e delle piscine. Si richiamano in particolare il punto 7 del capitolato, relativo alle prescrizioni forestali, il punto 8, relativo ai divieti e alle limitazioni concernenti interventi su bosco, vegetazione, suolo, strutture e impianti, nonché il punto 4, relativo agli oneri e alle spese di gestione a carico del conduttore.</p> <p>Eventuali prescrizioni o adeguamenti potranno essere impartiti dalle autorità competenti nell'ambito dell'ordinaria vigilanza e dell'applicazione della normativa vigente.</p>
18.	<p>È possibile indicare la data e l'esito dell'ultimo controllo, sopralluogo o verifica effettuati dalle autorità competenti riguardo al ristorante e, per quanto applicabile, alla cucina, ai locali di servizio, agli aspetti igienico-sanitari e alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori, precisando se vi siano stati rilievi, prescrizioni, diffide o richieste di adeguamento tuttora aperte?</p> <p>In particolare, chiediamo se siano disponibili o consultabili almeno in forma riassuntiva:</p> <ul style="list-style-type: none">• i preavvisi/ rapporti del Laboratorio cantonale;• l'attestazione comunale d'idoneità dei locali;• eventuali comunicazioni o prescrizioni delle autorità competenti in materia di lavoro e tutela della salute dei lavoratori.	<p>Il Patriziato non dispone, nell'ambito della presente procedura, di una raccolta sistematica dei rapporti, preavvisi o attestazioni rilasciati dalle autorità competenti con riferimento al ristorante, alla cucina, ai locali di servizio o agli aspetti igienico-sanitari e di tutela della salute e sicurezza dei lavoratori.</p> <p>Il Patriziato è unicamente a conoscenza di un controllo effettuato dal Laboratorio cantonale in data 11.07.2023 concernente l'acqua delle piscine e delle docce.</p> <p>Restano in ogni caso applicabili le disposizioni vigenti e gli obblighi di gestione posti a carico del conduttore. Si richiamano in particolare il punto 4.2 del capitolato, relativo alle spese accessorie e agli oneri di gestione, e il punto 4.4, relativo agli abbonamenti necessari per la manutenzione e il buon funzionamento delle infrastrutture e delle apparecchiature tecniche.</p>
19.	<p>Tenuto conto che la conduzione di un esercizio di ristorazione soggiace ad autorizzazione, che l'autorizzazione presuppone l'attestazione comunale d'idoneità dei locali e che il preavviso del Laboratorio cantonale è</p>	<p>Allo stato attuale, non sono noti al Patriziato adeguamenti strutturali, tecnici o impiantistici specifici già individuati come necessari ai fini</p>



	<p>obbligatorio e vincolante, chiediamo di sapere se, allo stato attuale, siano già stati individuati adeguamenti strutturali, tecnici o impiantistici necessari per ottenere o aggiornare le autorizzazioni del ristorante con il futuro gestore.</p> <p>In caso affermativo, chiediamo di conoscere:</p> <ul style="list-style-type: none">• quali adeguamenti siano già noti;• se esista una stima indicativa dei relativi costi;• a chi spetterebbe assumerli prima della consegna della struttura.	<p>dell'ottenimento o dell'aggiornamento delle autorizzazioni per l'esercizio del ristorante.</p> <p>Resta riservato che eventuali esigenze di adeguamento possano emergere in sede di istruttoria da parte delle autorità competenti, in relazione alla concreta organizzazione dell'esercizio che il futuro gestore intenderà sviluppare.</p> <p>Per quanto concerne la ripartizione degli oneri, si richiamano il punto 3.4 del capitolato, relativo alla distinzione tra manutenzione ordinaria e straordinaria, il punto 4.2, relativo alle spese accessorie a carico del conduttore, e il punto 4.4, relativo agli abbonamenti di manutenzione necessari per le attrezzature di cucina e per gli impianti tecnici.</p>
20.	<p>Considerato inoltre che, in caso di cambiamento di gerenza, il RLea prevede una nuova domanda di autorizzazione e che, in caso di cambiamenti strutturali suscettibili di modificare la capacità ricettiva e la funzionalità della struttura, è richiesta una nuova attestazione di idoneità, chiediamo se il Patriziato abbia già verificato con le autorità competenti se il futuro subentro del gestore comporterà, oltre alla pratica autorizzativa ordinaria, ulteriori adeguamenti o oneri amministrativi e tecnici.</p>	<p>Il Patriziato non ha effettuato, nell'ambito della presente procedura, verifiche specifiche presso le autorità competenti in merito alle eventuali implicazioni amministrative, tecniche o autorizzative derivanti dal futuro subentro del gestore.</p> <p>Resta inteso che il cambiamento di gerenza, così come eventuali modifiche della struttura o dell'organizzazione dell'esercizio, dovranno essere gestiti conformemente alla normativa applicabile e alle procedure previste dalle autorità competenti.</p> <p>In funzione del progetto di esercizio che intenderà sviluppare, spetterà pertanto al futuro conduttore interfacciarsi con le autorità competenti e adempiere alle formalità richieste. Si richiamano in particolare il punto 3.5 del capitolato, relativo alla necessità del consenso scritto del Patriziato per investimenti e migliorie, nonché i punti 4.2 e 4.4, relativi agli oneri di gestione e agli abbonamenti di manutenzione.</p>
21.	<p>Esiste una valutazione, perizia o analisi del rischio residuo relativa ai pericoli presenti nell'area del campeggio o connessi alle sue infrastrutture?</p> <p>Separatamente, chiediamo se esista anche una perizia, valutazione o analisi specifica sull'eventuale presenza nel sottosuolo di materiali pericolosi, sostanze inquinanti o altre contaminazioni, nonché sui possibili effetti sulla gestione, sull'utilizzo o su futuri interventi nell'area del campeggio.</p>	<p>Per quanto a conoscenza del Patriziato, sulla base delle informazioni disponibili nella banca dati cantonale, il comparto del campeggio è interessato da un pericolo basso / residuo di alluvionamento legato al riale Riarena; la fascia meridionale del mappale risulta inoltre interessata da un pericolo basso / residuo connesso ai canali del Piano di Magadino.</p> <p>Il Patriziato è inoltre a conoscenza del Piano di Emergenza Comunale (PEC), attualmente in corso di allestimento, che considera tali rischi e prevede le relative misure di gestione.</p> <p>Al di fuori di quanto precede, il Patriziato non dispone di specifiche valutazioni, perizie o analisi del rischio residuo relative all'area del campeggio o alle sue infrastrutture, né di accertamenti mirati concernenti l'eventuale presenza nel sottosuolo di</p>



		<p>materiali pericolosi, sostanze inquinanti o altre contaminazioni.</p> <p>Si richiamano in particolare il punto 3.4 del capitolato, relativo alla presa in consegna della struttura nello stato di fatto, e i punti 7 e 8, relativi alle prescrizioni forestali e ai divieti concernenti interventi sul bosco, sulla vegetazione e sul suolo.</p>
22.	<p>Vi sono aree del campeggio che, secondo la pianificazione o la documentazione ufficiale disponibile, rientrano in zone di pericolo legate alle acque, ad esempio per esondazione, alluvionamento, ruscellamento superficiale o fenomeni analoghi? In caso affermativo, chiediamo se sia possibile ricevere la relativa documentazione o almeno una sintesi delle limitazioni applicabili.</p>	<p>Sì. Per quanto a conoscenza del Patriato, parti dell'area del campeggio rientrano in zone di pericolo legate alle acque, secondo la documentazione ufficiale disponibile.</p> <p>Per maggiore chiarezza, alle presenti risposte è allegata la relativa carta dei pericoli, prodotta a solo fine informativo e non vincolante. Restano in ogni caso riservate le prescrizioni applicabili e le decisioni delle autorità competenti.</p>
23.	<p>Esistono restrizioni, limitazioni d'uso o prescrizioni particolari per le aree situate sotto o in prossimità delle linee di alta tensione, in particolare nell'area della piscina? In caso affermativo, chiediamo di precisare quali zone ne siano interessate e quali utilizzi risultino ammessi, limitati o esclusi.</p>	<p>Per quanto a conoscenza del Patriato, non risultano restrizioni o limitazioni d'uso particolari specificamente imposte sulle aree situate sotto o in prossimità delle linee di alta tensione presenti nel comparto del campeggio.</p> <p>Restano in ogni caso riservate le prescrizioni derivanti dalla normativa applicabile, nonché eventuali disposizioni o condizioni stabilite dai proprietari o dai gestori delle linee.</p> <p>Si richiama inoltre il punto 3.5 del capitolato, secondo cui eventuali interventi, investimenti o modifiche richiedono il preventivo consenso scritto del Patriato.</p>
24.	<p>È disponibile uno storico recente dei pernottamenti, delle presenze stagionali e dell'occupazione degli stalli, almeno degli ultimi 3-5 anni, così da poter impostare il business plan su basi più realistiche?</p>	<p>Il Patriato non dispone di uno storico strutturato e completo dei dati relativi ai pernottamenti, alle presenze stagionali e al grado di occupazione degli stalli per gli ultimi 3-5 anni. Tali informazioni rientrano infatti principalmente nella sfera gestionale del gestore e non sono oggetto di raccolta sistematica da parte del Patriato.</p> <p>Gli offerenti sono pertanto tenuti a formulare il proprio progetto di gestione e il relativo business plan sulla base della documentazione di gara e delle proprie valutazioni imprenditoriali.</p>
25.	<p>È possibile ricevere lo storico ufficiale dei pernottamenti degli ultimi 3 anni, preferibilmente con distinzione almeno tra:</p> <ul style="list-style-type: none">• ospiti di transito;• ospiti stagionali/ lunga permanenza;• eventuale occupazione media degli stalli per ciascun anno?	<p>Si rinvia alla risposta 24: il Patriato non dispone di uno storico strutturato e completo dei dati relativi ai pernottamenti, alle presenze stagionali e al grado di occupazione degli stalli per gli ultimi anni.</p>
26.	<p>È possibile ricevere, nella misura in cui tali dati siano nella disponibilità del Patriato e possano essere comunicati senza violare obblighi di riservatezza o segreti commerciali del gestore uscente, i dati economici aggregati ufficiali degli ultimi 3 anni relativi alla cifra d'affari del</p>	<p>Si rinvia alla risposta 24: il Patriato non dispone di uno storico strutturato dei dati economici richiesti.</p> <p>Per quanto concerne eventuali dati economici, contabili o gestionali riferiti all'attuale gestore, gli stessi non rientrano nella documentazione di gara</p>



	<p>campeggio e del ristorante?</p> <p>In subordine, qualora non fosse possibile trasmettere i dati completi, chiediamo se possano essere messi a disposizione indicatori economici equivalenti utili per impostare un business plan realistico e sostenibile, quali ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none">• ricavi aggregati per reparto;• range di fatturato annuo;• numero di coperti/ servizi annui del ristorante;• altri indicatori ufficiali o contabili ritenuti comunicabili.	<p>e non sono oggetto di comunicazione nell'ambito della presente procedura.</p>
27.	<p>Qual è stato il tasso medio di occupazione delle piazzole turistiche negli ultimi tre anni, idealmente suddiviso tra pre-stagione, alta stagione e post-stagione?</p>	<p>Si rinvia alla risposta 24: il Patriziato non dispone di uno storico strutturato e completo del tasso medio di occupazione delle piazzole turistiche, né di una sua ripartizione tra pre-stagione, alta stagione e post-stagione.</p>
28.	<p>La definizione dei prezzi per piazzole turistiche, stagionali e fisse rientra nella discrezione del futuro gestore, purché siano rispettate le condizioni del bando e del contratto di affitto?</p>	<p>La definizione dei prezzi per le piazzole turistiche, stagionali e fisse rientra, in linea di principio, nella competenza del futuro conduttore, nell'ambito del proprio progetto di gestione.</p> <p>Restano riservate le disposizioni del capitolato e del futuro contratto di locazione, nonché il rispetto della normativa applicabile.</p>
29.	<p>Quali requisiti minimi si applicano al concetto di ristorante o di offerta gastronomica richiesto nell'ambito del bando?</p>	<p>Il Patriziato non prevede requisiti minimi specifici ulteriori rispetto a quelli indicati nella documentazione di concorso.</p> <p>Il concetto di ristorazione e l'offerta gastronomica rientrano tra gli elementi oggetto di valutazione nell'ambito del progetto di gestione, con particolare riguardo alla loro qualità complessiva, coerenza con il posizionamento del campeggio, attrattività e sostenibilità operativa e finanziaria, conformemente al punto 9.5.4 del capitolato.</p>
30.	<p>La garanzia richiesta può essere fornita, in luogo di una cauzione in contanti, anche sotto forma di garanzia bancaria o di uno strumento di garanzia equivalente?</p>	<p>Si richiama il punto 4.3 del capitolato, secondo cui, prima della sottoscrizione del contratto di locazione, il conduttore deve consegnare al Patriziato una garanzia a prima richiesta rilasciata da una primaria banca svizzera, per un importo corrispondente a una pigione annua.</p> <p>In alternativa, è ammessa la prestazione della garanzia in denaro, da depositare su un conto bancario cointestato al locatore e al locatario, con firma collettiva a due.</p>
31.	<p>Il numero di piazzole stagionali e fisse attualmente gestite nell'ambito dell'esercizio in corso può essere mantenuto nella stessa misura, purché siano rispettate le altre condizioni previste dal bando?</p>	<p>Il numero di piazzole stagionali e fisse deve in ogni momento essere conforme alle autorizzazioni vigenti e alla legislazione applicabile.</p> <p>Non può pertanto essere garantito il mantenimento automatico dell'attuale situazione.</p> <p>Si richiama in particolare il punto 3.1 del capitolato, relativo alla configurazione posta a base del concorso.</p>



32.	<p>Si chiede se sia possibile mettere a disposizione i dati relativi agli incassi degli ultimi 5 anni della struttura, possibilmente suddivisi per settore, segnatamente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Incasso piazzole per ospiti stagionali• Incasso piazzole per turisti di passaggio• Incasso attività di ristorazione• Incasso eventuali altri ricavi accessori <p>Qualora non fosse possibile fornire un dettaglio completo, sarebbe comunque utile disporre di dati indicativi o aggregati.</p>	<p>Il Patriziato non dispone di dati strutturati e completi relativi agli incassi degli ultimi anni, né di una loro suddivisione per settore. Tali informazioni rientrano infatti principalmente nella sfera gestionale e contabile del gestore e non sono oggetto di raccolta sistematica da parte del Patriziato.</p>
33.	<p>Le strutture/infrastrutture del campeggio rispettano la legge sui campeggi?</p>	<p>Per quanto a conoscenza del Patriziato, il Comune di Cugnasco-Gerra ha rilasciato l'autorizzazione per l'esercizio del campeggio per la stagione 2026.</p> <p>Ciò premesso, nell'ambito della presente procedura il Patriziato non rilascia attestazioni ulteriori rispetto alla documentazione di gara circa la conformità delle strutture e delle infrastrutture, restando riservate le verifiche e le determinazioni delle autorità competenti secondo la normativa applicabile.</p> <p>Si richiama in particolare il punto 3.4 del capitolato, relativo alla presa in consegna della struttura nello stato di fatto.</p>
34.	<p>Dal piano e dopo il sopralluogo chiediamo conferma se il numero di posti fissi è davvero fissato in 62 stalli e non 84 (40 % del totale di 210, in base alla legge sui campeggi). Inoltre, attualmente vi sono altri 20 posti cosiddetti stagionali (per un totale di 104 stalli). Quale è la posizione del locatore.</p>	<p>Si richiama che, secondo il punto 3.1 del capitolato, il Campeggio Riarena dispone di 210 stalli complessivi, di cui 62 destinati a ospiti stagionali. Il numero e la tipologia degli stalli devono in ogni momento essere conformi alle autorizzazioni vigenti e alla legislazione applicabile.</p>
35.	<p>Il tipo di ristorazione, semplice bar/bistrot (magari con un negozio più capiente) o pizzeria, è a libera scelta del nuovo gestore?</p>	<p>Il tipo di ristorazione rientra, in linea di principio, nella competenza del futuro conduttore, nell'ambito del progetto di gestione presentato in offerta.</p> <p>Il concetto di ristorazione e l'offerta gastronomica costituiscono infatti elementi oggetto di valutazione nell'ambito del progetto di gestione, con particolare riguardo alla loro coerenza con il contesto del campeggio, alla qualità, all'attrattività e alla sostenibilità complessiva dell'esercizio, conformemente al punto 9.5.4 del capitolato.</p> <p>Restano riservati il rispetto della normativa applicabile e delle necessarie autorizzazioni, nonché, per eventuali modifiche rilevanti degli spazi, delle infrastrutture dell'organizzazione dell'esercizio, il preventivo consenso scritto del Patriziato ai sensi del punto 3.5 del capitolato.</p>



36.	È ipotizzabile un'apertura nei mesi invernali (anche solo parziale)?	<p>Conformemente al punto 6 del capitolato, il conduttore è tenuto a garantire l'apertura del Campeggio e del ristorante per almeno 8 mesi all'anno, indicativamente da marzo a ottobre compresi.</p> <p>Un'eventuale apertura anche nei mesi invernali è, in linea di principio, possibile, fermo il rispetto delle condizioni contrattuali, delle autorizzazioni vigenti e della normativa applicabile.</p>
37.	Sono programmati dei lavori di ristrutturazione (piscina, wifi,...) nel corso del nuovo periodo di gestione?	<p>Allo stato attuale non sono previsti interventi specifici già programmati da parte del Patriziato nel corso del nuovo periodo di gestione, si rinvia inoltre alla risposta 3.</p>
38.	La manutenzione del parco (con potatura delle piante) spetta al conduttore: è libero nella scelta dell'azienda forestale?	<p>La manutenzione del parco e delle aree verdi compete al conduttore, conformemente al capitolato.</p> <p>Per gli interventi su alberi, vegetazione o suolo restano in ogni caso riservate le prescrizioni vigenti e, in particolare, quanto previsto ai punti 7 e 8 del capitolato, che impongono il preventivo coordinamento con il Patriziato e con il forestale di zona, nonché l'ottenimento delle eventuali autorizzazioni necessarie.</p> <p>La scelta dell'eventuale impresa esecutrice compete al conduttore, sotto la sua responsabilità e nel rispetto della normativa applicabile.</p>
39.	Il contratto inizia nel 2027, i contratti con gli ospiti stagionali devono però essere discussi e conclusi nel corso dei quest'estate. Possibile anticipare tutto quanto è relativo alla nuova gestione?	<p>Il contratto di locazione entrerà in vigore nel 2027, con presa in consegna del Campeggio nei termini previsti dal capitolato. Fino a tale momento, la gestione operativa della struttura, incluse le relazioni contrattuali con gli ospiti stagionali, resta di competenza dell'attuale gestore.</p> <p>Prima dell'entrata in vigore del contratto di locazione, il concorrente aggiudicatario non subentra pertanto nella gestione del Campeggio né nei rapporti contrattuali in essere.</p> <p>Qualsiasi attività, impegno o accordo che dovesse essere assunto da concorrenti prima della formale aggiudicazione e della sottoscrizione del contratto di locazione avviene sotto la loro esclusiva responsabilità e non vincola in alcun modo il Patriziato. In particolare, non possono essere avanzate pretese nei confronti del Patriziato qualora il concorrente non risulti aggiudicatario.</p>
40.	La ripresa dell'inventario dell'attuale gestore è d'obbligo oppure resta una questione tra i due gestori?	<p>Come indicato al punto 3.1 del capitolato, non sono compresi nella locazione gli arredi, il mobilio e gli altri beni di proprietà dell'attuale gestore, che restano di esclusiva competenza dello stesso.</p> <p>L'ente locato sarà consegnato libero da tali beni, salvo diverso accordo tra le parti interessate.</p> <p>L'eventuale ripresa di tali beni non è obbligatoria e, se del caso, dovrà essere regolata direttamente</p>



		tra il gestore uscente e il futuro conduttore, senza coinvolgimento né responsabilità del Patriziato.
41.	È possibile visionare i bilanci e i conti economici del campeggio relativi agli anni 2023, 2024 e 2025, anche al fine di sottoporli all'istituto bancario?	Il Patriziato non dispone di bilanci o conti economici del campeggio relativi agli anni indicati quali documenti della presente procedura. Si rinvia, per quanto di rilievo, alla risposta 24.
42.	È possibile ricevere informazioni riguardo eventuali lavori futuri già previsti o pianificati sulla struttura (se già programmati) ?	Allo stato attuale non sono previsti interventi specifici già programmati da parte del Patriziato sulla struttura. Si rinvia, per quanto di rilievo, alla risposta 3.
43.	È possibile concordare un appuntamento per visitare il campeggio e visionare le strutture e le attrezzature presenti?	Si rinvia alla risposta 2. Non è previsto un sopralluogo organizzato dal Patriziato nell'ambito della presente procedura. Resta ferma la possibilità per gli interessati di visionare autonomamente dall'esterno l'area del campeggio e le strutture accessibili al pubblico, nel rispetto delle regole vigenti e senza interferire con l'attuale gestione.
44.	È possibile effettuare, prima della presentazione dell'offerta, un sopralluogo tecnico approfondito del campeggio insieme a eventuali nostri consulenti?	Si rinvia alla risposta 2. Non è previsto, prima della presentazione dell'offerta, un sopralluogo tecnico approfondito organizzato dal Patriziato con accesso dedicato alla struttura o ai relativi impianti. Resta ferma la possibilità per gli interessati di visionare autonomamente dall'esterno l'area del campeggio e le strutture accessibili al pubblico, nel rispetto delle regole vigenti e senza interferire con l'attuale gestione.
45.	Oltre alla planimetria e all'inventario allegati al capitolato, sono disponibili altri documenti tecnici o gestionali utili per valutare la struttura, come certificazioni, verbali di controllo o documentazione relativa alla manutenzione?	Oltre alla documentazione di concorso già messa a disposizione, il Patriziato non dispone, per quanto a sua conoscenza, di ulteriori documenti tecnici o gestionali da trasmettere nell'ambito della presente procedura, se non quanto già indicato nelle risposte 1 e 11. Si richiama inoltre il punto 3.4 del capitolato, secondo cui il conduttore prenderà in consegna la struttura nello stato di fatto in cui essa si troverà al momento della consegna.
46.	Potete indicarci qual è lo stato attuale delle principali infrastrutture del campeggio, in particolare reception, ristorante, cucina, alloggio del gestore, servizi igienici, piscine, impianti tecnici, garage e depositi?	Si rinvia alla risposta 12.
47.	Ci sono difetti noti, problemi tecnici, prescrizioni aperte o altre criticità della struttura o degli impianti che i concorrenti dovrebbero conoscere già in questa fase?	Per quanto riguarda eventuali difetti noti, problemi tecnici, prescrizioni aperte o altre criticità della struttura o degli impianti, si rinvia alle risposte 12, 18 e 19.
48.	Potete chiarire meglio, magari con qualche esempio pratico, quali interventi rientrano nella manutenzione ordinaria a carico del conduttore e quali invece nella	La ripartizione tra manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria è disciplinata dal capitolato di concorso, in particolare dal punto 3.4, secondo cui il conduttore è responsabile della manutenzione ordinaria, della pulizia nonché della



	manutenzione straordinaria a carico del Patriziato?	<p>corretta gestione e conservazione delle strutture e degli impianti, mentre i costi per la manutenzione straordinaria sono a carico del Patriziato, nei limiti previsti dal capitolato e dal futuro contratto di locazione.</p> <p>Si richiamano inoltre, per quanto di rilievo, il punto 4.2 del capitolato, relativo alle spese accessorie, e il punto 4.4, relativo agli abbonamenti di manutenzione.</p> <p>La qualificazione del singolo intervento dovrà pertanto essere effettuata caso per caso sulla base del capitolato, del contratto di locazione e della normativa applicabile.</p>
49.	Potete spiegare in modo più concreto che cosa si intende, ai fini del capitolato, per “gestione non corretta” e per comportamento idoneo a compromettere il buon nome del campeggio o del Patriziato?	<p>Le espressioni “gestione non corretta” e “comportamento idoneo a compromettere il buon nome del Campeggio o del Patriziato”, di cui al punto 3.3 del capitolato, devono essere intese con riferimento a violazioni gravi o ripetute degli obblighi contrattuali, delle prescrizioni legali o delle disposizioni impartite dalle autorità competenti, nonché a comportamenti oggettivamente idonei a pregiudicare in modo rilevante in modo rilevante il regolare esercizio del Campeggio o gli interessi del Patriziato.</p> <p>La relativa valutazione avverrà caso per caso, sulla base di elementi concreti e nel rispetto del principio di proporzionalità.</p>
50.	Considerato che il futuro conduttore prende in consegna il campeggio nello stato di fatto, come verrebbe gestita l'eventuale scoperta successiva di difetti nascosti o problemi preesistenti non riconoscibili al momento della consegna?	<p>Come previsto dal punto 3.4 del capitolato, il conduttore prende in consegna il Campeggio, con le relative infrastrutture, locali e impianti esistenti, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della consegna.</p> <p>Nell'ambito della presente procedura, il Patriziato non rilascia garanzie ulteriori rispetto a quanto espressamente previsto dal capitolato e dal futuro contratto di locazione.</p> <p>Eventuali situazioni che dovessero emergere successivamente saranno esaminate sulla base del contratto di locazione e della normativa applicabile.</p>
51.	È possibile mettere a disposizione dei concorrenti uno storico almeno degli ultimi anni relativo ai pernottamenti, al tasso di occupazione e alla ripartizione tra stalli di passaggio e stalli stagionali?	<p>Si rinvia alla risposta 24. Il Patriziato non dispone di uno storico strutturato dei dati relativi ai pernottamenti, al tasso di occupazione e alla ripartizione tra stalli di passaggio e stalli stagionali.</p>
52.	È possibile ricevere un elenco anonimizzato dei contratti in essere per gli stalli fissi, con indicazione del volume finanziario complessivo, delle modalità di trasferimento alla nuova gerenza, delle eventuali disdette previste e della loro durata?	<p>Il Patriziato non dispone di un elenco dei contratti in essere relativi agli stalli fissi, né di informazioni dettagliate in merito ai relativi volumi finanziari, alle condizioni contrattuali, alle eventuali disdette o alla loro durata.</p> <p>Tali aspetti rientrano nella gestione operativa del Campeggio e sono di competenza dell'attuale gestore. Eventuali modalità di regolazione futura dei rapporti con gli ospiti stagionali potranno</p>



		<p>essere definite solo successivamente all'aggiudicazione, nel rispetto del contratto di locazione, dei rapporti giuridici effettivamente esistenti e della normativa applicabile, senza che ciò comporti impegni o garanzie da parte del Patriziato.</p> <p>Si richiama, per quanto di rilievo, il punto 3.2 del capitolato.</p>
53.	Sono disponibili dati relativi alla cifra d'affari realizzata dai precedenti gestori, sia per il campeggio sia per la ristorazione?	Si rinvia alla risposta 24. Il Patriziato non dispone di dati strutturati relativi alla cifra d'affari realizzata dai precedenti gestori, né per il campeggio né per la ristorazione.
54.	Sono disponibili dati storici, anche solo aggregati, sui principali costi di gestione, come elettricità, acqua, fognatura, rifiuti, manutenzioni, piscine, aree verdi, sgombero neve, internet e altri costi ricorrenti?	Si rinvia alla risposta 24. Il Patriziato non dispone di dati storici strutturati, neppure aggregati, relativi ai principali costi di gestione degli ultimi anni.
55.	È possibile ricevere un elenco dei contratti in essere, oppure un'indicazione dei costi relativi ai contratti di manutenzione degli impianti, il cui stato di vetustà e manutenzione non è attualmente noto?	<p>Il Patriziato non dispone di un elenco dei contratti di manutenzione attualmente in essere né di indicazioni dettagliate sui relativi costi. Tali aspetti rientrano nella gestione operativa del Campeggio e sono di competenza dell'attuale gestore.</p> <p>Si richiama inoltre che, conformemente al punto 4.4 del capitolato, il futuro conduttore sarà tenuto a stipulare direttamente i contratti di manutenzione necessari e ad assumerne i relativi costi.</p>
56.	Potete chiarire meglio il regime dei 62 stalli stagionali, in particolare per quanto riguarda assegnazione, durata, eventuali rinnovi, libertà tariffaria del futuro gestore?	<p>L'assegnazione degli stalli stagionali, la durata dei relativi rapporti, gli eventuali rinnovi e la definizione delle tariffe rientrano, in linea di principio, nella competenza del futuro conduttore, nel rispetto del contratto di locazione e della normativa applicabile.</p> <p>Il Patriziato non dispone di informazioni dettagliate sui rapporti attualmente in essere con gli ospiti stagionali. Resta in ogni caso riservato che il numero e la tipologia degli stalli dovranno essere conformi alle autorizzazioni vigenti e alle disposizioni di legge applicabili.</p>
57.	È data possibilità di rivedere il mix commerciale?	<p>Il mix commerciale e il modello di gestione del Campeggio rientrano nella proposta del futuro conduttore.</p> <p>Resta riservato che il concetto gestionale sarà valutato nell'ambito della procedura di concorso nei limiti e secondo i criteri previsti dal capitolato, quale parte integrante del progetto di gestione e dovrà essere conforme al capitolato, al futuro contratto di locazione e alla normativa applicabile.</p> <p>In tal senso si richiamano in particolare i punti 9.2 e 9.5.4 del capitolato.</p>
58.	Sono ammesse strutture leggere o removibili, come piccole soluzioni glamping, bungalow, pedane leggere, segnaletica o	In linea di principio, la realizzazione di strutture leggere o removibili compatibili con la destinazione



	altri miglioramenti temporanei compatibili con la destinazione del campeggio?	<p>del campeggio può essere presa in considerazione.</p> <p>Restano tuttavia riservati il rispetto di quanto previsto ai punti 7 e 8 del capitolato, della normativa applicabile e delle eventuali autorizzazioni necessarie, nonché la preventiva approvazione del Patriziato (cfr. punto 3.5 del capitolato).</p> <p>Resta in ogni caso esclusa qualsiasi modifica sostanziale dell'oggetto della locazione o delle condizioni poste dal capitolato.</p>
59.	Potete indicare qual è la situazione attuale, sotto il profilo autorizzativo, tecnico e manutentivo, delle piscine e del ristorante, e se esistono controlli recenti o documentazione disponibile su questi aspetti?	<p>Per quanto a conoscenza del Patriziato, il Comune di Cugnasco-Gerra ha rilasciato l'autorizzazione per l'esercizio del campeggio per la stagione 2026.</p> <p>Non sono tuttavia disponibili presso il Patriziato valutazioni tecniche complessive o aggiornate sullo stato manutentivo di piscine e ristorante, né ulteriore documentazione sistematica oltre a quella già messa a disposizione nell'ambito della procedura.</p> <p>Restano riservate le verifiche e le prescrizioni delle autorità competenti secondo la normativa applicabile.</p> <p>Si richiama il punto 3.4 del capitolato, relativo alla presa in consegna della struttura nello stato di fatto.</p>
60.	Al punto 9.2 viene richiesto che l'offerente provi un'esperienza significativa e di lunga durata nella gestione diretta di strutture turistiche o ricettive comparabili. Tale requisito rappresenta un criterio di esclusione oppure verrà valutato unicamente come criterio di aggiudicazione?	<p>Come indicato al punto 9.2 del capitolato, l'esperienza significativa e di lunga durata nella gestione diretta di strutture turistiche o ricettive comparabili costituisce un criterio di idoneità dell'offerente.</p> <p>Il mancato adempimento dei criteri di idoneità comporta l'esclusione dalla procedura di concorso.</p> <p>Tale esperienza viene inoltre considerata anche nell'ambito della valutazione delle offerte, quale criterio di aggiudicazione (esperienza professionale e referenze).</p>
61.	Gli strumenti digitali (sito web, account Facebook, Instagram, Google, ecc.) sono di proprietà del Patriziato e verranno trasferiti? Oppure appartengono all'attuale gestore e, in tal caso, è previsto un loro trasferimento o la cessazione degli stessi?	<p>Il Patriziato non possiede né gestisce direttamente strumenti digitali riferiti alla gestione del Campeggio, quali sito web, account social media o analoghe piattaforme.</p> <p>Eventuali strumenti attualmente in uso sono da considerarsi, di principio, di competenza dell'attuale gestore. Il loro eventuale trasferimento, mantenimento o cessazione non rientra nell'oggetto della presente locazione ai sensi del punto 3.1 del capitolato e dovrà pertanto essere eventualmente regolato direttamente tra gestore uscente e futuro conduttore, senza coinvolgimento o responsabilità del Patriziato.</p> <p>Resta riservato che la denominazione "Campeggio Riarena" è riferita alla struttura di</p>



		proprietà del Patriziato.
62.	Quale è la durata massima di apertura annuale del campeggio e del ristorante?	<p>Conformemente al punto 6 del capitolato, il conduttore è tenuto a garantire l'apertura del Campeggio e del ristorante per almeno 8 mesi all'anno (indicativamente da marzo a ottobre compresi).</p> <p>Il capitolato non stabilisce una durata massima di apertura annuale; un'eventuale estensione del periodo di esercizio è quindi, in linea di principio, possibile, nel rispetto del contratto di locazione, delle autorizzazioni vigenti e della normativa applicabile.</p>
63.	Entro quando indicativamente sarà data risposta in merito all'aggiudicazione del concorso?	<p>Conformemente allo scadenziario di cui al punto 2 del capitolato, il termine per la presentazione delle offerte è fissato al 29 maggio 2026.</p> <p>L'esito della procedura sarà comunicato successivamente, una volta conclusa la valutazione delle offerte da parte del Patriziato.</p> <p>Non è previsto nel capitolato un termine vincolante specifico per la comunicazione dell'aggiudicazione; essa avverrà pertanto entro un termine ragionevole, compatibilmente con le esigenze istruttorie e decisionali della procedura.</p>

Allegati:

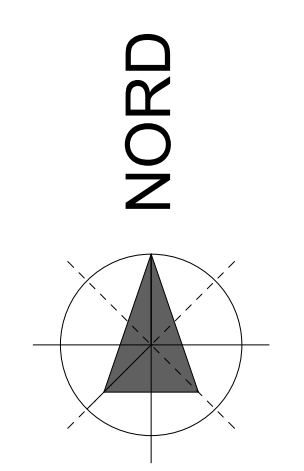
- Piano di gestione del campeggio Riarena, 1.2.2021.
Si evidenzia che nel frattempo è stata aggiornata la dotazione di prese elettriche a disposizione degli utenti.
- Planimetria Area forestale indicativa
- Estratto Carta dei pericoli – gradi
- Estratto Carta dei pericoli – indicativo

Il proprietario: _____ Il progettista: _____

LEGENDA

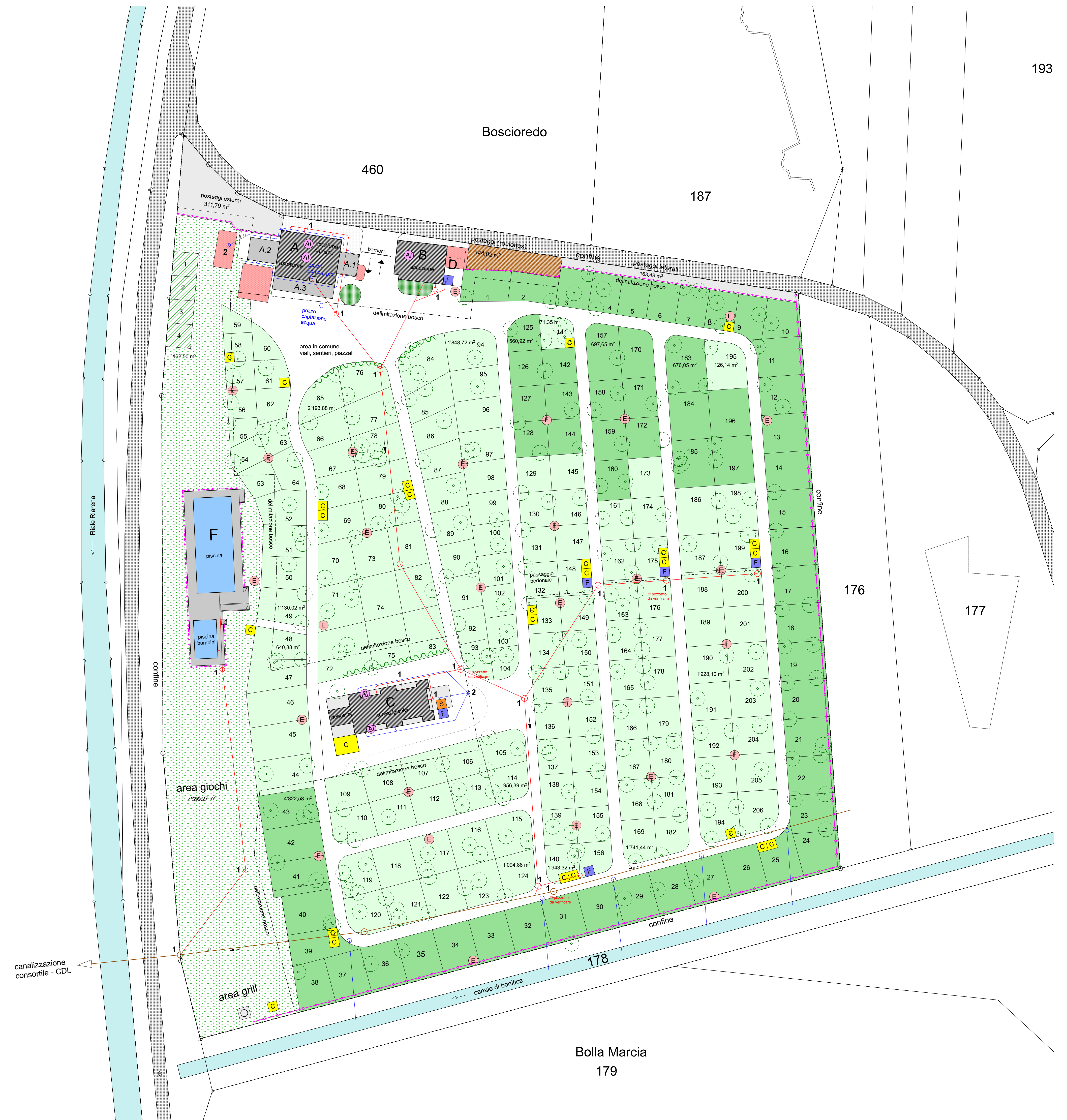
- Perimetro del campeggio (confini)
- Edifici
- Area per residenti annuali - posti no. 62
- Area per attendamenti - posti no. 144
- Posti tenda di emergenza - posti no. 4
- Area di svago comune
- Posteggi esterni
- Deposito roulotte non utilizzate
- F Fontane
- C Contenitore per rifiuti
- E Prese energia elettrica
- AI Antincendio (bombole)
- S Scarico per wc motorhomes
- A Ricezione - Ristorante - Chiosco
- B Abitazione
- C Blocco servizi igienici
- D Autorimessa
- F Piscine
- Recinzioni con rete
- Recinzioni di legno (steccati)
- Delimitazione bosco
- ~ Stepi
- Alberi

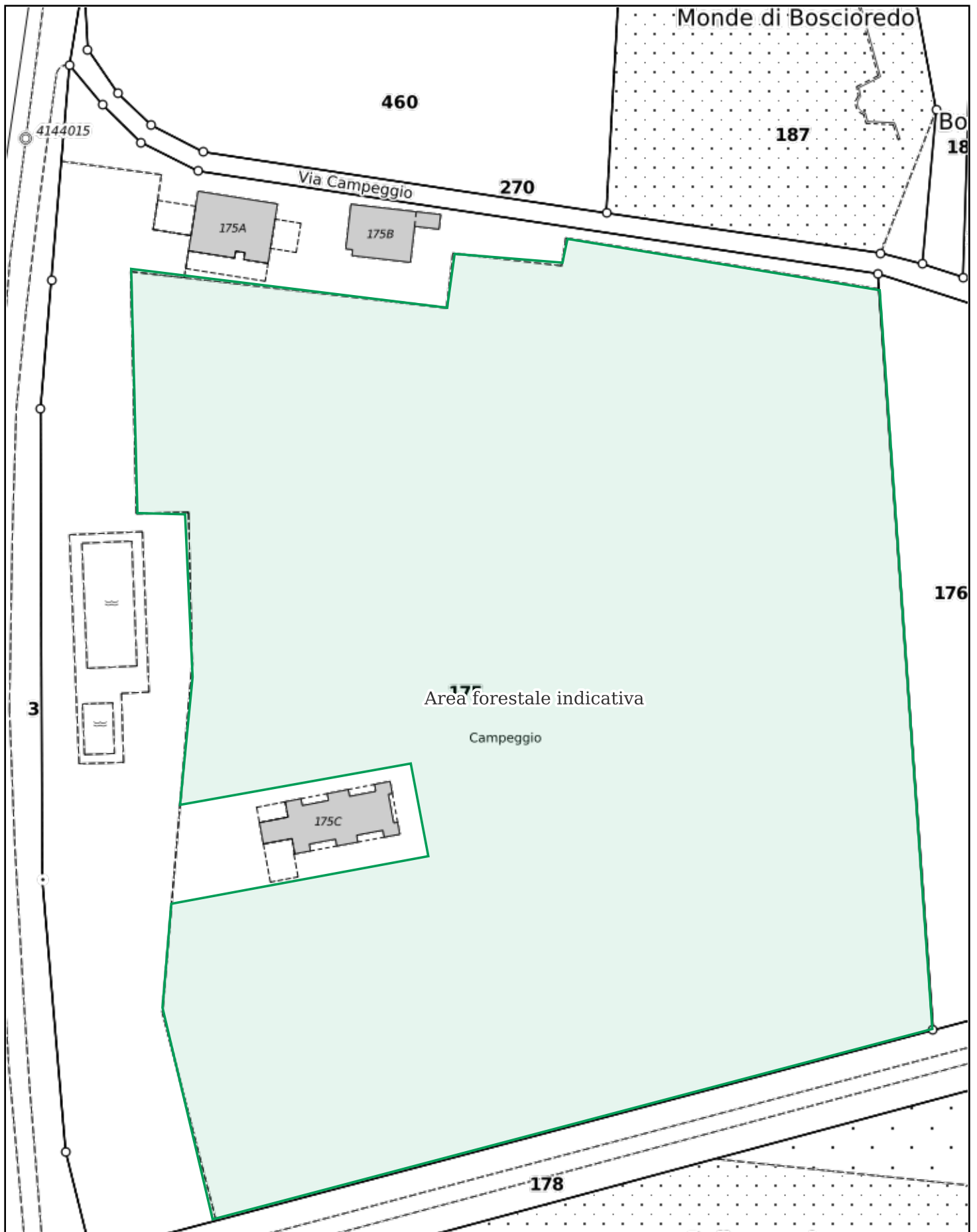
Q.S.L.M. = m 208.00



LEGENDA CANALIZZAZIONI ESISTENTE

- acque scure
- acque chiare
- canalizzazione intercomunale - CDL
- 1 pozzetti d'ispezione
- 2 pozzo perdente



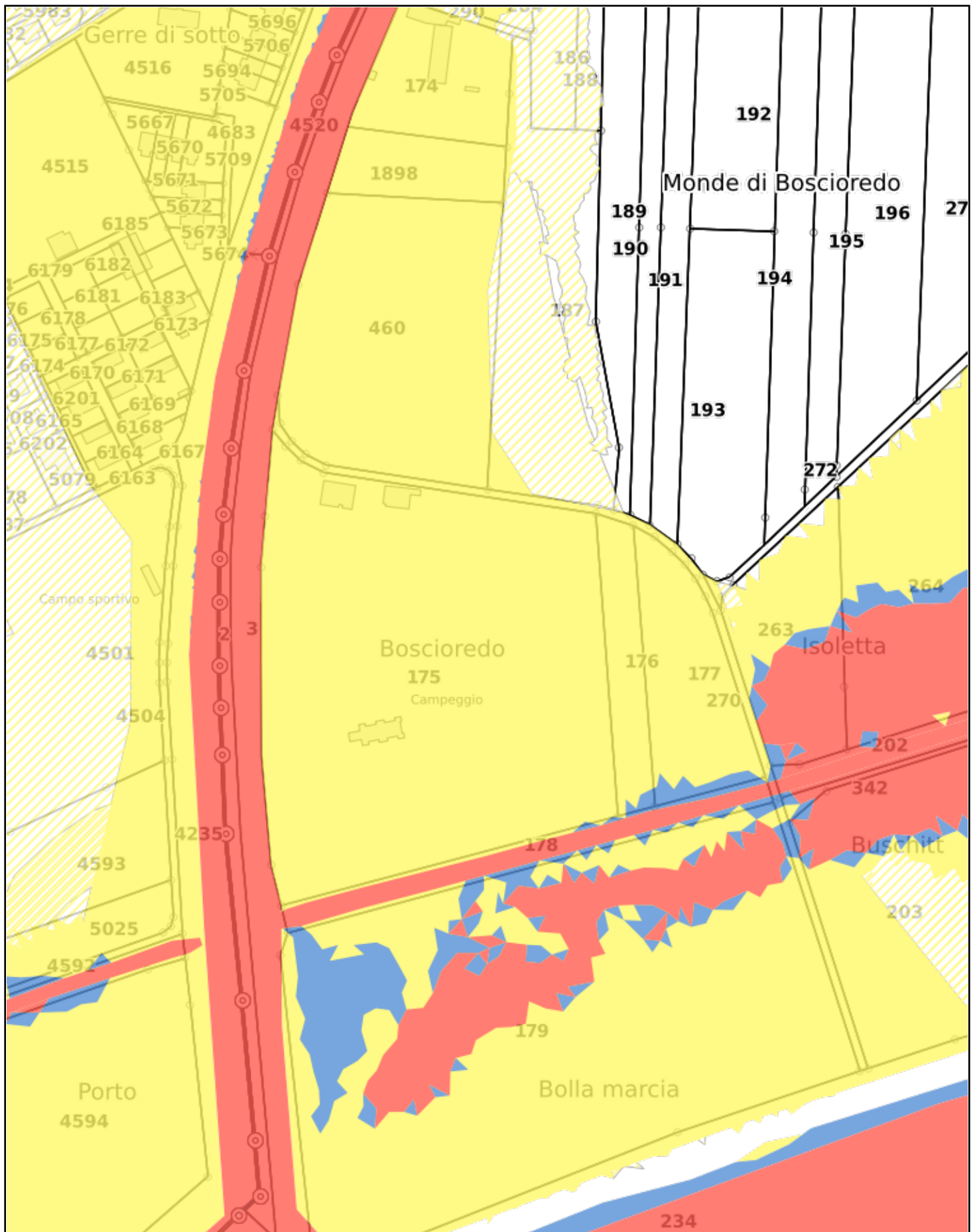


Area forestale indicativa

Scala 1:1000

0 10 20 30m

Stampato il 23.04.2026 08:20:08



Carta dei pericoli - Gradi

Scala 1:2500

0 20 40 60m
Stampato il 23.04.2026 08:10:54



Legenda

Carta dei pericoli - Gradi

Acqua

-  Grado: elevato
-  Grado: medio
-  Grado: basso
-  Grado: residuo

Misurazione Ufficiale Webmap

Misurazione Ufficiale Webmap

Punti fissi planimetrici - PFP 1/2/3
Punti fissi altimetrici - PFA 1/2
Beni immobili - Fondi / DPSSP
Copertura del suolo
Oggetti singoli
Nomenclatura
Indirizzi degli edifici

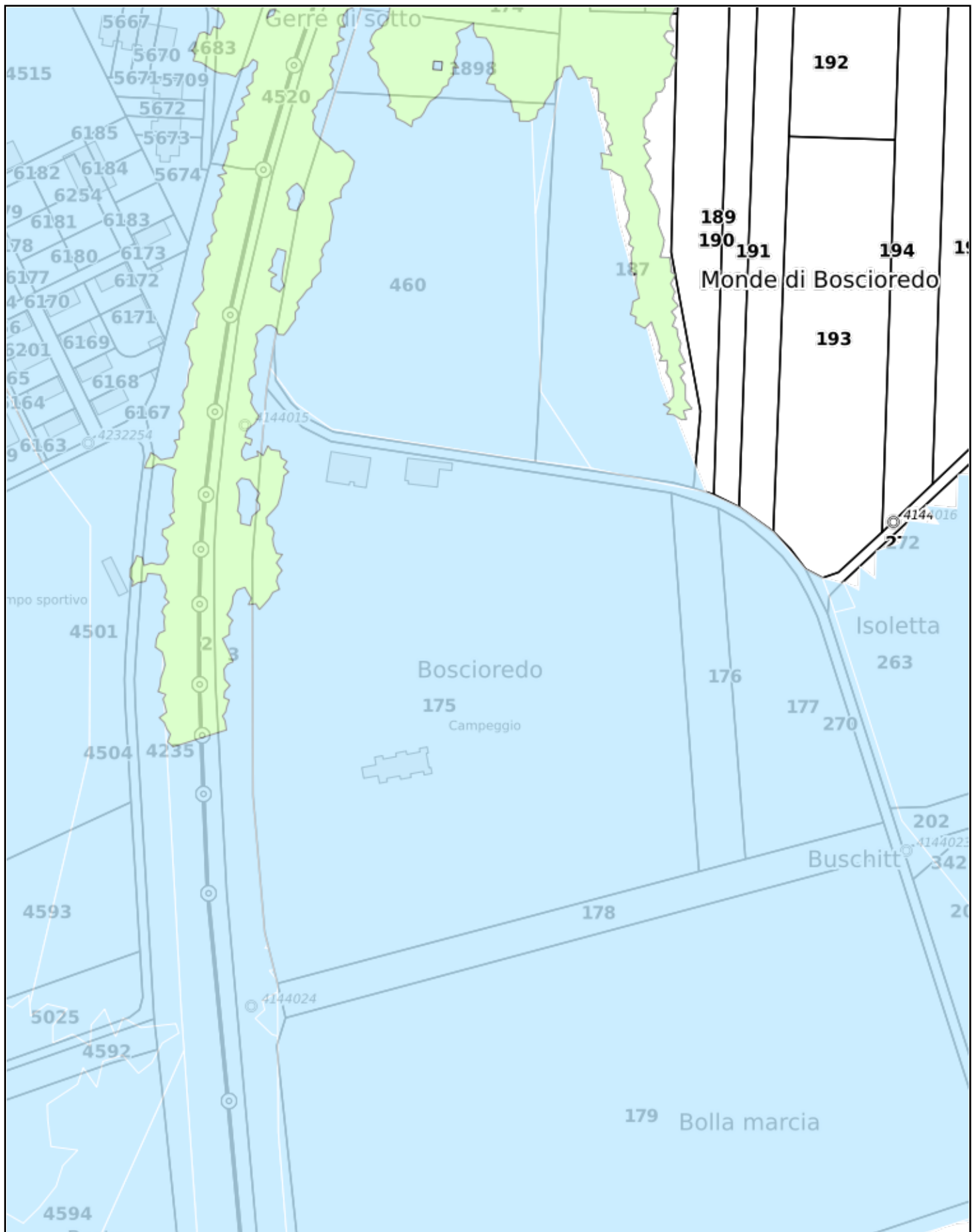
Beni immobili

- Termine, cippo
- Termine artificiale
- Bullone
- Tubo
- Palo, picchetto
- Croce
- Scolpito
- Non materializzato
- Altro

Beni immobili


Dpssp





Carta dei pericoli - indicativi







Scala 1:2000
 0 20 40 60m
 Stampato il 23.04.2026 08:06:46






Legenda

Carta dei pericoli - Indicativi




Acqua - indicativo

-  Esondazione lago indicativa
-  Erosione di sponda indicativa
-  Flusso detrito indicativo
-  Ruscellamento superficiale indicativo
-  Alluvionamento corso acqua minore indicativo
-  Alluvionamento corso d'acqua principale indicativo

Crollo - indicativo

-  Crollo - arretramento d'orlo indicativo
-  Crollo di roccia o frana indicativo
-  Caduta sassi o blocchi indicativa

Scivolamento - indicativo

-  Scivolamento - arretramento d'orlo indicativo
-  Scivolamento spontaneo indicativo
-  Scivolamento permanente indicativo

Valanga - indicativo

-  Valanga indicativa

Misurazione Ufficiale Webmap

Misurazione Ufficiale Webmap

Punti fissi planimetrici - PFP 1/2/3
Punti fissi altimetrici - PFA 1/2
Beni immobili - Fondi / DPSSP
Copertura del suolo
Oggetti singoli
Nomenclatura
Indirizzi degli edifici

