



Comune di
Riva San Vitale

LOCAZIONE BUVETTE e GERENZA PRESSO IL LIDO COMUNALE DI RIVA SAN VITALE CAPITOLATO DI CONCORSO

Il Municipio di Riva San Vitale

mette a concorso la locazione degli spazi della mescita del Lido comunale (in seguito Lido) e la relativa gerenza per il periodo 2026-2027-2028 e precisamente secondo le condizioni del presente bando di concorso. Lo scopo è quello di assicurare all'interno della struttura balneare un'offerta di qualità per un luogo privilegiato per lo svago e il tempo libero a favore della cittadinanza locale, della regione e dei turisti.

In merito si richiamano la Legge organica comunale (LOC) art. 167 e i disposti della Legge sugli esercizi pubblici e sulla ristorazione (Lear) e relativo regolamento d'applicazione (RLear) e ogni altra normativa cantonale e comunale in materia, tra le quali la LCPubb per le società.

1. Condizioni generali

1.1 Locatore (committente)

Il locatore è il Comune di Riva San Vitale, rappresentato dal Municipio.

1.2 Oggetto della locazione e caratteristiche

Locali e spazi di ristorazione all'interno del lido comunale (mapp. 2037 RFD) come da planimetria allegata e precisamente:

- Edificio buvette (locale interno) ca. 30 mq
- Locale ufficio ca. 10 mq
- Locale deposito ca. 7 mq
- Terrazza esterna lastricata ca. 7 mq

- Capacità ricettiva: 60 posti esterni (Lear e RLear 15.06.2023)

Servizi presenti:

- Area Wi-Fi
- TV Box (Blue TV) (senza televisione)

1.3 Periodo di locazione, rinnovo e stagione balneare

La locazione è prevista per un periodo di **3 anni**. La prima volta a contare dal 1° maggio 2026 fino al 30 settembre 2028.

Il contratto può essere rinnovato tacitamente per un anno (1° maggio-30 settembre) fino ad un massimo di 3 anni.

La stagione balneare è di regola fissata in relazione al calendario scolastico ufficiale e precisamente:

- 2026: 17.06.2026-30.08.2026
- 2027: 16.06.2027-29.08.2027
- 2028: 16.06.2028-27.08.2028 (*da confermare*)

1.4 Canone

Il canone di locazione è fissato a CHF 18'000.00 (diciottomila) annui.

1.5 Spese accessorie

Il consumo di energia elettrica e il consumo di acqua della buvette sono incluse nel canone di locazione. I costi di riparazione delle varie attrezzature sono a carico del conduttore (manutenzione ordinaria), mentre la manutenzione straordinaria delle stesse è di spettanza del Municipio.

1.6 Deposito a titolo di garanzia

L'importo del deposito a titolo di garanzia, da versare alla firma del contratto, è fissato in CHF 3'000 (tremila).

2. Termini della locazione

2.1 Durata del contratto e disdetta

Il contratto ha una durata di 3 anni, rinnovabile secondo quanto indicato nel punto 1.3. Durante il periodo 01.05.2026-30.09.2028, la disdetta motivata, può essere inoltrata dalle parti entro il 31 ottobre 2026.

Durante il periodo di rinnovo tacito la disdetta può essere inoltrata dalle parti entro il 30 settembre. In caso contrario il contratto si ritiene tacitamente rinnovato.

La modifica del canone di locazione o della superficie locata vale quale motivo di disdetta o mancato rinnovo del contratto a seguito di investimenti sulle infrastrutture e superficie locata.

2.2 Canone di locazione

Il pagamento del canone di locazione avviene in tre rate (1/3 del canone di cui al punto 1.4):

- 1a rata: entro il 15 giugno,
- 2a rata: entro il 15 luglio,
- 3a rata: entro il 15 agosto.

L'eventuale chiusura del Lido dipendente da condizioni atmosferiche non dà diritto a una diminuzione del canone di locazione. Altri motivi, indipendenti dalla volontà del locatore (es. allerta rossa cianobatteri) a giudizio del Municipio, potranno determinare una diminuzione del canone di locazione del 5% per una somma superiore ai 5 giorni interi e di un 10% per una somma superiore ai 10 giorni interi. Altrettanto dicasi per l'eventuale ritardata apertura o anticipata chiusura, per le medesime ragioni. Sono riservate eventuali decisioni cantonali.

2.3 Uso della struttura locata e assicurazione

2.3.1 Uso della struttura locata

La sublocazione di principio è vietata. In ogni caso deve essere comunicata l'intenzione entro il termine di disdetta. Il Municipio decide in merito.

Il conduttore dovrà impiegare gli spazi e le attrezzature con la massima cura e sarà responsabile degli eventuali danni causati.

L'oggetto della locazione è messo a concorso nella situazione di fatto e di diritto esistente. Al momento della consegna verrà fatto un verbale da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC), così pure al momento della cessazione della locazione.

Eventuali interventi di miglioria effettuati dal conduttore devono essere preventivamente annunciati e autorizzati dal Municipio e non saranno rimborsati. La corresponsione di indennizzi al termine della locazione è esclusa. Il Municipio può richiedere il ripristino della struttura come consegnata.

Al termine di ogni stagione gli spazi locati (interni ed esterni) devono essere adeguatamente riordinati e puliti entro il 15 ottobre, ed oggetto di verbale da parte dell'Ufficio tecnico comunale comprendente l'elenco delle pendenze relative ad eventuale manutenzione.

2.3.2 Assicurazioni

Al conduttore spetta l'assicurazione del proprio arredamento, effetti personali, incendio, furto e danni delle acque.

Al momento della presa in carica della struttura dovrà esibire un attestato dell'assicurazione responsabilità civile che dovrà essere mantenuta per tutto il periodo di locazione con l'impegno per l'assicuratore di notificare tempestivamente al Municipio la modifica, la sospensione o la cessazione dell'assicurazione.

2.3.3 Periodo e orari di apertura

La locazione è intesa dal 1° maggio al 30 settembre. Eventuali aperture e chiusure anticipate sono da concordare tra le parti.

Durante la stagione balneare indicata al punto 1.3 (vacanze scolastiche estive) la buvette deve rimanere aperta **giornalmente**, compresi i giorni festivi dalle **ore 09.30 alle ore 22.00**.

Fuori dal periodo della stagione balneare, di cui al punto 1.3, al gerente spetta l'onere delle pulizie dei servizi igienici.

2.3.4 Permessi speciali e deroghe

Il Municipio può rilasciare, dietro istanza presentata almeno 3 settimane prima dell'evento, permessi speciali per l'organizzazione di eventi straordinari e concedere deroghe di orario.

Per ogni autorizzazione il Municipio può prelevare una tassa commisurata all'evento oltre alle spese vive.

3. Condizioni varie

3.1 Gerente

Il gerente è chiamato a rispettare la legislazione federale e cantonale in materia di ristorazione ed è chiamato a munirsi di tutte le autorizzazioni e i permessi necessari per l'apertura della conduzione della buvette. Le generalità del gerente dovranno essere comunicate almeno 1 mese prima dell'apertura.

Il Municipio, in base all'Ordinanza sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione del 28.05.2014 effettuerà i controlli necessari, così pure il rispetto delle norme del presente bando di concorso che vale quale contratto per il periodo indicato nel punto 1.3.

3.2 Divieti

Al conduttore è vietato:

- cedere la gerenza ad un altro ristoratore;
- destinare i locali ad uno scopo diverso da quello previsto dal presente capitolato punto 1.2;
- occupare con tavoli, sedie o altri oggetti l'area che eccede da quella concessa in locazione, salvo eventuali eccezioni concesse dal Municipio;
- esporre insegne o materiale simile, senza autorizzazione del Municipio;
- depositare materiale di qualsiasi genere all'esterno degli spazi oggetto di locazione (distributori automatici, sigarette, giochi elettronici, ecc).

3.3 Accordi con fornitori

Il candidato può proporre, nel dossier d'offerta, contratti con fornitori, fermo restando che il Municipio si riserva la facoltà di stipulare autonomamente accordi con i medesimi fornitori.

4. Condizioni di concorso

4.1 Criteri di aggiudicazione

La scelta del locatario avverrà ad esclusivo giudizio del Municipio, sulla scorta e sotto i seguenti criteri di valutazione e in base ai punteggi:

Criteri	% singolo criterio
A. Esperienza lavorativa in relazione alle proposte gestionali A.1 Esperienza recente nella gestione di bar e simili (25%) A.2 Referenze professionali (15%) A.3 Referenze Enti Pubblici (10%)	50%
B. Strategia di gestione ed eventi	40%
C. Possesso del certificato	5%
D. Attenzione al territorio ed ecosostenibilità	5%

A. Esperienza lavorativa in relazione alle proposte gestionali

La stessa viene valutata in base alla presentazione del concorrente.

Le referenze devono pervenire dal settore della ristorazione o altre strutture analoghe (lidi o piscine). Saranno valutate anche le auto-referenze.

B. Strategia di gestione ed eventi

Il Municipio si prefigge l'obiettivo di trovare un conduttore capace di realizzare un apprezzato luogo di ritrovo per i residenti, i turisti e gli abitanti della regione.

La proposta deve pertanto essere adatta al contesto di un bagno pubblico. La valutazione avviene in base all'offerta della carta delle bevande e dei piatti con i relativi prezzi uniformati e moderati in base alle usanze locali in applicazione della Lear come pure alle attività ed eventi proposti e alla strategia di gestione.

D. Attenzione al territorio ed ecosostenibilità

Il candidato dovrà dimostrare un'effettiva attenzione al contesto territoriale, favorendo la valorizzazione delle realtà locali. Saranno considerati:

- il coinvolgimento di associazioni e fornitori locali;
- la promozione e l'utilizzo di prodotti e materiali del territorio;
- l'adozione di soluzioni che limitino la produzione di rifiuti.

Qualora le offerte non dovessero soddisfare i requisiti richiesti, il Municipio si riserva di annullare il concorso. È data inoltre facoltà al Municipio di convocare in qualsiasi momento (prima o dopo l'assegnazione) il conduttore per un colloquio.

4.2 Criteri di valutazione

Il Municipio valuta il rispetto delle condizioni previste al punto 4.1 nel seguente modo:

Per ogni criterio è attribuito un punteggio da 1 a 5 e precisamente:

- 1 punto: largamente insufficiente (senza risposta, documento o referenza chiaramente non conforme);
- 2 punti: insufficiente (mancato raggiungimento dello standard richiesto);
- 3 punti: sufficiente (raggiungimento dello standard richiesto);
- 4 punti: buono (il contenuto risponde alle aspettative e fornisce indicazioni superiori alla media delle altre offerte);
- 5 punti: ottimo (il contenuto ha valore superiore a quanto atteso e fornisce indicazioni nettamente sopra la media delle altre offerte).

Il Municipio si riserva l'annullamento del concorso nel caso in cui la qualità delle offerte non sia conforme alle aspettative, in particolare se il miglior punteggio non supera la nota media di 3.

4.3 Documentazione per il concorso e requisiti

4.3.1 Requisiti del partecipante (conduttore – gestore)

Possono partecipare al concorso coloro che dispongono dei seguenti requisiti/documenti:

- Diploma cantonale di esercente o titolo parificata della persona che svolgerà la funzione di gerente;
- Estratto del casellario giudiziale svizzero;
- Certificato di solvibilità rilasciato dall'Ufficio esecuzione e fallimenti;

4.3.2 Condizioni di esercizio

Il conduttore (gestore) potrà esercitare direttamente la funzione di gerente nel caso in cui sia una persona fisica e se adempie i requisiti di cui al punto seguente (4.3). Non dovesse il conduttore (gestore) adempiere ai requisiti richiesti o per altri motivi preferisse affidare a un terzo la funzione di gerente della mescita del lido, egli dovrà affidarla ad un dipendente (gerente) in possesso dei requisiti di cui al punto 4.3.

4.3.3 Requisiti del gerente

Il gerente deve:

- avere l'esercizio dei diritti civili;
- disporre del diploma cantonale per esercente o, in assenza di un certificato di capacità riconosciuto, attestare una pratica d'esercente di almeno tre anni svolta in maniera irreprensibile in un altro cantonale;
- offrire sufficienti garanzie per un corretto adempimento dell'attività, in particolare non deve avere iscritte a casellario condanne per reati incompatibili con la professione di gerente;
- certificato medico di idoneità alla professione.

Il gerente, in possesso del diploma cantonale d'esercente o titolo parificato, può gestire contemporaneamente un altro esercizio pubblico.

4.4 Termini

4.4.1 Sopralluogo

È previsto un sopralluogo **obbligatorio** per il **giorno di giovedì 18 dicembre 2025 alle ore 13.30** con ritrovo sul posto.

4.4.2 Termine per l'inoltro delle offerte

Le offerte in busta chiusa con la dicitura esterna **“Locazione buvette e gerenza presso il lido comunale di Riva San Vitale”** dovranno pervenire al Municipio di Riva San Vitale, Piazza Grande 6, 6826 Riva San Vitale **entro le ore 12.00 di lunedì 12 gennaio 2026**.

Le offerte dovranno essere corredate dai seguenti documenti relativi al conduttore (gestore) e al gerente:

- Diploma cantonale di esercente o titolo parificato da parte del gerente
- Estratto del casellario giudiziale svizzero da parte del gerente e del gestore
- Certificato di solvibilità rilasciato dall'Ufficio esecuzione e fallimenti da parte del gerente e del gestore
- Certificato di domicilio (ne sono dispensati i concorrenti domiciliati a Riva San Vitale) da parte del gerente e del gestore
- Questionario cantonale sullo stato di salute da parte del gerente
- Breve presentazione della modalità di gestione e proposta di ristorazione
- Descrizione delle esperienze svolte nel settore della ristorazione in generale con l'indicazione delle referenze (indirizzo e recapito telefonico)
- Dichiarazione delle autorità fiscali relative all'avvenuto pagamento delle imposte federali, cantonali e comunali
- Dichiarazione dell'avvenuto pagamento degli oneri sociali (AVS, imposte alla fonte) per le persone giuridiche;

Le offerte tardive saranno escluse nonché l'omissione della certificazione dell'avvenuto sopralluogo. Il Municipio può assegnare un termine per la completazione dei documenti di cui sopra. La mancata produzione della documentazione richiesta entro il termine assegnato sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Non saranno accettate offerte presentate per posta elettronica.

4.4.3 Delibera

Il Municipio si riserva di scegliere liberamente fra i concorrenti salvaguardando l'interesse pubblico e secondo le modalità di gestione ipotizzate dai concorrenti.

4.4.4 Termini di ricorso

Contro il bando di concorso è data facoltà di ricorso al Consiglio di Stato entro 30 giorni dalla sua pubblicazione (art. 208 LOC).

Il testo del bando di concorso è reperibile sul sito www.rivasanvitale.ch o può essere richiesto all'indirizzo info@rivasanvitale.ch.

Eventuali informazioni possono essere richieste per iscritto e non saranno evase richieste telefoniche o inviate ad altri indirizzi di posta elettronica.

4.4.5 Termini contrattuali e foro

Il presente bando di concorso sarà parte integrante del contratto di locazione e sarà sottoscritto dalle parti. Il concorrente, con la sottoscrizione del presente capitolato, dichiara di accettare integralmente e senza riserva alcuna le condizioni in esso contenute.

Per qualsiasi contestazione che potesse sorgere, a dipendenza del contratto che verrà sottoscritto, sarà competente il foro esecutivo e giudiziario di Mendrisio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

La Segretaria:

Antonio Guidali

Lorenza Capponi

Riva San Vitale, 27 novembre 2025
(RM del 25.11.2025)

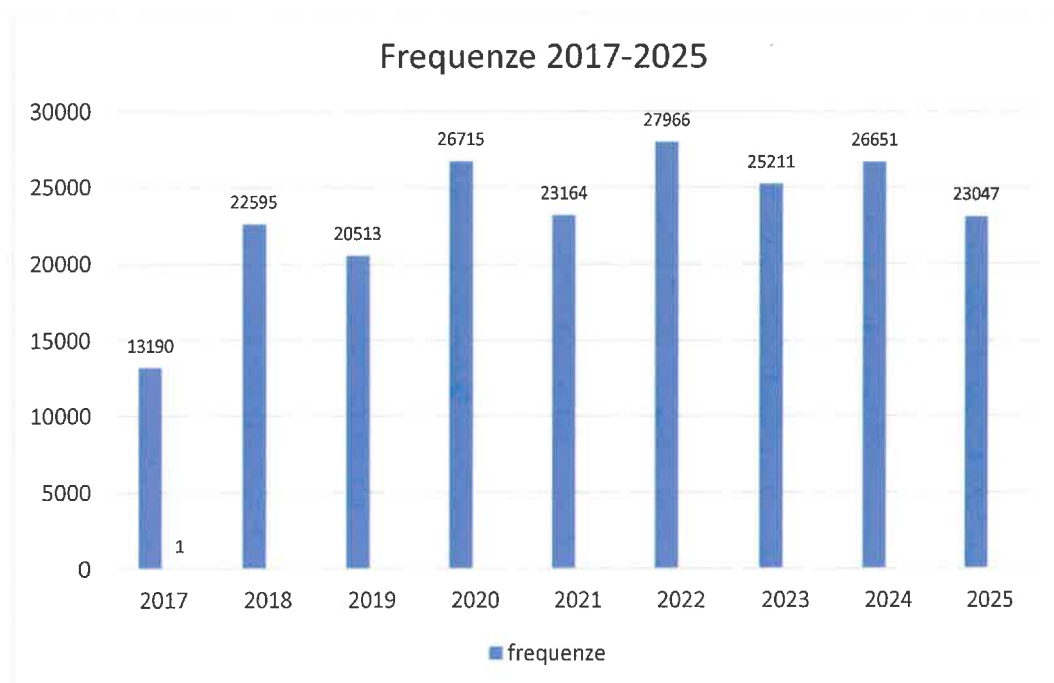
Allegati:

- Planimetria
- Statistica frequenze





Numero di frequenze al Lido comunale dal 2017 al 2025



Nel conteggio delle entrate non rientrano i frequentatori del solo bar.

Cancelleria comunale

Riva San Vitale, 29 ottobre 2025