



CAPITOLATO PER LA LOCAZIONE E LA GERENZA DEL CHIOSCO PARSIFAL COMUNE DI ASCONA

Il Municipio del Borgo di Ascona mette a pubblico concorso la locazione e la gerenza del chiosco al mapp. 1300 RFD Ascona.

Premesse

1. Lo Snack Bar Parsifal

Lo Snack Bar Parsifal è ubicato sulla collina di Ascona all'interno dell'omonimo Parco Parsifal sul Monte Verità. Nelle adiacenze dello Snack Bar si trova il parco giochi inaugurato nel mese di giugno del 2015.

La zona del Parco Parsifal è molto frequentata dalle famiglie, grazie al parco giochi che è molto apprezzato dalla popolazione indigena ma anche dai turisti e ciò grazie al forte richiamo del Monte Verità non solo per Ascona ma per l'intera Regione. Nella zona sono inoltre presenti diversi percorsi escursionistici per gli amanti delle passeggiate, della bicicletta e della mountain bike. Si rileva infine che in zona Parco Parsifal è pure presente un percorso vita.

2. Finalità del concorso

Con il presente concorso il Municipio si prefigge l'obiettivo di trovare un conduttore capace di creare e proporre concetti semplici ma originali rivolti in particolare alle famiglie, ritenuta la presenza del parco giochi, e dei turisti che si recano sul Monte Verità. L'offerta dovrà porsi con successo nell'offerta turistica della zona nel rispetto delle caratteristiche del Parco Parsifal nel cui contesto dovrà inserirsi in maniera organica e armonica.

Ospitalità e cortesia saranno i criteri per accogliere gli avventori, in un ambiente che dovrà risultare adeguato alle caratteristiche dello stabile: semplice ma gradevole e confortevole.

**Art. 1 Inizio e durata della locazione**

La locazione ha inizio il 01.01.2027 e ha durata di un anno fino al 31.12.2027. Il Municipio ha la possibilità di rinnovare il contratto annualmente per un massimo cinque anni con possibilità di disdetta da entrambi le parti entro il 31.08 di ogni anno.

Art. 2 Criteri di partecipazione

Possono partecipare al concorso persone fisiche con domicilio in Svizzera e le persone giuridiche iscritte nel Registro di commercio con sede legale in Svizzera. La lingua ufficiale del concorso è l'italiano.

Art. 3 Requisiti del gerente

Il conduttore dovrà esercitare direttamente la gerenza. È autorizzata la subgerenza ma responsabile a ogni effetto rimane il conduttore. L'esercizio dovrà essere gestito conformemente all'autorizzazione rilasciata dal Dipartimento delle istituzioni.

Il conduttore dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni e i permessi necessari per l'apertura e la conduzione dell'esercizio, nonché osservare tutte le prescrizioni di legge applicabili. Dovranno segnatamente essere rispettate le disposizioni della Legge sugli esercizi pubblici e sulla ristorazione (LEAR) e del relativo Regolamento di applicazione (RLEAR). Il conduttore agirà sotto la sua piena responsabilità imprenditoriale, tenendo manlevato e indenne il locatore da ogni eventuale pretesa da terzi.

Art. 4 Canone di locazione e deposito di garanzia**a) Canone di locazione**

Il canone di locazione per la stagione è stabilito con una base minima di fr. 12'000.00 (dodicimila franchi svizzeri). Ogni concorrente può proporre una cifra superiore. Il canone di locazione deve essere versato mensilmente al Municipio.

b) Deposito di garanzia

Al momento della firma del contratto, il conduttore deve produrre un deposito a garanzia di fr. 3'000.00 (tremila franchi svizzeri) valevole per tutto il periodo di locazione a garanzia dell'osservanza di tutte le prescrizioni del capitolato e del contratto di appalto.

Art. 5 Spese accessorie

La manutenzione ordinaria dell'immobile, degli spazi e delle attrezzature fornite sono a carico del Municipio.



La manutenzione, la riparazione e lo sgombero di attrezzature, arredi e macchinari messi a disposizione da ditte terze o fornitrici a scopo pubblicitario, sono a carico del conduttore se non prese a carico dalle rispettive ditte.

Il consumo di energia elettrica, il consumo di acqua, la tassa rifiuti, tassa canalizzazioni, i costi per la riparazione delle varie attrezzature sono a carico del conduttore.

Art. 6 Orario di apertura

Il periodo di apertura deve essere fissato d'intesa con il Municipio di anno in anno nel rispetto delle normative di Legge. Il Municipio può ordinare, a seconda delle condizioni atmosferiche e per qualsiasi altro motivo, la chiusura forzata del locale senza che il conduttore possa pretendere indennità di sorta. (NB: locali non riscaldati).

Art. 7 Autorizzazioni speciali e deroghe d'orario

Rimangono riservate le disposizioni e le procedure regolate da altre Ordinanze municipali.

Art. 8 Oggetto della locazione

La locazione riguarda le seguenti installazioni di proprietà comunale (come piani allegati):

- bar
- spaccio
- locale deposito
- terrazza
- servizi

Durante l'esercizio, il conduttore dovrà assicurare una costante pulizia di queste attrezzature, nonché del piazzale nel rispetto del pubblico decoro.

Il rimanente arredamento e materiale di consumo (carta WC / carta per asciugare mani, ecc.) ritenuto necessario per un efficiente servizio dovrà essere messo a disposizione dal conduttore, ivi incluse le stoviglie e le posate.

Art. 9 Modifiche della struttura

Costruzioni, impianti elettrici ed impianti all'interno del Chiosco possono essere modificati esclusivamente con l'autorizzazione scritta da parte del Municipio.

All'esterno non sono di principio ammesse modifiche, fanno eccezione installazioni precarie temporanee che per giustificati motivi possono essere autorizzate dal Municipio.

Al termine della locazione la struttura va riconsegnata allo stato originario.



Attrezzature e modifiche accettate dal Municipio non danno diritto ad un risarcimento, neppure se vengono lasciate al termine della locazione.

Migliorie della struttura o agli impianti possono dar diritto ad un risarcimento unicamente previo accordo con il Municipio e se precedentemente preventivati. L'accordo dovrà contenere al minimo la descrizione della modifica, il costo effettivo, l'ammortamento per ogni anno d'esercizio.

Il Municipio può pretendere, al termine della locazione, il ripristino alla situazione originaria, i costi sono a carico del conduttore.

Art. 10 Norme generali

Non è ammessa la posa di apparecchi automatici (flipper, giochi elettronici, distributori vari, ecc.). La riproduzione di musica (dal vivo o per mezzo di un impianto sonoro) è ammessa unicamente previa autorizzazione del Municipio e nel rispetto dell'Ordinanza Municipale concernente la repressione dei rumori molesti.

Art. 11 Prezzi

All'esterno del chiosco deve essere esposta in modo ben visibile la lista dei prezzi delle consumazioni. Deve essere permesso il pagamento sia in contanti che con mezzi elettronici "cashless" (Twint e/o carte di credito/debito).

Art. 12 Assicurazione

- a) Alla firma del contratto, il gerente o per lui il conduttore, devono presentare al Municipio copia, a comprova della validità, dell'assicurazione responsabilità civile per danni causati nell'esercizio dell'attività.
- b) Deve essere stipulata una garanzia globale minima per lesioni corporali e danni materiali di fr. 5'000'000.00 (cinque milioni di franchi svizzeri), per ogni caso di sinistro.
- c) Il conduttore o il gerente provvedono pure all'assicurazione della merce introdotta nel chiosco. Essi rinunciano a rendere responsabile il Municipio per eventuali danni da incendio, furto con o senza scasso, danni dalle acque e dell'elettricità.

Art. 13 Sublocazione e subappalto

Il subappalto e/o la sublocazione non sono permessi.

**Art. 14 Rescissione del contratto**

- a) Quando una delle due parti venisse meno alle condizioni contenute nel contratto, o per altri gravi motivi, o per inadempienza delle funzioni, lo stesso può essere disdetto con effetto immediato, senza indennità o per compensi di sorta.
- b) Resta riservata la facoltà per la parte denunciante di addebitare a quella inadempiente eventuali danni o altre inconvenienze conseguenti la disdetta.
- c) Questa indennità, così come eventuali altre rifusioni o ammende che il Municipio ritenesse di dover applicare al conduttore per inadempienza contrattuale, potranno venire attinte direttamente alla garanzia di cui all'art. 4 lett. b.

Art. 15 Offerte, esclusioni e valutazione**Art. 15.1 Idoneità generale del concorrente**

- Per la verifica preliminare del concorrente, lo stesso dovrà allegare all'offerta le dichiarazioni comprovanti il regolare pagamento negli ultimi 3 anni da parte del concorrente di:
 - AVS/AI/IPG;
 - Assicurazione perdita di guadagno in caso di malattia;
 - SUVA o istituto analogo;
 - Cassa pensione (LPP);
 - Imposte alla fonte;
 - Imposte cantonali e comunali cresciute in giudicato.
- Dichiarazione dell'Ufficio esecuzioni e fallimenti competente per le persone fisiche e di tutti i membri dell'organo di amministrazione per le persone giuridiche. È valido l'estratto rilasciato nei tre mesi precedenti la data di apertura del presente concorso.
- Estratto del casellario giudiziale per le persone fisiche e di tutti i membri dell'organo di amministrazione per le persone giuridiche. È valido l'estratto rilasciato nei tre mesi precedenti la data di apertura del presente concorso.
- Per i concorrenti iscritti a registro di commercio, un estratto aggiornato dello stesso.
- Il diploma cantonale di esercente o titolo equivalente del concorrente o di chi eserciterà la gerenza.



Art. 15.2 Altri documenti

Le offerte dovranno inoltre contenere:

- La proposta relativa al canone di locazione, mediante l'annesso *formulario 1*;
- Una presentazione del concorrente e delle attività svolte nel settore della ristorazione e/o nella conduzione di oggetti simili allo Snack Bar Parsifal. Se persona fisica il curriculum vitae, se persona giuridica una descrizione dell'esperienza nel settore della ristorazione. Per il gerente (se diverso dal conduttore) il suo curriculum vitae.
- Un progetto di gestione dello snack bar Parsifal compresa l'offerta gastronomica e la lista dei prezzi (anche indicativi) che si intendono applicare (massimo 3 pagine).
- Referenze del conduttore nella gestione di strutture analoghe, rispettivamente nella gestione di snack bar e/o ristoranti.
- Un esemplare del presente capitolato e dei suoi allegati sottoscritti in tutte le pagine.

Art. 15.3 Esclusioni

Il Municipio esclude dal concorso le offerte tardive e quelle che presentano lacune formali rilevanti. Esso potrà richiedere il completamento di eventuali documenti mancanti assegnando un termine di 5 giorni dalla data della richiesta. La mancata produzione della documentazione richiesta entro il termine assegnato sarà motivo di esclusione.

Art. 15.4 Valutazione delle offerte

Art. 15.4.1 Criteri

Varranno i seguenti criteri di valutazione:

Criteri	Peso percentuale del criterio
a) Canone di locazione	40%
b) Progetto di gestione:	30%
- concetto di gestione	50%
- qualità dell'offerta e rispetto delle caratteristiche dello Snack Bar Parsifal	50%
c) Esperienza del concorrente:	30%
- esperienza e conoscenza del settore	60%
- referenze documentate	40%



Art. 15.4.2 Metodo di valutazione

Il Municipio valuta il rispetto delle condizioni previste dal presente capitolato, compresa l'idoneità generale dei concorrenti e il contenuto della documentazione richiesta.

Qualora non sia rispettato uno dei requisiti relativi all'art. 15.1 "idoneità generale del concorrente" o non venga prodotta l'eventuale documentazione mancante entro un termine di 5 giorni dalla data della richiesta, l'offerta verrà scartata.

Il Municipio può chiedere la consulenza di specialisti esterni per le sue valutazioni.

a) Canone di locazione offerto (40%)

Il concorrente che propone un canone di locazione corrispondente a quello minimo indicato nel presente capitolato di concorso (fr. 12'000.00 annui) riceve 3 punti. Riceve 5 punti il concorrente che offre il canone più alto. Il punteggio da attribuire alle offerte economiche che si situano tra questi due valori limite, sarà definito proporzionalmente.

b) Progetto di gestione (30%)

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

- Concetto di gestione (50%)
- Qualità dell'offerta e rispetto delle caratteristiche dello Snack Bar Parsifal (50%)

Per ogni sottocriterio è attribuito un punteggio da 1 a 5, nel seguente modo:

- 1 punto: senza risposta o documentazione 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 e/o soluzioni superiori alla media delle altre offerte.
- 5 punti: ottimo, il contenuto ha valore superiore a quanto auspicato e/o fornisce indicazioni nettamente superiori alla media delle altre offerte.

c) Qualifiche del concorrente (30%)

L'esperienza (60%) viene valutata sulla base della presentazione del conduttore considerando le attività finora svolte nel settore della ristorazione e/o nella conduzione di oggetti simili allo snack bar Parsifal.

- 1 punto: Nessuna esperienza.
- 2 punti: meno di 2 anni di esperienza
- 3 punti: 3 o 4 anni di esperienza
- 4 punti: 5 o 6 anni di esperienza
- 5 punti: oltre i 7 anni di esperienza



Le referenze (40%) del conduttore devono pervenire dal settore della ristorazione e/o dell'alberghiera. Il Municipio si riserva la facoltà di verificare la veridicità delle referenze.

- 1 punto: una referenza
- 2 punti: due referenze
- 3 punti: tre referenze
- 4 punti: quattro referenze
- 5 punti: 5 o più referenze

Art. 16 Annullamento del concorso

Il Municipio si riserva l'annullamento del concorso nel caso in cui la qualità delle offerte non sia conforme alle attese, in particolare se il miglior punteggio non superi la nota media di 3, oppure se nessun offerente offra il canone minimo di locazione stabilito di fr. 12'000.00 annui.

Art. 17 Firma del contratto di locazione

Il contratto di locazione dovrà essere allestito e firmato dalle parti entro 30 giorni dalla crescita in giudicato della decisione di aggiudicazione della locazione e dovrà riprendere gli elementi del presente capitolato.

Art. 18 Offerte

Il presente capitolato è pubblicato all'Albo comunale. Copia dello stesso è ottenibile presso la Cancelleria comunale. Le offerte con la relativa documentazione e copia del presente capitolato dovranno pervenire al Municipio di Ascona, debitamente firmati, in busta chiusa, con la scritta esterna: "Offerta gerenza chiosco Parsifal Ascona" **entro le ore 11.00 di giovedì 15 ottobre 2026.**

Art. 19 Informazioni

Per ulteriori informazioni rivolgersi alla Cancelleria comunale di Ascona, Telefono 091 759.80.00, e-mail cancelleria@ascona.ch. Su richiesta scritta può essere organizzato un sopralluogo dei locali entro il termine di 5 giorni dalla scadenza del concorso.

**Art. 20 Disposizioni legali**

- a. Si applica il diritto svizzero.
- b. Per tutto quanto non previsto dal presente capitolato e dal contratto che verrà stipulato, fanno stato:
 1. il Codice delle obbligazioni;
 2. la Legge cantonale sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (LEAR) del 15 marzo 2023;
 3. il Regolamento cantonale di applicazione della Legge cantonale sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione del 7 giugno 2023 (RLEAR);
 4. l'Ordinanza municipale del 09.07.2010 in materia di esercizi pubblici;
 5. Regolamenti e Ordinanze municipali applicabili.
- c. Eventuali controversie tra le parti contrattuali in merito a creazione, interpretazione ed adempimento di questo contratto verranno decise da parte del Tribunale ordinario di Locarno.

Per il Municipio:
Il Sindaco
Giorgio Gilardi

La Segretaria:
avv. Paola Bernasconi

Ascona, 24 settembre 2026 / ris. mun. 1971 del 22.09.2026

Dichiarazione di accettazione da parte del concorrente:

Luogo e data: _____

Firma ed eventuale timbro: _____

(da allegare all'offerta una copia del capitolato sottoscritto, art. 15.2)



FORMULARIO 1

OFFERTA CANONE DI LOCAZIONE Snack Bar Parsifal

Il sottoscritto:

Cognome e Nome: _____
(nome ditta)

Indirizzo: _____

Località: _____

**Nell'ambito del concorso pubblico per la locazione e gestione del Chiosco
Snack Bar Parsifal di Ascona offre il seguente canone di locazione annuale:**

--

In fede.

Firma del concorrente:

Il presente formulario deve essere allegato all'offerta (art. 15.2)

Proprietario:

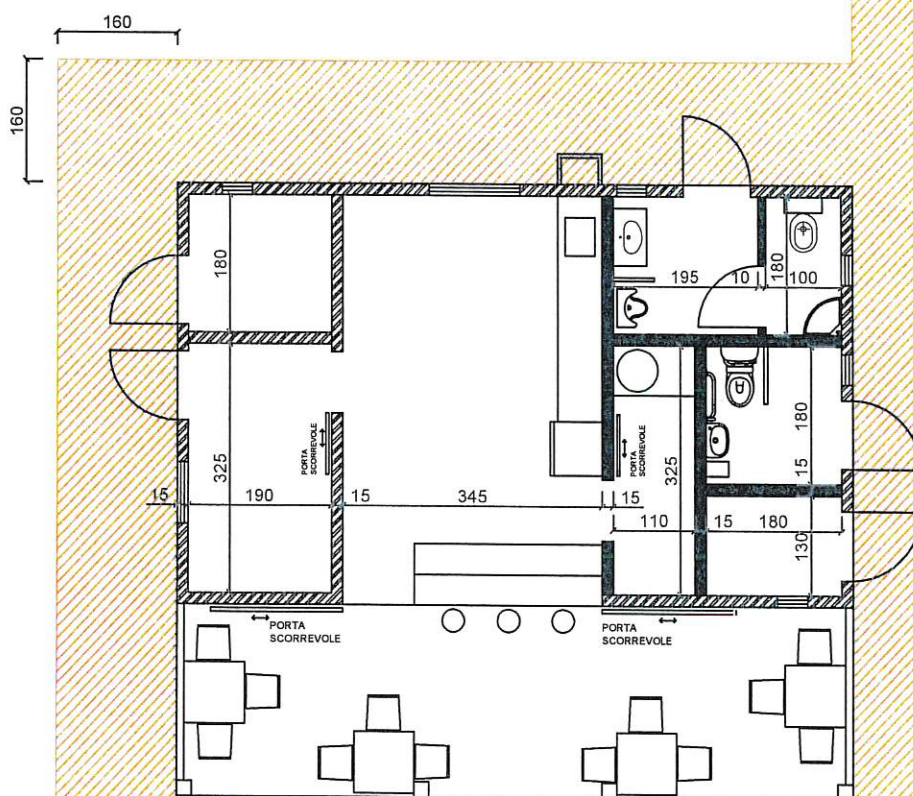
Progettista:

Istante:

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Il Segretario:



pianta sentiero in calcestre

Chiosco bar Parsifal, Via Madonna della Fontana 10, Ascona, mapp 1300



Piano terreno

Piano Nr: Piani DC

Data: gennaio 2014

Scala: 1:100

Formato: 21 x 29.7 cm

Proprietario:

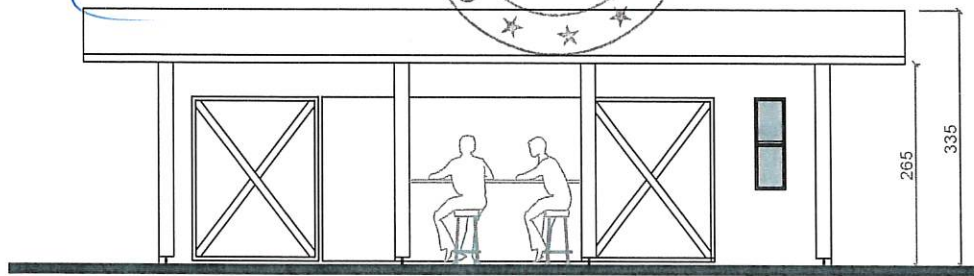
Per il Municipio:

Progettista:

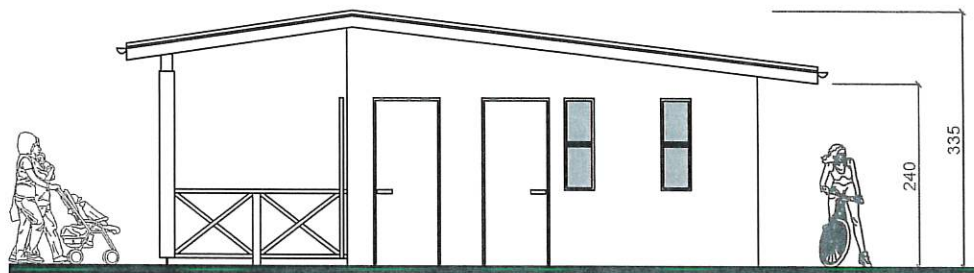
Istante:

Il Sindaco:

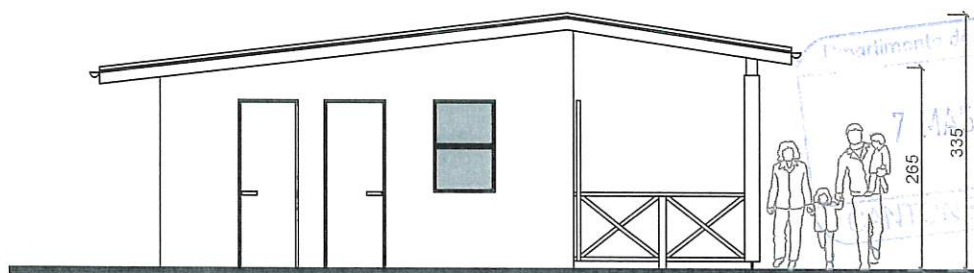
Il Segretario:



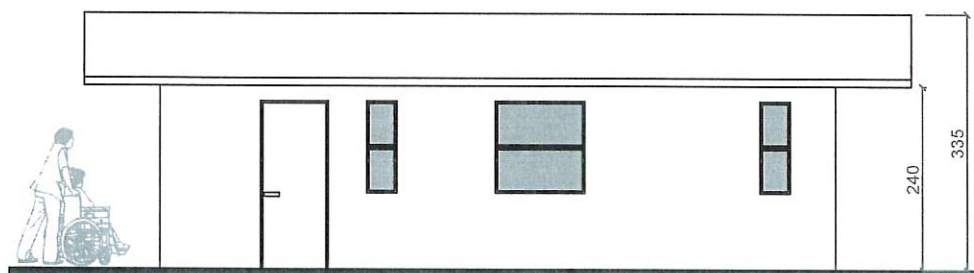
facciata est



facciata nord



facciata sud



facciata ovest

Chiosco bar Parsifal, Via Madonna della Fontana 10, Ascona, mapp 1300

Facciate

Piano Nr: Piani DC

Data: gennaio 2014

Scala: 1:100

Formato: 21 x 29.7 cm

Proprietario:

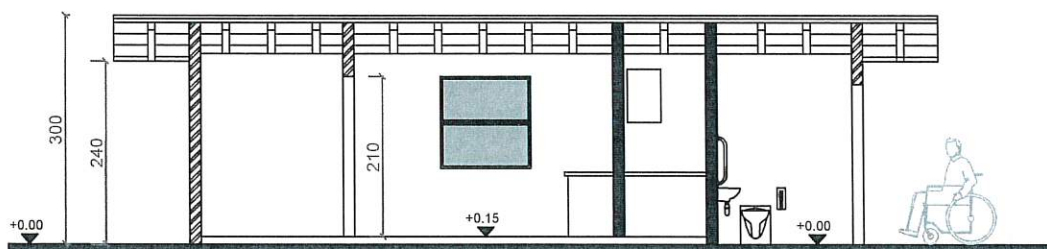
Progettista:

Istante:

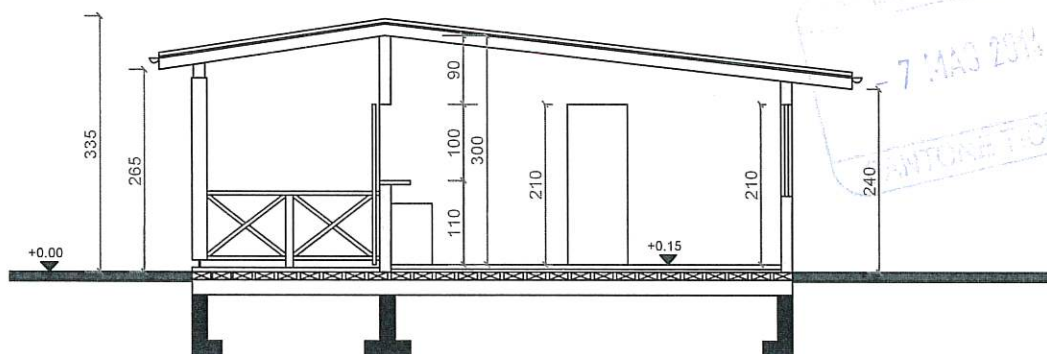
Per il Municipio:

Il Sindaco:

Il Segretario:



sezione b-b



sezione a-a

Chiosco bar Parsifal, Via Madonna della Fontana 10, Ascona, mapp 1300

Sezioni

Piano Nr: Piani DC

Data: gennaio 2014

Scala: 1:100

Formato: 21 x 29.7 cm

Proprietario:

Per il Municipio:

Progettista:

Istante: Il Sindaco:

Il Segretario:



Locali d'esercizio: 1

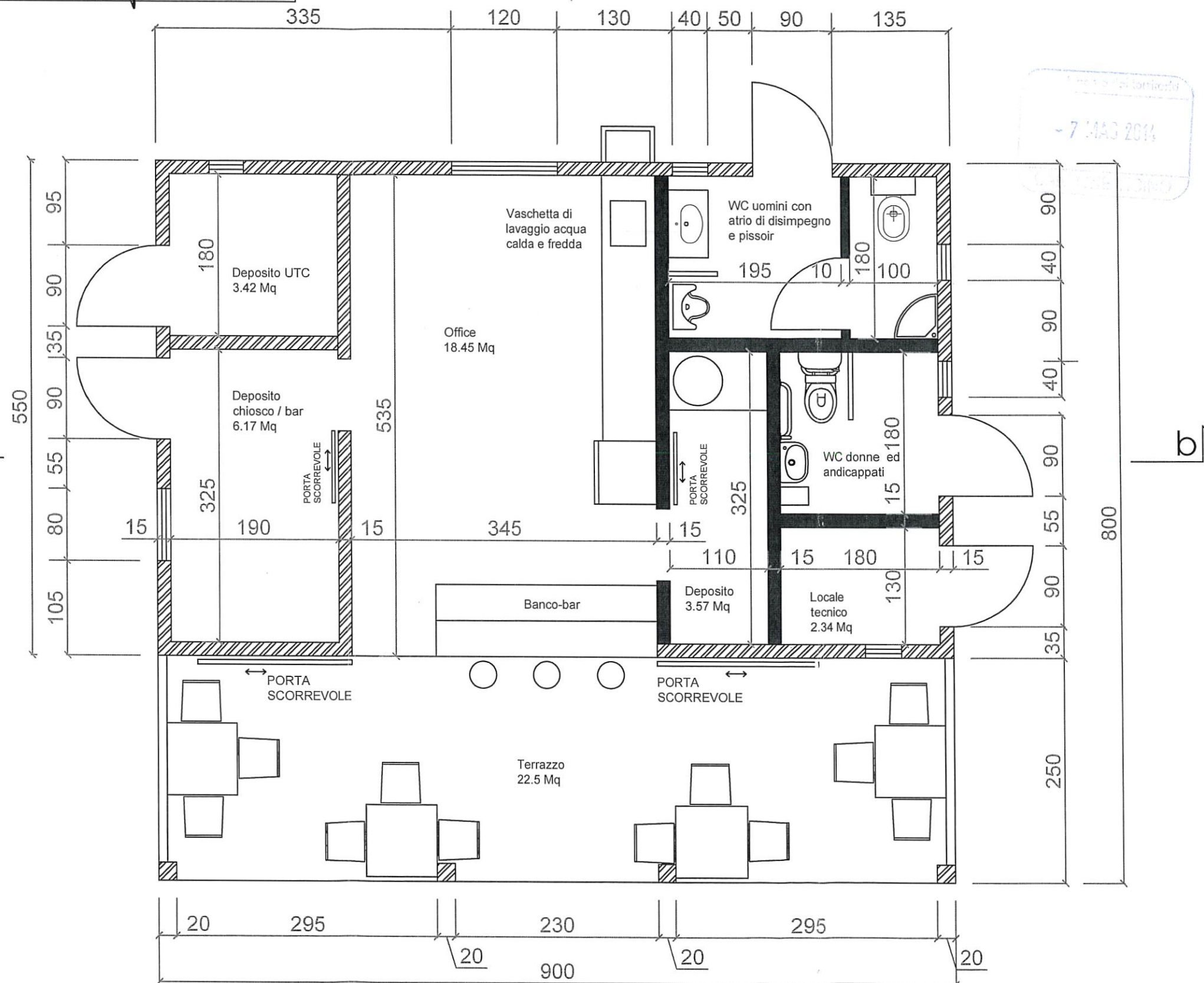
Posti a sedere interni: nessuno

Posti a sedere esterni: 55
15 (terrazzo),
40 (spiazzo)

Chiosco bar Parsifal + servizi igienici
accessibili a tutti

il Chiosco bar Parsifal, è solo d'utilizzo
stagionale, da aprile a ottobre

b



- 7 MAG 2014

b

Chiosco bar Parsifal, Via Madonna della Fontana 10, Ascona, mapp 1300



Piano terreno

Piano Nr: Piani DC

Data: gennaio 2014

Scala: 1:50

Formato: 29.7 x 42 cm

1300B

1100

850

800

850

