



# COMUNE di PERLEDO

## Provincia di Lecco

Via della Pace 10, 23828 Perledo (LC) Tel. 0341/830.229 Fax 0341/831.012

Codice Fiscale 83005870130 Partita I.V.A. 00710400136

email: [info@comune.perledo.lc.it](mailto:info@comune.perledo.lc.it) sito: [www.comune.perledo.lc.it](http://www.comune.perledo.lc.it)

## LIDO DI PERLEDO E VARENNA - DESCRIZIONE DEL COMPLESSO E LINEE GENERALI DI INTERVENTO DA PARTE DEL GESTORE

### PREMESSA

La struttura ricettiva denominata "Lido di Perledo e Varenna" (Lido d'ora in poi) è ubicata in frazione di Olivedo del Comune di Perledo, per l'esercizio di tutte le attività ricreative e di ristoro connesse. Il Comune di Perledo, in qualità di capoconvenzione ed in collaborazione con il Comune di Varenna, ha avviato l'iter per l'affidamento in concessione del Lido per un periodo di anni 15, tenendo conto dei necessari interventi di manutenzione previsti.

La succitata struttura ricettiva, ubicata su area demaniale in concessione al Comune di Perledo, è costituita da:

- a) porzione di area nuda (camminamenti e percorsi esterni, terrazza, spiaggia, verde) costituita da ingresso con terrazzo e percorsi esterni (275,10 mq), terrazza a lago (124,30 mq) con magazzino interrato (93,50 mq), area spiaggia (1027,30 mq), scivolo a lago (70,70 mq);
- b) fabbricato in muratura (Blocco 1 di 75,70 mq) costituito da chiosco-bar, cucina, n. 3 servizi, n.10 cabine-spogliatoio, n.4 docce;
- c) fabbricato in muratura (Blocco 2 di 30,50 mq) composto da un locale "Primo Soccorso", n. 5 servizi igienici e n. 4 docce esterne;
- d) pontile galleggiante per attracco temporaneo di natanti con boe di delimitazione (un lato del pontile galleggiante sarà utilizzato per servizio pubblico viario non di linea autorizzato dal Comune).

Per un'illustrazione più dettagliata si rinvia alle tavole grafiche messe a disposizione su supporto informatico.

La struttura è stata ricostruita e, successivamente, completata nell'anno 2005 a seguito dell'alluvione del 1996 che ne aveva danneggiato le parti essenziali.

Tutte le strutture interne e gli arredi (inclusa la veranda esterna fronte bar, l'attrezzatura per la spiaggia come ombrelloni, sdraio, tavolini) sono di proprietà del gestore uscente che dovrà rimuoverle alla scadenza del contratto, salvo accordi con l'eventuale nuovo gestore. Fanno eccezione il pontile e la relativa passerella, di proprietà del Comune di Perledo, che vengono inclusi tra le attrezzature messe a disposizione del nuovo gestore.

Lo stato di fatto e manutentivo del Lido devono essere riscontrati esclusivamente con sopralluogo in quanto qualunque relazione descrittiva non ne potrebbe illustrare le reali condizioni.

Alla luce dell'intenzione delle Amministrazioni comunali interessate di procedere a nuova concessione a terzi mediante bando di gara si espongono in linea di massima le seguenti aspettative:

**A) DESCRIZIONE DEI CONTROLLI RITENUTI NECESSARI DALLE AMMINISTRAZIONI DA ESEGUIRSI SULLA STRUTTURA DA PARTE DEL FUTURO GESTORE**

1. Verifica ed eventuale sistemazione delle cabine e dei locali spogliatoio nonché dei servizi igienici con particolare riguardo agli scarichi fognari nel numero necessario all'espletamento dell'attività;
2. Verifica dell'impianto elettrico e termo-idraulico, compresi accessori, ed eventuali sistemazione ed adeguamento alle normative vigenti;
3. Verifica ed eventuale sistemazione del pontile galleggiante e della relativa passerella con riferimento anche agli ancoraggi;
4. Verifica delle pavimentazioni esterne, dei parapetti e dell'area solarium ed eventuale manutenzione;

**B) DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI RITENUTI NECESSARI DALLE AMMINISTRAZIONI DA ESEGUIRSI OBBLIGATORIAMENTE SULLA STRUTTURA DA PARTE DEL FUTURO GESTORE**

1. TERRAZZO A LAGO di circa 124,30 mq.  
Rifacimento completo dell'impermeabilizzazione per problemi di infiltrazioni nel locale sottostante. Si prevede la rimozione dei masselli autobloccanti esistenti e del relativo sottofondo, accatastamento del materiale nell'ambito del cantiere, fornitura e posa doppio strato nuova guaina bituminosa data a fiamma compreso risvolti sul muro esterno, controllo e verifica degli scarichi ed eventuale implementazione, formazione di geotessuto, riposizionamento dei masselli precedentemente prelevati, su letto di sabbia e intasamento dei giunti, fornitura e posa di copertina in lamiera preverniciata sulla sommità del muro, ripristini e pulizie finali. Costo stimato approssimato circa € 8.000,00=;
2. NUOVA TUBAZIONE ACQUEDOTTO E DI TRASPORTO GAS METANO su tratto di circa 120 m.  
Attualmente il Lido è dotato di un approvvigionamento idrico inadeguato e non dispone di allacciamento al gas metano ma solo di serbatoio per GPL. Si deve prevedere un'opera per la fornitura e posa di due tronchi di tubazioni che dipartono dal Viale dei Giardini, a monte, dove sono presenti le condutture principali e che scendono paralleli fino al Lido. La lavorazione è caratterizzata dalla formazione di scavo in sezione obbligata per alloggiamento sottoservizi acqua e gas metano, eseguito mediante rimozione dei masselli autobloccanti esistenti, accatastamento del materiale per successivo riutilizzo, fornitura e posa di nuove tubazione diametri in accordo con gli enti gestori del servizio, rimozione e smaltimento vecchia condotta, stesura di letto di sabbia e nastro segnalatore, rinterro, riposizionamento della pavimentazione precedentemente prelevata compresa integrazione del materiale mancante su letto di ghiaia, sabbione e intasamento dei giunti, ripristini e pulizie finali. Costo stimato approssimato circa € 18.500,00=;
3. SISTEMAZIONE DELL'ULTIMO GRADINO DELLO SCIVOLO A LAGO.  
Allo stato attuale l'ultimo gradino di accesso in cemento armato dello scivolo in acqua si è profondamente lesionato con tendenza al distacco dal resto della scalinata. Il moto ondoso contribuisce col suo stato a peggiorare la situazione. Si deve prevedere la fornitura e posa di un prodotto apposito a base cementizia in acqua per il riempimento della lesione e di una lamiera sagomata di copertura (alzata e pedata sull'ultimo gradino) ben ammorsata nel cemento armato e con

superficie gofrata in modo tale da evitare scivolamenti in acqua. Inoltre si deve realizzare una barriera di materiale inerte tipo scogliera ai piedi dello scivolo per creare piede all'intero manufatto. Costo stimato approssimato circa € 3.500,00=.

N.B. Gli importi degli interventi obbligatori descritti non saranno scomputabili dai canoni concessori. Gli stessi dovranno essere eseguiti entro un anno dall'aggiudicazione del servizio.

**C) DESCRIZIONE DEI POSSIBILI INTERVENTI AGGIUNTIVI  
(punteggio proposto nell'offerta tecnica 50 pt di cui 30 pt per requisiti di qualità e 20 pt per valore economico)**

Fatti salvi gli interventi previsti al punto B) delle presenti linee guida al concorrente sarà consentito effettuare interventi migliorativi nell'ottica di garantire la piena fruizione della struttura e la sua integrazione con le altre strutture turistico-ricettive dei comuni di Perledo e Varenna ed in particolare della località di Olivedo. Tali interventi potranno riguardare, in particolare:

- i. riqualificazione della parte impiantistica della struttura (impianto elettrico ed idraulico) con introduzione di sistemi a fonti rinnovabili per il riscaldamento dell'acqua calda (pannelli termosolari) e per la produzione di energia elettrica (pannelli fotovoltaici) e incremento delle prestazioni dell'involucro edilizio con isolamenti e ventilazioni al fine di migliorarne le prestazioni energetiche;
- ii. rivisitazione dell'intera struttura con o senza ampliamenti, ricomprendente una riorganizzazione degli spazi interni ed esterni secondo le esigenze del gestore in coerenza con le aspettative delle amministrazioni comunali (es.. riprogettazione degli arredi in modo più organico, strutture accessorie tipo gazebo e chioschi, rimodulazione del n. cabine spogliatoi e dei servizi a favore di una nuova cucina, implementazione sala bar-ristorante, aggiunta di verande etc..) nel rispetto delle normative vigenti fruibili anche dall'utenza ampliata (diversamente abili etc..);
- iii. introduzione di nuove strutture tipo giochi per bambini e per adulti (es. scivoli, beach volley, ping pong, cinema all'aperto, disco bar etc..) utilizzabili anche per tornei;
- iv. piattaforma tuffi, vasca idromassaggio e/o piscina da ubicare all'interno della struttura ovvero su supporto galleggiante all'esterno;
- v. riprogettazione delle piantumazioni e del verde ornamentale;
- vi. posizionamento di insegne all'ingresso e in punti visibili per i potenziali fruitori (stazione, via dei Giardini, imbarcadero, centro paese, lato lago);
- vii. sostituzione del cancello di ingresso del Lido e delle altre recinzioni;
- viii. riqualificazione della Via al Lido e piazzetta Teodolinda comprendente pavimentazione, illuminazione e parapetti sul fiume;

N.B. Gli importi dei possibili interventi aggiuntivi non saranno scomputabili dai canoni concessori.

Tutti gli interventi dovranno essere effettuati dopo l'ottenimento delle prescritte autorizzazioni da parte degli Enti competenti (Comuni di Perledo e Varenna, Autorità di Bacino, Provincia, Soprintendenza etc..) entro due anni dall'aggiudicazione salvo proroghe motivate rilasciate dalle amministrazioni di Perledo e Varenna.

I concorrenti dovranno almeno far pervenire in sede di presentazione delle offerte, un progetto di fattibilità tecnica ed economica della proposta presentata. A tal fine l'amministrazione comunale metterà a disposizione su richiesta dei concorrenti le planimetrie dello stato di fatto in formato .dwg mentre saranno allegate alla procedura di gara in formato .pdf

**D) ESPERIENZA GESTIONALE - RELAZIONE SULLE ATTIVITA' SVOLTE IN PRECEDENZA SULLA NELLA GESTIONE DI ATTIVITA' ANALOGHE E DURATA DELLE MEDESIME (punteggio proposto nell'offerta tecnica 10 pt)**

## **E) DESCRIZIONE DELLE ULTERIORI PROPOSTE MIGLIORATIVE PER UNA COMPLETA FRUIZIONE (punteggio proposto nell'offerta tecnica 10 pt)**

Scopo di questa parte dell'offerta è di valutare proposte e idee migliorative per incrementare le frequentazioni nell'area a lago dei comuni di Perledo e Varenna, ed in particolare della frazione di Olivedo. Tali proposte potranno riguardare:

- bozze di accordi con altre strutture limitrofe (alberghi, ristoranti, bar, agenzie, servizi di trasporto, ecc) per attività promozionali e organizzazione di spettacoli, tornei e altri eventi;
- proposta per manifestazioni estive da inserire nel calendario degli eventi dei due comuni e di tutto il centro lago;
- attività promozionali svolte in ambiti esterni ai due comuni (siti internet, app, giornali, enti turistici e pro loco, altri enti) per favorire la fruizione della struttura;
- forme di incentivo per lo svolgimento di sport acquatici (corsi o noleggi di pedalò, canoe, moto d'acqua, natanti elettrici etc..);
- servizi aggiuntivi gratuiti (es. wi-fi nel circondario etc..);
- forme di incentivo per lo svolgimento di attività ludiche indirizzate ai bambini dei due comuni e dei villeggianti;
- favorire l'accesso alla struttura al circondario mettendo a disposizione mezzi idonei (es..giro navette etc..);
- azioni di promozione turistica atte a valorizzare il territorio ed i prodotti locali (es..pacchetti di promozione turistica, percorsi culturali, enogastronomici, agro-alimentari etc..).