

# **FAQ**

**BANDO DI GARA PER LA  
CONCESSIONE PER 6 ANNI DEI  
LOCALI AD USO BAR/RISTORANTE  
PRESSO L'ALA SUD DEL  
COMPLESSO MONUMENTALE DEL  
CASTELLO DI NOVARA SITO IN  
PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTÀ  
N. 3**

**Aggiornato al: 09/09/2022**

**1)D:** Verifica della effettiva decorrenza del pagamento del canone; ossia, dall'effettivo inizio dell'attività e comunque entro 6 mesi (periodo massimo per tutti i lavori inerenti la predisposizione del bar/ristorante, anche in ragione di tutti gli oneri formali-procedurali relativi)

**R:** Ad oggi secondo l'art 6 del Capitolato i pagamenti pattuiti sono dovuti dalla firma della concessione. Tuttavia prevedendo, nel caso della durata della concessione ( art. 5 del bando), l'inizio della stessa dal primo giorno di attività e comunque non oltre sei mesi dalla stipula dell'atto di concessione, si conferma che il canone sarà dovuto dal giorno dell'effettivo inizio dell'attività e comunque non oltre 6 mesi dalla data di stipula dell'atto di concessione.

**2)D:** i locali destinati alla cucina avrebbero - già - necessità di nulla-osta/approvazione da parte dei competenti Uffici ASL; con particolare riferimento ai locali spogliatoi, bagni del personale addetto; alla cd. bussola per l'accesso al locale cucina e/o varie prescrizioni sanitarie previste in dette attività.

**R:** Il parere ASL dipende da elementi attualmente non disponibili, poiché derivanti dalla fattispecie di locale che l'offerente prevederà in progetto e dalla tipologia delle lavorazioni/cucina previste. Il parere dell'ASL dovrà pertanto essere acquisito in funzione, fra gli altri elementi, del progetto del locale, delle caratteristiche tecniche della cucina, della numerosità del personale impiegato, tenendo in considerazione la natura storica dell'immobile e i conseguenti vincoli esistenti. In ogni caso il recupero edilizio è stato concepito, progettato e realizzato per la destinazione indicata in bando.

**3)D:** Nel Bando di gara de quo appare totalmente assente qualsiasi ipotesi di ammortamento/riscatto ovvero ristoro sia a carico di concessionario subentrante, sia a carico della stessa Fondazione dei beni mobili e/o strumentali in caso non solo di naturale scadenza della concessione (6 anni o 12 anni), ma anche in caso rilascio anticipato.

Nondimeno, in riferimento a tutte le opere murarie (pertanto muri, pareti, componenti fissi della struttura) che sono necessarie per l'approntamento dell'attività imprenditoriale di ristorazione.

Infatti, appare utile porre in evidenza che tutti gli oneri necessari (gli importanti costi da sopportare per i lavori sopra descritti; invero, molto più numerosi) ricadenti sul primo concessionario, permarrebbero sia al concessionario subentrante, sia allo stesso Castello, in qualità di concedente. Non secondario, poi, appare la questione del valore dell'avviamento maturato nel periodo di concessione, che dovrà essere necessariamente ristorato dal concessionario subentrante a favore di quello uscente.

**R:** Per quanto concerne i lavori per l'immobile, si ritiene che tale investimento venga compensato da un canone posto a base di gara la cui entità è stata determinata anche in relazione ai lavori che il gestore dovrà realizzare. Il concessionario, infatti, godrà dell'immobile al prezzo offerto in

sede di gara - e come da PEF che dovrà essere presentato - per 6/12 anni.

I beni mobili rimarranno in proprietà del concessionario che sarà tenuto a liberare i locali al termine del contratto.

Alla fine del periodo di concessione, il concessionario potrà però valutare se trattenere tali beni oppure se proporre alla Fondazione di cederne la proprietà al nuovo concessionario, prevedendo tale possibilità in sede di gara, al prezzo determinato da apposita perizia asseverata di stima, redatta da tecnico abilitato incaricato e pagato dal concessionario ma individuato di comune accordo con la Fondazione. Il corrispettivo per l'acquisto di tali beni sarà pagato al concessionario uscente dal concessionario subentrante all'atto della stipula del nuovo contratto di concessione. In caso di assenza di offerta di acquisto e/o di concessionario subentrante, per qualsivoglia motivo, nessun onere potrà essere imputato alla Fondazione ed i locali dovranno essere resi liberi da cose e beni mobili.

**4) D:** Quantificazione costo concessione parcheggi, con determinazione anche in merito alla periodicità: 6 anni o 12 anni?

**R:** Sulla base della totalità della superficie di somministrazione e con la valutazione come da regolamento comunale il costo di monetizzazione parcheggio pari a 66,75 euro/mq il costo per il ristorante in castello potrebbe essere pari a 31.192 euro. I calcoli effettivi tuttavia saranno poi da rivedere in base all'effettivo progetto. Quanto dovuto ha validità per l'intero periodo

**5) D:** Tempistiche di realizzazione opere cortile interno ed esterno

**R:** Prevediamo che per le diverse fasi, compresa l'acquisizione dei pareri della sovrintendenza fino alla realizzazione sia necessario almeno un anno, senza che tale stima costituisca impegno alcuno a carico della Fondazione

**6) D:** Conferma che a scadenza dei primi sei anni, con regolarità da parte dell'affittuario, ci sia rinnovo per ulteriori sei anni

**R:** Ai sensi dell'articolo 6 del bando il rinnovo è previsto inderogabile facoltà per il concessionario, salvo il regolare adempimento agli obblighi contrattuali, e selvo l'invio di regolare comunicazione come previsto nel medesimo articolo 6 del bando.

**7) D:** Quali sono i vincoli per opere interne (copertura pavimentazione, colori interni, aumento apertura accesso alle "sale", ecc....)

**R:** In merito alla finiture interne non vi sono vincoli particolari se non quelli legati al rispetto delle normative in materia di sicurezza e di igiene e alla struttura dell'edificio.

**8) D:** Possibilità di spostare e/o modificare impianto di riscaldamento/raffrescamento

**R:** L'impianto è basato su pompa di calore ed erogazione caldo/freddo tramite termoventilconvettori e in alcuni locali di servizio tramite canalizzazione a

soffitto. Il posizionamento dei termoventilconvettori può essere modificato compatibilmente con la struttura dell'impianto

**9)D:** È possibile prevedere, in base agli investimenti e migliorie apportare, un aumento del periodo di locazione (rapporto euro/anno, come avviene su altri immobili comunali seppur non in concessione ad altri)

**R:** Il bando non prevede che gli investimenti possano comportare altre condizioni al di là di quanto già previsto nel bando (vedi art. 3.1“ Tra i predetti oneri sono compresi: rivestimenti delle pareti verticali della cucina, sistemazione delle fessurazioni all'intradosso del solaio ligneo. Tali opere sono computate per un importo massimo di euro 10.000. Le spese effettivamente sostenute, fermo restando l'importo massimo di euro 10.000, verranno dedotte nella misura del 50% dal canone da versarsi per come previsto nel presente atto per quote non superiori alla metà del canone, con decorrenza dal primo trimestre effettivamente dovuto; per tanto non sono previste ulteriori variazioni alla condizioni contratto

