



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

* * *

Provincia di Livorno

AVVISO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DESTINATO AD USO COMMERCIALE SITO NELLA PINETA IN VIALE DEGLI ETRUSCHI DEL COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

In esecuzione all'atto delle Determina dell'Area Amministrativa n. _____ del _____ il Comune di Campo nell'Elba intende procedere all'assegnazione in locazione di un immobile di proprietà comunale sito in Marina di Campo, Viale degli Etruschi, 310, catastalmente identificato al Foglio 19, particella 1831 sub.601 ad uso commerciale, da destinare ad attività di ristoro.

L'immobile è parte del patrimonio disponibile e la procedura è disciplinata dalla L. 392/1978 per usi commerciali, e dal D.Lgs. 267/2000, oltre al D.Lgs 36/2023 e s.m.i. sui contratti pubblici per i principi di trasparenza e imparzialità.

ART. 1 AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Campo nell'Elba - Provincia di Livorno – Piazza Dante Alighieri n.1 – 57034 Campo nell'Elba
- tel. +39 0565 979311 - P.I. 00919910497 e C.F. 82001510492.

E mail posta@comune.camponelleba.li.it

PEC comune.camponelleba.li@postacert.toscana.it

Sito istituzionale: www.comune.camponelleba.li.it

ART. 2 PROCEDURA DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La locazione sarà affidata mediante procedura di selezione aperta, con aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente vantaggiosa di cui all'art.13 e 15 del presente avviso. La procedura sarà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida.

ART. 3 FINALITÀ DELLA PROCEDURA E CONDIZIONI

1. Il Comune di Campo nell'Elba (di seguito "Comune" o "locatore") intende concedere in locazione ad un soggetto individuato tramite procedura ad evidenza pubblica (di seguito "locatario") il locale sito in Marina di Campo, Viale degli Etruschi, 310, catastalmente identificato al Foglio 19, particella 1831 sub.601 ad uso commerciale.
2. Il locatario avrà il diritto di gestire funzionalmente l'attività commerciale che sarà posta in essere introitandone i relativi proventi.
3. **Obiettivi del Comune sono:**
 - a) fornire un servizio di ristoro;
 - b) garantire la redditività e la fruizione del patrimonio comunale a beneficio della collettività;
 - c) implementare l'offerta di ristoro durante i mesi invernali.
4. **Attività commerciale ammessa:** "attività di ristoro" finalizzata alla preparazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, da consumarsi sul posto o, eventualmente, anche da asporto.
5. **Condizioni di attività:**
 - a) **Periodo Estivo (1 giugno- 30 settembre):** Apertura giornaliera del locale (nel rispetto della salute, sicurezza e qualità della vita del lavoratore).
 - b) **Periodo autunno/inverno/primavera: (1 ottobre- 31 maggio) :** apertura il sabato e la domenica.



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

* * *

Provincia di Livorno

- c) È consentita la chiusura dell'attività per 30 giorni consecutivi previa comunicazione agli uffici comunali competenti.
- d) **Gestione dell'apertura e chiusura del campetto di calcio a 5 sito in pineta** (nei giorni di apertura), adiacente all'immobile oggetto di locazione e pulizia dello stesso. L'utilizzo del campetto è gratuito per gli utenti.

ART. 4 OGGETTO DELLA LOCAZIONE

1. Il presente avviso ha come oggetto l'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale come di seguito descritto e come da allegati, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, del quale l'aggiudicatario dovrà essere reso perfettamente edotto anche attraverso **un sopralluogo preliminare obbligatorio** del quale sarà redatto apposito verbale.
2. L'immobile oggetto della locazione è costituito dai locali di cui alla Planimetria allegata ed in particolare: da tre vani utili da adibire ad uso bar, retro bar, magazzino, due servizi igienici, un disimpegno ed una cisterna interrata oltre ad un ampio spazio antistante di circa 77,00 mq munito di copertura e un'area esterna come da Planimetria allegata.
3. Il locatario al fine dell'esercizio dell'attività dovrà verificare preliminarmente all'avvio della nuova attività quali sono gli interventi necessari per la riattivazione, la manutenzione o l'adeguamento degli impianti e delle strutture concesse in locazione, ottenendo all'occorrenza le certificazioni previste.
4. Il locatario dovrà garantire la conduzione del locale secondo le normative vigenti in materia, presentando preliminarmente all'avvio dell'attività la documentazione prescritta allo sportello **SUAP**. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie dovranno essere intestate al locatario, che dovrà espletare a propria cura e spese tutte le incombenze amministrative richieste.
5. La ricognizione, l'esatta consistenza dei beni e il loro stato attuale di manutenzione saranno individuati in un **apposito verbale da redigere in contraddittorio** tra le parti **successivamente aggiudicazione di gara**. Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale.
6. Al termine del rapporto contrattuale con il Comune il locatario nulla avrà a pretendere rispetto alle autorizzazioni acquisite, dovrà cessare ogni attività, restituendo gli immobili al Comune. Il locatario si impegna fin da ora a restituire gli immobili nel medesimo stato in cui sono stati consegnati, fatta salva la normale usura conseguente all'esercizio delle attività svolte e le eventuali modifiche autorizzate dal Comune in costanza di rapporto.

ART. 5 IMPORTO E CONDIZIONI ECONOMICHE DELLA LOCAZIONE

Il canone di locazione minimo a base di gara viene stabilito nella misura di Euro **€ 13.769,03 (tedicimilasettecentosessantanove/03)** annui. Il canone posto a base di gara è stato determinato assumendo quale riferimento il canone applicato nel precedente rapporto contrattuale, aggiornato alla data del presente bando mediante applicazione della variazione dell'indice ISTAT FOI (Famiglie di Operai e Impiegati), tenendo altresì conto dello stato manutentivo dell'immobile, degli investimenti posti a carico del futuro locatario e dell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere e migliorie eventualmente realizzate. Sono ammesse esclusivamente offerte economiche in aumento rispetto al canone annuo posto a base di gara.

Il rialzo dovrà essere espresso in euro su base annua e non potrà essere inferiore all'1,50%.



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

* * *

Provincia di Livorno

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere chiarimenti qualora l'offerta economica presentata appaia manifestamente incongrua o non sostenibile in relazione al piano di gestione e agli investimenti dichiarati dal concorrente. Il canone annuo risultante dall'aggiudicazione sarà aggiornato annualmente sulla base della variazione dell'indice ISTAT FOI (Famiglie di Operai e Impiegati), con decorrenza dal 1° giugno di ciascun anno e con riferimento alla variazione intervenuta nei dodici mesi precedenti.

Il canone annuo, così come determinato all'aggiudicazione, verrà corrisposto all'Amministrazione **in un'unica soluzione entro il mese di ottobre di ciascun anno.**

In caso di mancato pagamento entro il termine stabilito, il Comune provvederà a diffidare il locatario ad adempiere entro un termine perentorio. Decorso inutilmente tale termine, l'Amministrazione potrà procedere all'escussione delle garanzie prestate e all'adozione degli ulteriori provvedimenti previsti dal contratto e dalla normativa vigente.

Restano interamente a carico del locatario tutti gli interventi, le opere e gli adeguamenti necessari per rendere l'immobile idoneo all'esercizio dell'attività, compresi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria iniziale relativi ai locali, agli impianti tecnologici, alle finiture interne e al rifacimento del manto di copertura, necessari per l'avvio dell'attività.

Rientrano tra tali interventi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli adeguamenti edilizi e impiantistici, gli interventi di messa a norma, il rifacimento o l'adeguamento degli impianti tecnologici, nonché ogni altro intervento necessario all'ottenimento delle autorizzazioni e certificazioni richieste dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività.

Tali interventi sono assunti integralmente a carico del locatario in considerazione dello stato di fatto dell'immobile e delle condizioni economiche poste a base di gara e non daranno luogo ad alcun rimborso, indennizzo o compenso da parte del Comune.

Successivamente all'avvio dell'attività restano a carico del locatario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria necessari alla conservazione, funzionalità e sicurezza dell'immobile e degli impianti.

Restano invece a carico del Comune gli interventi di manutenzione straordinaria riguardanti le strutture portanti dell'edificio e l'involucro edilizio che si rendessero necessari successivamente all'avvio dell'attività, salvo che siano conseguenza di uso improprio, negligenza, omessa manutenzione o inadempimento del locatario.

Tali interventi saranno programmati e concordati con il locatario con congruo preavviso, compatibilmente con la natura dell'intervento, fatti salvi i casi di urgenza o di necessità indifferibile.

ART. 6 DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata del contratto a norma della L. 392/78 è stabilita **in anni 6 (sei)** eventualmente rinnovabile una sola volta per uguale periodo, previo provvedimento dell'Amministrazione comunale. Il rinnovo non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra Parte, a mezzo di lettera raccomandata/PEC, almeno 12 mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego del rinnovo soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/78 con le modalità ed i termini ivi previsti.

ART. 7 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI POSSIBILI INTERVENTI

Senza che l'elenco sotto riportato risulti prescrittivo né esaustivo, si ritiene che allo stato attuale potranno essere realizzati i seguenti interventi sull'immobile oggetto di locazione che il locatario potrà realizzare a sua cura e spesa prima dell'avvio dell'attività:



- a) Demolizione e ricostruzione a parità di volume.
- b) Ristrutturazione edilizia.
- c) Ampliamento del 10% della superficie coperta esistente.
- d) Separazione completa degli impianti di acqua, luce e induzione;
- e) Adeguamento o completo rifacimento degli impianti di climatizzazione e riscaldamento, potendo utilizzare facoltativamente sistemi tradizionali o sistemi ad aria con pompe di calore; è consentito facoltativamente per il locatario l'utilizzo della copertura dell'edificio per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica e acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili (es. pannelli solari).
- f) adeguamento o rifacimento degli impianti con relative certificazioni di tutti gli impianti che saranno modificati o realizzati ex novo.
- g) Gli interventi sopraelencati sono soggetti ad autorizzazioni o permessi di natura edilizia o paesaggistica...ecc.

Al termine della locazione tutte le opere realizzate e gli investimenti effettuati sull'immobile resteranno di proprietà del Comune senza che alcuna pretesa a qualunque titolo possa essere avanzata dall'aggiudicatario. Il locatario rientrerà invece in possesso di tutti i beni mobili di sua proprietà presenti all'interno della struttura e utilizzati nel periodo di locazione per condurre l'attività. Quanto sopra vale anche in caso di risoluzione anticipata del rapporto contrattuale se dovuta a responsabilità o volontà dell'aggiudicatario.

ART.8 SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Alla gara potranno partecipare persone fisiche, imprese individuali, artigiani, società anche cooperative, enti o persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ed in possesso dei requisiti di cui all'art.10 del presente Avviso.

Ai soggetti costituiti in forma di raggruppamento trovano applicazione, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 68 del D.lgs. 36/2023.

ART. 9 PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI – OBBLIGHI DEL LOCATARIO

1. Consegna dell'immobile alla stipula del contratto o per motivi di urgenza legati ad interventi manutentivi necessari prima della stipula con apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti di cui all'art. 4 punto 6;
2. Obbligo per il locatario di costituire la garanzia definitiva nonché di stipulare e mantenere per tutta la durata della locazione adeguate **polizze assicurative R.C.T., R.C.O. e Rischio Locativo** con massimali non inferiori a quelli stabiliti dal presente avviso e/o dal contratto.
3. Obbligo per il locatario di corresponsione degli interessi ex. D. Lgs. 231/2002 per ritardato pagamento del canone di locazione alle scadenze;
4. Divieto di:
 - Mutare la destinazione d'uso dell'immobile;
 - Esercizio di attività diverse dalla somministrazione di alimenti e bevande;
 - Sublocazione, comodato anche parziale del bene, cessione del contratto.
5. Il locatario dovrà osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di Legge applicabili e compatibili con la natura dell'immobile in oggetto attenendosi scrupolosamente a quanto contenuto nel presente avviso.



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

* * *

Provincia di Livorno

6. Il locatario dovrà utilizzare e condurre tutti i locali e impianti con la massima cura e diligenza, con impegno a mantenere e a riconsegnare gli stessi in buono stato di conservazione, salvo deperimento d'uso, assumendo piena responsabilità civile e patrimoniale.
7. **Il locatario dovrà effettuare obbligatoriamente un sopralluogo preliminare** alla presentazione dell'offerta per prendere visione dell'immobile e valutare i possibili interventi da realizzarvi di cui all'art. 4 punto 1.
8. Il locatario non potrà introdurre e mettere in esercizio nell'area apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici o semiautomatici, meccanici, elettronici che prevedono vincite in denaro e/o qualsiasi altra forma di premio ai sensi dell'art. 110 – commi 6 e 7 – del TULPS.
9. Il locatario dovrà intestare a proprio nome, anche a seguito della separazione degli impianti come indicato all'art. 4 punto 4, i contratti relativi a tutte le utenze secondo le indicazioni del presente avviso. Tutte le spese relative all'allacciamento e quelle successive relative alla gestione delle utenze rimarranno ad esclusivo carico del locatario per l'intera durata del contratto e fino alla materiale riconsegna dell'immobile alla scadenza dello stesso.
10. Il locatario deve eseguire gli interventi di manutenzione di sua competenza avvalendosi di imprese o professionisti specializzati, quando il tipo di intervento lo richieda.
11. Il locatario dovrà operare nel rispetto delle norme vigenti in materia di lavoro, dovrà ottemperare a tutte le prescrizioni contenute nella vigente normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, prevenzione degli infortuni sul lavoro ed ogni altra disposizione in vigore che dovesse intervenire in corso d'esercizio per la tutela dei lavoratori.
12. Il locatario dovrà segnalare tempestivamente al Comune ogni danno, guasto o disfunzione riguardante l'immobile, gli impianti e le relative pertinenze che possano pregiudicare il regolare svolgimento del servizio, in modo da pianificare gli interventi per il suo completo ripristino oltre alle eventuali necessità di interventi straordinari.
13. Il locatario dovrà individuare **un referente operativo** per tutto il periodo della locazione, ai fini di attivare interventi d'urgenza di qualsiasi genere, che si rendessero necessari e comunicare al Comune un recapito (collegamento telefonico e posta elettronica) ove questo sia sempre reperibile.
14. Il locatario dovrà tenere e aggiornare un registro delle manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguite sull'immobile e sugli impianti, corredato dalla relativa documentazione tecnica e fiscale, da esibire a semplice richiesta del Comune.
15. Il Comune si riserva di controllare lo stato dei locali qualora lo ritenesse necessario e obbligatoriamente allo scadere dei primi 6 anni del contratto.
16. È fatto divieto al locatario di eseguire opere edilizie, impiantistiche o modifiche dell'immobile in assenza delle necessarie autorizzazioni del Comune e dei prescritti titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente. Ogni intervento realizzato in difformità dalle autorizzazioni rilasciate o in assenza dei necessari titoli costituirà grave inadempimento contrattuale e potrà comportare la risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento degli eventuali danni e l'applicazione delle ulteriori sanzioni previste dalla legge.

ART. 10 REQUISITI DEI PARTECIPANTI ALLA GARA

Tutti i soggetti partecipanti devono possedere i seguenti requisiti:

A - REQUISITI GENERALI- (COMPILARE E FIRMARE MODELLO N. 1)



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

* * *

Provincia di Livorno

1. possedere i requisiti di ordine generale previsti agli artt. 94-95 del D.Lgs. 36/2023, compresi quelli previsti dalla normativa antimafia ex DPR 252/98 e s.m.i.;
2. essere in regola con la disciplina di cui alla L. 68/1999 (assunzioni obbligatorie persone disabili) se ricorre il caso;
3. inesistenza del divieto di contrattare di cui all'art. 53 comma 16 del D.Lgs. 165/2001 come previsto dalla L. 190/2012;
4. insussistenza di cause di decadenza, divieto o sospensione di cui all'art. 67 e di tentativi di infiltrazioni mafiose di cui all'art. 84 comma 4 del D.Lgs. 159/2011;
5. non essere in posizione debitoria grave o definitivamente accertata nei confronti del Comune di Campo nell'Elba ovvero nei confronti della società incaricata della gestione della tariffa rifiuti del Comune (TARI);
6. non trovarsi in nessuna delle condizioni né interessato a procedure di cui al D.Lgs. 14/2019 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza) o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la normativa vigente;
7. non aver tentato di influenzare il processo decisionale dell'Amministrazione o di ottenere informazioni riservate a proprio vantaggio oppure aver fornito informazioni false o fuorvianti o di aver omesso informazioni dovute ai fini di influenzare le decisioni amministrative e il corretto svolgimento della procedura di gara;
8. non aver dimostrato carenze nell'esecuzione di precedente contratto, provocandone la risoluzione per inadempimento ovvero condanna al risarcimento del danno o altre sanzioni comparabili, considerato il tempo trascorso dalla violazione e la gravità della medesima;
9. non determinare una situazione di conflitto di interesse con il personale dipendente dell'Amministrazione Comunale;
10. non aver presentato dichiarazioni non veritiere nella procedura di gara;
11. non trovarsi in situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o in una qualsiasi relazione che comportino l'imputabilità delle offerte ad un unico centro decisionale.

In caso di società di persone o di capitali, i requisiti di ordine generale di cui ai punti 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10 e 11 devono essere posseduti, ai sensi degli articoli 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023, dall'operatore economico e dai soggetti individuati dalla normativa vigente, e in particolare da:

- legale rappresentante;
- amministratori muniti di poteri di rappresentanza;
- direttore tecnico, ove presente;
- soci delle società in nome collettivo;
- soci accomandatari delle società in accomandita semplice;
- altri soggetti individuati dall'art. 94 del D.Lgs. 36/2023.

I requisiti di cui ai punti 2, 5 e 6, in quanto riferiti all'operatore economico nel suo complesso, devono essere posseduti dalla società e dichiarati dal legale rappresentante.

Per i soggetti cessati dalle cariche nell'anno antecedente la pubblicazione della procedura si applica quanto previsto dall'art. 94, comma 3, del D.Lgs. 36/2023.

In caso di raggruppamento temporaneo di operatori economici (R.T.I.), i requisiti di ordine generale devono essere posseduti da ciascun operatore economico partecipante al raggruppamento.

B – REQUISITI DI CAPACITÀ ECONOMICA FINANZIARIA



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

* * *

Provincia di Livorno

1. Referenze autocertificate o rilasciate da istituti di credito circa la qualità dei rapporti in essere con l'operatore economico in merito a correttezza e puntualità nell'adempimento degli impegni assunti **(allegare al Modello n.1)** ed Dichiarazione **(Modello n. 2)** di assenza di vincoli pregiudizievoli (quali l'iscrizione al Registro dei Protesti o alla Centrale Rischi della Banca d'Italia) o sopra i suoi beni (quali pignoramenti, sequestri o ipoteche giudiziali), che possano compromettere la solvibilità e l'affidabilità finanziaria dello stesso.



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

* * *

Provincia di Livorno

2. solo per le persone giuridiche: chiusura in utile di almeno due bilanci nell'ultimo quinquennio. *In caso di raggruppamento tali requisiti devono essere posseduti da ognuno dei membri del costituendo raggruppamento.*

C - REQUISITI DI IDONEITÀ PROFESSIONALE

I requisiti di idoneità professionale devono essere posseduti dal legale rappresentante dell'operatore economico oppure da altra persona appositamente preposta all'attività di somministrazione alimenti e bevande, che dovrà essere indicata in sede di istanza.

1. Iscrizione nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per attività coerenti con l'oggetto del presente avviso.
2. Possesso dei requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 59/2010 e s.m.i.

Il possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 71, comma 6 e 6-bis, del D.Lgs. 59/2010 è dimostrato alternativamente mediante:

- frequenza, con esito positivo, di un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle Regioni o Province autonome;
- oppure esperienza lavorativa di almeno due anni, anche non continuativi negli ultimi cinque anni, nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o del commercio alimentare, svolta in proprio o alle dipendenze di imprese del settore, anche in qualità di socio lavoratore o coadiutore familiare regolarmente iscritto all'INPS;
- oppure possesso di diploma di scuola secondaria superiore o laurea, anche triennale, purché con materie attinenti al commercio, alla preparazione o somministrazione di alimenti;
- oppure possesso dei requisiti già previsti per l'iscrizione al Registro Esercenti il Commercio (REC), ove conseguiti nei termini di legge.

I requisiti professionali devono essere posseduti dal legale rappresentante dell'impresa oppure dalla persona preposta all'attività commerciale indicata nell'istanza di partecipazione.

La relativa documentazione attestante il possesso dei requisiti dovrà essere allegata all'istanza di partecipazione.

I requisiti di cui al presente articolo devono permanere per tutta la durata del contratto, compreso l'eventuale periodo di rinnovo. Ogni variazione relativa al legale rappresentante o al soggetto preposto all'attività dovrà essere preventivamente comunicata al Comune ai fini della verifica del mantenimento dei requisiti, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

In caso di raggruppamento temporaneo di operatori economici, i requisiti professionali devono essere posseduti dal soggetto del raggruppamento che svolgerà materialmente l'attività di somministrazione

ART. 11 CAUZIONE PROVVISORIA

A garanzia della serietà dell'offerta e degli obblighi derivanti dalla partecipazione alla procedura, i concorrenti devono costituire, a pena di esclusione, una cauzione provvisoria pari al 2% dell'importo complessivo posto a base di gara riferito ai primi sei anni di locazione, pari ad € 1.652,30.

La cauzione può essere costituita mediante:

- versamento tramite sistema PagoPA;
- assegno circolare intestato alla Tesoreria Comunale;



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

* * *

Provincia di Livorno

- polizza fideiussoria bancaria o assicurativa rilasciata da soggetti abilitati ai sensi della normativa vigente.

La ricevuta del versamento, l'assegno o la polizza dovranno essere allegati alla domanda di partecipazione nella Busta A – "Documentazione amministrativa".

La cauzione provvisoria del concorrente risultato aggiudicatario sarà trattenuta a garanzia della stipula del contratto e dovrà essere mantenuta fino alla costituzione della cauzione definitiva.

Per tutti gli altri concorrenti la cauzione sarà svincolata entro 30 giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

In caso di rinuncia all'offerta, mancata stipula del contratto nei termini stabiliti o accertata mancanza dei requisiti dichiarati, la cauzione provvisoria sarà incamerata dall'Amministrazione, fatto salvo il diritto al maggior danno, e si procederà allo scorrimento della graduatoria.

In caso di scorrimento della graduatoria, il nuovo aggiudicatario dovrà costituire nuovamente la cauzione provvisoria secondo le modalità sopra indicate, qualora la precedente sia già stata svincolata.

In caso di raggruppamento temporaneo di operatori economici (R.T.I.), la cauzione provvisoria deve essere intestata a tutti i componenti del raggruppamento e sottoscritta dalla mandataria.

ART. 12 SOPRALLUOGO, INFORMAZIONI E DOCUMENTAZIONE

I partecipanti alla gara hanno l'obbligo di sopralluogo di cui all'art. 4 punto 1 del presente Avviso all'immobile alla presenza di un rappresentante dell'Amministrazione Comunale; attestazione di avvenuto sopralluogo verrà rilasciato e sarà da inserire nella Busta A – Documentazione Amministrativa.

Richiesta di sopralluogo andrà richiesta previo appuntamento con l'Ufficio Tecnico per iscritto mediante email indirizzata a:

- p.braccesi@comune.camponell'elba.li.it

- y.pisani@comune.camponell'elba.li.it

- a.mazzanti@comune.camponell'elba.li.it

La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura di gara.

I documenti per la partecipazione potranno essere visionati sul sito del Comune: <https://www.comune.camponellelba.li.it> - Amministrazione Trasparente - Sezione Avvisi Bandi di Gara.

Eventuali richieste di informazioni e chiarimenti potranno essere richieste esclusivamente in forma scritta via email all'indirizzo a.mazzanti@comune.camponell'elba.li.it.

ART. 13 TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il Plico contenente la documentazione e l'offerta debitamente sigillato dovrà essere indirizzato al Comune di Campo nell'Elba – Area Amministrativa e deve pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune Campo nell'Elba – Piazza Sante Alighieri, 1, **ENTRO E NON OLTRE le ore 00:00 del giorno 00/00/2026** riportando la seguente dicitura:

"OFFERTA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NELLA PINETA IN VIALE DEGLI ETRUSCHI DEL COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA – NON APRIRE".

Il Plico contenente le 3 Buste (A,B e C) potrà riportare il nome del Mittente.

Le Buste interne A, B e C non devono riportare segni distintivi o nomi dell'offerente, per tutelare la segretezza della valutazione.

Non saranno prese in considerazione le domande pervenute oltre il termine sopra indicato.



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

* * *

Provincia di Livorno

Il **plico debitamente** sigillato dovrà comprendere **3 (tre) buste**, una contenente la documentazione Amministrativa richiesta (Busta A), una contenente l'Offerta Tecnica (Busta B) una e una relativa all'offerta economica (Busta C).

• **La Busta A** riportante la dicitura **“Documenti Amministrativa”** dovrà contenere:

1. **Modello n. 1 - Istanza di partecipazione** relativi ai requisiti di cui all'art. 10 ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000 allegata al presente avviso con copia del documento di identità del sottoscrittore e correlata dei documenti comprovanti i requisiti professionali. **Requisiti di capacità economico finanziaria:** allegare **all'istanza anche** le referenze istituti di credito e autocertificazione circa l'assenza di eventuali pegni/ipoteche a carico dell'operatore economico.
2. **Modello n. 2 Dichiarazione assenza vincoli pregiudizievoli.**
3. **Cauzione provvisoria** pari al 2% del canone di locazione minimo posto a base d'asta per i primi 10 anni di locazione (**pari a € 1.652,30 euro**) sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. 36/2023 e come indicato all'art. 11. Qualora si scelga la forma della cauzione, essa avverrà tramite versamento alla Tesoreria Comunale in via Venezia, Marina di Campo con causale “Cauzione provvisoria per l'affidamento in locazione dell'immobile sito nella pineta di V.le degli Etruschi in Marina di Campo” IBAN: IT 57 Y 01030 70651 000000421377”. Qualora si scelga la forma della fideiussione si applicherà quanto previsto dal citato art. 106 del D.Lgs. 36/2023.
4. **Attestazione di avvenuto sopralluogo** rilasciato dall'ufficio Tecnico comunale.
5. **Allegare Documento di identità in corso di validità del firmatario.**

In caso di raggruppamento il Modello 1 e il Modello 2 deve essere presentato da ognuno dei membri del costituendo raggruppamento. Allegare le Carte di Identità dei facenti parte.

• **La Busta B recante la dicitura esterna “Busta B – Offerta Tecnica”** dovrà contenere la seguente documentazione:

1. **RELAZIONE** unitamente alla documentazione tecnica, suddivisa per ciascuno **dei criteri indicati all'art. 15** debitamente sottoscritti dal richiedente. Dovranno essere contenuti i documenti afferenti il singolo criterio e gli **Elaborati descrittivi** riferiti alle proposte progettuali che, per uniformità di presentazione di tutti i documenti costituenti l'offerta tecnica, dovranno essere presentati in **formato A4**:
 - lunghezza massima: 10 facciate (fronte/retro);
 - interlinea massima: 1,15;
 - font scrittura: Times New Roman o Calibri;
 - grandezza minima dei caratteri: 11 punti.

Gli elaborati grafici progettuali dovranno essere in formato A 3.

Si precisa che gli allegati dovranno essere pertinenti con l'offerta presentata e indicare esattamente per quale criterio di valutazione sono prodotti.



L'operatore economico può allegare una dichiarazione firmata contenente i dettagli dell'offerta coperti da riservatezza, argomentando in modo congruo le ragioni per le quali eventuali parti dell'offerta sono da segretare. Il concorrente a tal fine allega anche una copia firmata della relazione tecnica adeguatamente oscurata nelle parti ritenute costituenti segreti tecnici e commerciali, anche risultanti da scoperte, innovazioni, progetti tutelati da titoli di proprietà industriale, nonché di contenuto altamente tecnologico. Resta ferma, la facoltà della stazione appaltante di valutare la fondatezza delle motivazioni addotte e di chiedere al concorrente di dimostrare la tangibile sussistenza di eventuali segreti tecnici e commerciali.

Allegare Documento di identità in corso di validità del firmatario.

In caso di raggruppamento temporaneo deve essere sottoscritta da tutti i membri. Allegare le Carte di Identità dei facenti parte.

• **La Busta C** recante la dicitura esterna "**Busta C - Offerta Economica**" dovrà contenere:

In caso di raggruppamento temporaneo deve essere sottoscritta da tutti i membri. Allegare le Carte di Identità dei facenti parte.

- a) **ART. 14 MOTIVI DI ESCLUSIONE DALLA GARA Modello 3 – Offerta economica a rialzo** con validità pari a 180 giorni dalla sua presentazione sottoscritto in modo leggibile e per esteso in competente bollo da € 16,00 dal sottoscrittore della domanda di partecipazione, nel caso di impresa individuale dal titolare, nel caso di società dal legale rappresentante. Nel modello si dovrà indicare in cifre e lettere il rialzo offerto rispetto al canone di locazione posto a base di gara, anche in percentuale. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato né offerte al ribasso rispetto all'importo a base di gara. Nella busta dove è inserita l'offerta redatta sul Modello 3 non deve essere inserito alcun altro documento.

In caso di incompletezza o irregolarità della documentazione amministrativa, con particolare riferimento alle dichiarazioni sostitutive, il Comune potrà attivare il soccorso istruttorio assegnando un termine perentorio non superiore a 8 (otto) giorni per la regolarizzazione, indicando puntualmente i contenuti oggetto di integrazione e i soggetti tenuti a provvedere.

Il mancato riscontro nel termine assegnato comporta l'esclusione dalla procedura.

Sono esclusi dalla gara i concorrenti nei seguenti casi:

- presentazione del plico oltre il termine perentorio stabilito nel bando;
- plico non integro o non idoneamente sigillato, tale da non garantirne la segretezza o la riconducibilità certa al concorrente;
- mancanza anche di una sola delle buste richieste dal bando;
- mancanza della sottoscrizione dell'offerta economica da parte del legale rappresentante o soggetto munito di idonei poteri;
- mancata indicazione dell'offerta economica o del canone annuo offerto;
- presentazione di offerte condizionate, subordinate o non univoche;
- mancato svolgimento del sopralluogo obbligatorio, ove previsto dal bando.

Sono altresì esclusi i concorrenti che abbiano reso dichiarazioni non veritiere, ovvero che risultino privi dei requisiti di ordine generale di cui agli articoli 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023.

ART. 15 CRITERI DI VALUTAZIONE

L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi del D.Lgs. 36/2023.



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

* * *

Provincia di Livorno

L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente per l'Amministrazione. L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione ovvero di non dar luogo alla procedura, per motivate ragioni di interesse pubblico, senza che i concorrenti possano vantare alcuna pretesa a titolo risarcitorio o indennitario. La valutazione delle offerte è effettuata sulla base dei seguenti punteggi complessivi:

- **Offerta tecnica: massimo 90 punti**
- **Offerta economica: massimo 10 punti**
- **Totale: 100 punti**

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri e sub-criteri indicati nella tabella seguente, suddivisi in:

- elementi discrezionali (**D**), valutati dalla Commissione;
- elementi tabellari (**T**), attribuiti automaticamente sulla base di criteri oggettivi.

N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	DESCRIZIONE CRITERI E SUB-CRITERI	Subcriteri	D MAX PUNTI	T MAX PUNTI
1	Assenza del possesso di altre concessioni demaniali o di beni pubblici ad uso turistico ricreativo, nel territorio del Comune di Campo nell'Elba	SI/NO L'operatore economico dovrà dichiarare di non risultare titolare, direttamente o indirettamente (intendendosi per tale anche la titolarità attraverso collegamenti societari o personali riconducibili all'art. 2359 c.c.), di concessioni demaniali marittime o di altri beni pubblici ad uso turistico-ricreativo ubicati nel territorio del Comune di Campo nell'Elba. <i>Assenza di titolarità: 10 punti.</i> <i>Presenza di titolarità: 0 punti.</i>			10 punti
2	Esperienza Pregressa nell'esercizio di attività analoghe, comprovata da idonea documentazione:	L'operatore economico dovrà descrivere le esperienze maturate nell'esercizio di attività di somministrazione alimenti e bevande o attività analoghe, sia in qualità di titolare che di dipendente o collaboratore. L'esperienza dovrà essere comprovata mediante idonea documentazione. <i>Sarà attribuito 1 punto per ogni anno di esperienza maturata, fino ad un massimo di 10 anni valutabili.</i>			10 punti



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

* * *

Provincia di Livorno

3	Proposta generale degli interventi migliorativi e della qualità dei servizi proposti	3.1 Qualità della proposta di riqualificazione estetica e funzionale	Interventi di miglioramento delle strutture interne ed esterne, decoro, inserimento paesaggistico, qualità architettonica e funzionale delle opere proposte, qualità degli arredi e delle attrezzature. <i>(Qualora l'offerta preveda l'acquisto degli arredi, dovrà essere presentata apposita documentazione che espliciti la scelta e la tipologia di arredo scelto correlata da foto e relazione tecnica.)</i>	25 punti	
		3.2 Entità e sostenibilità dell'investimento e Coerenza dell'intervento con il cronoprogramma indicato	Valutazione del volume complessivo degli investimenti proposti in opere, impianti, attrezzature e arredi, nonché della loro coerenza rispetto agli obiettivi di valorizzazione dell'immobile, specificando i tempi di realizzazione in relazione alla tipologia di intervento proposta. <i>Sarà valutata la congruità dei tempi di realizzazione indicati dal concorrente in relazione alla complessità degli interventi proposti, alla loro effettiva cantierabilità e agli adempimenti autorizzativi eventualmente necessari ai sensi della normativa vigente. Si specifica a tal proposito che l'area in cui è ubicato l'immobile di proprietà comunale e oggetto di locazione è gravata dal vincolo paesaggistico</i>	25 punti	
		3.3 Miglioramento dei servizi e servizi aggiuntivi	Miglioramento qualitativo del servizio di ristoro e di gestione dell'apertura e chiusura e pulizia del campetto a 5 sito in pineta e/o proposta di nuovi servizi, rispetto a quelli disposti all'art.3 dell'avviso. Proposta di aumento qualitativo del servizio di ristoro e dei servizi essenziali legati all'attività. <i>Il soggetto partecipante dovrà relazionare evidenziando gli eventuali servizi che vorrà migliorare e/o proporre ex novo qualora risultasse concessionario</i>	20 punti	



È prevista una soglia minima di ammissione pari a 45 punti su 90 per il punteggio tecnico complessivo.

Il mancato raggiungimento della soglia comporta l'esclusione dalla procedura.

La soglia è calcolata prima dell'eventuale riparametrazione.

In caso di unica offerta pervenuta, non si procederà alla riparametrazione del punteggio tecnico.

15.1 METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA TECNICA

A ciascuno degli **elementi qualitativi** cui è assegnato un **punteggio discrezionale** nella colonna "D" della tabella, è attribuito un coefficiente discrezionale variabile da zero ad uno da parte di ciascun commissario, in relazione ai diversi livelli di valutazione.

GIUDIZIO	PUNTEGGIO	VALUTAZIONE SINTETICA
Eccellente	1	L'elemento valutato è ritenuto completo e supera ampiamente le prestazioni del capitolato e degli elaborati di progetto a base di gara, dimostra un livello di qualità ed innovazione elevato
Ottimo	0,9	L'elemento valutato è ritenuto completo e soddisfa pienamente le prestazioni di capitolato, e degli elaborati di progetto dimostra un livello di qualità elevato
Buono	0,8	L'elemento valutato è ritenuto adeguato a soddisfare le prestazioni di capitolato e degli elaborati di progetto con elementi di qualità diffusi
Discreto	0,7	L'elemento valutato è ritenuto esauriente ed adeguato a soddisfare i requisiti del capitolato e degli elaborati di progetto con qualche elemento di qualità
Sufficiente	0,6	L'elemento valutato è ritenuto esauriente ed adeguato al capitolato
Non completamente adeguato	0,5	L'elemento valutato è ritenuto non completamente adeguato al capitolato
Limitato	0,4	L'elemento valutato è ritenuto limitato
Molto limitato	0,3	L'elemento valutato è ritenuto molto limitato
Scarso	0,2	L'elemento valutato è ritenuto non soddisfacente, mancano alcuni elementi richiesti e/o la qualità proposta è al di sotto dei requisiti richiesti
Appena valutabile	0,1	L'elemento proposto è ritenuto appena valutabile
Non valutabile	0	L'elemento valutato è ritenuto del tutto inadeguato senza buona parte delle prestazioni richieste

La commissione calcola la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari all'offerta in relazione al criterio o sub-criterio in esame, al fine di ottenere il coefficiente medio da applicare al medesimo. Agli elementi cui è assegnato un punteggio tabellare identificato dalla colonna "T" della tabella, il relativo punteggio è assegnato, automaticamente e in valore assoluto, sulla base della presenza o assenza nell'offerta, dell'elemento richiesto.



Nel caso in cui alcune proposte migliorative/integrative presentate dall'offerente siano valutate dalla Commissione, a suo insindacabile giudizio, peggiorative o comunque non migliorative e quindi non accettabili, non si procederà all'esclusione dell'offerente, ma sarà attribuito il coefficiente pari a zero. In caso di aggiudicazione a tale offerente, lo stesso dovrà eseguire l'opera, per quanto riguarda le proposte ritenute non ammissibili, secondo quanto previsto nel progetto esecutivo posto a base di gara.

In caso di mancata proposta su uno o più elementi concernenti la valutazione tecnica, non saranno attribuiti i relativi punteggi.

La Commissione, comunque, motiverà in ordine alle proposte ritenute non accoglibili.

Se non sarà presentato parte del materiale richiesto di cui all'Offerta tecnica e pertanto non sarà possibile per la Commissione, a suo insindacabile giudizio, effettuare la valutazione degli elementi, sarà attribuito il coefficiente pari a zero ai rispettivi elementi di valutazione.

15.2 METODO DI CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA TECNICA

La commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti per ogni sub criterio di valutazione discrezionale, procede, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio secondo il metodo aggregativo-compensatore. Il punteggio per il concorrente i-esimo è dato dalla seguente formula:

$$P_i = \sum_{x=1}^n C_{xi} \cdot P_x$$

dove

P_i = punteggio del concorrente i-esimo

C_{xi} = coefficiente criterio di valutazione X per il concorrente i-esimo

P_x = punteggio criterio X

X = n criteri e sub criteri di valutazione

Terminata l'attribuzione di tutti i punteggi discrezionali da parte della commissione, al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel singolo criterio o sub criterio nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene riparametrato attribuendo all'offerta del concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto per il criterio o sub criterio il punteggio massimo previsto e alle offerte degli altri concorrenti un punteggio proporzionale decrescente.

Nel caso in cui sia sottoposta una sola offerta non opera la riparametrazione.

La commissione procederà all'attribuzione dei punteggi per ogni criterio e sub criterio

15.3 METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA

Offerta economica: Percentuale di incremento sul canone annuo: max 10 punti.

L'offerta economica è costituita dall'indicazione del prezzo netto offerto con attribuzione massima di punti 10.



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

* * *

Provincia di Livorno

Per l'offerta economica il punteggio sarà definito, per il singolo concorrente, con la seguente formula:

$$P_i = \frac{R_i}{R_{\max}} \times P_{\max}$$

dove:

P_i Punteggio economico del concorrente i

R_i Rialzo percentuale offerto dal concorrente i

$R_{\max}$ Rialzo percentuale più alto tra tutte le offerte

$P_{\max}$ Punteggio massimo attribuibile (in questo caso, **10 punti**)

(incremento percentuale offerto/ incremento percentuale massimo) x 10

dove:

- incremento percentuale offerto rappresenta l'offerta del singolo concorrente;
- incremento percentuale massimo rappresenta il valore massimo di tutte le offerte ammesse.
- ed è attribuito;
 - a) il coefficiente zero all'offerta minima possibile (valore a base di gara);
 - b) il coefficiente uno all'offerta massima (più vantaggiosa per la Stazione Appaltante
 - c) il coefficiente intermedio per interpolazione lineare alle offerte intermedie: i coefficienti sono - attribuiti applicando la seguente formula: $V(a)_i = A_i / A_{\max}$ dove: $V(a)_i$ è il coefficiente dell'aumento dell'offerta (a) in esame variabile tra zero ed uno A_i è l'aumento dell'offerta in esame $A_{\max}$ è il massimo aumento tra tutti quelli offerti (più vantaggioso per l'Ente).

15.4 METODO DI CALCOLO DEL PUNTEGGIO DEFINITIVO

I punteggi definitivi verranno attribuiti ad ogni concorrente procedendo alla somma del punteggio ottenuto dall'offerta tecnica e del punteggio ottenuto dall'offerta economica.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà ottenuto il punteggio definitivo più alto.

ART. 16 SEDUTA DELLA COMMISSIONE

L'aggiudicazione sarà disposta in favore del concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più elevato.

La data della seduta pubblica per l'apertura delle offerte sarà comunicata ai concorrenti mediante PEC/e-mail dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Alle sedute pubbliche possono assistere i legali rappresentanti dei concorrenti o soggetti muniti di apposita delega.

La Commissione giudicatrice, nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, procede in seduta pubblica alle seguenti operazioni:



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

* * *

Provincia di Livorno

verifica della correttezza formale e dell'integrità dei plichi presentati;

apertura della **Busta A – Documentazione Amministrativa** e verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art. 13 del presente avviso.

Conclusa la verifica della documentazione amministrativa, la Commissione procede all'apertura della **Busta B – Offerta Tecnica**, verificandone la completezza formale.

La valutazione delle offerte tecniche avviene in una o più sedute riservate della Commissione, che attribuisce i relativi punteggi secondo i criteri stabiliti dal presente avviso.

Terminata la valutazione delle offerte tecniche, in seduta pubblica il Presidente della Commissione dà lettura dei punteggi attribuiti.

Successivamente si procede all'apertura della **Busta C – Offerta Economica**, con lettura dei rialzi percentuali offerti sul canone annuo a base di gara.

La Commissione procede quindi all'attribuzione dei punteggi economici e alla determinazione del punteggio finale, dato dalla somma del punteggio tecnico ed economico.

In caso di parità di punteggio complessivo si procederà mediante sorteggio pubblico.

Le operazioni di gara si svolgono nel rispetto dei principi di continuità e trasparenza dell'azione amministrativa.

L'aggiudicazione disposta dalla Commissione è soggetta ad approvazione dell'organo competente e diviene efficace a seguito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati.

Fino a tale momento l'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione per motivate ragioni di interesse pubblico, senza che i concorrenti possano vantare pretese a titolo risarcitorio o indennitario.

ART. 17 PROPOSTA DI AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

Il Responsabile dell'Area Amministrativa, preso atto delle risultanze della procedura, approva con apposita determinazione la graduatoria finale, che costituisce proposta di aggiudicazione.

La graduatoria è pubblicata sul sito istituzionale del Comune e comunicata ai concorrenti tramite PEC.

Il primo classificato è invitato a confermare l'accettazione della proposta di aggiudicazione entro il termine di 10 giorni. In caso di rinuncia si procederà allo scorrimento della graduatoria.

A seguito della proposta di aggiudicazione, il Comune procede alle verifiche sul possesso dei requisiti dichiarati ai sensi degli articoli 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023.

All'esito positivo dei controlli, si procede con l'adozione del provvedimento di aggiudicazione.

L'aggiudicatario è convocato per la stipula del contratto entro 30 giorni dall'aggiudicazione, previo deposito della cauzione definitiva.

Il contratto è stipulato in forma scritta secondo le disposizioni del Codice civile.

La graduatoria resta valida per 12 mesi dalla data di approvazione.

La pubblicazione del presente avviso non costituisce obbligo per l'Amministrazione di procedere all'aggiudicazione, né diritto in capo ai concorrenti a pretese risarcitorie o indennitarie.

Il Comune si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione per motivate ragioni di interesse pubblico.

È fatto assoluto divieto al locatario di:

- sublocare, anche parzialmente, l'immobile;
- cedere il contratto di locazione;



- concedere a terzi, a qualsiasi titolo, l'uso o il godimento dell'immobile.

Il divieto opera anche nel caso di cessione o affitto dell'azienda o di attività commerciale esercitata nei locali, nonché in ogni ipotesi in cui la legge ordinariamente consentirebbe la cessione o la sublocazione congiuntamente all'azienda ai sensi dell'articolo 36 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Qualsiasi atto posto in violazione del presente articolo è inefficace nei confronti del Comune e costituisce grave inadempimento contrattuale ai fini della risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fatto salvo il risarcimento dei danni.

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare verifiche periodiche sull'utilizzo dell'immobile.

In caso di raggruppamento temporaneo di operatori economici, il mandato collettivo speciale con rappresentanza è conferito al mandatario ai sensi dell'art. 68 del D.Lgs. 36/2023.

ART. 18 CAUZIONE DEFINITIVA

Prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario deve costituire una cauzione definitiva pari al 10% del valore complessivo del contratto relativo ai primi sei anni di locazione, pari ad € 8.261,42.

La cauzione può essere costituita mediante le stesse modalità previste per la cauzione provvisoria.

La cauzione è prestata a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, del risarcimento di eventuali danni e degli oneri derivanti da inadempimento.

Essa non può essere imputata in conto canoni o altri oneri.

La cauzione è svincolata entro 30 giorni dalla riconsegna dell'immobile, previa verifica dello stato dei luoghi. In caso di utilizzo totale o parziale della cauzione, l'aggiudicatario è tenuto al reintegro entro 15 giorni dalla richiesta.

Il mancato reintegro costituisce grave inadempimento e può comportare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 19 OBBLIGHI ASSICURATIVI

L'aggiudicatario è responsabile in via esclusiva per tutti i danni a persone o cose derivanti dall'esecuzione dell'attività svolta nei locali concessi.

Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità civile e penale connessa alla gestione dell'attività.

L'aggiudicatario è tenuto a stipulare e mantenere per tutta la durata del contratto le seguenti polizze assicurative:

- R.C.T. con massimale non inferiore a € 2.000.000,00 per sinistro;
- R.C.O. con massimale non inferiore a € 1.000.000,00 per persona;
- garanzia rischio locativo per incendio e danni ai beni concessi, con massimale non inferiore a € 500.000,00.

Le polizze devono includere estensioni per:

- conduzione dei locali e attività di somministrazione;
- danni da incendio, esplosione o scoppio;
- danni a cose in consegna o custodia;
- responsabilità per dipendenti e collaboratori.

Copia delle polizze deve essere consegnata al Comune prima della stipula del contratto.



Art. 20 VERIFICHE E CONTROLLI

1. Il controllo sull'andamento della locazione è affidato al Responsabile dell'Area Amministrativa e al responsabile dell'Area Finanziaria e Tributi specie per quanto attiene all'accertamento dei pagamenti dovuti dall'aggiudicatario.
2. Il Responsabile dell'Area Edilizia Privata/urbanistica e Demanio ed il responsabile dell'Area Lavori Pubblici/Ambiente verificheranno ognuno per competenza dal punto di vista tecnico ed economico tutte le attività di manutenzione a partire dagli interventi richiesti all'avvio dell'attività.
3. Allo scopo di rendere più efficace l'attività di controllo, il Comune può avvalersi del suo personale dipendente o anche di tecnici esperti che saranno di volta in volta comunicati all'aggiudicatario.
4. L'aggiudicatario si impegna a fornire al Comune ogni documentazione utile alla verifica e controllo della gestione del bene e relativo servizio, nonché dell'assolvimento degli obblighi contrattuali.
5. Il Comune, tramite il responsabile comunale incaricato e i suoi collaboratori, ha accesso presso tutti i locali e strutture anche senza preavviso, ma alla presenza dell'aggiudicatario o suo delegato, per verificare il rispetto delle norme relative al contratto.

ART. 21 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. È facoltà del Comune risolvere il contratto relativo alla presente locazione ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1453 e seguenti c.c. (Della risoluzione del contratto) per inadempienza rispetto agli obblighi contrattuali e a quelli di cui al presente avviso.
2. Il Comune procederà alla risoluzione anticipata della locazione qualora l'aggiudicatario, ricevuto un sollecito per ritardato pagamento, non provveda a versare il dovuto entro il termine indicato.
3. Il Comune procederà alla risoluzione anticipata della locazione qualora contesti formalmente all'aggiudicatario **n. 3 (tre) ritardi** nel pagamento nel corso della locazione.
4. In caso di risoluzione del contratto come sopra descritta, il Comune incamererà la cauzione definitiva di cui all'art.18 del presente Avviso .
5. Contestualmente alla risoluzione del contratto sarà redatto un atto formale di acquisizione nel patrimonio comunale delle opere realizzate dall'aggiudicatario in esecuzione del contratto, senza che nulla sia dovuto dal Comune per tali opere.

ART. 22 SPESE CONTRATTUALI E ONERI FISCALI

1. Il contratto di locazione sarà redatto in forma di scrittura privata ai sensi dell'art. 1350 comma 8 c.c.
2. Tutte le spese inerenti alla stipula del contratto di locazione, incluse quelle di registrazione e i diritti di segreteria, sono a totale carico dell'aggiudicatario.
3. Sono a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse derivanti dalla gestione del bene e dei servizi oggetto della presente locazione.

ART. 23 CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione o dall'esecuzione del presente avviso o del contratto di locazione sarà affrontata e risolta in forma bonaria; in caso di impossibilità a dirimere la controversia in forma bonaria, si farà riferimento al Foro competente del Tribunale di Livorno.



ART. 24 CODICE DI COMPORTAMENTO

Nello svolgimento delle attività della presente procedura ad evidenza pubblica, l'aggiudicatario deve uniformarsi ai principi e, per quanto compatibili, ai doveri di condotta richiamati nel Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n. 62. In seguito alla comunicazione di aggiudicazione e prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario ha l'onere di prenderne visione pubblicati sul sito.

ART. 25 ACCESSO AGLI ATTI

L'accesso agli atti della procedura è assicurato nel rispetto di quanto previsto dall'art. 35 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i.

ART. 26 DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per le controversie derivanti dalla presente procedura di gara è competente il Tribunale Amministrativo Regionale di Livorno.

ART. 26 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss mm e ii, del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione.

I dati personali forniti, ovvero altrimenti acquisiti nell'ambito dell'attività della Stazione appaltante, possono formare oggetto di trattamento con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, nel rispetto della normativa sopra richiamata, per le finalità istituzionali della Stazione appaltante stessa ed in particolare per l'esecuzione di obblighi previsti da leggi o regolamenti.

Il conferimento dei dati dell'operatore è strettamente funzionale all'esecuzione del rapporto contrattuale; il Titolare del trattamento dei dati, ai sensi D.lgs. 196/2003 è il Comune di Campo nell'Elba.

Il trattamento dei dati forniti, o altrimenti acquisiti nell'ambito della nostra attività, potrà essere effettuato anche da soggetti a cui sia riconosciuta la facoltà di accedere ai dati personali da norme di legge o di normative secondarie e/o comunitarie. I dati saranno conservati presso la sede della Stazione appaltante, per il tempo prescritto dalle norme di legge.

I dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione:

- al personale della Stazione appaltante, per ragioni di servizio;
- a tutti i soggetti aventi titolo, ai sensi della Legge 07.08.1990 n. 241 e ss.mm.ii.;
- ai soggetti destinatari delle comunicazioni e della pubblicità previste dalla legge.

Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza. I dati ed i documenti saranno rilasciati agli organi dell'Autorità Giudiziaria che ne facciano richiesta nell'ambito dei procedimenti a carico dei concorrenti.

L'interessato potrà far valere i propri diritti, come espressi dagli artt. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 del Regolamento UE/2016/679, che si intendono espressamente richiamati.

Si richiama l'informativa sulla privacy allegata tra la documentazione di gara.



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

* * *

Provincia di Livorno

Il presente Avviso pubblico con i relativi allegati sarà pubblicato all'Albo Pretorio on line Comunale e sulla *Home Page* del Sito ufficiale del Comune di campo nell'Elba.

IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA

dott.ssa Agnese Mazzanti

(firma digitale)