



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. 233 del 16/10/2025 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.
- 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.
3. L'immobile è costituito 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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 (tredicimilasettecentosessantanove/03)** annui oltre IVA ai sensi di legge. Sono ammesse esclusivamente offerte migliorative al rialzo sul canone annuale.

Il rialzo deve essere proposto su base annua con rialzo minimo dell'1,50. Nel caso in cui il rialzo offerto risultasse eccessivamente alto tale da rendere economicamente insostenibile l'attività nel tempo, la Commissione, appositamente nominata, valuterà la congruità dell'offerta.

Il canone di locazione sarà aggiornato a decorrere dal quinto anno contrattuale secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati (FOI); l'aggiornamento al quinto anno sarà applicato al 1° giugno, calcolato sulla variazione rispetto all'indice dei 12 mesi precedenti.

Il canone annuo, così come determinato all'aggiudicazione, verrà corrisposto in un'unica soluzione entro il mese di ottobre di ciascun anno e sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%.

Nel caso in cui il locatario non provveda ai pagamenti entro i termini stabiliti il Comune effettuerà tempestivamente un primo sollecito indicando un termine perentorio per il versamento.

Resta inteso che gli investimenti manutentivi di natura ordinaria e straordinaria richiesti inizialmente per l'adeguamento interno dell'immobile e dei suoi impianti compresi quelli relativi al rifacimento del manto di copertura dell'immobile, rimarranno interamente a carico del locatario, così come gli interventi di manutenzione ordinaria, che il locatario realizzerà nel corso del periodo di locazione, necessari a garantire e conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile; per tutti questi interventi il locatario nulla potrà pretendere dal Comune al termine della locazione. Eventuali interventi ulteriori sull'edificio o sull'involucro dovranno essere realizzati a cura del locatario nel periodo intercorrente tra l'affidamento e l'avvio dell'attività e dovranno essere precedentemente comunicati al Comune per opportuna autorizzazione secondo i termini di legge.

Sono invece a carico del Comune gli interventi di manutenzione straordinaria successivi all'affidamento dell'immobile relativi all'edificio e al suo involucro da concordare con il locatore con almeno 120 giorni di anticipo.

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.

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 stipula della garanzia definitiva e alla stipula o all'adeguamento e mantenimento di adeguate **polizze assicurative R.C.T. e R.C.O. e Rischio locativo**;
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.
6. Il locatario dovrà utilizzare e condurre tutti i locali, impianti ed attrezzature 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 o disfunzione registrate all'interno dei locali e alle attrezzature in dotazione, oltre a tutte le circostanze e i fatti 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 Comune si riserva di controllare lo stato dei locali e delle attrezzature e il registro delle manutenzioni svolte qualora lo ritenesse necessario e obbligatoriamente allo scadere dei primi 6 anni del contratto.

ART. 10 REQUISITI DEI PARTECIPANTI ALLA GARA

Tutti i soggetti partecipanti devono possedere i seguenti requisiti:

A - REQUISITI GENERALI

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 avere controversie, situazioni debitorie e/o procedimenti di riscossione pendenti nei confronti del Comune di Campo nell'Elba ovvero nei confronti della società incaricata della gestione della tariffa rifiuti del Comune;
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 impresa individuale tutti i requisiti sopraelencati devono essere posseduti dal titolare.

In caso di Società (di persone o di capitali) i requisiti relativi ai punti 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11 devono essere posseduti da:

- Il legale rappresentante;
- Tutti gli amministratori con poteri di rappresentanza;
- I soci nelle società di persone:
 - S.n.c. → tutti i soci;
 - S.a.s. → solo i soci accomandatari;
- Eventuali soggetti cessati da cariche rilevanti nell'anno precedente (art. 94, c. 3, D.Lgs. 36/2023), se l'impresa non dimostra di essersi dissociata.

Mentre i requisiti di cui ai punti 2, 5, 6 essendo riferiti all'impresa/società in quanto tale, devono essere dichiarati dalla società (persona giuridica) tramite il legale rappresentante.

B – REQUISITI DI CAPACITÀ ECONOMICA FINANZIARIA

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 ed autocertificazione relativa all'assenza di eventuali pegni/ipoteche a carico del medesimo;
2. per le persone giuridiche chiusura in utile di almeno due bilanci nell'ultimo quinquennio.

C - REQUISITI DI IDONEITÀ PROFESSIONALE richiesti al legale rappresentante o altra persona delegata alla somministrazione:

1. iscrizione nel registro della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura con oggetto attinente al servizio di cui al presente avviso;
2. possesso dei requisiti morali e professionali prescritti per l'esercizio di attività di somministrazione alimenti e bevande ai sensi del D. Lgs. 59/2010 art. 71 "Requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali" comma 1,2,3,4;
possesso di almeno di uno dei requisiti professionali per la somministrazione sottoelencati di cui al Lgs. 59/2010 art. 71 comma 6 e 6-bis:
 - avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalle regioni o dalle Province autonome di Trento e di Bolzano
oppure:
 - avere, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, esercitato in proprio attività d'impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o avere prestato la propria opera, presso tali imprese, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'Istituto nazionale per la previdenza sociale;
oppure
 - essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti.
 - oppure
 - di essere iscritto al registro esercenti il commercio (REC) di cui alla Legge 11 giugno 1971 n. 426 per le tabelle rientranti nel settore alimentare, per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande o per la sezione speciale imprese turistiche oppure il superamento dell'esame di idoneità o la frequenza con esito positivo del corso abilitante per l'iscrizione al REC, anche senza la successiva iscrizione in tale registro.Sia per le imprese individuali che in caso di società, associazioni od organismi collettivi, i requisiti professionali sopraindicati devono essere posseduti dal titolare o rappresentante legale, ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'attività commerciale che dovrà essere indicata nell'Istanza allegata.

La documentazione comprovante il possesso di tali requisiti dovrà essere allegata all'Istanza di partecipazione.

I sopra indicati requisiti dovranno permanere per tutta la durata del contratto, compreso l'eventuale periodo di rinnovo. Eventuale sostituzione del titolare o del legale rappresentante così come altra modifica, dovrà essere preventivamente comunicata al Comune, ai fini della verifica del possesso

dei requisiti morali e tecnico professionali e dell'autorizzazione a procedere, pena la decadenza dell'aggiudicazione e la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 11 CAUZIONE PROVVISORIA

Prima di presentare l'offerta i concorrenti devono costituire, pena l'esclusione, a garanzia delle obbligazioni assunte per la partecipazione alla gara e adempimenti in caso di aggiudicazione, un deposito cauzionale provvisorio pari al 2% dell'importo a base di gara **per i primi 6 anni** di locazione (**pari a € 1.652,30 euro**) mediante: - versamento con PagoPA - assegno bancario circolare intestato alla Tesoreria Comunale - polizza fideiussoria a garanzia della cauzione provvisoria. La ricevuta PagoPA, l'assegno o la polizza andranno **allegate all'istanza di partecipazione Busta A "Documentazione Amministrativa"**. Il concorrente che accetterà la proposta di aggiudicazione, tale cauzione sarà trattenuto a garanzia della stipula del contratto, fino alla costituzione della cauzione definitiva per la stipula del contratto. Per tutti i concorrenti la cauzione provvisoria sarà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione. In caso di rinuncia dell'accettazione della proposta di aggiudicazione oppure accetti ma l'Amministrazione a seguito dei controlli effettuati rilevi la mancanza dei requisiti oppure il concorrente non sottoscriva il contratto nei termini, il deposito verrà incamerato, salvo il diritto a maggior danno, e l'Amministrazione procederà allo scorrimento della graduatoria. In caso di scorrimento e accettazione della proposta di graduatoria da concorrente a cui la cauzione provvisoria sia stata restituita, il medesimo dovrà ricostituirla come sopra indicato a garanzia della stipula del contratto.

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 12:00 del giorno 25/11/2025** 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.

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. **Istanza di partecipazione e dichiarazioni** dei requisiti di partecipazione 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.
2. **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.
3. **Requisiti di capacità economico finanziaria**: referenze istituti di credito e autocertificazione circa l'assenza di eventuali pgni/ipoteche a carico dell'operatore economico.
4. **Attestazione di avvenuto sopralluogo** rilasciato dall'ufficio Tecnico comunale.

• **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, ad eccezione degli elaborati grafici, 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.

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.

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

- a) **Modello di dichiarazione di offerta** 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 Allegato B non deve essere inserito alcun altro documento

ART. 14 MOTIVI DI ESCLUSIONE DALLA GARA

In caso di incompletezza o irregolarità nella documentazione amministrativa rispetto alle dichiarazioni sostitutive richieste il Comune concederà un termine non superiore a 8 (otto) giorni per acquisire le regolarizzazioni delle dichiarazioni, indicando i contenuti e i soggetti che devono presentarle. Nel caso in cui le integrazioni e/o correzioni non pervenissero nel termine indicato l'offerente sarà escluso dalla gara.

Sono da ritenersi esclusi i concorrenti qualora:

- il plico dell'offerta giunga oltre il termine di scadenza fissato;
- il plico presenti modalità di chiusura e confezionamento difformi da quanto richiesto e tali da non assicurarne l'integrità, senza le corrette diciture e quindi non riconoscibili per il loro contenuto;
- il plico sia mancante di una delle tre buste e previste dal presente bando;
- l'offerta economica sia mancante della firma del titolare e/o rappresentante legale o suo delegato;
- l'offerta economica sia mancante del canone annuale offerto;
- le offerte economiche siano condizionate, oppure presentino precondizioni e/o richieste cui l'offerta risulti subordinata;
- non sia stato effettuato il sopralluogo obbligatorio alla struttura.
- Nel caso in cui il concorrente abbia rilasciato false dichiarazioni e altresì che non sia in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i.

ART. 15 CRITERI DI VALUTAZIONE

L'aggiudicazione sarà effettuata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in favore del soggetto che avrà totalizzato il maggior punteggio nel limite di 100/100. L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta se ritenuta valida.

L'Amministrazione si riserva la facoltà insindacabile sia di non procedere all'aggiudicazione e/o non provvedere all'appalto, sia di non convalidare l'aggiudicazione della gara per irregolarità formali, per motivi di opportunità e comunque nell'interesse pubblico e del Committente stesso.

Nelle suddette ipotesi l'esperimento della gara si intenderà nullo a tutti gli effetti e le imprese concorrenti, o l'impresa aggiudicataria, non avranno nulla a pretendere per la mancata aggiudicazione e/o affidamento dell'appalto.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica è effettuata in base ai seguenti punteggi:

Offerta tecnica= Punteggio Massimo 90

Offerta economica= Punteggio massimo 10

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

Nella colonna identificata con la lettera **D** vengono indicati i **"Punteggi discrezionali"**, vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla commissione giudicatrice.

Nella colonna identificata dalla lettera **T** vengono indicati i **"Punteggi tabellari"**, vale a dire i punteggi fissi e predefiniti che saranno attribuiti o non attribuiti in ragione dell'offerta o mancata offerta di quanto specificamente richiesto.

N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	DESCRIZIONE CRITERIO	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 <i>L'operatore dovrà dichiarare di non risultare titolare in via diretta o indiretta(intesa sia come collegamenti societari che personali descritti dall'art. 2369 c.c.) di concessioni demaniali o di beni pubblici a scopo turistico ricreativo all'interno del territorio del Comune di Campo nell'Elba;</i>			10 punti
2	Esperienza Pregressa nell'esercizio di attività analoghe, comprovata da idonea documentazione:	L'operatore economico dovrà descrivere le attività maturate negli anni, sia in qualità di titolare delle stesse sia in qualità di dipendente, nell'esercizio dell'attività di ristoro. <i>A tal fine sarà assegnato un punto per ogni anno di esperienza fino ad un massimo di 10 punti per 10 anni di esperienza maturata.</i>			10 punti
3	Proposta generale degli interventi migliorativi e della qualità e dell'utilità dei servizi proposti tenuto conto del volume complessivo degli investimenti in opere edilizie ed attrezzature e loro tempistica di realizzazione.		3.1 Proposta progettuale per il miglioramento del livello estetico/funzionale delle strutture interne ed esterne, con realizzazione o sostituzione di nuove strutture senza incrementare la superficie oggetto della locazione, se non del 10% come a norma di legge. Proposta sulla tipologia di arredi interni ed esterni, ritinteggiatura e decoro del locale. <i>Il soggetto partecipante dovrà presentare una proposta progettuale, in conformità con la normativa vigente, individuando gli interventi volti al miglioramento estetico della struttura e delle aree esterne, specificando i tempi di realizzazione ed il relativo investimento.</i> <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 relazione tecnica.</i>	40 punti	

			3.2 Miglioramento del servizio di ristoro e digestione 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>	30 punti	
--	--	--	--	-----------------	--

Il concorrente è escluso dalla gara nel caso in cui consegua un punteggio inferiore alla soglia minima di sbarramento pari a **45 punti** per il punteggio tecnico complessivo.

Il superamento della soglia di sbarramento è calcolato prima della riparametrazione di cui al punto 15.2.

Qualora pervenga una sola offerta non si procederà alla riparametrazione del punteggio

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.

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 avverrà a favore del concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto.

La data della seduta pubblica per l'apertura delle buste, che si svolgerà presso la Sala del Consiglio Comunale – Piazza Dante Alighieri 1, primo piano – sarà comunicata ai partecipanti con e-mail/PEC dopo il ricevimento delle offerte. Chiunque può assistere all'apertura delle buste di offerta, oltre ai concorrenti che hanno presentato domanda di partecipazione alla gara o loro delegati.

La Commissione di gara, appositamente nominata dopo la scadenza del termine fissato dall'Avviso per la presentazione delle offerte, il giorno fissato per l'apertura delle offerte, in seduta pubblica aperta ai soli legali rappresentanti dei concorrenti o delegati muniti di atto formale di delega, provvederà all'esame delle domande secondo la seguente modalità:

1. Verifica del contenuto e della completezza del plico presentato contenente la busta A, la Busta B e la Busta C.
2. Verifica del contenuto e della completezza della "Busta A – Documentazione Amministrativa" per tutti i partecipanti secondo quanto richiesto all'art.13 dell'Avviso.

Successivamente la Commissione giudicatrice procede all'apertura della "Busta B – Offerta tecnica" ed a verificare la completezza e la regolarità della documentazione presentata.

In seduta riservata la Commissione procede, in una o più sedute, per ciascun concorrente alla valutazione dell'Offerta Tecnica presentata da ciascun partecipante ed all'assegnazione del relativo punteggio.

Esaurita la valutazione delle parti tecniche delle offerte, il Presidente della Commissione darà lettura dei punteggi assegnati provvisoriamente ai concorrenti in base alla valutazione delle sole offerte tecniche e successivamente procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, dando lettura dell'incremento in percentuale offerto al rialzo sul canone annuo stabilito.

Successivamente procederà all'attribuzione e lettura dei punteggi per le offerte economiche ed all'attribuzione e lettura dei punteggi finali derivanti dalla somma dei punteggi per le offerte tecniche e per quelle economiche.

In caso di parità si procederà mediante sorteggio pubblico.

Le operazioni di gara si svolgeranno nel rispetto del principio di continuità dell'azione amministrativa.

L'aggiudicazione sarà comunicata a tutti i concorrenti non aggiudicatari. L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario. Fino al momento in cui l'aggiudicazione definitiva sarà efficace è fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di recesso unilaterale per motivi di ordine pubblico, nell'interesse della collettività, senza che ciò comporti possibilità per l'offerente di richiesta di risarcimento danni.

ART. 17 PROPOSTA DI AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

Il responsabile dell'Area Amministrativa prenderà atto delle risultanze della procedura di affidamento e procederà con atto di determinazione all'approvazione della graduatoria conclusiva che costituirà proposta di aggiudicazione. La graduatoria approvata sarà pubblicata sul sito del Comune di Campo nell'Elba e comunicata ai concorrenti. Il soggetto primo in graduatoria sarà chiamato entro 10 giorni dalla proposta di aggiudicazione alla sua accettazione. In caso di rinuncia si scorrerà la graduatoria. Dopo la proposta di aggiudicazione il Comune si riserva di effettuare i controlli in merito al possesso dei requisiti del primo classificato e, se del caso, dei concorrenti seguenti.

Si procederà quindi all'aggiudicazione mediante apposito atto di determinazione. Saranno esclusi i soggetti che a seguito dei controlli non possiedano i requisiti richiesti. L'assegnatario sarà chiamato alla firma del contratto. La sottoscrizione del contratto avverrà normalmente entro 30 giorni dall'aggiudicazione, previo versamento del deposito cauzionale definitivo. Rinuncia o mancata sottoscrizione del contratto per cause imputabili all'aggiudicatario consentirà all'Amministrazione di far decadere l'aggiudicazione, incamerare il deposito cauzionale provvisorio e utilizzare la graduatoria valida per un anno dalla pubblicazione. Il contratto di locazione verrà stipulato nelle forme tipiche previste dal Codice Civile.

PRECISAZIONI: la pubblicazione del presente avviso non costituisce per il Comune alcun obbligo o impegno nei confronti dei partecipanti, né per questi ultimi alcun diritto a controprestazioni, risarcimento, rimborsi. Il Comune si riserva la facoltà di revocare il presente avviso e di non procedere all'aggiudicazione per ragioni di opportunità o interesse pubblico, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, salvo la restituzione del deposito cauzionale provvisorio. Il Comune si riserva anche la facoltà di procedere all'aggiudicazione in presenza di una sola offerta valida.

- È fatto **assoluto divieto** al locatario di:
 - sublocare, in tutto o in parte, l'immobile oggetto del presente contratto;
 - cedere, anche parzialmente, il contratto di locazione;
 - concedere a terzi, a qualsiasi titolo, l'uso, il godimento o la detenzione dell'immobile (ivi comprese forme di comodato, gestione temporanea, affitto d'azienda o di ramo d'azienda, o altre forme assimilabili).
- 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.

- Qualunque atto, accordo o contratto stipulato in violazione della presente clausola sarà **nullo e privo di effetti nei confronti del Comune locatore**, e costituirà **grave inadempimento contrattuale**, comportando la **risoluzione di diritto** del contratto di locazione e l'immediato **rilascio dell'immobile**, fatto salvo il diritto dell'Ente al risarcimento dei danni subiti.
- Il Comune, in ogni caso, si riserva la facoltà di verificare periodicamente l'effettivo utilizzo dell'immobile e la conformità agli obblighi contrattuali, nonché di disporre la risoluzione in caso di violazione della presente disposizione.

ART. 18 CAUZIONE DEFINITIVA

Prima della sottoscrizione del contratto e a garanzia del risarcimento dei danni all'immobile o di qualsiasi altro danno per il locatore, l'aggiudicatario dovrà costituire una cauzione definitiva **pari a ad 1 (una) mensilità del canone di locazione annuo offerto in sede di gara**, con le stesse modalità di cui al precedente art. 11, non imputabile in conto canoni e oneri accessori. Alla stipula del contratto l'aggiudicatario, a seconda della modalità scelta, dovrà presentare ricevuta di avvenuto versamento della cauzione definitiva.

Tale cauzione sarà restituita dopo 30 giorni dalla conclusione del contratto, previa regolare e pronta riconsegna dell'immobile senza danni arrecati e di qualsiasi danno per il locatore. Il deposito dovrà essere reintegrato su espressa richiesta del locatore entro e non oltre 15 giorni dal ricevimento della richiesta, in caso di suo utilizzo nel corso del contratto. Mancata o ritardata reintegrazione del deposito comporta il diritto del locatore della risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 19 OBBLIGHI ASSICURATIVI

1. L'aggiudicatario è responsabile e risponde in solido, in via diretta ed esclusiva, di:
 - a) danni a persone e cose derivanti da negligenza, imprudenza, inosservanza di leggi, norme o prescrizioni impartite dal Comune, arrecati per fatto proprio, dei propri dipendenti o da persone chiamate dall'aggiudicatario per qualsiasi motivo;
 - b) danni a persone e cose che derivassero da errori o inadeguatezze nell'esecuzione dell'attività svolta all'interno dell'immobile oggetto del contratto e da quelli che potrebbero verificarsi per la mancata predisposizione dei mezzi di prevenzione o per il mancato e tempestivo intervento in casi di emergenze; il Comune per tutto quanto sopra viene sollevato da ogni responsabilità civile e penale;
2. L'aggiudicatario è tenuto al risarcimento di tutti i danni predetti, a prescindere da eventuali conseguenze penali.
3. L'aggiudicatario è tenuto a stipulare le assicurazioni previste per Legge per lo svolgimento dell'attività prevista con R.C.T. (Responsabilità Civile verso Terzi) massimale unico non inferiore a € 2.500.000,00 per sinistro e prevedere estensione per: - conduzione dei locali, strutture e beni loro consegnati; - preparazione e smercio di cibi e bevande; - danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose del locatario o da lui detenute; - danni a cose in consegna e/o custodia; - danni arrecati a terzi (inclusi i beneficiari) da dipendenti, da soci, da volontari e/o da altri collaboratori non dipendenti, di cui il locatario si avvalga; R.C.O. (Responsabilità Civile verso prestatori di lavoro) massimale "unico" di garanzia non inferiore a € 1.500.000,00 per sinistro per persona per infortuni sofferti dai prestatori di lavoro addetti all'attività svolta (inclusi soci, volontari e altri collaboratori, assunti e non) comprese operazioni di attività inerenti, accessorie e complementari, nessuna esclusa e malattie professionali. RISCHIO LOCATIVO: non inferiore a € 2.000.000 per incendio o rischi accessori per danni arrecati ai locali, strutture, mobili e altri beni in locazione, con appendice di vincolo a favore del locatore. Copia delle polizze andranno consegnate al Comune alla 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 di importo pari a tre mensilità del canone di locazione.
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.

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)

6.

