

**COMUNE DI AREZZO    Allegato A**  
***Progetto Riqualificazione Urbana, Manutenzione***  
**e**  
**Sicurezza delle Periferie**

**AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE D'USO DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI AREZZO DESTINATI AD ATTIVITA' DI BAR-RISTORANTE, CON ANNESSO ALLOGGIO CUSTODE E RESEDE PERTINENZIALE, UBICATI NEL COMUNE CONCEDENTE, IN LOC. RIGUTINELLI, ALL'INTERNO DELL'AREA DENOMINATA “PARCO DI LIGNANO” CON MODALITA' TELEMATICA ALL'INTERNO DELLA PIATTAFORMA REGIONALE START.**

**IL DIRETTORE**

in esecuzione del “*Regolamento concernente criteri e modalità di concessione in uso e locazione di beni immobili*” approvato con deliberazione del C.C. n. 10/2018;

**RENDE NOTO CHE:**

**L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE INTENDE INDIVIDUARE UN OPERATORE ECONOMICO SINGOLO O ASSOCIATO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI AREZZO DESTINATI AD ATTIVITA' DI BAR-RISTORANTE, CON ANNESSO ALLOGGIO CUSTODE E RESEDE PERTINENZIALE, UBICATI IN LOC. RIGUTINELLI, ALL'INTERNO DELL'AREA DENOMINATA “PARCO DI LIGNANO”.**

**OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Fabbricato ex rurale, denominato “Podere Rigutinelli” e posto all'interno del Parco di Lignano, completamente ristrutturato negli anni 2000 con finiture di pregio in stile tipico toscano (murature in pietra faccia a vista, manto di copertura in tegole e coppi, travi a vista in legno, pavimentazioni in cotto e pietra naturale, infissi in legno ecc.) composto da n. 2 unità immobiliari di cui quella a piano terra a destinazione commerciale, adibita ad attività di bar-ristorante, e quella a piano primo a destinazione residenziale adibita ad alloggio custode. Il Fabbricato è inoltre corredato da ampio resede pertinenziale sistemato per la maggior parte in ghiaia ed in piccola parte con pavimentazione in pietra nonché arredato con fioriere e tavoli pic-nic in legno.

**Descrizione e identificazione catastale singole Unità Immobiliari**

**1. Unità immobiliare a destinazione commerciale** adibita ad attività di bar-ristorante posta al piano terra del fabbricato oggetto di concessione e costituita come segue:

- N.ro 1 locale Bar con accesso diretto plurimo esterno su porzione a comune del resede pertinenziale (ingresso principale su loggia antistante il fabbricato e ingresso secondario su loggiato laterale) oltre che accesso interno diretto su locale dispensa, comunicante con servizio igienico privato e locale cucina, nonché accesso interno diretto su disimpegno di comunicazione con gli altri locali della struttura.
- N.ro 1 Sala Pranzo Ristorante con accesso diretto plurimo secondario esterno su porzione esclusiva del resede pertinenziale oltre che accesso diretto interno sul locale cucina e disimpegno di comunicazione con gli altri locali della struttura.
- N.ro 1 Cucina con accesso diretto esterno secondario su porzione esclusiva del resede pertinenziale oltre che accesso diretto interno su Sala Pranzo Ristorante e disimpegno di comunicazione con servizio igienico privato e locale dispensa attiguo al locale Bar.

## COMUNE DI AREZZO Allegato A

### *Progetto Riqualificazione Urbana, Manutenzione* e **Sicurezza delle Periferie**

- N. 1 servizio igienico privato accessibile, mediante disimpegno, sia dalla cucina che dal locale dispensa attiguo al locale bar.
- N.ro 3 servizi igienici pubblici, dotati di antibagno comune, con accesso diretto dall'ingresso principale di comunicazione con il loggiato antistante il fabbricato e gli altri locali della struttura.
- N.ro 5 locali accessori interni alla struttura quali ripostiglio, dispensa, spogliatoio, ingresso principale e disimpegno.
- N.ro 1 piccola loggia, posta sulla facciata frontale, dove sono ubicati gli accessi principali esterni sia del locale bar che di quello ristorante.
- N.ro 1 ampio loggiato, posto sulla facciata laterale sinistra e con accesso diretto dal locale bar ed al resede laterale, utilizzabile per collocazione di tavoli a servizio dell'attività.

L'unità immobiliare non è attualmente dotata di impianto di riscaldamento, in quanto le pompe di calore presenti non sono più a norma e non risultano funzionanti, pertanto sarà onere del Concessionario il ripristino e l'adeguamento di detto impianto il cui costo è già stato valutato e detratto dal canone di concessione. L'unità immobiliare è dotata di canna fumaria, posta nella sala pranzo ristorante, idonea all'installazione di stufa a legna o pellet a carico del Concessionario. L'alimentazione dei fuochi della cucina e la produzione di acqua calda è gestita mediante impianto a gas alimentato da bombolone Gpl, a comune con l'unità residenziale del piano primo, posto nella parte posteriore del resede. La cucina è dotata di forno a legna adatto alla cottura di pizze e simili. L'impianto idrico è alimentato con acqua clorata da pozzo di proprietà dell'Amministrazione che concede al Concessionario il solo diritto di attingimento ricordando l'obbligo, normativamente posto a carico delle attività di ristorazione che non sono approvvigionate da acquedotto pubblico, di provvedere ad adeguata analisi periodica dell'acqua. L'impianto elettrico è gestito con utenza unica, da quadro elettrico posto nel porticato a piano terra, con l'unità residenziale posta al piano primo.

**Identificazione catastale** U.I. censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Arezzo, sez. B, foglio 79, particella 15 sub. 3. categoria C/01 classe 10, superficie catastale mq 220,00, R.C. € 3.476,79.

- 2. Unità immobiliare a destinazione residenziale**, adibita ad alloggio custode, posta al piano primo del fabbricato oggetto di concessione e dotata di accesso autonomo dalla porzione di resede comune mediante scala esterna e attigua balconata. L'unità immobiliare è composta da locale ingresso, locale pranzo-soggiorno, locale cucina, ampio disimpegno con scala di comunicazione con il locale soffitta posto al piano superiore, ulteriore piccolo disimpegno zona notte, n. 3 camere e n. 1 bagno. L'unità immobiliare è dotata di impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda costituito da caldaia alimentata a pellet posta nel locale tecnico a comune con l'attività commerciale di bar-ristorante. L'unità immobiliare è inoltre dotata di canna fumaria per installazione di stufa a legna o simili ubicata nel locale soggiorno, di grande camino posto nel locale soggiorno ed impianto a gas per i fuochi della cucina alimentato da bombolone Gpl a comune con l'attività commerciale e posto nella parte posteriore del resede. L'impianto idrico è alimentato con acqua clorata da pozzo di proprietà dell'Amministrazione che concede al Concessionario il solo diritto di attingimento. L'impianto elettrico è gestito con utenza unica, da quadro elettrico posto nel porticato a piano terra, con l'attività commerciale di bar-ristorante.

**Identificazione catastale:** U.I. censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Arezzo, sez. B, foglio 79, particella 15 sub. 5. categoria A/03, classe 4, vani 7,5, superficie catastale mq 198,00 R.C. € 522,91.

- 3. Unità immobiliare destinata a locale tecnico**, adibito a centrale termica e alloggio autoclave, con accesso diretto esterno dal resede pertinenziale.

**Identificazione catastale:** U.I. censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Arezzo, sez. B, foglio 79, particella 15 sub. 2 B.C.N.C. a comune ai sub. 3 e 5.

- 4. Porzione Unità immobiliare destinata a resede pertinenziale** facente parte di B.C.N.C. di

## COMUNE DI AREZZO Allegato A

### *Progetto Riqualificazione Urbana, Manutenzione* e **Sicurezza delle Periferie**

maggior consistenza oggetto solo in parte della presente concessione. La parte posteriore e quelle laterali di detto resede sono di uso esclusivo dell'attività di bar-ristorante mentre la parte anteriore resta di uso pubblico. Il resede ha accesso pedonale diretto da parcheggio e strada pubblica nonché accesso pedonale diretto sul Parco pubblico e relative strutture non oggetto della presente concessione. **Identificazione catastale:** U.I. censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Arezzo, sez. B, foglio 79, particella 15 sub. 1 parte B.C.N.C. a comune, nella sua intera consistenza, ai sub 3,4 e 5.

5. Gli immobili oggetto della presente avviso sono dotati di certificazione attestante la classe energetica. La documentazione sarà disponibile all'interno della piattaforma telematica START.

**Per quanto all'esatta consistenza dei beni oggetto della presente concessione d'uso si fa espresso riferimento alle planimetrie. Le stesse saranno disponibili all'interno della piattaforma telematica START, messa a disposizione dalla Regione Toscana.**

#### **CONDIZIONI, ONERI ED OBBLIGHI A CARICO DEL Concessionario**

##### **Unità immobiliare a destinazione commerciale**

L'unità immobiliare a destinazione commerciale viene concessa, al solo uso di attività di bar-ristorante, al fine di incentivare la frequentazione turistica del "Parco di Lignano" garantendo la presenza all'interno dello stesso di strutture e servizi adeguati. Il Concessionario dovrà rispettare i seguenti **orari minimi** di apertura distinti tra le due diverse attività:

- Orario estivo Bar (dal 01 maggio al 30 settembre) l'esercizio dovrà rimanere aperto tutti i giorni con orario dalle ore 9.30 alle ore 21.30 nei giorni lavorativi e dalle 9.30 alle 23.30 nei giorni festivi e prefestivi.
- Orario invernale Bar (dal 01 ottobre al 30 Aprile) l'esercizio dovrà rimanere aperto nei giorni festivi e prefestivi, nonché tutti i giorni feriali nel periodo delle festività natalizie e pasquali, dalle ore 10.00 alle ore 21.00.
- Orario estivo Ristorante (dal 01 maggio al 30 settembre) l'esercizio dovrà rimanere aperto tutti i giorni con orario dalle ore 12.00 alle 14.30 e dalle 19.00 alle ore 21.30 nei giorni lavorativi e dalle 12.00 alle 14.30 e dalle 19.00 alle ore 23.30 nei giorni festivi e prefestivi.
- Orario invernale Ristorante (dal 01 ottobre al 30 Aprile) l'esercizio dovrà rimanere aperto nei giorni festivi e prefestivi, nonché tutti i giorni feriali nel periodo delle festività natalizie e pasquali, dalle ore dalle ore 12.00 alle 14.30 e dalle 19.00 alle ore 21.30.
- Nel periodo estivo sarà consentita una chiusura infrasettimanale, univoca per entrambe le attività, preventivamente concordata con l'Amministrazione al di fuori di giornate festive e prefestive.
- Nel periodo invernale sarà consentita la sospensione contemporanea di entrambe le attività, per un periodo massimo di giorni 30 (trenta), anche continuativi, preventivamente concordata con l'Amministrazione al di fuori dei periodi delle festività natalizie e pasquali. Si ricorda che il Concessionario è tenuto a garantire il servizio di "Guardiania del parco" anche nei periodi di sospensione delle attività.
- In concomitanza con manifestazioni ed eventi l'Amministrazione potrà esigere aperture straordinarie delle summenzionate attività.

Nei giorni di apertura delle attività il Concessionario dovrà garantire libero accesso ai bagni posti al piano terra dell'immobile concesso senza obbligo di consumazione. I bagni dovranno risultare sempre ben puliti e dotati di beni e prodotti necessari, sanificati e correttamente igienizzati in conformità con le misure anticovid-19 previste dal D.L "Cura Italia" convertito in L.24 aprile 2020, n.27.

Il Concessionario è altresì tenuto a mantenere puliti ed integrare eventuali prodotti mancanti nei bagni pubblici, posti poco lontano dall'immobile concesso, in supporto a quanto già di competenza dell'impresa affidataria del "Servizio di manutenzione e gestione del Parco di Lignano".

## **COMUNE DI AREZZO    Allegato A**

### ***Progetto Riqualificazione Urbana, Manutenzione*** **e** **Sicurezza delle Periferie**

Il Concessionario è altresì tenuto a mantenere puliti ed integrare eventuali prodotti mancanti nei bagni pubblici, posti poco lontano dall'immobile concesso, negli orari in cui non è prevista la presenza degli operatori dell'impresa affidataria del “Servizio di manutenzione e gestione del Parco di Lignano”.

Il Concessionario è tenuto a dare inizio all'attività di bar e ristorante, con apertura al pubblico negli orari minimi sopra stabiliti, entro 60 (sessanta giorni) dalla stipula del contratto di concessione salvo deroghe concesse dal Comune di Arezzo per giusta causa ivi compreso il caso in cui l'Amministrazione stessa non abbia terminato i previsti lavori di rifacimento del manto di copertura. Al Concessionario non potrà essere applicata nessuna penale, né parimenti potrà essergli riconosciuta nessuna indennità, per eventuali ritardi dell'inizio attività dovute a cause di forza maggiore, eventi fortuiti imprevisi ed imprevedibili nonché per ritardi imputabili all'Amministrazione.

Il Concessionario dovrà provvedere, a proprie cure e spese ed entro il richiamato termine di sessanta giorni dalla stipula del contratto, a dotare i locali destinati all'attività di bar-ristorante di tutti gli arredi, complementi, apparecchiature, impianti, strumentazioni ed elementi, nonché provvedere ad eventuali ripristini ed adeguamenti di quelli esistenti, che risultino necessari al fine del corretto svolgimento delle attività ivi previste, ricordando che l'immobile e gli impianti vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano che il Concessionario è tenuto a ben conoscere. A tal proposito si ricorda che il Concessionario dovrà provvedere, a proprie cure e spese e prima dell'inizio delle attività, al ripristino e/o adeguamento dell'impianto di riscaldamento e condizionamento il cui costo è già stato valutato e detratto dal canone di concessione.

Il Concessionario dovrà provvedere, a proprie cure e spese e prima dell'apertura al pubblico, ad acquisire tutte le autorizzazioni, i pareri, le attestazioni e quant'altro necessario in base alla vigente normativa in materia di ristorazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, come stabilito dal D.P.C.M 17 maggio 2020.

Il Concessionario dovrà altresì provvedere durante l'esecuzione del contratto, a proprie cure e spese, ad eventuali rinnovi ed integrazioni delle suddette autorizzazioni e attestazioni nonché all'acquisizione di quelle subentrate per legge. A tal proposito si ricorda che l'impianto idrico è alimentato con acqua clorata da pozzo pertanto sarà obbligo del Concessionario provvedere ad adeguata analisi periodica dell'acqua in conformità alla vigente normativa in materia.

Il Concessionario, ed il personale impiegato nella gestione delle attività di cui trattasi, sono tenuti al rispetto di tutte le norme e regolamenti in materia di ristorazione e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nonché in materia di igiene, sicurezza e corretto comportamento.

#### **Unità immobiliare a destinazione residenziale**

L'unità immobiliare a destinazione residenziale viene concessa al solo uso abitativo ed al fine di assolvere alla funzione di “Guardiana del Parco”, consistente nella sorveglianza e vigilanza del Parco con particolare riferimento a quella degli animali detenuti in cattività nonché a quella delle strutture ed arredi, che il Concessionario ha l'obbligo di esercitare, negli orari in cui non è prevista la presenza degli operatori alle dipendenze dell'impresa affidataria del “Servizio di manutenzione e gestione del Parco di Lignano”, provvedendo nei casi di necessità e urgenza a contattare immediatamente il recapito telefonico reperibile h 24, istituito dalla citata impresa affidataria del servizio di manutenzione del parco o, in subordine, il personale dell'ufficio comunale preposto alla gestione del parco, le Forze dell'Ordine ed eventuali altri organi istituzionali preposti.

Ai fini del corretto svolgimento dell'attività di “Guardiana del Parco” il Concessionario è tenuto ad abitare stabilmente, eleggendovi residenza o domicilio, nell'unità immobiliare a destinazione residenziale all'uopo concessa. Il Concessionario potrà anche delegare la funzione di “Guardiana del Parco”, a suo dipendente o familiare, purché la persona delegata, il cui nominativo dovrà essere preventivamente comunicato all'Amministrazione, si assuma l'onere di abitare stabilmente nella citata unità immobiliare a destinazione residenziale eleggendovi residenza o domicilio senza però che questo si configuri in nessun modo quale mero subaffitto a titolo oneroso. Il Concessionario potrà inoltre, unicamente per il periodo in cui è consentita la chiusura dell'attività di bar-ristorante,

## **COMUNE DI AREZZO    Allegato A**

### ***Progetto Riqualificazione Urbana, Manutenzione e Sicurezza delle Periferie***

dare incarico temporaneo a terzi per lo svolgimento della funzione di “Guardiana del Parco” comunicando preventivamente il nominativo del delegato all'Amministrazione.

L'unità immobiliare residenziale dovrà risultare abitata entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula del contratto, salvo deroghe concesse dal Comune di Arezzo per giusta causa ivi compreso il caso in cui l'Amministrazione stessa non abbia terminato i previsti lavori di rifacimento del manto di copertura. Al Concessionario non potrà essere applicata nessuna penale, né parimenti potrà essergli riconosciuta nessuna indennità, per eventuali ritardi di occupazione dell'alloggio dovuti a cause di forza maggiore, eventi fortuiti imprevedibili ed imprevedibili nonché per ritardi imputabili all'Amministrazione. Il Concessionario dovrà provvedere, entro il richiamato termine di (60) sessanta giorni dalla stipula del contratto e senza compenso alcuno, a dotare l'alloggio degli arredi, complementi e apparecchiature, nonché provvedere ad eventuali ripristini ed adeguamenti, che siano necessari al fine della sua piena abitabilità ricordando che l'immobile e gli impianti vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che il Concessionario è tenuto a ben conoscere.

#### **Unità immobiliare destinata a resede pertinenziale**

La parte posteriore e quelle laterali del resede pertinenziale, meglio dettagliate nell'allegata planimetria, sono concesse ad uso esclusivo dell'attività di bar-ristorante. Il Concessionario è tenuto continuativamente alla pulizia e tutela igienica delle aree. La porzione posta in contiguità con il locale bar potrà essere dotata, a cure e spese del Concessionario, di tavolini e arredi a servizio dell'attività di bar-ristorante.

La parte anteriore del suddetto resede pertinenziale resta di uso pubblico ed il Concessionario dovrà consentire il libero accesso a cose e persone nonché ai mezzi dell'Amministrazione comunale, e di quelli in dotazione alla ditta affidataria del “servizio di manutenzione e gestione del Parco di Lignano”, in tutti i casi in cui si verifichi la necessità di effettuare interventi manutentivi o per motivi di pericolo ed interesse pubblico. Anche in questa porzione di resede è consentito al Concessionario l'installazione, a proprie cure e spese, di tavoli ed arredi a servizio dell'attività disposti in modo da lasciare sempre libero un percorso pedonale che consenta il collegamento diretto tra i bagni pubblici ed il parco. Il Concessionario è tenuto continuativamente alla pulizia, tutela igienica e decoro dell'area.

#### **Altri oneri ed obblighi a carico del Concessionario**

Sono a carico del Concessionario l'attivazione e/o voltura di tutte le utenze (acqua, energia elettrica, telefono, climatizzazione estate e inverno, nettezza urbana ecc.), le spese dei relativi consumi nonché quelle di cessazione e/o voltura finale in favore dell'Amministrazione.

Il Concessionario dovrà provvedere, a proprie cure e spese, alla manutenzione ordinaria, come definita per legge, degli immobili concessi e relativi impianti, nonché alla buona cura e conservazione degli stessi adottando tutte le cautele e attenzioni necessarie per preservarli da prevedibili danneggiamenti.

Spettano invece all'Amministrazione le opere di manutenzione straordinaria, come definite per legge, per l'eventuale esecuzione delle quali il Concessionario dovrà garantire libero accesso nei locali al personale preposto così come dovrà garantire libero accesso ai locali al personale dell'Amministrazione per eventuali sopralluoghi che si dovessero rendere necessari ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

Il Concessionario è tenuto a garantire per i beni concessi adeguati standard di igiene, pulizia e decoro.

Il Concessionario dovrà provvedere, in prossimità della scadenza di contratto, alla tinteggiatura di tutti i locali.

E' fatto espresso divieto, pena di revoca dell'affidamento, di installare slot machines e di consentire qualsiasi tipo di giochi e scommesse ed è vietato fare pubblicità all'uso di alcolici.

## **COMUNE DI AREZZO    Allegato A**

### ***Progetto Riqualificazione Urbana, Manutenzione*** **e** **Sicurezza delle Periferie**

#### **DURATA E RICONSEGNA FINALE**

La presente concessione d'uso avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di stipula del relativo contratto.

Il Concessionario dovrà riconsegnare gli immobili concessi, liberi da cose e persone, entro il termine massimo di venti giorni dalla scadenza del contratto.

In caso di risoluzione anticipata o revoca del contratto, indipendentemente dalla causa che le abbiano determinate, il Concessionario avrà l'obbligo di lasciare libero l'alloggio non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di risoluzione o revoca.

La riconsegna dell'immobile dovrà risultare da apposito verbale redatto dal R.U.P. previo sopralluogo finale congiunto delle parti atti alla verifica della buona conservazione dei beni concessi ed all'avvenuta recente tinteggiatura di fine contratto posta a carico del Concessionario.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente al proprio patrimonio, o procedere a rimozione in danno, tutti gli arredi, complementi ed apparecchiature che il Concessionario non abbia provveduto a rimuovere nei termini suddetti.

In deroga a quanto sopra, unicamente nel caso in cui l'Amministrazione al termine della presente concessione d'uso intenda bandire nuovo concorso di assegnazione a cui il Concessionario abbia esplicitato la formale intenzione di partecipazione, sarà consentito al Concessionario il permanere di arredi, complementi ed apparecchiature a titolo gratuito fino al termine massimo di 20 (venti) giorni dalla data di apertura delle offerte oltre il quale, se il Concessionario non risulterà di nuovo assegnatario, l'Amministrazione potrà avvalersi dell'acquisizione o rimozione in danno di cui al precedente punto.

#### **PATTI ECONOMICI**

L'importo complessivo annuo del canone di concessione corrisponde a quello calcolato in sede di gara in base all'offerta economica con dinamica al rialzo proposta dal Concessionario sull'importo annuo posto a base d'asta di **€ 13.000,00 (tredicimila/00) oltre IVA di legge.**

L'importo complessivo annuo sarà liquidato mediante suddivisione in uguali rate trimestrali che il Concessionario sarà obbligato a liquidare, a mezzo di bonifico bancario in favore dell'Amministrazione, entro il giorno 10 (dieci) del primo mese del trimestre di riferimento;

In alternativa a quanto sopra il Concessionario potrà proporre all'Amministrazione di suddividere il canone annuale in uguali rate mensili da liquidare entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese.

Il canone annuale sarà aggiornato a partire dal secondo anno contrattuale in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, per l'anno precedente.

#### **ADDIZIONI E MIGLIORIE**

E' fatto espresso divieto al Concessionario di apportare modifiche, addizioni e migliorie agli immobili concessi senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente al patrimonio comunale, o procedere a demolizione e rimozione in danno, di tutte le opere eventualmente realizzate dal Concessionario senza autorizzazione e per le quali resta ferma l'eventuale responsabilità e civile e penale del Concessionario.

L'Amministrazione potrà consentire al Concessionario l'esecuzione, a scomputo del canone di concessione, degli interventi di manutenzione straordinaria spettanti all'Amministrazione, o parimenti delle addizioni e migliorie proposte dal Concessionario, previa verifica della fattibilità, necessità, congruità e convenienza economica delle stesse. A tal fine il Concessionario dovrà presentare dettagliato computo metrico estimativo delle opere che intende realizzare, corredato da altri eventuali elaborati tecnici, tutti redatti in conformità alla vigente normativa in materia di progettazione di opere pubbliche. Sarà a carico del Concessionario anche la preventiva acquisizione di tutti i pareri e le autorizzazioni dovute per legge al fine delle suddette realizzazioni. L'importo a scomputo del canone di concessione non potrà comunque, cumulativamente, superare la metà

**COMUNE DI AREZZO    Allegato A**  
***Progetto Riqualificazione Urbana, Manutenzione***  
**e**  
**Sicurezza delle Periferie**

dell'importo complessivo contrattuale riferito all'intero arco di tempo di durata della concessione. Al termine della concessione l'Amministrazione acquisirà gratuitamente al patrimonio comunale tutte le opere e gli impianti come sopra realizzati.

**GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE**

Il Concessionario dovrà presentare garanzia definitiva costituita da fideiussione bancaria che contempli la garanzia a prima richiesta, attestante espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta dell'Amministrazione comunale, di importo pari a n. 12 (dodici) mensilità del canone (IVA esclusa) come offerto in sede di gara, di durata di ulteriori mesi 6 (sei) rispetto alla data di scadenza del contratto di concessione, oppure assegno/i circolare/i infruttifero/i pari a 12 mensilità del canone iva esclusa, che verrà restituito al termine del contratto previa riconsegna dell'immobile e completa estinzione degli importi dovuti;

Il concessionario dovrà presentare, prima della stipula del contratto, polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi e prestatori d'opera a copertura di tutti i danni che l'aggiudicatario, i suoi collaboratori o il personale che presti servizio a qualsiasi titolo nella struttura, possano provocare a terzi nello svolgimento delle attività. La polizza RCT/O richiesta (Responsabilità civile verso terzi e verso prestatori d'opera) dovrà avere un massimale per sinistro minimo di € 2.500.000,00 unico in ambito RCT/O (da comprendersi anche estensione alle malattie professionali). La polizza dovrà avere come descrizione del rischio assicurato l'attività oggetto dell'appalto e avere la medesima durata dell'accordo.

La polizza dovrà prevedere che il Comune di Arezzo è considerato terzo, a tutti gli effetti.

Inoltre la polizza, se non già comprese, dovrà prevedere le seguenti estensioni di garanzia, oltre a quelle già previste nel contratto:

1. RC personale di tutti i dipendenti, collaboratori dell'Assicurato e di ogni altra persona di cui l'aggiudicatario si avvarrà per tutti i danni a terzi verificatisi durante lo svolgimento delle attività previste dall'appalto e relativamente alle mansioni svolte;
2. rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune, dei suoi amministratori e dipendenti;
3. per danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dell'Assicurato o da lui detenute con limite di risarcimento non inferiore ad € 250.000,00;
4. danni ai locali ed alle cose di terzi trovantisì nell'ambito di esecuzione dei servizi, anche se ubicati all'aperto, con limite di risarcimento non inferiore ad € 250.000,00;
5. danni arrecati alle cose di terzi, consegnate e non, per le quali l'assicurato è tenuto a rispondere;
6. copertura dei danni cagionati a terzi con dolo e colpa grave del proprio personale dipendente e delle persone di cui deve rispondere;
7. estensione di garanzia relativa alla responsabilità dell'azienda aggiudicataria e suoi dipendenti in relazione alla qualifica di responsabili del servizio protezione e sicurezza di cui al D. Lgs. 81/2008;
8. danni derivanti da violazione della Legge 196/03 e successive modifiche e/o integrazioni in materia di trattamento e protezione dei dati personali;
9. danni da somministrazione e smercio.

Nel caso in cui la polizza preveda scoperti e/o franchigie per sinistro, queste non potranno essere in alcun modo opposte al Comune o al terzo danneggiato, rimanendo pertanto a carico della ditta assicurata.

Il Concessionario dovrà presentare altresì, anche una Polizza assicurativa Incendio e Rischi Accessori, con capitale assicurato per "Fabbricati" non inferiore ad € 700.000,00.

**REVOCA, RECESSO E RISOLUZIONE**

Il Concessionario potrà recedere in qualsiasi momento dal presente contratto previo preavviso di almeno 6 (sei) mesi e senza diritto ad alcun rimborso per eventuali interventi eseguiti e costi sostenuti;

L'Amministrazione potrà revocare il presente contratto per sopravvenute esigenze di interesse

## **COMUNE DI AREZZO    Allegato A**

### ***Progetto Riqualificazione Urbana, Manutenzione e Sicurezza delle Periferie***

pubblico, che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene concesso, senza diritto per il Concessionario ad indennizzo alcuno se sussiste preavviso di almeno 30 (trenta) giorni;

L'Amministrazione potrà ricorrere alla risoluzione del contratto, con eventuale richiesta di risarcimento in danno, per inadempienza o mancato rispetto delle condizioni contrattuali nonché per la perdita dei requisiti di legge del Concessionario all'esercizio delle attività di Bar-ristorante.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di risolvere il contratto, previa diffida ad adempiere ai sensi degli artt. 1453 e 1454 del Codice Civile.

Il contratto può essere risolto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Restano valide tutte le altre facoltà di revoca, recesso e risoluzione previste per legge.

#### **INIZIATIVE PUBBLICITARIE**

Il Concessionario potrà pubblicizzare, a sua cura e spesa, l'attività di bar-ristorante su tutti i mezzi di comunicazione utilizzando anche immagini del Parco di Lignano e facendo espresso riferimento agli altri servizi ed attività offerte dal Parco, ivi compreso l'utilizzo dei social network più diffusi, in maniera adeguata.

L'Amministrazione comunale potrà parimenti indicare, in sede pubblicitaria, tra i servizi offerti nel Parco di Lignano anche quello di ristorazione e bar.

L'Amministrazione comunale si riserva comunque la funzione di controllo delle attività pubblicitarie e informative di cui potrà richiedere rettifica e/o sospensione immediata nei casi in cui risultino lesive dell'immagine del Parco, non veritiere o formulate con linguaggio e immagini inappropriate.

#### **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare tutti i soggetti di cui all'art. 45 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., singoli o associati, in possesso dei seguenti requisiti:

- ISCRIZIONE ALLA C.C.I.A.A. o analogo registro professionale competente per territorio per lo svolgimento della specifica attività che si intende svolgere
- Possesso dei requisiti di moralità e professionalità previsti dall'art.80 del D.Lgs n.50/2016 s.m.i.;
- CAPACITA' ECONOMICA FINANZIARIA: possesso di idonea dichiarazione bancaria attestante la capacità economica finanziaria ai fini della presente selezione sottoscritta in data non anteriore alla data di pubblicazione del presente avviso.
- REQUISITI DI CAPACITA' TECNICO PROFESSIONALE: aver svolto attività analoga alla gestione di attività di ristorazione e bar nel triennio antecedente alla data di pubblicazione del presente avviso.

#### **INAPPLICABILITA' DEL DIRITTO DI PRELAZIONE CONCEDENTE USCENTE**

Alla Concessione d'uso oggetto del presente bando non si applica il diritto di prelazione da parte del Concessionario uscente in quanto l'ultimo termine contrattuale ha da tempo concluso definitivamente il rapporto giuridico rientrando tutti i beni oggetto della precedente concessione nel pieno possesso e disponibilità dell'amministrazione ai fini della realizzazione di interventi straordinari inderogabili previsti per gli immobili concessi. Oltre a quanto sopra si precisa che l'amministrazione ha ritenuto vantaggioso per la stessa suddividere in due distinti e separati lotti i beni precedentemente concessi escludendo dal presente bando quello relativo all'area campeggio.

#### **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

La concessione d'uso verrà affidata a favore del miglior offerente, cioè del soggetto partecipante ammesso che avrà offerto il canone di concessione più alto rispetto a quello posto a base di gara



**COMUNE DI AREZZO    Allegato A**  
***Progetto Riqualificazione Urbana, Manutenzione***  
**e**  
**Sicurezza delle Periferie**

pari ad € 13.000,00 annue oltre Iva .

**Sono ammesse solo offerte in rialzo rispetto al suddetto canone.**

**La documentazione amministrativa da presentare obbligatoriamente a pena di esclusione è la seguente:**

- **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE (NB. Creata con il form on-line direttamente dal sistema START) ;**
- **ORIGINALE DI IDONEA DICHIARAZIONE BANCARIA** rilasciata da apposito istituto di credito riportante data di sottoscrizione non anteriore alla data di pubblicazione del presente avviso, che attesti la capacità economico- finanziaria del concorrente in merito alla presente gara.
- **ATTESTAZIONE DELL'AVVENUTO SOPRALLUOGO;**
- **PAGAMENTO IMPOSTA DI BOLLO;**
- **SCHEDA ATTESTANTE IL POSSESSO DEI REQUISITI TECNICO-PROFESSIONALI;**
- **CAUZIONE PROVVISORIA:** assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i alla Tesoreria del Comune di Arezzo pari a n. 3 mensilità del canone offerto in sede di gara o fideiussione bancaria o polizza assicurativa, attestante espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, di importo pari a n. 3 mensilità del canone offerto in sede di gara, con validità 180 gg..
- **DICHIARAZIONE DI IMPEGNO**, da parte di un istituto bancario o assicurativo o altro soggetto di cui all'art. 93, comma 3 del Codice, anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria, **a rilasciare garanzia fideiussoria definitiva** ai sensi dell'articolo 93, comma 8 del Codice, qualora il concorrente risulti affidatario. Tale dichiarazione d'impegno non è richiesta alle microimprese, piccole e medie imprese e ai raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari esclusivamente dalle medesime costituiti;

Il dettaglio relativo alla procedura di gara ivi compresa tutta la documentazione completa da presentare è contenuto nel disciplinare amministrativo, e sarà consultabile all'interno della piattaforma START.

**MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA SELETTIVA**

La presente procedura selettiva è svolta con modalità telematica sulla piattaforma digitale denominata START, accessibile all'indirizzo:<https://start.toscana.it>. Le modalità di presentazione dell'offerta e tutta la disciplina di svolgimento della suddetta procedura sono declinate nel disciplinare amministrativo, allegato al presente avviso pubblico (Allegato B).

La documentazione completa da presentare verrà e le richieste da allegare verranno disciplinate in dettaglio.

**SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO**

I soggetti interessati a partecipare dovranno effettuare un sopralluogo obbligatorio prendendo contatto telefonico ai nr.0575 377312 oppure al 377346, o tramite mail agli indirizzi [s.chieli@comune.arezzo.it](mailto:s.chieli@comune.arezzo.it); [e.borghi@comune.arezzo.it](mailto:e.borghi@comune.arezzo.it). Verrà rilasciato apposito attestato da allegare nell'apposita sezione "Richieste" all'interno della piattaforma START.

**TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

**L'operatore economico, interessato a far pervenire la propria offerta economica entro e non oltre le ore 10.00 del giorno 3 luglio 2020, dopo aver ultimato le procedure di identificazione , declinate in dettaglio nel disciplinare amministrativo.**

**L'esame delle offerte economiche si svolgerà in videoconferenza a distanza, in conformità con le misure indicate dalla Delibera Anac n.312 del 9 aprile 2020, il giorno 3 luglio 2020 alle ore**

**COMUNE DI AREZZO    Allegato A**  
***Progetto Riqualificazione Urbana, Manutenzione***  
**e**  
**Sicurezza delle Periferie**

**12,00 presso la sede del Servizio Provveditorato del Comune di Arezzo- P.za Libertà n.1.**

Qualora venga stabilita un'altra modalità di svolgimento della seduta pubblica, l'amministrazione comunale provvederà a dare comunicazione prevedendo adeguate forme di pubblicità della eventuale decisione.

**DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI**

Copia del presente avviso e degli allegati possono essere scaricati collegandosi al sito internet del Comune di Arezzo [www.comune.arezzo.it](http://www.comune.arezzo.it) nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet del Comune, nella sezione bandi di gara e nella piattaforma digitale START, accessibile all'indirizzo: <https://start.toscana.it>.

Eventuali richieste di chiarimenti e/o informazioni circa il presente avviso, potranno essere rivolte esclusivamente per iscritto, all'interno della **sezione "Comunicazioni" della piattaforma START entro e non oltre le ore 10,00 del 26.06.2020**. Tale termine è da considerarsi perentorio e non saranno prese in esame richieste di chiarimenti giunte al Comune di Arezzo oltre la scadenza sopra detta.

Il responsabile unico del procedimento è il Direttore del Progetto di Riqualificazione Urbana, Manutenzione e Sicurezza delle Periferie Ing. Serena Chieli.

**CODICE DI COMPORTAMENTO**

Il Concessionario si impegna a garantire, pena la risoluzione del contratto, il rispetto degli obblighi di cui al "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165", approvato con D.P.R. 16 aprile 2013 n. 62, nonché degli obblighi derivanti dal "Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Arezzo" i quali, secondo quanto disposto dall'art. 2 del citato D.P.R. 62/2013, sono estesi ai collaboratori a qualsiasi titolo di imprese fornitrici di beni o servizi e che realizzano opere in favore del Comune, ivi compreso mi concessionari.

Il Concessionario si impegna, altresì, ad accettare e a rispettare le norme previste dal D.L. gs n.159/2011 e s.m.i. recante misure di prevenzione dei tentativi di infiltrazione criminale e mafiosa nell'economia legale.

**INFORMATIVA PRIVACY**

I dati contenuti e raccolti nell'ambito del presente procedimento amministrativo potranno essere comunicati agli altri servizi del Comune di Arezzo ed ad altri soggetti solo nei limiti e nella quantità e per il tempo strettamente necessari ad assolvere le finalità di loro competenza ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

In relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, il Comune potrà avvalersi o rapportarsi con altri soggetti pubblici e privati che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della legge e per le sole finalità richieste in relazione al servizio/procedimento, in conformità con le nuove disposizioni previste dal Regolamento Europeo 2016/679 in vigore dal 25/05/2018.

**NORME FINALI**

Le spese di registrazione del contratto di concessione saranno suddivise al 50% tra le parti.

L'immobile verrà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che il Concessionario dichiara di ben conoscere avendone presa diretta conoscenza mediante sopralluogo obbligatorio prima di formulare offerta.

La presente concessione è da intendersi a corpo e non a misura ed è soggetta ad IVA, nella vigente misura di legge.

Considerato il contesto nel quale sono collocati i beni oggetto della presente concessione, l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di richiedere al Concessionario l'apertura dell'esercizio commerciale al di fuori dei giorni e/o orari prefissati, in concomitanza con manifestazioni e/o attività eventualmente svolte nel Parco.

**COMUNE DI AREZZO    Allegato A**  
***Progetto Riqualificazione Urbana, Manutenzione***  
**e**  
**Sicurezza delle Periferie**

L'Amministrazione Comunale si riserva parimenti la possibilità, sempre con riferimento ad eventi particolari ed eccezionali che coinvolgano il Parco, di richiedere al Concessionario la chiusura dell'esercizio commerciale, pur nei giorni e/o negli orari prefissati di apertura

Per qualsiasi controversia inerente o conseguente il presente avviso pubblico, il Foro competente è quello di Arezzo.

**Si precisa che tutta la documentazione completa sarà disponibile all'interno della piattaforma START, anche se non materialmente allegata al presente avviso.**

Arezzo, li 11.06.2020

IL DIRETTORE  
Ing. Serena Chieli

ALLEGATI:

-DISCIPLINARE AMMINISTRATIVO (All.B)

-SCHEMA DI CONTRATTO (All.C)