



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO

Provincia di Arezzo

VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE ADIBITI A PUBBLICO ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE SITUATI ALL'INTERNO DEL PARCO G. PRESENTINI A CASTIGLION FIORENTINO

LINEE GUIDA



Agosto 2026



PREMESSA

L'Amministrazione Comunale intende affidare in concessione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici, ai sensi dell'art. 3bis del D.L. n. 351/2001 convertito con modificazioni dalla L. 410/2001, gli immobili di proprietà comunale adibiti a pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande situati all'interno del parco G. Presentini.

La finalità che con la concessione si intende perseguire è quella di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà comunale mediante proposte progettuali di recupero, riqualificazione e potenziamento dell'area e delle strutture presenti, nonché proposte di attività gestionali che valorizzino il più possibile il bene mediante la presenza di un punto qualificato sotto il profilo turistico-ricreativo.

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha per oggetto gli immobili di proprietà comunale, adibiti a pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande all'interno del Parco "G. Presentini" a Castiglion Fiorentino, identificati catastalmente al foglio 25 particelle 529 (parte), 530 (parte) e 767 (parte), individuati nella planimetria allegata alla Relazione tecnica. Lievi modifiche all'area di concessione potranno essere autorizzate se ritenute necessarie ai fini della realizzazione del progetto di valorizzazione offerto in sede di gara.

Gli interventi di valorizzazione, come previsti nell'offerta presentata, dovranno essere preventivamente autorizzati dagli Enti competenti e dalla Giunta Comunale con apposita delibera di approvazione dell'opera pubblica.

Descrizione delle strutture oggetto di concessione

L'area che verrà data in concessione si trova all'interno del parco G. Presentini in Via dei Bersaglieri a Castiglion Fiorentino. Nell'area sono presenti un chiosco e delle strutture ombreggianti insistenti su area pavimentata, attualmente adibiti a somministrazione di alimenti e bevande e concessi per l'anno 2026 con determinazione del Responsabile del Settore 3 n. 323 del 01.04.2026. Si rimanda alla relazione per la descrizione dettagliata degli immobili.

INDICAZIONI PER IL PIANO DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI

Obiettivi

La finalità da perseguire con la concessione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici è quella di riqualificare le strutture esistenti e le relative aree di pertinenza, anche mediante la realizzazione di nuove strutture che possano implementare le attività attualmente svolte di somministrazione alimenti e bevande.

L'intervento di valorizzazione dovrà essere economicamente sostenibile e dovrà essere pianificato



secondo un cronoprogramma da presentare in fase di gara.

La struttura oggetto di concessione dovrà mantenere l'attuale destinazione d'uso e dovrà essere utilizzata per le finalità sopra evidenziate.

Durata della concessione di valorizzazione

La concessione di valorizzazione dei beni in oggetto potrà avere una durata massima di 15 anni e potrà essere prorogata per un anno, su richiesta del concessionario e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

INDICAZIONI PER GLI INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE

La proposta che sarà oggetto di valutazione nell'ambito di una procedura ad evidenza pubblica potrà prevedere i seguenti interventi:

- Riqualificazione delle strutture esistenti;
- Ampliamento delle strutture esistenti con conseguente riordino dell'intera area di pertinenza. Gli edifici dovranno avere forma regolare e dovranno essere in armonia con il contesto. Dovranno inoltre essere mantenuti gli allineamenti. Non potranno essere realizzati interrati e i nuovi edifici dovranno avere massimo 1 piano.
- Mantenimento dell'assetto vegetativo dell'area anche mediante soluzioni compensative del verde esistente.
- Estensione dell'apertura della struttura oltre il periodo minimo di 5 mesi nel periodo estivo;
- Pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria di tutta l'area e degli immobili ivi insistenti oggetto di concessione.
- Organizzazione di iniziative volte alla promozione del territorio.

Le proposte saranno valutate sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa con particolare attenzione agli aspetti qualitativi del progetto tecnico e del progetto gestionale.

Gli interventi di valorizzazione dovranno riguardare esclusivamente l'area oggetto di concessione come individuata nella planimetria allegata alla relazione tecnica. Lievi modifiche all'area di concessione potranno essere autorizzate se ritenute necessarie ai fini della realizzazione del progetto di valorizzazione offerto in sede di gara.

Gli interventi proposti dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- le strutture esistenti dovranno essere mantenute. Potranno essere previsti interventi di miglioramento e adeguamento, solo se funzionali alla realizzazione dei manufatti in ampliamento;
- le strutture in progetto dovranno essere previste esclusivamente all'interno dell'area di concessione. La superficie di ampliamento dovrà essere quella strettamente necessaria alla funzione proposta da svolgere;
- l'area oggetto di concessione non potrà essere recintata, in modo da consentire l'accesso e il passaggio delle persone attraverso le aree connesse con il parco;
- gli accessi all'area dovranno essere mantenuti. Potranno essere modificati se necessario alla realizzazione del progetto. In ogni caso non potranno essere eliminati, ma sostituiti con altri analoghi e allo stesso modo funzionali;
- le strutture in ampliamento dovranno essere adeguatamente schermate sul lato prospiciente a Via dei Bersaglieri;



- le alberature dovranno essere mantenute. Potranno essere abbattute, nel rispetto della normativa esistente in materia e previa autorizzazione degli Enti competenti, solo se strettamente necessario alla realizzazione del progetto. In caso di abbattimento, in ogni caso, dovranno essere reimpiantati nuovi esemplari di specie autoctone.

Tutte le opere/lavori/attività contenute nella proposta di valorizzazione sono da intendersi a completa cura e spese del concessionario.

Resta inteso che, qualunque soluzione progettuale proposta, ancorché valutata positivamente dalla commissione giudicatrice in sede di gara, non potrà essere considerata come approvata da parte dell'Amministrazione Comunale, atteso che la realizzazione di quanto progettato dovrà comunque ottenere tutte le necessarie autorizzazioni da parte degli enti e organi competenti, ivi compresi i nulla osta/autorizzazioni da parte degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

Il concessionario si assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio l'ottenimento di tali autorizzazioni, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune. Analogamente gli altri concorrenti non potranno rivalersi nei confronti dell'Ente nel caso in cui il progetto proposto dall'aggiudicatario non ottenga le necessarie autorizzazioni o sia oggetto di prescrizioni che lo modifichino anche sostanzialmente.

Valore dell'investimento

L'investimento di valorizzazione e riqualificazione dovrà avere un importo minimo di € 150.000,00 da realizzare nel periodo massimo di tre anni. Soluzioni che prevederanno maggiori importi e in minore durata potranno essere determinate in fase di gara e considerate in sede di valutazione dell'offerta.

Tempi di realizzazione degli interventi di valorizzazione

I lavori proposti per la valorizzazione dovranno essere realizzati entro un periodo massimo di tre anni dalla sottoscrizione del contratto di concessione o dal verbale di consegna, in caso di consegna anticipata, garantendo comunque l'apertura minima prevista nel periodo estivo (1° maggio - 30 settembre). Tempi di realizzazione più brevi potranno essere considerati in sede di valutazione dell'offerta.

A conclusione di tutti gli interventi proposti, il concessionario dovrà farsi carico dei conseguenti aggiornamenti catastali, secondo le indicazioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali.

È fatto divieto di prevedere, nell'ambito della gestione dell'intera struttura, l'installazione di slot machine o quant'altro di similare e lo svolgimento di attività che possano ricondursi al gioco d'azzardo e alle scommesse.

Tutti gli arredi e le attrezzature mobili necessari per la gestione delle strutture saranno a completo carico del concessionario che avrà cura di rimuoverli alla scadenza della concessione; nel caso non



*Affidamento a terzi mediante concessione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici
di immobili di proprietà comunale adibiti a pubblico esercizio di somministrazione
alimenti e bevande all'interno del Parco G. Presentini a Castiglion Fiorentino (AR)*
Linee Guida

provveda alla loro rimozione entro tre mesi dalla scadenza, resteranno di proprietà dell'Ente concedente senza che il concessionario possa pretendere indennizzi.

Il Comune si riserva di non procedere all'aggiudicazione della concessione nel caso l'offerta tecnica sia ritenuta insufficiente oppure non congrua in relazione agli obiettivi delle presenti Linee Guida.