



COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO

Provincia di Arezzo

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

DISCIPLINARE DI GARA

ART. 1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE

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.

Gli immobili sono identificati catastalmente al foglio 25 particelle 529 cat. C/1 classe 7 (parte), 530 Cat. C/7 classe U (parte) e 767 (parte) 775 (parte), 158 (parte) e individuati nella planimetria allegata alla Relazione tecnica (Allegato A).

Gli spazi sono così dimensionati: chiosco 47 mq, struttura ombreggiante 40 mq, resede posteriore 43 mq, pedana 8,5 mq, resede pavimentato bar 135 mq, retro chiosco 22 mq.

Gli immobili verranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcun obbligo da parte dell'Amministrazione comunale di fornire certificazioni in merito.

La valorizzazione e l'utilizzazione dei suddetti beni dovranno svolgersi nel rispetto degli indirizzi contenuti nelle linee guida progettuali e nello schema di concessione approvati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 208 del 10.08.2026 e negli atti di gara approvati con Determinazione n. 946 del 14/10/2026.

ART. 2 - CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di concessione minimo mensile posto a base di gara è fissato in € 771,77 (settecentosettantuno/77), al netto dell'iva se dovuta. Saranno ammesse solo offerte al rialzo.

ART. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione di valorizzazione dei beni in oggetto potrà avere una durata massima di 15 anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione o comunque dalla data del verbale di consegna delle aree, qualora questa avvenga in via anticipata rispetto alla sottoscrizione del contratto di concessione. La durata del contratto sarà quella offerta in sede di gara.

La concessione potrà essere prorogata per un anno, su richiesta del concessionario e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.



ART. 4 SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda di partecipazione tutti i soggetti singoli (persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni e fondazioni), i consorzi, i raggruppamenti temporanei di imprese o altri soggetti come sopra descritti, costituiti o da costituire, in possesso dei **requisiti di ordine generale e di ordine speciale** riportati di seguito.

Sia per le imprese individuali che per le società, i requisiti professionali devono essere posseduti dal titolare o dal rappresentante legale, ovvero, in alternativa, dall'eventuale persona preposta all'esercizio dell'attività.

Il soggetto che presenta la domanda come componente di una società non può presentare ulteriore domanda come persona singola.

Sono escluse dalla gara le candidature di più operatori/società riconducibili, in base ad univoci elementi, ad un unico centro decisionale.

4.1 REQUISITI DI ORDINE GENERALE

I partecipanti, come sopra individuati, devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 71 del D.Lgs. 59/2010 nonché dei requisiti necessari a contrattare con la pubblica amministrazione;
- non sussista alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto – ai sensi del D. Lgs. 159/2011 (normativa antimafia):
 - in caso di privato cittadino o ditta individuale a carico del titolare;
 - in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone indicate dall'art. 85 del citato D.Lgs. 159/2011 (in caso di società non ancora costituita, detta dichiarazione deve essere resa da tutti i partecipanti alla società; in caso di società già costituita tale dichiarazione deve essere prodotta da tutti i soggetti indicati dal predetto D.Lgs. 159/2011).

4.2 REQUISITI DI ORDINE SPECIALE

I partecipanti, come sopra individuati, devono altresì essere in possesso di:

- idoneità professionale attestata mediante, in caso di imprese e società, iscrizione alla C.C.I.A.A. o in analogo registro professionale competente per territorio, che abbiano per oggetto nel proprio statuto l'esercizio delle attività previste nei locali in concessione;
- capacità tecnica e professionale attestata dall'aver gestito, nel triennio precedente all'anno di pubblicazione del bando, almeno n. 1 attività di realizzazione eventi in cui è presente la somministrazione di alimenti e bevande;
- capacità economica e finanziaria comprovata dall'aver conseguito, nel triennio precedente all'anno di pubblicazione del bando, un fatturato minimo pari ad almeno € 30.000,00.

ART. 5 SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO E VERIFICA DELLO STATO DELL'IMMOBILE

I concorrenti dovranno effettuare un sopralluogo presso gli immobili, prima della presentazione dell'offerta, al fine di rilevare tutte le condizioni tecnico - strutturali e dare una corretta valutazione,



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)
Disciplinare di gara

anche economica, degli elementi che possono avere un'influenza concreta sulla presentazione dell'offerta. Gli attuali concessionari sono esonerati dall'esecuzione del sopralluogo.

Il sopralluogo potrà essere richiesto inviando una mail al Responsabile del Procedimento Arch. Elisabetta Marcellini all'indirizzo e-mail marcellini.elisabetta@comune.castiglionfiorentino.ar.it **entro e non oltre le ore 12:00 del 26.10.2026**, indicando i dati del concorrente e del legale rappresentante in caso di persona giuridica, e quanto altro ritenuto necessario per concordare la data di effettuazione del sopralluogo.

A seguito del sopralluogo sarà rilasciato attestato di visita dei luoghi, che dovrà essere allegato alla documentazione amministrativa.

ART. 6 - MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla presente procedura, il concorrente dovrà far pervenire al Comune di Castiglion Fiorentino (AR) Ufficio Protocollo, per raccomandata A.R. o mediante diretta consegna a mano, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 05.11.2026**, pena l'esclusione, un plico debitamente chiuso, e controfirmato sui lembi di chiusura, sul quale dovranno essere apposte all'esterno le seguenti diciture, pena la non apertura:

- INDIRIZZO DEL DESTINATARIO: Comune di Castiglion Fiorentino (AR) - Ufficio Protocollo, Piazza del Municipio n. 12, 52043;
- LA DICITURA: **“NON APRIRE”** - CONTIENE OFFERTA PER 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”.

NB: Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e nessuna eccezione potrà essere sollevata se, per qualsiasi motivo, il plico non dovesse giungere a destinazione entro il termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

TALE PLICO DOVRÀ CONTENERE N. 3 BUSTE DISTINTE

- 1) **BUSTA A – “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**
- 2) **BUSTA B – “OFFERTA TECNICA”**
- 3) **BUSTA C – “OFFERTA ECONOMICA”**

da presentare come di seguito indicato:

6.1 BUSTA A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”

Busta da presentare debitamente chiusa e recante all'esterno la dicitura **“A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**, contenente la seguente documentazione:

- **A.1 DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**, redatta in bollo (€ 16,00), in lingua italiana riportante data e luogo, e sottoscritta, **pena l'esclusione**, dalla persona fisica o dal legale rappresentante o dal titolare dell'impresa/società costituita o costituenda, redatta ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (secondo il modello



Allegato A.1 “Domanda di partecipazione”), contenente l’indicazione del nominativo del partecipante titolare o della persona che riveste la legale rappresentanza del soggetto partecipante, legittimato ad impegnare il medesimo, e la dichiarazione con la quale chiede di partecipare alla gara in rappresentanza di impresa/società, tutte le seguenti dichiarazioni:

1. di essere iscritta al registro delle imprese della C.C.I.A.A. o analogo registro professionale per lo svolgimento dell’attività che si intende esercitare (indicando numero, data di iscrizione, sede ed oggetto).
2. di essere consapevole che i requisiti di moralità, di cui all’articolo 71 del D.Lgs. n. 59/2010 e s.m.i., dovranno essere posseduti, nel caso di ditta individuale, dal titolare della ditta stessa e dall’eventuale preposto all’attività commerciale, nel caso di società, dal legale rappresentante, da altra persona preposta all’attività commerciale e da tutti i soggetti con potere di rappresentanza e controllo;
3. di non essere incorso nell’incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001;
4. che non sussistono nei propri confronti cause di divieto, decadenza o di sospensione (di cui all’art. 67 del D.Lgs. 159/2011) e che non risultano a proprio carico notizie circa tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi dell’impresa;
5. di non aver alcuna lite pendente con il Comune di Castiglion Fiorentino e di non essersi reso inadempiente o colpevole di negligenza nell’eseguire prestazioni per il Comune stesso o per altre amministrazioni;
6. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. n. 68/1999 e s.m.i.) ovvero che l’impresa non è tenuta al rispetto delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. n. 68/1999 e s.m.i.);
7. di non concorrere con altri soggetti o imprese nei confronti delle quali esistono rapporti di controllo o collegamento a norma dell’art. 2359 del Codice Civile;
8. di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l’immobile oggetto dell’offerta;
9. di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che sia, anche solo parzialmente, riconducibile allo stato o situazione di cui ai punti precedenti;
10. di accettare tutte le condizioni fissate nel presente avviso pubblico, assoggettandosi a tutto quanto stabilito nel bando medesimo e negli allegati allo stesso e di approvare espressamente, ai sensi dell’art. 1341 del Codice Civile, le seguenti condizioni:
 - la concessione verrà aggiudicata a favore del soggetto che avrà presentato la migliore offerta, e in caso di parità tra due o più offerte risultanti le migliori, si procederà ad estrazione a sorte, salvo il diritto di prelazione dell’attuale concessionario, di cui all’art 11;
 - all’attuale concessionario è riconosciuto il diritto di prelazione, di cui all’art. 11;
 - la concessione verrà aggiudicata anche in caso di un’unica offerta se ritenuta valida e purché il prezzo sia superiore a quello fissato come base di gara nel presente avviso;
 - l’indizione e l’esperimento della gara non vincolino ad alcun titolo il Comune di Castiglion Fiorentino, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla concessione;
 - l’immobile verrà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del migliore



offerente;

- l'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Castiglion Fiorentino, della facoltà insindacabile di non procedere alla concessione;

11. di impegnarsi, a garanzia delle obbligazioni che saranno assunte con l'atto di concessione: a presentare le cauzioni previste dall'art. 8 dello schema di concessione.

Il concessionario dovrà inoltre stipulare un'assicurazione, comprensiva del rischio incendio, atti vandalici ed eventi meteorologici avversi, che copra i danni subiti dal Comune a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso della conduzione dell'immobile, come previsto dall'art. 8 dello schema di concessione.

12. di aver considerato e valutato tutte le condizioni incidenti sulle prestazioni oggetto della gara che possono influire sulla determinazione dell'offerta;

13. di aver preso conoscenza di tutte le circostanze, generali e specifiche, relative al contratto e di averne tenuto conto nella formulazione dell'offerta nonché di aver tenuto conto degli oneri e degli obblighi che ne deriveranno dai documenti di gara e dalle normative vigenti;

14. di farsi carico dell'attivazione e/o voltura delle utenze nonché delle relative spese di consumo (acqua, energia elettrica, ecc...), nonché di eventuali ulteriori tasse e tariffe applicabili;

15. di autorizzare il Comune di Castiglion Fiorentino al trattamento dei dati conferiti e riportati nei documenti della presente gara, che saranno acquisiti, trattati e conservati dal Comune di Castiglion Fiorentino stesso, nel pieno rispetto del Reg. U.E. n° 679/2016 e per il periodo di tempo necessario per lo sviluppo dell'attività amministrativa correlata. In relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, il Comune di Castiglion Fiorentino potrà avvalersi o rapportarsi con altri soggetti pubblici e privati, che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della normativa e per le sole finalità richieste in relazione al procedimento.

16. di rispettare la normativa in tema di sicurezza e igiene del lavoro, nonché di applicare il CCNL di categoria vigente ed i contratti integrativi decentrati relativi, in favore del proprio personale.

• **A.2 DICHIARAZIONE DI IMPEGNO**

Il concorrente si impegna ad assumere a proprio rischio le spese eventualmente sostenute nel periodo intercorrente tra l'eventuale consegna anticipata e la revoca dell'aggiudicazione o della concessione per fatto dell'aggiudicatario dovuto ad accertata mancanza dei requisiti.

Tale dichiarazione, completa di copia del/i documento/i di identità, in corso di validità, del/i sottoscrittore/i, deve essere sottoscritta con timbro e firma dal concorrente o da tutti i componenti in caso di raggruppamento non ancora costituito o dal capogruppo in caso di RTI già costituito.

• **A.3 ATTESTATO DI VISITA DEI LUOGHI** (esclusi gli attuali concessionari).



- **A.4 SCHEMA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE firmato per accettazione.**

6.2 BUSTA B “OFFERTA TECNICA”

Nella busta contenente l'offerta tecnica dovrà essere inclusa la seguente documentazione:

- **B.1 Progetto di fattibilità tecnico economica degli interventi di valorizzazione proposti**, redatto e sottoscritto da professionista abilitato e composto dai seguenti elaborati:
 1. Relazione Tecnica comprendente, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - Descrizione degli interventi e delle attrezzature in progetto con particolare riferimento a tipologia costruttiva, impianti, materiali, colori, tipi di finiture;
 - Verifiche urbanistico-edilizie, igienico-sanitarie e delle altre normative applicabili agli interventi proposti;
 2. Elaborati grafici comprendenti, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - Planimetria dell'area e inserimento del progetto nel contesto, con riferimento al mantenimento delle alberature esistenti;
 - Piante, prospetti, sezioni di tutte le strutture, con riportate le destinazioni d'uso;
 - Foto inserimento e/o rendering del complesso, con la vista di tutte le strutture, lato parco e lato Via dei Bersaglieri;
 - Particolari costruttivi degli elementi più significativi.

Qualora il concorrente proponga solamente la realizzazione di interventi di manutenzione che non prevedano la costruzione di nuovi volumi o la modifica dei volumi esistenti, non è necessaria la presentazione degli elaborati grafici di cui al presente punto 2, ma è sufficiente la descrizione degli interventi nella relazione di cui al precedente punto 1 alla quale possono essere anche allegati piccoli elaborati grafici che meglio identificano gli interventi proposti.

3. Computo metrico estimativo dei lavori e quadro economico complessivo con indicazione anche delle spese tecniche.
 4. Programmazione degli interventi di manutenzione ordinaria delle strutture, delle attrezzature e delle aree a verde, che si renderanno necessari durante l'uso della struttura, con indicazione della stima dei relativi costi;
 5. (facoltativo) Ogni altro elaborato ritenuto utile ai fini della spiegazione del progetto proposto;
- **B.2 Piano di gestione delle attività economiche e dei servizi**, che l'offerente intenderà porre in essere. Dovranno essere indicati i periodi di apertura della struttura nonché della gestione transitoria nel periodo di realizzazione dei lavori di valorizzazione. Il piano dovrà riportare in maniera distinta le proposte relative ai criteri di cui al punto 8.1.2 dell'art. 8 del presente disciplinare.

Il Piano di gestione dovrà riportare

- l'indicazione, in cifre e in lettere, dei giorni aggiuntivi di apertura della struttura rispetto al periodo obbligatorio di apertura di 5 mesi (153 giorni, dal 1° maggio al 30 settembre di ogni anno). In caso di discordanza, prevarrà l'indicazione espressa in lettere.
- l'indicazione, in cifre e in lettere, della durata della concessione offerta espressa in mesi. In caso di discordanza, prevarrà l'indicazione espressa in lettere. Non saranno ammesse offerte di



durata superiori a 180 mesi (15 anni) e inferiore a 36 mesi (3 anni).

- **B.3 Piano economico-finanziario (PEF)**, di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione, **con esclusione dell'indicazione del canone concessorio offerto (da inserire solo nella busta economica)**, che dovrà essere quantificato nella misura minima posta a base di gara pari ad € **771,77/mensili** al solo fine di garantire la completezza del PEF.

Dal PEF si dovrà evincere l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del piano di ammortamento degli investimenti proposti, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione.

Ai documenti potranno essere allegati certificazioni, foto e/o schede tecniche ed eventuali elaborati grafici ritenuti necessari ad una migliore comprensione delle proposte.

La proposta dovrà comunque contenere tutte le informazioni necessarie e/o utili ai fini della valutazione tecnico/qualitativa e della conseguente assegnazione dei punteggi, di cui all'art. 8.

La documentazione di cui ai precedenti punti B.1, B.2, B.3 completa di copia del/i documento/i di identità, in corso di validità, del/i sottoscrittore/i, **deve essere sottoscritta**, a pena di esclusione, dal concorrente o da tutti i componenti in caso di raggruppamento non ancora costituito, o dal capogruppo in caso di RTI già costituito, a garanzia della certezza circa la provenienza dell'offerta. Il progetto di cui al punto **B.1** deve essere inoltre firmato, a pena di esclusione, da un **tecnico abilitato, oltre che dal concorrente** o dai componenti del RT.

- **B.4 DIRITTO ALLA RISERVATEZZA E ACCESSO AGLI ATTI.** A corredo dell'Offerta tecnico-finanziaria e temporale, il concorrente può allegare una **dichiarazione motivata e comprovata circa le informazioni che costituiscono segreti tecnici e commerciali**. L'Amministrazione, valutata positivamente la dichiarazione, consentirà l'accesso, ai concorrenti che lo richiedano, alle informazioni che costituiscono segreti tecnici e commerciali solo nel caso in cui il richiedente lo chieda in vista della difesa in giudizio dei propri interessi in relazione alla procedura in oggetto. In mancanza della dichiarazione di cui sopra, o nel caso di valutazione negativa della medesima da parte dell'Amministrazione, l'accesso a tali informazioni sarà sempre consentito. In ogni caso, l'accesso sarà consentito solo dopo l'aggiudicazione definitiva, secondo le modalità e nei limiti della normativa vigente.

Si precisa che, in caso di richiesta di accesso agli atti della presente procedura di aggiudicazione, le previsioni di cui al presente punto costituiscono comunicazione ai sensi dell'art. 3 del DPR 184/2006.

6.3 BUSTA C "OFFERTA ECONOMICA"

Busta debitamente chiusa e sigillata e recante all'esterno la dicitura "OFFERTA ECONOMICA", contenente l'**OFFERTA ECONOMICA** redatta in lingua italiana, riportante data e luogo, resa e sottoscritta dal titolare o legale rappresentante del concorrente, nella quale lo stesso indichi il **CANONE MENSILE DI CONCESSIONE OFFERTO IN EURO** (in cifre ed in lettere). Per redigere



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)
Disciplinare di gara

l'offerta dovrà essere utilizzato il modello allegato al presente bando (**Allegato C.1 “Modello offerta economica”**), tenendo presente che, qualora vi sia discordanza tra l'importo scritto in cifre e quello scritto in lettere, si intenderà valido **l'importo scritto in lettere**. Il prezzo offerto dovrà essere espresso non oltre i centesimi di Euro.

In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

L'inversione dei documenti nelle relative buste come sopra specificato, la mancanza di elementi essenziali, quali la domanda di partecipazione o l'offerta economica, comporteranno l'esclusione dalla procedura di gara.

ART. 7 - PROCEDURA DI GARA, MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE E CONTRATTO

La gara si svolgerà in seduta pubblica il giorno **06.11.2026** alle ore **9:00** presso la sede del Settore 3 **Lavori Pubblici Patrimonio del Comune di Castiglion Fiorentino, Piazza G. Verdi, 5.**

Il Responsabile del Servizio, in qualità di Responsabile del Procedimento, dichiarerà aperta la gara e procederà all'esame dei plichi pervenuti entro il termine di scadenza di presentazione delle offerte indicato all'art. 6, e dopo aver esaminato la regolarità formale degli stessi e proceduto all'esclusione degli eventuali plichi irregolari, procederà all'apertura dei plichi ammessi e alla verifica della presenza delle tre buste (BUSTA A, BUSTA B e BUSTA C).

Successivamente si procederà all'apertura per ciascun plico pervenuto della **BUSTA A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**, nonché all'esame e verifica della completezza e regolarità della documentazione ivi contenuta, formulando l'ammissione ovvero l'esclusione dei partecipanti alla gara.

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio. In caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelli afferenti all'offerta economica e all'offerta tecnica e temporale, l'Amministrazione assegna un termine al concorrente, non superiore a 10 giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla gara.

Nella stessa seduta, o in seduta successiva, si procederà all'apertura della **BUSTA B “OFFERTA TECNICA”**, alla verifica della completezza e correttezza di quanto ivi contenuto, alla valutazione delle offerte in seduta riservata ed all'assegnazione dei punteggi.

Nella stessa seduta, o in seduta successiva, si procederà poi all'apertura della **BUSTA C “OFFERTA ECONOMICA”**, alla verifica della completezza e correttezza di quanto ivi contenuto e si darà lettura dei canoni offerti, con assegnazione dei relativi punteggi.

Le offerte complessivamente pari o inferiori all'importo posto a base di gara non saranno ammesse.

Dopo l'apertura delle buste contenenti l'offerta economica, l'Ente concedente verificherà se sussistano offerte imputabili ad un unico centro decisionale sulla base di univoci elementi e procederà alle relative esclusioni qualora tale verifica abbia esito positivo.

Successivamente si procederà all'individuazione della migliore offerta e alla redazione della



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)
Disciplinare di gara

graduatoria dei soggetti partecipanti ed ammessi.

La concessione sarà affidata in favore dell'offerta che, sommati i punteggi ad essa attribuiti in relazione ai criteri qualitativi e quantitativi, avrà ottenuto il punteggio complessivamente più elevato, purché sostenibile dal punto di vista economico – finanziario.

In caso di due o più offerte di pari punteggio, risultanti le migliori, l'aggiudicazione sarà effettuata mediante estrazione a sorte, previo esercizio del diritto di prelazione di cui al successivo art. 11.

Agli attuali titolari di concessione sull'immobile, se partecipanti e ammessi, spetterà il diritto di prelazione di cui all'art. 11, a parità di punteggio ottenuto, alle condizioni stabilite nella migliore offerta presentata da altri concorrenti. In tale caso il Comune di Castiglion Fiorentino comunicherà all'attuale concessionario, mediante posta elettronica certificata, la migliore offerta presentata e lo stesso dovrà dichiarare, entro 10 giorni dalla ricezione della comunicazione, se intende o meno esercitare il diritto di prelazione e accettare le condizioni della migliore offerta comunicatagli.

La concessione verrà pertanto aggiudicata al migliore offerente o all'attuale concessionario qualora lo stesso abbia esercitato il diritto di prelazione. La concessione verrà aggiudicata anche in caso di un'unica offerta se ritenuta valida.

Le offerte avranno validità per 180 giorni dalla scadenza del termine per la loro presentazione.

L'aggiudicazione non avrà effetto immediato, ma sarà effettuata successivamente, con apposito provvedimento, previa verifica e controlli in merito al possesso dei requisiti di gara e alle altre dichiarazioni rilasciate dal soggetto individuato quale migliore offerente. L'aggiudicazione verrà comunicata entro 5 giorni a tutti i soggetti partecipanti.

In caso di esito negativo dei controlli, si procederà all'escussione della garanzia presentata a corredo dell'offerta e, se del caso, all'applicazione delle norme vigenti in materia di dichiarazioni non veritiere, all'aggiudicazione secondo la graduatoria redatta in sede di gara previa relativa verifica di cui sopra. Successivamente verrà stipulato apposito contratto di concessione.

È esclusa la competenza arbitrale in caso di controversie.

Non saranno comunque ritenute valide:

- le offerte condizionate;
- le offerte presentate in modo diverso da quello sopra indicato;
- le offerte contenenti l'indicazione di un prezzo inferiore a quello a base di gara stabilito nel presente bando.

L'Amministrazione si riserva il diritto di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta idonea. L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Castiglion Fiorentino, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla concessione. L'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Castiglion Fiorentino, della facoltà insindacabile di non procedere alla concessione.

Faranno carico all'aggiudicatario tutti gli adempimenti inerenti il rilascio dei necessari permessi, titoli edilizi, autorizzazioni, o presentazione di dichiarazioni, denunce, previste dalle vigenti normative sia per eventuali interventi nei locali che per l'attività che lo stesso intende svolgerli.



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)
Disciplinare di gara

Il concessionario, inoltre, non potrà fare cessioni a terzi né sub-affittare, in costanza di contratto e suoi eventuali rinnovi.

Al termine della concessione l'Amministrazione Comunale ritornerà nella piena proprietà dei beni oggetto di concessione e avrà la facoltà di acquisire gratuitamente tutte le addizioni o le migliorie apportate agli immobili o di richiederne la rimozione e quindi la messa in ripristino senza oneri aggiuntivi per il Comune.

Il concessionario si impegna a restituire il locale alla scadenza del contratto in condizioni di piena efficienza e sicurezza e libero da ogni elemento, arredo o componente non oggetto del contratto. A tal fine verrà redatto e sottoscritto dalle parti verbale di constatazione dello stato dei luoghi.

Art. 8 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La concessione sarà affidata al concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, con applicazione del metodo aggregativo compensatore, sulla base dei seguenti criteri, come di seguito specificato.

- **Criterio qualitativo max 80 punti** di cui:
 - 50 punti per la qualità del progetto tecnico (30 punti per le caratteristiche architettoniche e 20 punti per interventi di implementazione);
 - 20 punti per la qualità del progetto di gestione (10 punti per la qualità della gestione, 6 punti per l'aumento della durata di apertura, 4 punti per la durata della concessione);
 - 10 punti per la sostenibilità economico-finanziaria;
- **Criterio quantitativo max 20 punti.**

CRITERI MOTIVAZIONALI RELATIVI AI PARAMETRI QUALITATIVI

Ai fini dell'attribuzione, alla singola offerta tecnico-finanziaria, dei punteggi sopra indicati per ciascun elemento e sotto elemento, la commissione valuterà le proposte e attribuirà un giudizio cui corrisponderà un coefficiente, secondo la seguente griglia di valori:

- Ottimo: coefficiente 1
- Distinto: coefficiente 0,8
- Buono: coefficiente 0,6
- Discreto: coefficiente 0,4
- Sufficiente: coefficiente 0,2
- Non giudicabile: coefficiente 0

Il giudizio sarà attribuito da ciascun commissario sulla base del grado di soddisfacimento dell'elemento valutato.

Effettuata tale valutazione, la commissione, qualora non si sia espressa all'unanimità, procederà a calcolare la media dei coefficienti espressi per ciascun elemento di valutazione e moltiplicherà il coefficiente così ottenuto per il punteggio massimo sopra stabilito per lo stesso elemento.



Qualora l'offerta sia stata valutata come non giudicabile in uno o più degli aspetti oggetto di valutazione, in quanto contrastante con le linee guida progettuali, sarà richiesto al concorrente, qualora aggiudicatario della concessione, l'adeguamento del progetto alle citate linee guida.

Verrà quindi utilizzato il metodo aggregativo- compensatore di cui alla seguente formula:

$$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove:

$C(a)$ = indice di valutazione dell'offerta (a)

n = numero totale dei requisiti

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i)

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno

$\sum_n$ = sommatoria

8.1 CRITERIO QUALITATIVO - MAX PUNTI 80

per il quale saranno valutati i seguenti elementi:

8.1.1 QUALITÀ DEL PROGETTO TECNICO (MAX PUNTI 50)

(Rif. Punto B.1 dell'Offerta tecnica)

Fermo restando che tutti gli interventi proposti dovranno essere conformi al vigente strumento urbanistico dell'Ente e alle norme di settore, l'elemento sarà valutato sulla base dei seguenti sotto criteri:

- CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE (MAX PUNTI 30)

Sarà complessivamente valutata la qualità architettonica e tecnico/funzionale con particolare attenzione agli spazi funzionali, alla riqualificazione dell'immobile esistente adibito a bar e all'eventuale costruzione di nuovi manufatti compatibili con il contesto ambientale, fermi restando la compatibilità urbanistica e il rispetto delle normative in materia, alla scelta dei materiali in relazione alla loro qualità, manutenibilità e durabilità nel tempo.

- INTERVENTI AGGIUNTIVI FINALIZZATI ALL'IMPLEMENTAZIONE ED ALLA QUALITÀ DEI SERVIZI OFFERTI (MAX PUNTI 20)

Saranno valutati tutti gli interventi aggiuntivi, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: l'installazione di nuovi elementi di arredo urbano, giochi per bambini ed eventuali attrezzature o impianti e strutture temporanee che consentano di riqualificare le altre aree del parco pubblico.

8.1.2 QUALITÀ DEL PROGETTO DI GESTIONE (MAX PUNTI 20)

(Rif. Punto B.2 dell'Offerta tecnica)

- QUALITÀ DEL PROGETTO DI GESTIONE (MAX 10 PUNTI)

Sarà complessivamente valutata la qualità del programma delle attività poste in essere dal concessionario per la valorizzazione e la gestione a fini economici delle strutture. In particolare, saranno valutati la qualità dei servizi erogati (somministrazione di alimenti e bevande) e le iniziative che si intendono organizzare al fine di estendere l'attività oltre il periodo estivo e di ricreare un punto di ritrovo per l'intera cittadinanza e per il territorio circostante, specie per i



giovani. Saranno valutati attività e servizi che possano implementare sia iniziative ludiche, culturali e del tempo libero per la città, sia l'offerta turistica favorendo una permanenza dei turisti per periodi più lunghi nella città.

- INCREMENTO DURATA PERIODO APERTURA (MAX 6 PUNTI)

L'elemento dovrà essere indicato in giorni e costituisce il periodo di apertura aggiuntivo rispetto a quello obbligatorio che va dal 1° maggio al 30 settembre di ogni anno, pari a 153 giorni. Il punteggio sarà assegnato secondo la seguente formula:

$$P_i = (G_i / G_{max}) * P_{max}$$

dove:

P_i = Punteggio offerente

G_i = Giorni aggiuntivi offerti dal concorrente i -esimo

G_{max} = Giorni aggiuntivi massimi tra quelli offerti

P_{max} = punteggio massimo attribuibile all'elemento in esame = 6

La mancata indicazione nell'offerta di tale elemento, costituisce la limitazione dell'apertura al solo periodo obbligatorio per cui comporterà l'attribuzione del punteggio 0 (zero) per il parametro in questione.

- DURATA DELLA CONCESSIONE (MAX PUNTI 4)

L'elemento dovrà essere indicato in mesi naturali consecutivi decorrenti dalla data di rilascio della concessione. Non saranno ammesse offerte che quantificheranno una durata superiore a 180 mesi (corrispondenti a 15 anni) e inferiore a 36 mesi (3 anni).

Il punteggio sarà assegnato secondo la seguente formula:

$$P_i = (D_{max} - D_i) / (D_{max} - D_{min}) * P_{max}$$

dove:

P_i = Punteggio offerente

D_{max} = durata massima tra quelle offerte (comunque non superiore a 180 mesi)

D_i = durata dell'offerta i -esima

D_{min} = durata minima tra quelle offerte

P_{max} = punteggio massimo attribuibile all'elemento in esame = 4

8.1.3 SOSTENIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA (MAX PUNTI 10)

(Rif. Punto B.3 dell'Offerta tecnica)

Saranno valutati:

- il livello di dettaglio del piano economico finanziario e degli elaborati progettuali aventi rilevanza economica (computo metrico estimativo dei lavori, costi della manutenzione e prospetto dettagliato dei costi e dei ricavi);
- il grado di attendibilità delle stime dei costi e delle coperture proposte;
- la sostenibilità, nel tempo, tenendo presente la totale assenza di compartecipazione economica del Comune concedente e il fatto che a fine concessione tutte le opere e migliorie realizzate saranno acquisite al patrimonio indisponibile dell'Ente.



8.2 CRITERIO QUANTITATIVO - MAX PUNTI 20

Il parametro sarà valutato sulla base del seguente elemento:

8.2.1 CANONE CONCESSIONARIO MENSILE

L'elemento valuterà le offerte al rialzo di canone mensile. Il prezzo deve essere espresso con un massimo di due decimali.

Il punteggio sarà assegnato secondo la seguente formula:

$$P_i = (C_i - C_{\min}) / (C_{\max} - C_{\min}) * P_{\max}$$

dove:

P_i = Punteggio offerente

C_i = Canone offerto dal concorrente i-esimo

$C_{\max}$ = Canone massimo offerto dai concorrenti

$C_{\min}$ = Canone minimo mensile posto a base di gara pari a € 771,77

$P_{\max}$ = punteggio massimo attribuibile all'elemento in esame = 20

La mancata indicazione nell'offerta di tale elemento, comporterà l'esclusione del concorrente in quanto l'offerta è incompleta.

Il canone offerto non dovrà essere corrisposto fino al raggiungimento dell'importo degli interventi di valorizzazione proposti.

ART. 9 COMMISSIONE GIUDICATRICE

La Commissione tecnica, che verrà nominata dopo la scadenza per la presentazione delle offerte, sarà composta da n. 3 membri e dal segretario verbalizzante.

ART. 10 CHIARIMENTI E INFORMAZIONI

Qualsiasi chiarimento ed eventuali integrazioni e/o modifiche al presente bando, saranno pubblicati sul sito internet del Comune di Castiglion Fiorentino alla Sezione Bandi di Gara. Sarà pertanto onere di ogni soggetto interessato consultare il suddetto sito.

Le richieste di chiarimenti e/o informazioni circa il presente avviso potranno essere inoltrate via e-mail al seguente contatto:

Arch. Elisabetta Marcellini e-mail: marcellini.elisabetta@comune.castiglionfiorentino.ar.it **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 29.10.2026.**

Le risposte ai quesiti più frequenti e di interesse generale saranno pubblicate, in forma anonima, sul sito internet del Comune, tra la documentazione di gara.

ART. 11 DIRITTO DI PRELAZIONE

Agli attuali titolari di concessione sull'immobile, se in regola con i pagamenti pregressi alla data di pubblicazione del presente bando e in possesso dei requisiti richiesti, spetterà il diritto di prelazione, a parità di offerta presentata o alle condizioni stabilite nella miglior offerta presentata da altri concorrenti. In tale caso il suddetto diritto deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 10 giorni



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)
Disciplinare di gara

dall'avvenuta ricezione della comunicazione della migliore offerta.

ART. 12 PROCEDURE DI RICORSO

Organismo responsabile delle procedure di ricorso:

TAR Toscana via Ricasoli 40 50122 Firenze - ITALIA

Telefono +39 055267301

Termini di presentazione di ricorso: 60 giorni dalla data di pubblicazione del bando.

ART. 13 PUBBLICITÀ

Del presente bando e dei relativi allegati viene data pubblicità sul sito internet del Comune di Castiglion Fiorentino all'Albo pretorio on line all'indirizzo <https://comune.castiglionfiorentino.ar.it/it/page/albo-pretorio> e nella Sezione Bandi di Gara all'indirizzo <https://www.comune.castiglionfiorentino.ar.it/it/news-category/565749>.

ART. 14 INFORMATIVA PRIVACY

I dati contenuti e raccolti nell'ambito del presente procedimento amministrativo potranno essere comunicati agli altri servizi del Comune di Castiglion Fiorentino e ad altri soggetti solo nei limiti e nella quantità e per il tempo strettamente necessario 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 n° 679/2016 in vigore dal 25.05.2018.

Castiglion Fiorentino, 14.10.2026

Il Responsabile del Settore 3 Lavori Pubblici
F.to Arch. Elisabetta Marcellini