



COMUNE DI CASTIGLIONE 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 CASTIGLIONE FIORENTINO**

AVVISO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3

VISTI:

- l'art. 58 c. 6 del D.L. 112 /2008, convertito con modificazioni dalla L. 133/2008;
- il D.L. n. 351/2001 art. 3-bis;
- il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

RICHIAMATO l'art. 13 c. 2 del D.Lgs. 36/2023;

PREMESSO CHE

- in data 26.07.2003, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 16.07.2003, veniva pubblicato bando per la concessione di area all'interno del "Parco del Pallaio" per la realizzazione di chiosco per bar - punto ristoro;
- con Determinazione n. 1576 del 08.10.2003 furono approvati gli atti della Commissione deputata a valutare le domande ed i progetti per ottenere in concessione l'area all'interno del "Pallaio" per la realizzazione di un chiosco bar – punto di ristoro e, di conseguenza, assegnata, con le prescrizioni indicate nel verbale di gara, la relativa area "ad costruendum";
- con C.E. n. 16/2004 e successiva Variante C.E. n. 80/2004 veniva autorizzata la costruzione di un chiosco bar - punto di ristoro e di spazi connessi;
- con Contratto di Concessione del 18.06.2004, secondo lo schema approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 109 del 16.06.2004, veniva concessa l'area per la costruzione delle suddette strutture e per la futura gestione per un periodo di dieci anni, rinnovabile per ulteriori dieci anni;
- con Contratto di Concessione del 04.08.2014, registrato all'Agenzia delle Entrate l'11.08.2014, veniva rinnovata per ulteriori dieci anni la concessione di cui sopra con scadenza al 01.10.2024;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 10.02.2025 è stato approvato l'elenco aggiornato degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, con l'inserimento del chiosco di Parco G. Presentini nell'elenco degli immobili suscettibili di valorizzazione;



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)
Avviso

- con la conseguente Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 28.02.2025 è stato approvato l'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2025/2027;
- nelle more della definizione del procedimento di valorizzazione, con Determinazione n. 287 del 03.04.2025 è stato approvato l'avviso pubblico per la "concessione in uso di immobili di proprietà comunale adibiti a pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande all'interno del Parco G. Presentini a Castiglion Fiorentino";
- con Determinazione n. 399 del 30.04.2025, in esito alla procedura ad evidenza pubblica di cui sopra, gli immobili in oggetto sono stati affidati in concessione per la stagione 2025 con scadenza al 31.12.2025 e possibilità di rinnovo per l'anno 2026 (Concessione sottoscritta in data 30.04.2025);
- in data 06.12.2025 prot. n. 28763 il Concessionario ha presentato richiesta di rinnovo per l'anno 2026 e con Determinazione n. 323 del 01.04.2026 è stato concesso l'utilizzo del bene per un ulteriore anno fino alla scadenza del 31.12.2026;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 208 del 10.08.2026 sono stati approvati le linee guida per la valorizzazione e lo schema di concessione ed è stato demandato al Responsabile del Settore 3 Lavori Pubblici di procedere con la predisposizione del bando;
- con Determinazione del Responsabile del Settore 3 n. 946 del 14.10.2026 è stato pertanto approvato il bando, con i relativi allegati, per la concessione di valorizzazione e per l'utilizzo a fini economici degli immobili in oggetto;

RENDE NOTO CHE

è indetta una procedura di gara ad evidenza pubblica, aperta a tutti gli operatori economici, per l'affidamento, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, della 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, nel rispetto delle linee guida progettuali (Allegato B), dello schema di concessione (Allegato C) e del disciplinare di gara (Allegato D) e di quanto altro previsto dalla vigente normativa.

ART. 1 - AMMINISTRAZIONE PROPONENTE

COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO – SETTORE 3 LAVORI PUBBLICI PATRIMONIO –
Piazza Verdi, 5 – 52043 Castiglion Fiorentino (AR)

Responsabile del Procedimento: Arch. Elisabetta Marcellini Tel. 0575/656439 e-mail:
marcellini.elisabetta@comune.castiglionfiorentino.ar.it

ART. 2 - 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.



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)
Avviso

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) 775 (parte), 158 (parte), individuati nella planimetria allegata alla Relazione tecnica.

Gli immobili oggetto di concessione di valorizzazione sono i seguenti:

- chiosco adibito a somministrazione di alimenti e bevande delle dimensioni di mq 47;
- struttura ombreggiante delle dimensioni di mq 40;
- Resede posteriore 43 mq;
- Pedana 8,5 mq;
- Resede pavimentato bar 135 mq;
- Retro chiosco 22 mq.

La superficie complessiva oggetto di concessione è pari a circa 300 mq (295,50 mq).

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 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.

ART. 3 - PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara avverrà con procedura aperta e aggiudicazione mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei criteri di cui al Disciplinare di gara.

ART. 4 - 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. 5 - 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. 6 - DOCUMENTAZIONE DI GARA

La documentazione inerente alla procedura in oggetto comprende, oltre al presente bando, i seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica, Planimetrie e documentazione fotografica (All. A);
- Linee guida per la valorizzazione e gestione (All. B)
- Schema di concessione (All. C)
- Disciplinare di gara (All. D);
- allegato A.1: domanda di partecipazione



- allegato A.2: modello per dichiarazione impegno
- allegato A.3: modello per attestato visita dei luoghi
- allegato C.1: modello per offerta economica.

ART. 7 - 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 seguenti **requisiti di ordine generale**:

- 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).

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.

I partecipanti dovranno inoltre essere in possesso dei seguenti **requisiti di ordine speciale**:

- 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 almeno pari a € 30.000,00.

ART. 8 - DIRITTO DI PRELAZIONE

Agli attuali titolari di concessione sull'immobile, se 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 dall'avvenuta ricezione della comunicazione della migliore offerta.



ART. 9 - PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte devono essere redatte e recapitate secondo le modalità tassativamente previste nel "Disciplinare di gara".

Termine ultimo per l'invio delle offerte: 05.11.2026, ore 12:00.

ART. 10 - CONDIZIONI CONTRATTUALI

La concessione di valorizzazione degli immobili sarà disciplinata anche dalle seguenti condizioni:

- **Durata e decorrenza della concessione:** La concessione di valorizzazione avrà una durata massima di anni 15 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.

L'apertura minima sarà dal 1° maggio al 30 settembre di ogni anno.

- **Canone:** come offerto in sede di gara (comunque superiore all'importo posto a base di gara).
- **Aggiornamento canone:** annuale in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dell'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
- **Modalità di pagamento:** l'importo del canone, se dovuto in base a quanto previsto nel Disciplinare, dovrà essere versato in due rate (1° agosto, 1° novembre) dell'anno di riferimento della concessione.

Resta inteso che fanno carico al concessionario gli oneri connessi al rilascio di autorizzazioni eventualmente occorrenti per lo svolgimento dall'attività commerciale.

- **Garanzie, cauzione definitiva:** Il concessionario dovrà presentare le garanzie previste dall'art. 8 dello Schema di Concessione (Allegato C).
- **Assicurazione RCTO, rischio incendio, danni all'immobile:** il concessionario, al momento della sottoscrizione del contratto di concessione, dovrà presentare la polizza prevista dall'art. 8 dello Schema di Concessione (Allegato C).
- **Utenze immobile:** sono a carico del concessionario l'attivazione e/o voltura delle utenze e le relative spese di consumo (acqua, energia elettrica, ecc...) nonché eventuali ulteriori tasse e tariffe applicabili.
- **Arredi, manutenzione ordinaria e straordinaria, esecuzione interventi:** durante tutto il periodo di concessione saranno a carico del concessionario le spese relative alla gestione e manutenzione degli immobili, agli acquisti di eventuali attrezzature e arredi necessari alla conduzione dell'attività e alla realizzazione degli interventi di valorizzazione. Al termine del periodo di concessione gli immobili torneranno in gestione al Comune, salvo diversa procedura attivata dallo stesso.
- **Spese di registrazione dell'atto:** 50% a carico del concessionario, 50% a carico del Comune.
- **Possibilità di recesso:** il concessionario può recedere con preavviso di almeno 1 (uno) mese senza diritto ad alcun rimborso per gli eventuali interventi eseguiti ed i costi sostenuti.
- **Revoca:** il Comune potrà procedere alla revoca del contratto per esigenze di interesse pubblico (in particolare per il manifestarsi di eventi imprevisti che rendano necessaria



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)
Avviso

l'immediata disponibilità del bene) senza diritto per il concessionario di indennizzo alcuno, anche se per perdita di avviamento commerciale e con preavviso massimo di 1 (un) mese.

- **Risoluzione:** Il contratto di concessione può essere risolto nei seguenti casi:
 - per inadempienze rispetto a quanto previsto nell'atto di concessione;
 - per perdita dei requisiti previsti nel presente avviso.

In questi casi sorge il diritto per l'Ente aggiudicatario di chiedere il risarcimento degli eventuali danni subiti.

È fatto espresso divieto, pena la 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. L'impiego di tali immobili non può essere in contrasto con la morale e il buon costume o in aperta violazione di leggi e regolamenti.

Lo schema del contratto di concessione è allegato al presente avviso e **dovrà essere sottoscritto per accettazione dal richiedente e allegato alla documentazione amministrativa.**

ART. 11 - 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. 12 - 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>, nella Sezione Amministrazione Trasparente all'indirizzo <https://servizi.comune.castiglionfiorentino.ar.it/openweb/trasparenza> e nella Sezione Bandi di Gara all'indirizzo <https://www.comune.castiglionfiorentino.ar.it/it/news-category/565749>

ART. 13 - 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.

ART. 14 - CHIARIMENTI E INFORMAZIONI



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)
Avviso

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

Castiglion Fiorentino, 14.10.2026

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

Allegati:

- Relazione Tecnica, Planimetrie e documentazione fotografica (All. A);
- Linee guida per la valorizzazione e gestione (All. B)
- Schema di concessione (All. C)
- Disciplinare di gara (All. D);
- allegato A.1: domanda di partecipazione
- allegato A.2: modello per dichiarazione impegno
- allegato A.3: modello per attestato visita dei luoghi
- allegato C.1: modello per offerta economica.