



COMUNE DI BIBBONA

Provincia di Livorno

AREA 3 – TECNICA e SUAP
*Lavori Pubblici – Patrimonio – Manutenzioni – Gestione
Demanio Forestale e Marittimo – Ambiente – Urbanistica
– Edilizia Privata*

AVVISO

ASTA PUBBLICA PER L’AFFIDAMENTO TEMPORANEO IN AFFITTO A TERZI DELLE ATTIVITA’ RISTORANTE-PIZZERIA E BAR-GELATERIA DENOMINATI “IL GABBIANO”, E DEGLI IMPIANTI SPORTIVI POSTI ALL’INTERNO DEL PARCO PER ATTREZZATURE COLLETTIVE IN LOCALITA’ LA BARACCHINA A MARINA DI BIBBONA.

IL COMUNE DI BIBBONA: Piazza C. Colombo n. 1 – 57020 Bibbona (LI), Telefono 0586-672111, indirizzo internet: <http://www.comune.bibbona.li.it>, PEC: comune.bibbona@pec.it

PREMESSO CHE:

- l’Amministrazione, per gli immobili in oggetto intende procedere con una concessione di valorizzazione ai sensi dell’articolo 3 bis del DL 351/2001 convertito nella Legge n. 410/2001 del complesso immobiliare denominato “Parco il Gabbiano” in oggetto, e con la Deliberazione G.C. n.130 del 02/12/2021 ha approvato le “Linee Guida per la valorizzazione” del complesso immobiliare in oggetto, dando incarico al Responsabile dell’Area 3 per la predisposizione degli atti occorrenti all’espletamento di una gara ad evidenza pubblica per l’affidamento di tale concessione di valorizzazione;
- come risulta dalla Determinazione n.145 del 04/04/2022 del Responsabile Area3, la gara è andata deserta per carenza di offerte valide, pertanto non è stato possibile procedere alla aggiudicazione della concessione di valorizzazione in oggetto;
- stante l’imminente stagione estiva, è indispensabile trovare soluzioni idonee per garantire l’apertura delle attività Ristorante-pizzeria e Bar-gelateria denominati “Il Gabbiano”, e degli impianti sportivi a servizio del parco per attrezzature collettive in loc. La Baracchina.

VISTA la Deliberazione Giunta Comunale n. 49 del 26.04.2022 che ha fornito gli indirizzi per l’indizione della manifestazione in oggetto;

VISTA la determinazione n. 240 del 16/05/2022 del Responsabile Area 3 Tecnica – SUAP con la quale si approva il presente avviso e tutti gli atti relativi

AVVISA

che intende, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, avviare una procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla valutazione di offerte che potranno essere presentate relativamente all’affidamento temporaneo in affitto, del Ristorante-pizzeria e del Bar-gelateria denominati “Il Gabbiano”, e degli impianti sportivi posti all’interno del parco per attrezzature collettive in località la Baracchina a Marina di Bibbona.



☒ P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

☎ Tel. 0586/672111 ☒ Fax 0586/670363

🌐 www.comune.bibbona.li.it





Art. 1. LOCALI ED IMPIANTI SPORTIVI A DISPOSIZIONE DELL’AFFITTUARIO E DESTINAZIONE D’USO

Destinazione d’uso: Ristorante- pizzeria, Bar-gelateria con annessi impianti sportivi.

I locali a disposizione dell’affittuario sono il Ristorante con la relativa cucina e servizi, il bar con i relativi locali a servizio, l’appartamento del custode, la direzione e gli spogliatoi.

La porzione di immobile adibita all’attività di ristorante è posta al piano terra ed è individuata al catasto fabbricati al Foglio 27 mappale 332 sub 606;

La porzione di immobile adibita ad appartamento del custode è posta al piano rialzato ed è individuata al catasto fabbricati al Foglio 27 mappale 332 sub 607;

La porzione di immobile adibita all’attività di bar è posta al piano terra ed è individuata al catasto fabbricati al Foglio 27 mappale 332 sub 605 -606;

I campi da gioco e le attrezzature sportive sono posti in prossimità del bar e sono individuati al catasto fabbricati al Foglio 27 mappale 332 sub 604;

Gli spogliatoi sono posti al piano seminterrato (sotto il ristorante) e sono individuati al catasto fabbricati al Foglio 27 mappale 332 sub 604;

La Direzione, posta al piano terra rialzato, è individuata al catasto fabbricati al Foglio 27 mappale 332 sub 604;

Il tutto come meglio individuato nelle planimetrie allegate (**Allegato 1 e Allegato 2**).

Le destinazioni d’uso sopra indicate non potranno essere modificate.

Art. 2. DURATA

La gestione avrà scadenza al 15.09.2022.

E’ fatto divieto di subaffittare in tutto o in parte i locali ed i servizi oggetto della presente procedura.

Art. 3. ATTIVITA’ ED OBBLIGHI DELL’AFFITTUARIO

Il conduttore dell’attività di che trattasi per quanto concerne la tipologia di servizio al pubblico e gli orari dovrà:

- a) garantire almeno lo stesso periodo di apertura dello stabilimento balneare Delfino Blu;
- b) praticare una trasparente politica gestionale, con un equo rapporto qualità/prezzo.

Il conduttore, inoltre, per quanto concerne le attrezzature e l’organizzazione gestionale dovrà:

- c) provvedere a proprie spese all’acquisto di attrezzature per il Ristorante-pizzeria, per il Bar-gelateria, per gli spogliatoi riservati al personale (armadietti, cassetta pronto soccorso, ecc.), per il locale magazzino (scaffalature, ecc.) e di quant’altro si renda necessario per il buon funzionamento dell’attività o sia imposto dalla normativa vigente (arredi, attrezzature, ecc., tutto incluso e niente escluso) in aggiunta alle attrezzature ed all’arredamento forniti dal Comune (come da **Allegato 3**);
- d) provvedere a proprie spese ad acquistare eventuali attrezzature che si rendessero necessarie per allestire le aree esterne in aggiunta a quelle fornite dal Comune ;
- e) provvedere a proprie spese a quanto necessario per consentire la fruizione degli impianti sportivi e degli spogliatoi a servizio dei suddetti impianti;
- f) farsi carico del rischio operativo e gestionale degli impianti sportivi/ricreativi;



- g) rispondere di eventuali prescrizioni e modifiche che la ASL competente dovesse disporre a seguito di eventuali sopralluoghi, alle quali la ditta dovrà attenersi a propria cura e spese;
- h) utilizzare le attrezzature e l'arredamento fornito dal Comune con la diligenza del buon padre di famiglia e risarcire al Comune qualsiasi danno causato alle attrezzature, agli arredi, agli impianti e all'immobile volontariamente o anche involontariamente, per negligenza, imperizia, imprudenza dello stesso gestore, dei suoi familiari, dei suoi dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo;
- i) assumere a proprio carico la tassa sui rifiuti ed i consumi di energia elettrica ed acqua potabile che saranno quantificati e fatturati dal Comune a fine stagione;
- j) garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salvaguardia ambientale con l'osservanza dei regolamenti e delle normative statali e regionali in materia di inquinamento acustico, gestione dei rifiuti, sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro, prevenzione incendi, prescrizioni igienico-sanitarie, ecc. Far rispettare detta normativa, in materia di salvaguardia ambientale, ai propri fornitori di beni e servizi, all'interno degli immobili e delle pertinenze sede dell'attività;
- k) provvedere a propria cura e spese alla raccolta differenziata dei rifiuti;
- l) stipulare e produrre polizza assicurativa a garanzia della propria responsabilità civile con massimale non inferiore ad € 1.000.000,00 (un milione/00) e della propria responsabilità in caso di incendio (rischio locativo) con i seguenti capitali assicurati:
€ 300.000,00 (trecentomila/00) relativamente al fabbricato,
€ 30.000,00 (trentamila/00) relativamente al contenuto,
- m) prestare, a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali e del risarcimento dei danni eventualmente arrecati al Comune, cauzione infruttifera pari all'importo del canone offerto in sede di gara, mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa incondizionata, che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a prima e semplice richiesta da parte del Comune;
- n) corrispondere, al Comune il canone offerto.

La locazione si intende condotta a tutto rischio e pericolo del conduttore che si impegna a far fronte ad ogni e qualsiasi responsabilità, inerente lo svolgimento delle proprie attività, che possano derivare da inconvenienti e danni causati all'utente o a terzi, esonerando il Comune da qualsiasi responsabilità penale, civile ed amministrativa.

Art.4 – MANUTENZIONI

Saranno a carico dell'affittuario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria che si ritenessero necessari durante il periodo di validità del contratto. Riguardo alle manutenzioni straordinarie, l'aggiudicatario dovrà esplicitamente accettare alla consegna l'immobile nello stato in cui si trova e il Comune si riserva di valutare discrezionalmente quali interventi effettuare.

Qualora si rendessero necessarie manutenzioni straordinarie, dovute a colpa dell'affittuario, le conseguenti spese saranno poste a suo carico.



COMUNE DI BIBBONA

Provincia di Livorno

AREA 3 – TECNICA e SUAP
*Lavori Pubblici – Patrimonio – Manutenzioni – Gestione
Demanio Forestale e Marittimo – Ambiente – Urbanistica
– Edilizia Privata*

Eventuali modifiche apportate dall'affittuario ai beni immobili o mobili dovranno essere preventivamente assentite dal Comune, mediante consenso scritto, fatto salvo il titolo abilitativo, ove necessario, della cui sussistenza il conduttore sarà responsabile.

Nessuna indennità a nessun titolo sarà dovuta dal Comune all'affittuario per le migliorie apportate, il quale avrà diritto di asportare tutto quanto conferito.

Nel caso in cui le migliorie siano costituite da beni stabilmente incorporati nell'immobile e nello spazio affidato, l'Ente proprietario avrà facoltà di scegliere se acquisire al proprio patrimonio oppure richiedere all'affittuario il ripristino dello stato dei luoghi, senza che nulla sia dovuto al conduttore medesimo.

Art.5. SOGGETTI CHE POSSONO PRESENTARE OFFERTA

All'avviso per l'assegnazione in affitto dell'attività di Ristorante-pizzeria, Bar-gelateria ed impianti sportivi possono partecipare soggetti imprenditoriali costituiti o come ditta individuale o in forma di società di qualsiasi tipo.

Le imprese partecipanti dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti, la cui mancanza rappresenta motivo di esclusione, tali requisiti devono essere dichiarati ai sensi del DPR 445/2000:

Requisiti di ordine generale:

- Inesistenza delle cause di esclusione di cui all'art.80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e di ulteriori divieti a contrarre con la pubblica amministrazione;
- non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei confronti dell'impresa partecipante alla gara per il triennio successivo alla cessazione del rapporto, ai sensi dell'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. n. 165/2001 e s.m.i. Ai fini della presente causa di esclusione, si considerano dipendenti delle pubbliche amministrazioni anche i soggetti titolari di uno degli incarichi di cui al d.lgs. n. 39/2013, ivi compresi i soggetti esterni con i quali l'amministrazione, l'ente pubblico o l'ente di diritto privato in controllo pubblico stabilisce un rapporto di lavoro, subordinato o autonomo.

Requisiti capacità' economico-finanziaria:

capacità economico/finanziaria necessaria ad assumere impegni di entità almeno pari ad euro 20.000,00. L'affittuario, a pena di esclusione, dovrà produrre prima della stipula del contratto n. 1 (una) dichiarazione di un istituto bancario, o intermediario autorizzato ai sensi del D.lgs. n. 385/1993, attestante la capacità finanziaria suddetta.

Requisiti tecnico – professionali:

- Soggetti imprenditoriali costituiti come ditta individuale o società di qualsiasi tipo con oggetto sociale compatibile con l'attività oggetto della presente procedura;
- Iscrizione alla Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura della Provincia in cui l'impresa ha sede, per le attività oggetto del presente bando;
- Possesso dei requisiti soggettivi richiesti dalla normativa vigente in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.



☒ P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

☎ Tel. 0586/672111 ☒ Fax 0586/670363

🌐 www.comune.bibbona.li.it





COMUNE DI BIBBONA

Provincia di Livorno

AREA 3 – TECNICA e SUAP
Lavori Pubblici – Patrimonio – Manutenzioni – Gestione
Demanio Forestale e Marittimo – Ambiente – Urbanistica
– Edilizia Privata

Art.6. CANONE

L'aggiudicatario dovrà corrispondere al Comune un canone di locazione complessivo, il cui valore sarà pari al canone offerto in sede di gara .

La base d'asta è pari a € 20.000,00 (ventimila/00) IVA esclusa. Sono previste solo offerte al rialzo e l'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che presenterà l'offerta economica migliore (in rialzo) rispetto al canone posto a base di gara.

Non saranno in nessun caso previste riduzioni di canone o scomputi dovuti a eventuali lavori che si rendessero necessari per l'avvio della struttura.

Il canone dovrà essere corrisposto come segue:

- 50% alla stipula del contratto;
- 50% entro e non oltre il 20 agosto 2022.

Art.7. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare all'asta per l'assegnazione dell'affitto in oggetto è **obbligatorio il sopralluogo per presa visione dei locali e degli impianti sportivi**, a seguito del quale verrà rilasciata apposita attestazione.

A tal fine è necessario prendere appuntamento, tramite mail all'indirizzo s.talamucci@comune.bibbona.li.it

I sopralluoghi potranno essere effettuati entro il 30/05/2022.

Gli operatori economici interessati al presente Avviso dovranno far pervenire la propria **offerta** a: COMUNE DI BIBBONA Piazza C. Colombo n. 1 – 57020 BIBBONA – Ufficio Protocollo **entro e non oltre le ore 12,30 del giorno 31/05/2022**, con una delle seguenti modalità:

- consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo, in orario 9-12,30, dal lunedì al venerdì e in orario 15 – 17 nei giorni di martedì e giovedì ;
- spedizione a mezzo servizio postale mediante raccomandata A/R;

Il termine sopraindicato ha carattere tassativo a pena esclusione e, pertanto, non saranno accettate eventuali proposte che dovessero pervenire tardivamente.

A tal fine faranno fede la data e l'ora di ricezione apposta dal Comune; in caso di spedizione a mezzo del servizio postale, farà fede la data di ricevimento e non la data di spedizione del plico.

Il Comune declina ogni responsabilità relativa a disguidi di qualunque natura che dovessero impedire il recapito entro il termine stabilito.

La documentazione, in carta libera, dovrà essere consegnata o spedita in busta chiusa, sigillata con nastro adesivo od ogni altro mezzo idoneo ad assicurarne la segretezza e la non manomissione, debitamente controfirmata sui lembi di chiusura, indicando all'esterno, oltre al Mittente e all'indirizzo dello stesso, la dicitura: "Avviso d'asta per affitto temporaneo del Ristorante-pizzeria e Bar-gelateria "Il Gabbiano" e degli impianti sportivi" .

N.B. CONTENENDO OFFERTA E' VIETATO L'INOLTRO VIA PEC, PENA L'ESCLUSIONE.

L'istanza dovrà essere redatta conformemente al modello **Allegato 4**, in lingua italiana, sottoscritta dal legale rappresentante o soggetto munito di procura e corredata di documento di identità del dichiarante, attestazione di sopralluogo (modello **Allegato 6**), e dichiarazione che un rappresentante del partecipante alla gara ha preso visione dei locali e delle attrezzature (modello **Allegato 7**).



P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

Tel. 0586/672111 Fax 0586/670363

www.comune.bibbona.li.it





COMUNE DI BIBBONA

Provincia di Livorno

AREA 3 – TECNICA e SUAP
*Lavori Pubblici – Patrimonio – Manutenzioni – Gestione
Demanio Forestale e Marittimo – Ambiente – Urbanistica
– Edilizia Privata*

All'interno del plico, racchiusa in un'apposita busta sigillata e confezionata come lo stesso plico avente la denominazione OFFERTA, dovrà essere riposta l'Offerta economica al rialzo redatta conformemente al modello **Allegato 5**.

L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che avrà presentato la migliore offerta economica a rialzo con riferimento al canone posto a base di gara.

Costituiscono motivi di esclusione la sussistenza di una delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016 s.m.i. e/o l'irregolarità del DURC. E' comunque possibile attivare il cosiddetto soccorso istruttorio.

Siffatti termini e modalità di presentazione delle offerte per il presente Avviso sono perentori, pertanto costituiscono causa di esclusione il ricevimento oltre il termine stabilito dal presente Avviso, la mancata presentazione di parte della documentazione prevista o l'incompletezza della stessa, (dopo l'infruttuosa attivazione del soccorso istruttorio) nonché l'assenza di sottoscrizione da parte del Legale Rappresentante dell'offerta economica.

Le offerte pervenute non sono vincolanti per il Comune.

L'aggiudicatario assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, nelle forme e con le modalità previste dall'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 s.m.i.

Il Comune potrà procedere all'aggiudicazione e alla successiva stipula del contratto di affitto anche in presenza di una sola offerta economica pertinente, completa e congrua.

Art.8. TRATTAMENTO E PROTEZIONE DEI DATI

Il Comune di Bibbona dichiara che, in esecuzione degli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente procedimento di gara, potrà trattare i dati personali del contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge.

Il conferimento dei dati personali richiesti è obbligatorio, in quanto in mancanza di essi non sarà possibile dare corso al procedimento in oggetto e provvedere all'emanazione del provvedimento conclusivo dello stesso. I dati conferiti saranno conservati per il tempo prescritto dalla normativa vigente.

Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati.

In qualsiasi momento potrete esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Regolamento UE 679/2016.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Bibbona; e-mail: privacy@comune.bibbona.li.it

Per maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali, il contraente potrà visitare il sito www.comune.bibbona.li.it, accedendo alla sezione "privacy".

Art. 9. ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente Avviso non comporta l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali nei confronti del Comune di Bibbona che si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare,



P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

Tel. 0586/672111 Fax 0586/670363

www.comune.bibbona.li.it





COMUNE DI BIBBONA

Provincia di Livorno

AREA 3 – TECNICA e SUAP

*Lavori Pubblici – Patrimonio – Manutenzioni – Gestione
Demanio Forestale e Marittimo – Ambiente – Urbanistica
– Edilizia Privata*

in tutto o in parte, il procedimento avviato e di non dar seguito al presente atto, senza che i soggetti che avessero eventualmente presentato offerta possano vantare alcuna pretesa.

Il Comune si riserva, in ogni caso, la facoltà di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui, ad insindacabile giudizio del Comune, non risultasse meritevole di approvazione alcuna delle offerte presentate, con la più ampia facoltà di soprassedere all'aggiudicazione ove le proposte formulate, per qualsiasi motivo, non dovessero essere ritenute congrue per il Comune .

La Responsabile Area 3 – Tecnica – SUAP
Ing. Serena Talamucci

Allegati:

1. Planimetria Ristorante-pizzeria e Bar-gelateria
2. Planimetria impianti sportivi
3. Elenco attrezzature presenti
4. Modello istanza
5. Modello offerta economica
6. Modello attestazione di sopralluogo
7. Modello dichiarazione di presa visione



☒ P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

☎ Tel. 0586/672111 ☒ Fax 0586/670363

🌐 www.comune.bibbona.li.it

