

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Provincia di Grosseto

AREA TECNICA

SETTORI PIANIFICAZIONE, EDILIZIA, PATRIMONIO,
RIGENERAZIONE URBANA E LL. PP., PAESAGGIO, AMBIENTE



BANDO AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DI 2 UNITA' IMMOBILIARI, CHIOSCHI, SITI IN VIA DELLA DOGANA, PUNTA ALA, CASTIGLIONE DELLA PESCAIA E DELLA PINETA ADIACENTE AD USO E FRUIZIONE PUBBLICA E CORTE COMUNE IDENTIFICATA AL FOGLIO 78 PARTICELLA 1856 SUB. 1.

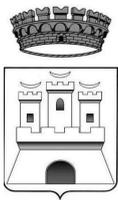
L'Amministrazione Comunale di Castiglione della Pescaia intende concedere ad uso commerciale un chiosco identificato al catasto Foglio 78 particella 1856 sub 2 e sub 3, in Via Della Dogana, Punta Ala, Castiglione della Pescaia.

1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Oggetto della locazione sono n. 2 (due) chioschi da adibire ad uso commerciale siti in Via Della Dogana, Punta Ala, Castiglione della Pescaia. Le strutture sono identificate al Catasto Urbano al Foglio 78 particella 1856 sub 2 Piano T., Categoria C01, Superficie 53 mq e Foglio 78 particella 1856 sub 3 Piano T., Categoria C01, Superficie 53 mq per una rendita di 2310,21 euro cadauno unitamente alla pineta adiacente che dovrà rimanere ad uso e fruizione pubblica identificata al foglio 78 particella 38 superficie di 3655 mq, particella 13 superficie di 5200mq, particella 1860 superficie di 324 mq. Si specifica che è altresì compresa la corte privata comune ai due fabbricati commerciali foglio 78 particella 1856 sub.1

2. MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

I chioschi siti in Via della Dogana, Punta Ala sono identificati al Foglio 78 particella 1856 sub 2, Piano T., Categoria C01, e Foglio 78 particella 1856 sub 3, Piano T., Categoria C01, Superficie rispettivamente di 53 mq per una rendita di 2310,21 euro cadauno e saranno locati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, al canone annuo che sarà definito sulla base delle offerte presentate a rialzo partendo da una base minima di **euro di 17.300,00**. Il canone dovrà essere versato in un'unica rata nei tempi e modalità che saranno contrattualmente determinate. Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data d'inizio della concessione, anche in assenza di esplicita richiesta, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/78. Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascun anno, anche se la richiesta di pagamento sarà formulata successivamente all'inizio dell'annualità.



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Provincia di Grosseto

AREA TECNICA

**SETTORI PIANIFICAZIONE, EDILIZIA, PATRIMONIO,
RIGENERAZIONE URBANA E LL. PP., PAESAGGIO, AMBIENTE**



Il locatario dovrà occuparsi della pulizia periodica e in caso di necessità e vigilanza dell'area pinetata pubblica adiacente (con eventuale segnalazione agli uffici comunali) riferimento foglio 78 particella 38 superficie di 3655 mq, particella 13 superficie di 5200 mq, particella 1860 superficie di 324 mq, che dovrà essere lasciata a libero accesso pubblico, con possibilità di installazione di arredo, quali tavoli e panchine, miglioramento accessibilità, palestra ambientale, giochi per bambini, ecc - ecc

La durata della Locazione ad uso Commerciale avrà una durata di anni 6 + 6 (6 ANNI RINNOVABILI) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto.

Si specifica che la finalità di utilizzo della struttura deve avvenire ai soli fini Commerciali, è vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché il subaffitto a terzi.

3. TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La manifestazione d'interesse in allegato denominata con la lettera "A", redatta in lingua italiana, deve essere sottoscritta e pervenire all'Ufficio Protocollo congiuntamente ad un Documento d'identità in corso di validità - improrogabilmente entro le

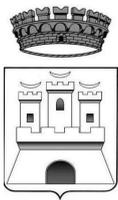
ore 12 del 20/01/2025

La domanda di partecipazione dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro il termine sopra richiamato, all'Ufficio protocollo del Comune di Castiglione della Pescaia, **in busta chiusa appositamente sigillata, con sopra indicato l'oggetto del bando** ***BANDO AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DI 2 UNITA' IMMOBILIARI, CHIOSCHI, SITI IN VIA DELLA DOGANA, PUNTA ALA, CASTIGLIONE DELLA PESCAIA E DELLA PINETA ADIACENTE AD USO E FRUIZIONE PUBBLICA E CORTE PRIVATA.***

Tale busta dovrà a sua volta contenere la seguente documentazione :

1) la domanda di partecipazione come da modello allegato compilata e firmata in tutte le sue parti con allegato copia documento d'identità valido, con allegata la visura camerale della ditta/e interessate. Nell'eventualità in cui la **domanda sia presentata da persone giuridiche si richiede che la domanda sia compilata e sottoscritta dal solo rappresentante Legale con allegato, oltre al Documento d'identità del firmatario in corso di validità, anche una visura camerale attuale.**

In caso di presentazione come **Associazione temporanea d'impresa (ATI)** si dovrà allegare la **scrittura privata autenticata con indicazione del soggetto designato** quale mandatario a presentare l'offerta specifica. In caso di aggiudicazione seguirà regolarizzazione ATI.



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Provincia di Grosseto

AREA TECNICA

SETTORI PIANIFICAZIONE, EDILIZIA, PATRIMONIO,
RIGENERAZIONE URBANA E LL. PP., PAESAGGIO, AMBIENTE



- 2) Busta A) sigillata contenete l'Offerta Tecnica, completa di tutti i documenti ed elaborati atti a definire i punteggi, indicati nel successivo punto 5°.
- 3) Busta B) sigillata l'Offerta economica con indicazione importo offerto in cifre e lettere debitamente firmata con allegata documento d'identità valido.

La suddetta documentazione dovrà essere consegnata entro il termine perentorio assegnato dall'Ufficio, secondo le seguenti modalità:

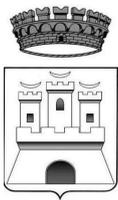
- 1) a mano negli orari di ufficio protocollo (lun., merc. e ven., dalle ore 9:30- 12:30 e mart. e giov. dalle ore 15:30 alle ore 17:30);
- 2) a mezzo raccomandata A/R del servizio postale indirizzata a : Comune di Castiglione della Pescaia, Strada Prov. Le n. 3 del Padule, Km 19,00 – 58043 Castiglione della Pescaia – Ufficio Protocollo. **Si specifica che nel caso di trasmissione mediante il servizio postale non farà fede il timbro dell'ufficio postale accettante, bensì il timbro di ricevimento dell'Ufficio Protocollo del Comune.** L'Amministrazione non assume alcuna responsabilità nel caso di dispersione di comunicazioni dipendenti da inesatte indicazioni di indirizzo da parte dell'aspirante oppure tardiva comunicazione di cambiamento di indirizzo indicato nella domanda, né per eventuali disguidi postali o telegrafici o comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore e non a colpa dell'Amministrazione stessa.

Il Comune di Castiglione della Pescaia si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente invito a manifestare interesse mediante comunicazione sul proprio sito internet.

4. REQUISITI SOGGETTIVI DEI PROPONENTI

Potranno presentare domanda di partecipazione esclusivamente soggetti (persone fisiche e persone giuridiche) in possesso dei requisiti soggettivi necessari per contrarre con la Pubblica Amministrazione ed in particolare:

- soggetti nei confronti dei quali non sia stata pronunciata sentenza di condanna penale passata in giudicato che comporti la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione (artt. 32-ter e 32-quater Codice Penale);
- soggetti a carico dei quali non siano pendenti procedimenti penali ai sensi dell'art. 416 *bis* del Codice Penale (Associazione di tipo mafioso);
- soggetti nei confronti dei quali non sia stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2 - lettera c), del d.lgs. 08/06/2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del d.lgs. 09/04/2008 n. 81;



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

AREA TECNICA

**SETTORI PIANIFICAZIONE, EDILIZIA, PATRIMONIO,
RIGENERAZIONE URBANA E LL. PP., PAESAGGIO, AMBIENTE**



- i soggetti che presentano la domanda dovranno essere in regola con i tributi Comunali e con la regolarità contributiva e fiscale.

N.B.: Il possesso dei requisiti soggettivi per contrarre con la Pubblica Amministrazione si intendono riferiti al soggetto offerente ovvero in caso di persona giuridica:

- se l'offerente è impresa individuale, a carico del titolare dell'impresa;
- se l'offerente è una società: a carico dei componenti la società stessa, se si tratta di S.n.c.; a carico dei soci accomandatari, se si tratta di S.a.s.; a carico degli amministratori muniti di potere di rappresentanza, se si tratta di altro tipo di società.
- In caso di un'ATI a carico dei componenti che formano l'ATI.

I soggetti che intendono presentare domanda, oltre ad attestare il possesso dei suddetti requisiti soggettivi, dovranno dichiarare:

- di aver verificato lo stato di fatto e di diritto degli immobili oggetto di offerta e di accettarlo senza riserva alcuna esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- di avere, prima della formulazione dell'offerta, avuto conoscenza dell'ubicazione, consistenza e composizione dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e di giudicare quindi il prezzo fissato per la gara congruo e tale da consentire l'aumento che andrà ad offrire.

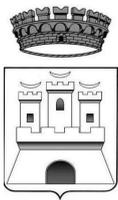
5. CRITERI PER LA SCELTA DEL CONCESSIONARIO

L'aggiudicazione avverrà con procedura ad evidenza pubblica prevista dall'art 5 del regolamento comunale della gestione del patrimonio immobiliare, con criterio legati ad u'offerta tecnica e offerta economica, partendo da una base di asta minima sul valore della locazione di euro **17.300,00 di canone annuo di locazione** valutata congiuntamente alla migliore offerta progettuale presentata. (Il canone è stato stabilito tenendo conto della Tabella Omi dell'Agenzia delle Entrate delle Locazioni periodo di riferimento I semestre 2024- parametro di riferimento da 13,6 a 19,6 euro/mq (è stato applicato come importo di partenza parametro minimo su i mq utili dei due immobili). Il canone potrà essere versato in unica rata annuale anticipata o in due rate semestrali al 1 giugno e 1 dicembre di ogni anno

Il punteggio massimo attribuibile sarà 100 il quale è così ripartito:

5.A. OFFERTA TECNICA – 60 punti . DEVE CONTENERE :

1. Relazione che descriva il format e la struttura organizzativa della gestione delle attività svolte nell'immobile e nell'area pinetata adiacente con particolare riferimento alla qualifica e numero del



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

AREA TECNICA

**SETTORI PIANIFICAZIONE, EDILIZIA, PATRIMONIO,
RIGENERAZIONE URBANA E LL. PP., PAESAGGIO, AMBIENTE**

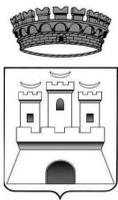


personale previsto e agli orari di svolgimento, da evidenziare con proposta progettuale e relative strategie promozionali su Punta Ala e sull'area data in gestione – (Prima dell'inizio dell'attività lavorativa dovrà essere presentata all'Amministrazione Comunale l'elenco dei nominativi del personale assunto e titolare per la stagione) **punti massimi 10;**

2. Progetto di valorizzazione e riqualificazione dell'immobile comunale con piano investimenti (edili, impiantistica, infissi...) corredato da relazione tecnica, progetto di fattibilità, computo metrico (utilizzo prezzario TOS I semestre 2024) a firma di tecnico abilitato. Ai fini dell'attuazione dell'investimento dovrà essere garantita fidejussione sull'importo con relative tempistiche - **punti massimi 20 (1 punto ogni mille euro di valore d'investimento)**;
3. Progetto di valorizzazione e utilizzo della pineta circostante ad uso pubblico identificata al Foglio 78 particella 38 superficie di 3655 mq, particella 13 superficie di 5200mq, particella 1860 superficie di 324 mq con piano investimenti corredato da relazione tecnica, progetto di fattibilità, computo metrico (utilizzo prezzario TOS I semestre 2024). Dovranno comunque essere rispettati degli obblighi fissi quali: pulizia della pineta almeno 1 volta a settimana e svolgimento di opere di manutenzione ordinaria. La pulizia della pineta dovrà essere attuata prima dell'inizio della stagione balneare prevista per il 15.06 di ogni anno. Altresì la pineta ad uso pubblico dovrà almeno essere allestita con tavoli, arredi esterni, giochi per bambini ecc.. Ai fini dell'attuazione dell'investimento dovrà essere garantita fidejussione sull'importo con relative tempistiche di attuazione - **punti massimi 30 così calcolati:**
 - **A) 20 punti - da 1 a 20.000 euro per il progetto presentato,**
 - **B) 10 punti saranno calcolati in base ai tempi di esecuzione degli interventi del punto 3 dell'offerta tecnica: a partire da 10 punti se eseguiti nei primi sei mesi (tempo materiale per avere le eventuali autorizzazioni) e a scalare di un punto ogni mese successivo. Entro sei mesi 10 punti, al 15 mese zero punti;**
4. dichiarazione di impegnarsi a costituire, qualora risulti aggiudicatario una fideiussione a garanzia della realizzazione dell'investimento proposto, indicandone la tipologia dei lavori e relativo importo dichiarato in sede di gara.

5B) OFFERTA ECONOMICA - valore 40 punti

1. In aumento da 5-10% 5 punti
2. Dal 10% al 15% - 10punti
3. Dal 15-20% - 20 punti
4. Dal 20% al 25% - 30 punti
5. Dal 25% al 30% - 35 punti
6. Oltre il 30% 40 punti



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

AREA TECNICA

SETTORI PIANIFICAZIONE, EDILIZIA, PATRIMONIO,
RIGENERAZIONE URBANA E LL. PP., PAESAGGIO, AMBIENTE



EMAS
GESTIONE AMBIENTALE VERIFICATA
N. Registro IT 000465

A parità di punteggio complessivo ottenuto dalla valutazione delle due offerte (tecnica ed economica) il concessionario uscente avrà diritto di prelazione.

6. ULTERIORI INFORMAZIONI – IMPUGNAZIONI

Il Responsabile del Procedimento è il Dirigente dell' Area Tecnica del Comune di Castiglione della Pescaia Dott. Agr. Fabio Menchetti, con ufficio presso la sede comunale mail f.menchetti@comune.castiglionedellapescaia.gr.it, telefono fisso 0564/927165.

Per ulteriori informazioni e chiarimenti sul bando si prega di inviare una email all'indirizzo dell'Ufficio Patrimonio Referente dr.ssa Martina Palmieri, martina.palmieri@comune.castiglionedellapescaia.gr.it, telefono fisso 0564/927205.

Avverso il presente bando è ammesso ricorso avanti al T.A.R. ai sensi dell'articolo 29 della legge n. 104 del 2010 previa notifica a questa Amministrazione, entro 60 giorni dalla conoscenza dello stesso provvedimento, oppure il ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 1971, entro 120 giorni dalla stessa data.

7. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento dell'Unione Europea in data 27 aprile 2016 n. 2016/679/UE (c.d. "G.D.P.R. – General Data Protection Regulation"), in vigore dal 25 maggio 2018, si informa che:

- il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento del servizio di cui si tratta;
- il trattamento dei dati personali avverrà presso gli uffici comunali, con l'utilizzo anche di sistemi informatici, nei modi e nei limiti necessari per conseguire la finalità predetta, e sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza;
- il conferimento dei dati è obbligatorio per i soggetti che intendano concorrere alla gara;
- l'eventuale mancanza del conferimento dei dati necessari ai fini dell'ammissione comporterà l'esclusione dalla gara;
- i dati conferiti possono essere diffusi nell'ambito degli uffici comunali e comunicati ad altri enti pubblici (per es., Prefettura, Procura della Repubblica);
- agli interessati sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 15 e seguenti del Regolamento citato;
- il titolare del trattamento dati è il Comune di Castiglione della Pescaia;
- il responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile del Procedimento.

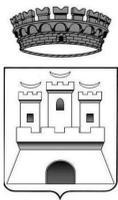
Castiglione della Pescaia, il 19/12/2025

Il Dirigente Area Tecnica
Dott. Agr. Fabio Menchetti



Strada Prov.le n. 3 del Padule, Km. 19 - 58043 Castiglione della Pescaia
P.I. 00117100537 - Centralino 0564/927111
Sito Internet: <http://www.comune.castiglionedellapescaia.gr.it>
e-mail certificata: comune.castiglione.pescaia@legalmail.it
e-mail: martina.palmieri@comune.castiglionedellapescaia.gr.it
Telefono 0564/927205





COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Provincia di Grosseto

AREA TECNICA

**SETTORI PIANIFICAZIONE, EDILIZIA, PATRIMONIO,
RIGENERAZIONE URBANA E LL. PP., PAESAGGIO, AMBIENTE**



ISO 14001
BUREAU VERITAS
Certification



EMAS
GESTIONE AMBIENTALE VERIFICATA
N. Registro IT 000469

**Bandiera Blu
2000 - 2023**



Foundation for
Environmental
Education

**5 Vele
2000 - 2023**



Legambiente
Touring Club Italiano

Strada Prov.le n. 3 del Padule, Km. 19 - 58043 Castiglione della Pescaia
P.I. 00117100537 - Centralino 0564/927111
Sito Internet: <http://www.comune.castiglionedellapescaia.gr.it>
e-mail certificata: comune.castiglione.pescaia@legalmail.it
e-mail: martina.palmieri@comune.castiglionedellapescaia.gr.it
Telefono 0564/927205

