



COMUNE di RIPARBELLA - Provincia di Pisa
Piazza del Popolo n. 1 - 56046 Riparbella (PI)
Area Tecnica tel. 0586/697305 - e-mail: Lorlandini@comune.riparbella.pi.it
PEC comune.riparbella@postacert.toscana.it

BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DELL'IMMOBILE ADIBITO A BAR – PIZZERIA DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN LOCALITÀ PROGGI – VIA ROMA.

ENTE CONCEDENTE

Comune di Riparbella, con sede in Riparbella (PI), Piazza del Popolo n. 1
Telefono: 0586/697111 PEC: comune.riparbella@postacert.toscana.it
Sito internet: <https://www.comune.riparbella.pi.it/>

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 54 del 22/05/2025 come rettificata con deliberazione n. 57 del 9/06/2025 e della determinazione del Settore Tecnico n. 192 del 12/06/2025, è approvato il presente avviso pubblico per l'assegnazione in concessione d'uso del fabbricato ad uso bar-pizzeria, compreso arredi e attrezzature, oltre agli spazi esterni connessi costituiti da: camminamenti, area giochi, area a verde retrostante e, in generale, dell'intera area evidenziata nella planimetria allegata (ALL. A), ubicato in località Proggi-via Roma.

I soggetti interessati dovranno presentare la domanda di partecipazione secondo lo schema allegato al presente Avviso (Allegato 1). La domanda dovrà pervenire al Comune di Riparbella **entro le ore 12:00 del giorno venerdì 04/07/2025** a mezzo PEC all'indirizzo comune.riparbella@postacert.toscana.it, oppure tramite consegna postale o a mano presso il Comune di Riparbella negli orari di apertura al pubblico: Piazza del Popolo, 1 56046 Riparbella (PI).

La domanda ha per oggetto l'assegnazione in concessione d'uso del fabbricato ad uso bar-pizzeria, compreso arredi e attrezzature, oltre agli spazi esterni connessi costituiti da: camminamenti, area giochi, area a verde retrostante e, in generale, dell'intera area evidenziata nella planimetria allegata (ALL. A), ubicato in località Proggi-via Roma.

La concessione d'uso avrà decorrenza di anni 2 (due) dalla data di sottoscrizione del contratto.

1) OGGETTO DEL PRESENTE APPALTO

L'oggetto del presente avviso è la concessione per l'uso dei beni di proprietà comunale costituiti da: fabbricato con destinazione d'uso bar/pizzeria) di proprietà comunale, e degli spazi esterni comprensivi di camminamenti, dell'area giochi e tutta la zona retrostante sito in località Proggi-via Roma nel comune di Riparbella e, più in generale, dell'intera area evidenziata nella planimetria allegata (ALL. A).

Le condizioni, caratteristiche e clausole di concessione sono dettagliatamente indicate nel Disciplinare allegato al presente bando. Si evidenzia che fanno parte delle strutture e impianti di proprietà comunale oggetto della presente concessione anche gli arredi e le attrezzature interne del bar-pizzeria, come descritto nell'allegato tecnico al presente avviso (ALL. 2). Ulteriori informazioni e documentazione tecnica sono disponibili per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riparbella, durante l'orario di apertura al pubblico.

2) IMPORTO A BASE DI OFFERTA

L'importo a base di offerta è costituito da un canone annuo pari a € 5.000 (cinquemila/00) oltre I.V.A. nella misura di legge da corrispondere al Comune di Riparbella. A decorrere dal secondo anno, il canone sarà soggetto ad aggiornamento annuale in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo. Il pagamento dovrà avvenire in 2 rate semestrali anticipate. Il mancato pagamento di 2 rate, anche non consecutive, comporterà la decadenza automatica della concessione, ai sensi dell'art. 4 del Disciplinare, senza necessità di ulteriori diffide o costituzioni in mora.

Il concessionario si impegna a realizzare, con propri mezzi e risorse, tutte le migliorie e innovazioni previsti dal "PIANO DI RIPRISTINO" dell'area (Allegato C).

Il concessionario inoltre dovrà presentare un "PIANO DI MANUTENZIONE" utilizzando lo schema di cui all'ALLEGATO B e un "PIANO DI MIGLIORIA SPONTANEA" utilizzando lo schema di cui all'ALLEGATO D, da realizzare con modi e tempi da lui indicati.



COMUNE di RIPARBELLA - Provincia di Pisa
Piazza del Popolo n. 1 - 56046 Riparbella (PI)
Area Tecnica tel. 0586/697305 - e-mail: Lorlandini@comune.riparbella.pi.it
PEC comune.riparbella@postacert.toscana.it

Nel caso in cui le opere di valorizzazione di cui al “Piano delle migliorie spontanee” vengano effettivamente realizzate entro i primi 18 mesi di gestione, previa presentazione di: idoneo progetto tecnico, documentazione di spesa (fatture o computo metrico estimativo) redatta secondo il prezzario regionale o documento equivalente, l’Amministrazione potrà autorizzare uno scomputo sul canone di concessione fino a un massimo del 50% del valore annuo, applicabile per tutta la durata della concessione.

Nel caso in cui l’investimento non sia stato integralmente recuperato entro la scadenza della concessione, ed il Comune accordi il rinnovo, secondo le modalità di legge, potrà essere autorizzato ulteriore scomputo fino al completo recupero dell’investimento. Resta inteso che nessun indennizzo o ulteriore pretesa potrà essere avanzata qualora l’investimento superi lo scomputo massimo ammissibile (50% del canone annuo per l’intera durata della concessione, incluso l’eventuale rinnovo). Tutte le opere realizzate nell’ambito del Piano di Valorizzazione e “miglioria spontanea” rimangono di proprietà esclusiva del Comune di Riparbella.

4) DURATA

La concessione avrà durata di anni 2, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, e sarà soggetta alle norme vigenti in materia. Essa è prorogabile, su richiesta motivata dell’aggiudicatario, per un ulteriore periodo di 2 anni, a giudizio insindacabile dell’Amministrazione Comunale, da formalizzare con apposito atto, previa revisione del canone di concessione.

5) REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Possono partecipare all’assegnazione della concessione oggetto del presente bando imprese individuali, società, consorzi e cooperative, associazioni.

Possono partecipare altresì al presente bando soggetti non ancora costituiti in forma di impresa a condizione che gli stessi si impegnino formalmente all’apertura della partita IVA ed all’iscrizione nel Registro delle Imprese presso la competente Camera di Commercio prima della aggiudicazione definitiva del bene.

Non è consentito al medesimo soggetto presentare più di un’offerta.

6) CRITERI PER L’ASSEGNAZIONE

Ai fini della valutazione delle offerte sarà utilizzato il criterio dell’offerta più vantaggiosa per l’Amministrazione Comunale, da individuarsi sulla base del punteggio complessivo ottenuto (massimo 100 punti).

Il Seggio di gara, si avvarrà dei criteri di seguito riportati, con i relativi punteggi:

A) Offerta economica (massimo 50 punti). Saranno valutate solo le offerte in aumento rispetto al canone annuo a base d’asta di € 5.000,00 per importi multipli di 100,00 euro.

All’offerta con il canone più alto sarà attribuito il punteggio massimo (50 punti); alle altre, in proporzione, secondo la formula:

$$V_n = (P_n / P_{max}) \times 50$$

Dove:

V_n = punteggio assegnato all’offerta n-esima

P_n = importo dell’offerta n-esima

P_{max} = importo dell’offerta più alta

B) Progetto-gestione (massimo 50 punti) come si seguito attribuibili:

1. Esperienza nel settore – curriculum, gestione progressiva di esercizi pubblici e/o locali aperti al pubblico, un punto per ogni anno di esperienza (**massimo 10 punti**);
2. Piano di miglioria spontanea (**massimo 20 punti**) ovvero un piano organico e dettagliato di valorizzazione delle strutture oggetto di concessione, con particolare riferimento agli aspetti legati alla conduzione tecnica, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sia interna che esterna, nonché alla custodia e alla cura generale degli ambienti. In tale ambito,



COMUNE di RIPARBELLA - Provincia di Pisa
Piazza del Popolo n. 1 - 56046 Riparbella (PI)
Area Tecnica tel. 0586/697305 - e-mail: Lorlandini@comune.riparbella.pi.it
PEC comune.riparbella@postacert.toscana.it

particolare attenzione sarà riservata alla progettualità di valorizzazione della struttura esistente.

Gli interventi proposti per tale area dovranno essere concepiti non solo in termini di riqualificazione fisica della struttura, ma anche con una visione di rilancio dell'impianto come spazio, sociale e aggregativo al servizio della collettività. Saranno oggetto di valutazione preferenziale tutte le proposte migliorative che dimostrino una reale volontà di investire nella valorizzazione e rivitalizzazione del complesso

Saranno oggetto di valutazione tutti gli interventi finalizzati a rendere pienamente operativa la struttura, quali:

- dotazione di attrezzature necessarie all'attività; **(max punti 2)**
- realizzazione o adeguamento degli spazi esterni; **(max punti 2)**
- gli interventi strutturali proposti per migliorare la funzionalità complessiva del complesso; **(max punti 2)**
- gli adeguamenti o potenziamenti impiantistici ritenuti necessari; **(max punti 2)**
- le attrezzature che si intendono introdurre o sostituire per ottimizzare la fruizione degli spazi da parte dell'utenza; **(max punti 2)**
- eventuali elementi di arredo, complementari e accessori, finalizzati a rendere gli ambienti più accoglienti, sicuri e inclusivi; **(max punti 2)**
- l'introduzione di servizi accessori innovativi (es. punti informativi, noleggio attrezzature, aree relax); **(max punti 2)**
- la realizzazione di piccoli manufatti o strutture leggere per usi ricreativi e culturali; **(max punti 2)**
- l'utilizzo di materiali ecocompatibili e soluzioni tecniche sostenibili; **(max punti 2)**
- la capacità dell'offerente di sostenere con risorse proprie la realizzazione degli interventi previsti. **(max punti 2)**

3. Piano di manutenzione ordinaria (ALLEGATO B)

Un piano delle azioni previste per il decoro, l'efficienza e la fruibilità delle strutture, con un calendario di interventi programmati e strategie per il presidio e la manutenzione costante dell'area. **(massimo 20 punti)** Il punteggio sarà attribuito secondo i sotto elencati su criteri:

- periodicità **(max 10 punti)**
- azioni di garanzia del presidio e tutela del bene **(max 10 punti)**

Nel caso in cui gli interventi migliorativi vengano realizzati entro i primi 18 mesi della concessione, previa presentazione di idoneo progetto e di fatture o computo metrico estimativo delle spese sostenute, redatto secondo il prezzario regionale o documento equivalente, l'Amministrazione potrà concorrere fino al 50% del canone originario (non rivalutato) annuo.

È causa di esclusione automatica il conseguimento di un punteggio tecnico inferiore a 30/50.

7) PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: MODALITÀ E TERMINI

La documentazione relativa alla presente procedura ad evidenza pubblica è liberamente accessibile, in formato elettronico, sul profilo dell'Ente concedente, nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di Gara e contratti", al seguente indirizzo:

https://riparbella.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/dettaglio-trasparenza?p_p_id=jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=1&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page-parent=19939&jcitygovmenutrasversaleleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page=10778

nonché sul sito istituzionale dell'ente al seguente indirizzo:

<https://www.comune.riparbella.pi.it>

I soggetti interessati dovranno presentare domanda di partecipazione di cui all'allegato al presente Avviso (Allegato 1) corredata da:

1. OFFERTA ECONOMICA da redigere secondo il modello predisposto (Allegato 2);
2. PROGETTO DI GESTIONE", di cui all'art. 6 lettera B) del presente Bando;



COMUNE di RIPARBELLA - Provincia di Pisa
Piazza del Popolo n. 1 - 56046 Riparbella (PI)
Area Tecnica tel. 0586/697305 - e-mail: Lorlandini@comune.riparbella.pi.it
PEC comune.riparbella@postacert.toscana.it

3. PIANO DI MANUTENZIONE ORDINARIA - redatto secondo lo schema di cui all'Allegato B
4. PIANO DI MIGLIORIE SPONTANEE - redatto secondo lo schema di cui all'Allegato D;

La domanda dovrà pervenire al Comune di Riparbella entro le ore 12:00 del giorno venerdì 04/07/2025 attraverso la PEC comune.riparbella@postacert.toscana.it, oppure tramite consegna postale o a mano presso il Comune di Riparbella negli orari di apertura al pubblico: Piazza del Popolo, 1 56046 Riparbella (PI).

ART. 8 – INFORMAZIONI

Copia del presente avviso, compresi i relativi allegati, è pubblicata presso:

- a) l'Albo Pretorio online del Comune di Riparbella;
- c) il sito Internet del Comune di Riparbella sezione Amministrazione Trasparenza – Bandi di gara e contratti all'indirizzo: https://riparbella.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/dettaglio-trasparenza?p_p_id=jcitygovmenutrasversaleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=1&jcitygovmenutrasversaleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page-parent=19939&jcitygovmenutrasversaleftcolumn_WAR_jcitygovalbiportlet_current-page=10778

Per informazioni e/o chiarimenti contattare: Geom. Luciana Orlandini, e.mail: Lorlandini@comune.riparbella.pi.it

ART. 9 - INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii come modificato dal decreto legislativo 10 agosto 2018, n. 101 e del Regolamento UE 679/2016, i dati personali forniti saranno raccolti ed utilizzati ai soli fini della presente selezione e delle attività dell'Amministrazione Comunale.

Il testo completo dell'informativa è consultabile al seguente link:

<https://www.comune.riparbella.pi.it/informativa-privacy>

ART. 10 - COMUNICAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE N. 241/90

La comunicazione d'avvio di procedimento, ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90, si intende anticipata e sostituita dal presente avviso pubblico e dall'atto di richiesta presentata attraverso la domanda di partecipazione.

Il responsabile del procedimento è il Responsabile P.O. Settore Tecnico Geom. Luciana Orlandini, tel. 0586 697305 e.mail: Lorlandini@comune.riparbella.pi.it .

Il procedimento stesso avrà avvio a decorrere dalla data di scadenza per la presentazione delle domande prevista dall'avviso pubblico.

Il Responsabile P.O. Settore Tecnico Geom. Luciana Orlandini adotterà il provvedimento di approvazione della graduatoria e provvederà a comunicare al soggetto individuato destinatario della convenzione.

L'esito della valutazione delle domande sarà pubblicato sul sito istituzionale del Comune sezione Amministrazione Trasparenza – Bandi di gara e contratti.

Riparbella lì, 24/06/2025

Il Responsabile Area Tecnica
geom. Luciana Orlandini