

**OGGETTO: LOCAZIONE DA USO COMMERCIALE DEL CHIOSCO SITO ALL'INTERNO DEL PARCO LIDO A CASALECCHIO DI RENO – APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO, ALLEGATI E SCHEMA DI CONTRATTO.**

**L'AMMINISTRATORE UNICO**

Richiamato l'atto Rep. n. 9033/3608 del 27.12.2013, Notaio Paolo Tavalazzi, con il quale il Comune di Casalecchio di Reno ha conferito ad Adopera S.r.l. il diritto di proprietà dei seguenti immobili siti all'interno del Parco Fluviale del Lido:

- Chiosco del Lido, identificato catastalmente al fg. 11, mapp. 2254, via del Lido snc, Categoria C/1, Classe 1, di mq. 682;
- Cabine spogliatoio, identificate catastalmente al fg. 11, mapp. 2252, via del Lido snc, Categoria C/2, Classe 1, di mq. 46;
- Campo beach sabbia, identificato catastalmente al fg. 11, mapp. 2251, via del Lido snc, Categoria D/6, di mq. 393.

Premesso che:

- Adopera intende concedere in locazione ad uso commerciale l'immobile sito all'interno del Parco Lido secondo una procedura ad evidenza pubblica finalizzata sia alla riqualificazione del bene medesimo che allo sviluppo dell'area del Parco Lido per una migliore fruibilità e possibilità di usufruire di servizi da parte della collettività;
- che l'Amministrazione con la deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 05/04/2022 ha espresso gli indirizzi per la gara ed in dettaglio:
  - per la migliore gestione del parco del Lido, oltre che per questioni di servizio e di sicurezza pubblica e per economicità di manutenzione e pulizia del verde, si intende concedere in uso, oltre che al mappale del chiosco, degli spogliatoi e del campo da beach sopra richiamati anche l'area verde di proprietà comunale di cui alla planimetria in allegato ed insistente catastalmente sul foglio 11 mappali 2250 di mq. 5.159 e 2253 di mq. 15.586, fatta eccezione per le attrezzature ludiche per bambini che rimangono in gestione ad Adopera S.r.l., con l'onere della manutenzione e pulizia anche dell'area demaniale limitrofa individuata nei mappali 1191, 70, 1190, 1187 e 1189 del foglio 11, per tutto il periodo dell'anno;
  - l'aggiudicatario del bando avrà l'onere di stipulare con il Comune di Casalecchio di Reno il contratto di locazione aggiuntivo per l'area verde pubblica di proprietà comunale per i sopra citati mappali 2250 e 2253 del foglio 11, agli stessi patti e condizioni del contratto di locazione che stipulerà per i mappali di proprietà di Adopera S.r.l.;
- la gestione del Chiosco dovrà avere le seguenti caratteristiche:
  - Periodo di apertura: almeno semestrale nell'attuale configurazione, annuale nel caso di realizzazione di sala di somministrazione coperta;
  - Orario di apertura: nella fascia oraria dalle ore 7 alle ore 24, in almeno 6 (sei) giorni alla settimana;
  - Tipo di somministrazione: alimenti e bevande;
  - Tipo di servizio: al tavolo e al banco;
  - Tipo di animazione: eventuale intrattenimento musicale nel rispetto della zonizzazione acustica comunale;
  - Tipo di offerta: per famiglie, anziani, ragazzi in relazione alle differenti fasce orarie di utilizzo del parco;

- il conduttore, previa autorizzazione del competente ufficio comunale, potrà organizzare sull'area di pertinenza scoperta anche attività ricreative, culturali, del tempo libero e pubblico spettacolo (con biglietto o sovrapprezzo), nella piena osservanza delle normative di settore al fine di creare le condizioni per l'animazione e il servizio agli utenti del parco;

Dato atto che, come meglio esplicitato nell'avviso pubblico per l'affidamento in locazione ad uso commerciale del chiosco:

- il locale ed i servizi verranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con la precisazione che alla data di emanazione del presente bando, nel chiosco e negli immobili in argomento, sono presenti degli arredi e delle attrezzature che il vincitore potrà trattenere per l'utilizzo, previa manutenzione e/o ripristino a sue cure e spese, ovvero potrà eliminare, curandone lo smaltimento, sempre a sue cure e spese;
- in funzione del tipo di utilizzo che si vorrà fare, l'edificio e la correlata area esterna scoperta dovranno essere adeguatamente adattati o modificati a cure e spese del soggetto locatario che potrà agire, in caso di modifica all'impianto esistente, a seguito di apposito titolo edilizio;
- il locale oggetto del presente avviso dovrà essere destinato a pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande con la possibilità di esercizio di attività collaterali compatibili, nel rispetto del piano di zonizzazione acustica vigente, e in generale della normativa comunale;
- l'attività sarà soggetta alla disciplina contenuta nella L.R. Emilia-Romagna 14/2003 "Disciplina dell'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande";
- L'aggiudicatario del bando relativo al chiosco stipulerà contratto di locazione con la società in house Adopera S.r.l. per quanto attiene gli immobili e terreni di cui al foglio 11, mappali 2254, 2251, 2252;
- l'aggiudicatario del bando di cui sopra stipulerà contratto di locazione con il Comune di Casalecchio di Reno per quanto attiene i terreni di cui al foglio 11, mappali 2250 e 2253 rispetto ai quali deve garantire l'uso pubblico ed il libero accesso;
- l'aggiudicatario del bando di cui sopra si impegna a mantenere, pulire, sfalciare, compreso lo smaltimento della risulta, i terreni di proprietà di Adopera e di proprietà comunale sopra riportati, oltre all'area demaniale limitrofa e di cui ai mappali 1191, 70, 1190, 1187 e 1189 del foglio 11, per tutto il periodo dell'anno fino a conclusione della locazione;
- l'aggiudicatario si impegna altresì a mantenere aperta a proprie cure e spese durante il periodo di apertura del chiosco, la fontanella pubblica presente nell'area retrostante il chiosco.

Considerato che:

- si intende locare l'immobile sopra descritto per la durata di 6 (sei) anni, prorogabile di ulteriori 6 (sei) anni a norma degli artt. 27, 28, 29 L. 392/1978, salva disdetta comunicata con 12 (dodici) mesi di anticipo sulla scadenza;
- il canone di locazione a base di gara è stabilito in € 13.080,00 (euro tredicimilaottanta/00) annui, pari a € 1.090/mese (millenovanta euro) oltre I.V.A. di legge, definito in base ai valori di locazione per immobili commerciali individuati dall'Osservatorio dei valori medi di mercato istituito presso l'Agenzia delle Entrate;
- dal canone di locazione sarà scomputabile l'importo dei lavori di riqualificazione e miglioria proposti in sede di offerta, e comunque in misura non superiore al valore del canone annuo medesimo moltiplicato per la durata della locazione;
- in sede di collaudo delle opere che saranno eseguite verrà verificato il costo effettivamente sostenuto e pertanto, in caso di scostamenti in difetto di oltre il 5% rispetto all'offerta di gara, sarà ridefinito proporzionalmente il canone offerto a vantaggio dell'amministrazione.;

- il Consorzio della Chiusa di Casalecchio e del Canale di Reno potrà effettuare interventi di manutenzione del mantello della Chiusa; la cantierizzazione comporterà l'utilizzo di una parte del Parco del Lido per consentire l'accesso ed il transito di mezzi. Tali interventi saranno preventivamente comunicati al gestore del Chiosco e non saranno oggetto di ricontrattazione o modifica delle condizioni che saranno pattuite in sede di contratto di locazione;

- per l'individuazione della migliore offerta che consenta un modello di gestione a presidio della sicurezza e a servizio dell'utenza del parco sono stati concordati con l'Amministrazione Comunale i seguenti elementi di valutazione dell'offerta tecnica economica a carico degli operatori economici:

**a) Qualità della proposta tecnica (90% del punteggio):**

- qualità del progetto proposto;
- qualità dei materiali utilizzati (design, comfort, durabilità, ecc.);
- minimizzazione dell'impatto sull'ambiente degli impianti e dei materiali;
- scelta dei materiale e delle soluzioni tecniche rispetto al futuro valore patrimoniale;
- accessibilità alla struttura e armonizzazione del progetto con l'ambiente circostante;
- costo dell'intervento proposto;
- realizzazione di impianti di telesorveglianza ed eventuale vigilanza privata;
- durata orario di apertura giornaliera del Chiosco al pubblico nella fascia oraria 7 – 24
- caratteristiche e attitudini dei soggetti promotori (competenze ed esperienze maturate nel settore);
- possibilità di attivare sinergie con il tessuto economico ed associativo locale in relazione al contesto storico ed ambientale in cui si colloca il Chiosco;
- le caratteristiche e attitudini dei soggetti promotori (competenze ed esperienze maturate nel settore);
- tipo di attività e/o somministrazione offerta (ad esempio se si intenda aprire una gelateria, un bar, una ristorazione, ecc.);
- tipo di offerta (prodotti, modalità di somministrazione, qualità delle materie prime, ecc.);
- attività complementari proposte, come ad esempio offerte mirate ad una determinata tipologia di utenza, serate a tema, musica dal vivo, ecc.;

**b) Offerta economica (10% del punteggio)** determinata come rialzo offerto sul canone mensile che sarà ridotto per tener conto dei lavori effettivamente realizzati; quanto sarà offerto in aumento non sarà oggetto di riduzione in caso di scomputo dei lavori che saranno eventualmente effettuati.

Considerato infine che:

- è di pubblico interesse il presidio dell'area e la gestione e manutenzione del chiosco e della zona circostante e ritenuto di procedere alla selezione del locatore mediante avviso pubblico utilizzando i suddetti indirizzi di valutazione più specificamente dettagliati e descritti nell'avviso pubblico allegato A alla presente determinazione di cui forma parte integrante e sostanziale al fine di pervenire all'aggiudicazione del contratto di locazione allegato B alla presente determinazione di cui forma parte integrante e sostanziale;

- che ai sensi dell'art. 3 della legge n. 241/1990

Visti:

- il D.Lgs 18 agosto 2000, n 267;
- la Legge n. 241/1990 s.m.i.;
- il D.Lgs 50/2016 e s.m.i.;

## DETERMINA

per i motivi sopra descritti e che qui si intendono tutti richiamati:

- **di pervenire** alla locazione del chiosco sito nel Parco Lido secondo i sotto elencati indirizzi:

- a. **Qualità della proposta tecnica** che analizza la qualità e la tipologia di intervento edile ed impiantistico oltre alla qualità del progetto imprenditoriale, attribuendo il 90% del punteggio ai seguenti elementi:
- qualità del progetto proposto;
  - qualità dei materiali utilizzati (design, comfort, durabilità, ecc.);
  - minimizzazione dell'impatto sull'ambiente degli impianti e dei materiali;
  - scelta dei materiali e delle soluzioni tecniche rispetto al futuro valore patrimoniale;
  - accessibilità alla struttura
  - costo dell'intervento proposto;
  - realizzazione di impianti di telesorveglianza
  - durata orario di apertura giornaliera del Chiosco al pubblico nella fascia oraria 7 – 24
  - caratteristiche e attitudini dei soggetti promotori (competenze ed esperienze maturate nel settore);
  - tipo di attività e/o somministrazione offerta (ad esempio se si intenda aprire una gelateria, un bar, una ristorazione, ecc...)
  - tipo di offerta (prodotti, modalità di somministrazione, qualità delle materie prime, ecc.).
  - attività complementari proposte, come ad esempio offerte mirate ad una determinata tipologia di utenza, serate a tema, musica dal vivo, ecc.;
- b. **offerta economica** determinata come rialzo offerto sul canone mensile che sarà ridotto per tener conto dei lavori effettivamente realizzati, fino ad un punteggio massimo del 10%.

- **di approvare** a tal fine l'Avviso pubblico allegato A;

- **di esperire** conseguentemente la procedura tramite pubblicazione dell'avviso di gara per l'individuazione del soggetto gestore che contempili come elementi premianti i seguenti criteri sopra richiamati e che qui si riportano in breve:

- ✓ Qualità della proposta progettuale dell'intervento edile proposto fino ad un punteggio massimo di 25 punti;
- ✓ Tipo di intervento sul Chiosco fino ad un punteggio massimo di 10 punti;
- ✓ Realizzazione di impianto di video-sorveglianza ed eventuale vigilanza privata fino ad un punteggio massimo di 15 punti;
- ✓ Durata orario di apertura giornaliera del Chiosco al pubblico fino ad un punteggio massimo di 10 punti;
- ✓ Qualità del progetto imprenditoriale fino ad un punteggio massimo di 20 punti;
- ✓ Attività complementari fino ad un punteggio massimo di 10 punti.
- ✓ Offerta economica fino ad un punteggio massimo di 10 punti.

- **di approvare** lo schema di contratto di locazione allegato B;

- **di dare atto che:**

- l'Amministratore Unico sottoscriverà il contratto di locazione commerciale, della durata di 6 anni prorogabili di ulteriori 6 anni, all'aggiudicatario della gara di cui trattasi;

- che il gestore sarà chiamato a sottoscrivere apposito atto di locazione a titolo gratuito con il Comune di Casalecchio di Reno per la gestione dell'area non di proprietà di Adopera;
  - che il responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 3 della legge n. 241/1990 è il firmatario del presente atto;
  - che il presente provvedimento ha validità dal momento della sua sottoscrizione;
- di dare attuazione agli adempimenti di pubblicità prescritti dall'art. 29 del D.Lgs. 50/2016 e agli adempimenti inerenti la pubblicazione sul sito della Società nella sezione "Amministrazione Trasparente" nel rispetto dell'articolo 37 del D.Lgs. 33/2013 e dell'art. 1, co. 32 della Legge 190/2012.

L'AMMINISTRATORE UNICO  
Dr. Marco Castellani

Allegato

- Bozza avviso pubblico;
- Schema di contratto di locazione.