



Comune di Casalecchio di Reno  
Via dei Mille,9  
40033 Casalecchio di Reno (BO)

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### Deliberazione n. 63 del 05.04.2022

**OGGETTO: LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE DEL CHIOSCO DI PROPRIETA' DI ADOPERA SOCIETA' IN HOUSE S.R.L. SITO ALL'INTERNO DEL PARCO DEL LIDO A CASALECCHIO DI RENO – INDIRIZZI PER LA DEFINIZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO.**

L'anno **duemilaventidue** addì **cinque** del mese di **aprile** alle ore **09:00**, previa l'osservanza di tutte le formalità di legge e di regolamento, vennero oggi convocati a seduta presso la Casa comunale i componenti la Giunta comunale, che nelle persone seguenti risultano presenti alla trattazione della proposta di deliberazione in oggetto:

BOSSO MASSIMO	Sindaco	Presente
MASETTI MASSIMO	Vice Sindaco	Presente
BEVACQUA CONCETTA	Assessore	Presente
NANNI PAOLO	Assessore	Presente
RUGGERI MATTEO	Assessore	Presente
PINELLI SIMONA	Assessore	Presente
NEGRONI BARBARA	Assessore	Presente

**Presenti n. 7**

**Assenti n. 0**

Partecipa il Segretario Generale Dott. Fanti Andrea che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di Sindaco, il Sig. Bosso Massimo che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Comune di Casalecchio di Reno intende concedere in locazione ad uso commerciale l'immobile sito all'interno del Parco del Lido di proprietà della Società Adopera S.r.l. secondo una procedura concorsuale di aggiudicazione finalizzata sia alla riqualificazione del bene medesimo che allo sviluppo dell'area del Parco fluviale per una migliore fruibilità e possibilità di usufruire di servizi da parte della collettività;

Richiamato l'atto Rep. n. 9033/3608 del 27.12.2013 con il quale il Comune di Casalecchio di Reno, in applicazione di quanto disposto con deliberazione consiliare n. 34 del 26.05.2011, conferiva ad Adopera Patrimonio e Investimenti Casalecchio di Reno 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;

Considerato che 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;

Dato atto, per quanto sopra definito, che l'aggiudicatario del bando del chiosco del Lido 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 con Adopera s.r.l. per i mappali di sua proprietà;

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 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 e le aree sopra descritte e di cui al foglio 11 mappali 2254, 22051, 2252 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;
- si intende contestualmente locare anche l'area di ulteriori mq. 20.745 di proprietà comunale di cui al foglio 11 mappali 2250 e 2253, per la durata di **6 (sei) anni, prorogabile di ulteriori 6 (sei) anni**, fermo restando l'impegno alla manutenzione e pulizia dei mappali 70, 1190, 1187 e 1189 del foglio 11;

Ritenuto opportuno definire i seguenti indirizzi per la gestione del chiosco che si intende affidare:

- 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;

Ritenuto inoltre che il conduttore, previa autorizzazione del competente ufficio comunale, possa 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;

Preso atto che:

- il canone di locazione a base di gara è stabilito in € 1.090,00/mese (millenovanta euro) considerando i mesi di apertura, 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 per quanto attiene l'area del chiosco, mentre si considera una locazione gratuita sul terreno di proprietà comunale a fronte della gestione e manutenzione del verde pubblico comunale, oltre che della pulizia delle aree del parco fluviale ivi insistente così come sopra meglio descritto, per tutto l'anno;
- dal canone di locazione sarà scomputabile l'importo dei lavori di riqualificazione e miglioria proposti in sede di offerta ed anche successivamente per ulteriori interventi autorizzati dagli enti competenti, e comunque in misura complessiva non superiore al valore del canone semestrale/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. Quanto sarà offerto in aumento non sarà oggetto di riduzione in caso di scomputo dei lavori che saranno eventualmente effettuati.

Ritenuto opportuno a tal fine definire i seguenti indirizzi per la selezione del locatario, finalizzati all'individuazione di un modello di gestione a presidio della sicurezza e a servizio dell'utenza del parco:

**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 materiale e delle soluzioni tecniche rispetto al futuro valore patrimoniale;
- accessibilità alla struttura
- 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);
- 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%. Quanto sarà offerto in aumento non sarà oggetto di riduzione in caso di scomputo dei lavori che saranno eventualmente effettuati.

Considerato infine che risulta di pubblico interesse il presidio dell'area e la gestione e manutenzione dell'area e del chiosco e ritenuto pertanto di procedere alla selezione del locatore mediante avviso pubblico utilizzando i sopraesposti indirizzi di valutazione più specificamente dettagliati e descritti nell'avviso pubblico al fine di pervenire all'aggiudicazione del contratto di locazione per gli spazi di proprietà di Adopera S.rl. e per gli spazi di proprietà comunale sopra riportati;

Dato atto che ai sensi degli articoli 49 e 147 bis del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi favorevolmente dai Responsabili dei servizi interessati;

Visto il D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso compatibili;

Ad unanimità di voti espressi nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

1. per i motivi esposti nelle premesse, che qui integralmente si richiamano, di esprimere l'indirizzo che si giunga alla locazione del chiosco sito nel Parco del Lido secondo i sotto elencati elementi di valutazione:

- 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 materiale e delle soluzioni tecniche rispetto al futuro valore patrimoniale;
  - accessibilità alla struttura;
  - 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);
  - 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%;
2. di dare mandato alla Società in house Adopera S.r.l. di esperire le procedure di assegnazione per l'individuazione del soggetto gestore che contempra 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.
3. di demandare alla società in house Adopera S.r.l.:
- l'adozione degli atti necessari all'approvazione dell'avviso pubblico e dello schema di contratto sulla base degli elementi e dei criteri di interesse per l'amministrazione comunale come esplicitati in premessa;
  - la sottoscrizione del contratto di locazione commerciale, della durata di 6 anni prorogabili di ulteriori 6 anni, all'aggiudicatario della gara di cui trattasi;
4. di demandare al Dirigente dell'Area Servizi al Territorio l'adozione degli atti necessari all'approvazione dello schema di contratto per la locazione delle aree di proprietà comunali sopra richiamate, con l'aggiudicatario del bando esperito dalla società in house Adopera S.r.l. per le motivazioni meglio esplicitate in premessa;
5. di dare mandato al Dirigente dell'Area Servizi al Territorio affinché sottoscriva il contratto di locazione commerciale, della durata di 6 anni prorogabili di ulteriori 6 anni all'aggiudicatario della gara di cui trattasi per quanto attiene i terreni di proprietà comunale sopra citati;

6. di dare atto che, ai sensi degli art.li 5 e 7 della Legge n. 241/1990 s.m.i. il Responsabile del presente Procedimento è il Dirigente dell'Area Servizi al Territorio.

Successivamente con votazione unanime e palese per poter esperire gli atti necessari all'affidamento della gestione del chiosco del Lido in vista dell'imminente inizio della stagione estiva

### **DELIBERA**

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



Comune di Casalecchio di Reno  
Via dei Mille,9  
40033 Casalecchio di Reno (BO)

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.

Verbale del **05.04.2022**

**Il Sindaco**

Bosso Massimo

**Il Segretario Generale**

Fanti Andrea



**COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO**

Via dei Mille,9  
40033 Casalecchio di Reno (BO)  
\*\*\*\*\*

Proposta N. 2022/381 del 31/03/2022  
AREA SERVIZI AL TERRITORIO

OGGETTO: LOCAZIONE DA USO COMMERCIALE DEL CHIOSCO DI PROPRIETA' DI  
ADOPERA SOCIETA' IN HOUSE S.R.L. SITO ALL'INTERNO DEL PARCO DEL LIDO A  
CASALECCHIO DI RENO – INDIRIZZI PER LA DEFINIZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO.

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

Per i fini previsti dagli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs 18.08.2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere favorevole in merito alla regolarità contabile.

**IL RESPONSABILE P.O. SERVIZI FINANZIARI**

**Dalle Olle Barbara**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)





**COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO**

Via dei Mille,9  
40033 Casalecchio di Reno (BO)  
\*\*\*\*\*

Proposta N. 2022/381 del 31/03/2022  
AREA SERVIZI AL TERRITORIO

OGGETTO: LOCAZIONE DA USO COMMERCIALE DEL CHIOSCO DI PROPRIETA' DI  
ADOPERA SOCIETA' IN HOUSE S.R.L. SITO ALL'INTERNO DEL PARCO DEL LIDO A  
CASALECCHIO DI RENO – INDIRIZZI PER LA DEFINIZIONE DELL'AVVISO PUBBLICO.

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Per i fini previsti dagli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di  
deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

**IL DIRIGENTE/IL RESPONSABILE P.O.**

Bianchi Vittorio Emanuele  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)