

AVVISO PUBBLICO

per l'assegnazione in locazione temporanea dell'immobile denominato "Punto vendita prodotti tipici del territorio" ubicato in Marina di Alberese (GR), all'interno del Parco della Maremma;

Il Direttore del Parco regionale della Maremma:

Vista la delibera di Giunta regionale del 11 aprile 2023, n. 371 relativa all'approvazione della Convenzione ex articolo 2 ter della L.R. 80/2012 tra Regione Toscana, Ente Parco regionale della Maremma e Ente Terre regionali Toscane.

Vista la Convenzione ex articolo 2 ter della L.R. 80/2012 introdotta dalla L.R. 66/2020 sottoscritta da Regione Toscana, Ente Parco regionale della Maremma e Ente Terre regionali Toscane, allegato A della Delibera di Giunta regionale 371/2023 in particolare l'Art. 3 (beni di proprietà di Ente Terre attribuiti in concessione ad Ente Parco);

Vista la legge regionale 27 dicembre 2004, n. 77 /Demanio e patrimonio della Regione Toscana. Modifiche alla legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge forestale della Toscana) e il DPGR 23 novembre 2005, n. 61/R (Regolamento di attuazione della legge regionale 27 dicembre 2004, n. 77 (Demanio e patrimonio della Regione Toscana. Modifiche alla legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 "Legge forestale della Toscana");

Rende noto che

Questo Ente, in seguito denominato "locatore", intende procedere alla locazione temporanea dell'immobile denominato "Punto vendita prodotti tipici del territorio" ubicato in Marina di Alberese (GR), all'interno del Parco della Maremma con aggiudicazione al soggetto, in seguito denominato "locatario" che avrà presentato la migliore offerta economica secondo le modalità ed i criteri di cui al presente avviso.

Finalità e inquadramento giuridico

Con Delibera n. 16 del 17/04/2025 è stato approvato il presente bando per l'assegnazione in locazione dell'immobile denominato "Punto vendita prodotti tipici del territorio" facente parte del complesso "Centro Servizi" di Marina di Alberese appartenente all'Ente Terre regionali e preso in carico in concessione all'Ente Parco regionale della Maremma con verbale sottoscritto congiuntamente ad Ente Terre regionali Toscane in data 31 luglio 2024.

La presente procedura ad evidenza pubblica non rientra, ai sensi dell'art 56 comma 1 lettera e) del D.lgs. 36 del 2023, nell'ambito di applicazione del Codice dei Contratti pubblici, trattandosi di atto avente ad oggetto la locazione dei beni immobili appartenente al patrimonio disponibile, fatte salve le disposizioni del citato decreto richiamate nel presente avviso, in quanto non incompatibili con la presente procedura. La partecipazione al presente bando implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo delle norme generali di contesto, ma anche di tutte le disposizioni particolari in esso contenute, nonché la conoscenza e l'accettazione, senza riserve, delle caratteristiche e condizioni del bene immobile proposto.

1. SOGGETTO CONCEDENTE (LOCATORE)

L'Ente concedente è l'Ente Parco regionale della Maremma con sede in via del Bersagliere 7/9 Alberese Grosseto (GR) C.F.80004430536 posta elettronica certificata parcomaremma@postacert.toscana.it.

Il Responsabile del Procedimento è il Direttore del Parco Arch. Enrico Giunta.

2. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'immobile, denominato "Punto vendita prodotti tipici del territorio", è rappresentato nella planimetria allegata al presente atto. Detto immobile di superficie catastale di circa mq 52,00 è parte integrante del Centro servizi di Marina di Alberese è identificato al foglio 159 particella 30 del Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, categoria catastale D/6, composto complessivamente dai seguenti manufatti edilizi:

- tettoie
- ambulatorio
- **punto vendita prodotti tipici del territorio (porzione)**
- servizi igienici
- marciapiede
- area centro servizi;

Il fabbricato è inserito nel Piano vigente con destinazione di zona *CI.1. Pineta Granducale – Servizi turistici ricreativi D4*, mentre nel Piano integrato adottato risulta in zona *D, nel dettaglio D.7 Marina di Alberese – esposizione e vendita dei prodotti tipici*.

Stante la peculiarità dell'immobile, sia per la sua localizzazione sia per la sua destinazione d'uso, il valore più congruo del canone di locazione viene determinato in rapporto alla locazione delle tre tettoie limitrofe destinate alla sosta degli ambulanti che vendono bibite e prodotti alimentari per i turisti.

Il bene sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mediante contratto di locazione.

I manufatti eventualmente installati nel locale (attrezzature, mobili, divisori, etc.) al termine della locazione dovranno essere rimossi ripristinando lo stato che i locali presentavano al momento della consegna.

L'utenza relativa all'energia elettrica necessaria allo svolgimento dell'attività dovrà essere intestata al locatario.

Il locatario potrà usufruire di un servizio igienico presente al Centro servizi ad uso esclusivo.

I rapporti che si instaureranno con l'Ente Parco saranno disciplinati dal presente avviso, dal contratto di locazione allegato allo stesso, dalle norme, regolamenti e disposizioni in esso richiamate.

3. CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCAZIONE

L'assegnazione in locazione temporanea del bene avverrà previa sottoscrizione del contratto di locazione, in cui sarà precisato che la tipologia di attività da esercitare nel fabbricato sia quella definita al precedente punto 2, coerente e non contrastante con le finalità del Parco e con la destinazione del bene stesso, fermo restando il coinvolgimento dell'Ente Parco in sede di supervisione e di controllo. Le attività devono essere

riconducibili ad un contratto di locazione, il Parco si limita a trasferire temporaneamente a terzi ulteriori attività per la realizzazione degli scopi propri dell'Ente Parco.

Per sua natura il Parco è un Ente pubblico non economico preposto allo svolgimento di compiti istituzionali e non è chiamato a perseguire alcun fine di lucro né ad operare su mercati contendibili, se non in via residuale, ovvero nella misura in cui ciò sia necessario per assicurare la sostenibilità dell'attività istituzionale.

Nel disciplinare sono specificati inoltre: l'entità del canone locativo dovuto ed i termini di pagamento, gli obblighi generali a carico del conduttore, riferiti alla vigilanza, custodia, manutenzione, copertura assicurativa dei locali.

L'unità immobiliare è consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di cui il proponente è tenuto a prendere preventiva visione e conoscenza.

Il disciplinare conterrà oltre alle clausole discendenti dalla L.R. 39/2000 e dal Regolamento di attuazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 23 novembre 2005, n. 61/R, quanto sotto riportato:

- il soggetto autorizzato deve impegnarsi a utilizzare il bene esclusivamente per l'uso per cui è stato richiesto e nel rispetto delle norme vigenti per l'area protetta; ogni altra differente destinazione, se non autorizzata preliminarmente ed in forma scritta dall'Ente Parco regionale della Maremma comporterà la revoca dell'autorizzazione;
- il soggetto autorizzato si impegna a provvedere alla corretta manutenzione del bene, fermo restando che le spese ordinarie derivate dall'uso del bene saranno a carico del beneficiario;
- l'Ente Parco regionale della Maremma si ritiene indenne da ogni responsabilità civile e penale anche verso terzi, da azioni provenienti dall'uso del bene da parte del soggetto autorizzato. Eventuali danni causati ai beni concessi saranno dal medesimo pagati all'Ente Parco su stima insindacabile di un tecnico di fiducia dello stesso Parco;
- l'Ente Parco regionale della Maremma, per sopravvenute esigenze, ha facoltà di revocare l'autorizzazione in qualsiasi momento, a suo insindacabile giudizio senza che per tale fatto il soggetto autorizzato possa comunque, avanzare pretese per danni od indennizzi;
- l'autorizzazione può essere revocata anche quando il soggetto autorizzato adibisca i beni di cui sopra ad uso diverso da quello previsto o ne faccia uso irregolare, abbia ceduto a terzi in uso i beni o parte di essi senza preventiva autorizzazione di Ente Terre, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo;
- il titolare dell'autorizzazione si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti, ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza e quindi si obbliga espressamente di rilevare indenne l'Ente Parco regionale della Maremma da ogni conseguenza per l'inosservanza di essi. Per quanto non previsto nel presente valgono le disposizioni in materia del Codice civile, delle leggi riguardanti i beni del patrimonio indisponibile regionale e le consuetudini locali;
- il rilascio dell'autorizzazione non esime il titolare ad acquisire ogni autorizzazione, nulla osta o atto di assenso necessario all'esecuzione dell'attività svolta sui beni in oggetto.

4. DURATA

L'assegnazione in locazione è fissata in 3 anni dalla data di sottoscrizione del contratto, con possibilità di proroga di 2 anni, salvo disdetta del locatore da inoltrarsi almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale (art.27 e 28 Legge 27 luglio 1978 n. 392). È facoltà del locatario recedere in qualsiasi momento dal contratto, previa comunicazione al locatore, mediante lettera raccomandata, da inviare almeno sei mesi prima del recesso.

L'Ente potrà procedere alla risoluzione unilaterale del contratto prima della scadenza, previa diffida, nei seguenti casi:

- a) destinazione diversa da quella per cui l'unità immobiliare è stata locata;
- b) realizzazione di opere e di attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
- c) concessione in sub-locazione o in uso del locale a terzi;
- d) mancato pagamento del canone di locazione.

5. STATO DELL'IMMOBILE

L'assegnazione in locazione si intende effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le accessioni, i diritti, le pertinenze, usi, servitù attive e passive, nulla escluso e riservato, senza responsabilità a carico parte dell'Ente Parco regionale della Maremma. L'immobile verrà locato nello stato manutentivo sussistente al momento della pubblicazione dell'avviso, accettato dall'offerente previo sopralluogo obbligatorio. La manutenzione ordinaria dell'immobile sarà a carico del locatario, per tutta la durata del rapporto giuridico. Rimarranno a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso dell'immobile.

6. CONDUZIONE E GESTIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

Sono a carico del conduttore (locatario):

- la manutenzione ordinaria dei locali oggetto del presente avviso;
- le autorizzazioni, licenze, nullaosta o atti comunque denominati, necessari a svolgere l'attività per cui l'unità immobiliare è concessa in locazione;
- la custodia e la pulizia dei locali;
- l'intestazione della nuova utenza ed il pagamento dell'utenza elettrica.

7. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione a base d'asta annuale è stabilito in € 5.000,00, oltre IVA nella percentuale di legge da corrispondere a cadenza annuale entro il 31 del mese di ottobre di ogni anno corrente, su presentazione di documento contabile emesso dal locatore.

Il canone offerto potrà essere aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, in base alle variazioni ISTAT del periodo annuale precedente.

8. DESTINAZIONE D'USO E DIVIETI

Il fabbricato è concesso in locazione per lo svolgimento di attività di esposizione e vendita di prodotti tipici del territorio e di altri prodotti compatibili con le finalità istituzionali delle aree protette (libri, gadgets, poster, stampe, etc.).

L'elenco dei prodotti posti in esposizione e in vendita deve essere preventivamente approvato dall'Ente Parco regionale della Maremma;

Al conduttore spetta l'onere di conseguire ogni autorizzazione, licenza o atto comunque denominato, necessario alla destinazione del bene locato all'attività da svolgere, tenendo indenne la parte locatrice da qualsiasi pretesa al riguardo. Il conduttore non può: sub locare, in tutto o in parte, il fabbricato oggetto del presente avviso; destinarla ad un uso diverso da quello pattuito; consentire a terzi l'utilizzo totale o parziale, oneroso o gratuito, della stessa; apportare modifiche o realizzare interventi edili, anche a carattere provvisorio, nell'immobile.

9. RESPONSABILITA'

La locazione dell'unità immobiliare, trasferendo al conduttore la disponibilità della cosa locata, comporta l'obbligo di custodia del bene in capo al conduttore stesso e la responsabilità a suo carico ex art. 2051 c.c.

10. RICONSEGNA

Alla scadenza della locazione il fabbricato dovrà essere restituito all'Ente Parco regionale della Maremma, libera da cose e nella sua integrità, riconsegnando l'immobile e le chiavi a seguito di sottoscrizione di apposito verbale, e impegnandosi comunque ad eseguire ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare l'immobile nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso.

11. DEPOSITO CAUZIONALE

Il conduttore, a garanzia degli obblighi assunti con il contratto di locazione dovrà prestare una cauzione infruttifera, corrispondente a un'annualità del canone di locazione. La mancata presentazione della garanzia preclude la stipula del contratto.

12. SPESE CONTRATTUALI

Le spese relative alla registrazione del contratto di locazione sono a totale carico del locatario per l'imposta di bollo, a carico di entrambe le parti nella misura del 50% per l'imposta di registro.

13. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda di partecipazione al presente avviso operatori economici (persone fisiche e giuridiche, società, imprese individuali) in possesso dei requisiti di onorabilità e professionali stabiliti dalla

Legge Regionale Toscana n. 62 del 23/11/2018 (Codice del Commercio) e di tutti i requisiti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per contrattare con la Pubblica Amministrazione.

I requisiti devono sussistere, a pena di inammissibilità, al momento della presentazione della domanda di partecipazione e permanere per tutta la durata della locazione.

14. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La domanda di partecipazione, redatta in bollo, dovrà essere presentata in plico chiuso che ne assicuri l'integrità, controfirmata sui lembi di chiusura. All'esterno il plico deve indicare – oltre all'intestazione del mittente e dell'indirizzo dello stesso – la seguente dicitura: Avviso pubblico per la locazione del fabbricato destinato alla vendita dei prodotti tipici, ubicato in Marina di Alberese (GR) all'interno del Parco della Maremma.

La domanda sottoscritta dal singolo partecipante persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica dovrà riportare i seguenti dati:

PERSONA FISICA – nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale e partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail e/o pec.

PERSONA GIURIDICA – denominazione, natura giuridica, sede legale, codice fiscale e partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail e pec, generalità del legale rappresentante.

Il plico dovrà contenere, oltre alla suddetta domanda, due buste, a loro volta sigillate, recanti rispettivamente la dicitura:

A) Documenti ai fini dell'ammissione alla gara

B) Offerta economica.

La Busta A) riportante la dicitura “Documenti ai fini dell'ammissione alla gara” dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

1) Dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 (TU unico documentazione amministrativa) e ss.mm.ii.(cui dovrà essere unita la fotocopia di un valido documento di identità del sottoscrittore) con cui il singolo soggetto o il legale rappresentante del partecipante attesti:

a) il possesso dei requisiti di onorabilità e professionali indicati negli art.li 11 e 12 della Legge Regionale Toscana n. 62/2018 e la capacità dell'offerente a contrattare, nonché della capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

b) di aver effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto del presente avviso e di avere piena cognizione dello stato del medesimo;

c) di aver preso visione del presente avviso e degli allegati dello stesso, e di accettarne il contenuto e gli effetti;

d) di impegnarsi a produrre, prima della sottoscrizione del contratto di locazione: polizza RCT ed RCO inerente all'esercizio dell'attività svolta nell'unità immobiliare locata;

e) polizza per rischio locativo nei casi di responsabilità dell'assicurato a termine degli articoli 1588 e 1589 c.c. .

f) di impegnarsi a prestare una cauzione di importo pari a un'annualità del canone oppure una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente alla locazione.

La busta B) riportante la dicitura "Offerta Economica" dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

1) la dichiarazione in bollo, sottoscritta dal legale rappresentante, con l'indicazione dell'ammontare in Euro del canone di locazione annuo offerto, in cifre ed in lettere, in rialzo rispetto al canone base annuale di € 5.000,00.

L'offerta dovrà essere formulata con riferimento all'intero importo posto a base d'asta senza quindi considerare la somma versata a titolo di deposito cauzionale.

15. PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I plichi contenenti le offerte dovranno pervenire entro le ore 13.00 del giorno 12/05/2025 all'Ufficio protocollo dell'Ente Parco regionale della Maremma, via del Bersagliere 7/9 Alberese, Grosseto (GR).

I plichi potranno essere recapitati a mano o a mezzo posta o agenzie di recapito, a rischio del mittente. La consegna a mezzo posta raccomandata A.R. sarà accettata solo se i plichi perverranno entro il termine indicato.

I plichi inviati per posta o a mezzo di terze persone pervenuti in ritardo non saranno ammessi e per essi non sono accettati reclami

16. APERTURA DELLE BUSTE ED AGGIUDICAZIONE

La fase di apertura dei plichi e di esame della documentazione pervenuta avverrà il giorno 13/05/2025 alle ore 09.00 nella sede degli Uffici amministrativi di via del Bersagliere 7/9 Alberese, Grosseto. (GR).

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta; in caso di offerte uguali mediante estrazione a sorte.

La graduatoria delle offerte ricevute sarà approvata con determinazione del Direttore dell'Ente Parco regionale della Maremma.

L'immobile sarà concesso in locazione al soggetto che avrà offerto il canone annuale di locazione più alto.

17. STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione dovrà essere stipulato entro 30 giorni dalla determina di aggiudicazione. In caso contrario l'Ente potrà procedere a stipulare il contratto con altro offerente.

18. INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DELL'ART.13 DEL REGOLAMENTO UE 2016/679.

1. Ai sensi dell'art.13 del Regolamento europeo n. 679/2016 l'Ente Parco regionale della Maremma, in qualità di 'Titolare' del trattamento, è tenuto a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali.

2. I dati personali verranno trattati nel rispetto del Regolamento UE 679/2016. La presentazione dell'offerta da parte del concorrente implica il consenso al trattamento dei propri dati personali a cura del personale incaricato della procedura.

3. Il Titolare del trattamento dei dati personali può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui ha la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dalla normativa, tali soggetti assicurano livelli di esperienza, capacità e affidabilità tali da garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento, ivi compreso il profilo della sicurezza dei dati.

4. I dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei dati personali.

5. Il trattamento dei dati personali viene effettuato dall'Ente Parco regionale della Maremma al fine della locazione del bene e per la sottoscrizione del relativo atto. I dati personali sono trattati per le seguenti finalità: presentazione dell'offerta per la concessione in locazione di unità immobiliare, verifica dei requisiti dichiarati dall'offerente, stipula e gestione del contratto di locazione. Riferimenti normativi: R. D. n. 827/1924; D.P.R. n. 445/2000; L. n. 241/1990; Legge n. 392/1978.

6. I dati raccolti possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici (Agenzia delle Entrate, Tribunale) o privati nella misura strettamente indispensabile per svolgere attività istituzionali previste dalle vigenti disposizioni, in relazione ai controlli da effettuare sulle auto dichiarazioni rese sul possesso dei requisiti stabiliti dal presente avviso ai sensi dell'art 71 del D.P.R. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Al di fuori di queste ipotesi i dati non sono comunicati a terzi né diffusi.

7. I dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per le finalità sopra menzionate.

8. L'interessato ha diritto:

- di accesso ai dati personali;
- di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguarda;
- di opporsi al trattamento;
- di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

19. AVVERTENZE

L'Amministrazione si riserva, in caso di aggiudicazione, di verificare il possesso dei requisiti dichiarati, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti.

20. ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Ogni informazione relativa al presente avviso potrà essere richiesta per scritto all'Ufficio Tecnico dell'Ente Parco regionale della Maremma entro il giorno 05/05/2025 all'indirizzo mail olivi@parco-maremma.it o dada@parco-maremma.it.

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio dell'ente, sul sito internet del Parco regionale della Maremma.

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Enrico Giunta Direttore del Parco.

Ricorso avverso il presente provvedimento può essere proposto al T.A.R. Toscana entro i termini di cui al D.lgs. n. 104/2010.