

CAMPEGGIO CLUB FIRENZE E TOSCANA

Firenze, Viale Guidoni n. 143

50127 FIRENZE

BANDO DI GARA

**MEDIANTE PROCEDURA AD EVIDENZA PRIVATA PER L'ASSEGNAZIONE DEL
CONTRATTO D'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA RELATIVO ALLA GESTIONE DEL
CAMPEGGIO "POGGIO DEGLI UCCELLINI"**

PREMESSO

- che il Campeggio Club Firenze e Toscana (in seguito per brevità CCFT) è pieno proprietario, ed esclusivo proprietario del ramo d'azienda, situato in Bivigliano nel Comune di Vaglia (FI), alla Via del Poggio agli Uccellini n. 1050, avente ad oggetto l'esercizio dell'attività ricettiva campeggistica con annessi servizi;
- che il ramo d'azienda in questione è costituito da:
 - a) Compendio immobiliare sito in Bivigliano, Comune di Vaglia (FI), Via del Poggio agli Uccellini n. 1050, come delineato nella planimetria e dati catastali (Allegato "A" allo schema di contratto di affitto del ramo d'azienda);
 - b) impianti, arredi, beni mobili, macchinari ed attrezzature per la gestione del campeggio, identificato nell'inventario (Allegato B allo schema di contratto)
- che il CCFT intende concedere in affitto il citato ramo di azienda previa procedura ad evidenza privata regolata dal presente Bando e dalle norme del Codice Civile;

**TANTO PREMESSO
RENDE NOTO**

che è indetta una procedura ad evidenza privata per l'aggiudicazione del contratto di affitto di ramo d'azienda (ex artt. 2555 e ss. c.c. e artt. 1615 e ss. c.c.).

DISPOSIZIONI DEL BANDO DI GARA

ART. 1 – DATI DEL CONCEDENTE

- Denominazione: Campeggio Club Firenze e Toscana (CCFT)
- Partita Iva e codice fiscale: 00470520487
- Sede legale: Firenze (FI), Viale Guidoni n. 143 (C.A.P. 50127)
- Telefono: 055.41.99.40 | PEC: ccft@pec.it | Sito Web: www.ccft.it

ART. 2 - OGGETTO DEL CONTRATTO

Affitto del ramo d'azienda relativo alla gestione del campeggio "Poggio degli Uccellini", comprensivo di piazzole, bar, ristorante, piscina, impianti ed arredi di proprietà del CCFT (Allegati A e B allo Schema di Contratto), beni che costituiscono un unicum aziendale ex art. 2555 c.c.

L'attività dovrà essere esercitata esclusivamente nell'area e nei locali ubicati all'interno del compendio immobiliare di Via del Poggio agli Uccellini n. 1050 in Bivigliano nel Comune di Vaglia (FI).

ART. 3 - DOCUMENTAZIONE DI GARA

Il bando di gara e la relativa documentazione di gara sono disponibili sul sito internet www.ccft.it

ART. 4 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta consisterà in una proposta tecnica ed economica da consegnare in plico sigillato a mano presso la sede del CCFT dal Legale Rappresentante della Ditta o da colui che sottoscriverà la dichiarazione di impegno all'iscrizione in CCIAA come da Allegato A4a del presente Bando (dal lunedì al giovedì, ore 10:00 - 12:00).

ART. 5 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE E IDONEITÀ

Possono partecipare imprenditori individuali, società, anche cooperative, e i raggruppamenti in possesso di:

- Piena capacità di agire e contrarre ex art. 1425 c.c.;
- Inesistenza di procedure concorsuali o liquidazione giudiziale (D.Lgs. 14/2019);
- Iscrizione alla CCIAA per attività pertinenti (oppure impegno formale a iscriversi entro 10 giorni dall'aggiudicazione come da Modello A4A).

ART. 6 - OBBLIGO DI SOPRALLUOGO

Ai fini della conoscenza dello stato dei beni oggetto di affitto (artt. 1615, 2562 c.c.) e dell'esercizio dell'attività di diligenza nella formulazione dell'offerta (art. 1337 c.c.), il sopralluogo è obbligatorio a pena di esclusione. La richiesta deve essere presentata entro il quindicesimo giorno precedente al termine previsto per la presentazione delle offerte tramite PEC all'indirizzo ccft@pec.it o e-mail all'indirizzo info@ccft.it. La richiesta deve riportare, oltre al nominativo e alla qualifica della persona incaricata, i seguenti dati:

- Indirizzo Mail;
- Indirizzo PEC;
- Numero di telefono del referente;
- Delega se necessaria;
- Copia del documento di identità di colui che interverrà al sopralluogo

Per ragioni organizzative e per garantire l'ordinato svolgimento della fase preliminare, non saranno prese in considerazione richieste pervenute in modalità differenti o oltre il termine stabilito.

- **Svolgimento e attestazione:** Data, ora e luogo del sopralluogo sono comunicati ai concorrenti con almeno 5 (cinque) giorni di anticipo. Al termine viene rilasciata l'attestazione di avvenuto sopralluogo (All. A7)
- **Soggetti delegati:** Il sopralluogo può essere effettuato dal legale rappresentante, da un procuratore (con procura ex art. 1387 e ss. c.c.) o da un delegato provvisto di apposita delega, del proprio documento e della copia di quello del delegante. Il soggetto delegato non può ricevere l'incarico da più concorrenti.

ART. 6-bis – CLAUSOLA DI RISERVATEZZA E NON-DISCLOSURE AGREEMENT (NDA)

1. Contestualmente alla richiesta di sopralluogo e comunque prima di accedere alla documentazione riservata o ai luoghi del compendio aziendale, ciascun concorrente si obbliga a sottoscrivere un impegno formale di riservatezza (NDA) conformemente all'Allegato NDA al presente bando.
2. Tutti i dati aziendali, commerciali, tecnici, contabili e strutturali relativi al CCFT e al Campeggio "Poggio degli Uccellini" appresi in occasione del sopralluogo o della consultazione degli atti di gara devono considerarsi strettamente riservati e confidenziali.
3. È fatto assoluto divieto ai concorrenti di divulgare, copiare, comunicare a terzi o utilizzare tali informazioni per scopi diversi dalla preparazione e presentazione dell'offerta per la presente gara. La violazione degli obblighi di riservatezza comporterà l'esclusione dalla procedura e il risarcimento dei danni patiti dal CCFT previa contestazione della violazione consentendo al concorrente un termine di 3 (tre) giorni per presentare le controdeduzioni a seguito delle quali il CCFT potrà procedere con atto adeguatamente motivato alla esclusione del concorrente dalla procedura ed escussione della polizza oltre al risarcimento dei danni.

ART. 7 - CANONE A BASE D'ASTA

Il canone annuo dovuto dal locatario sarà quello risultante dalla procedura sulla base della proposta formulata dai partecipanti.

- L'importo del canone annuale a base d'asta è fissato in € 40.000,00 (Quarantamila/00) oltre IVA, che verrà aggiornato annualmente e automaticamente

nella misura massima consentita dalla legge, pari al 100% dell'indice ISTAT FOI a partire dal secondo anno.

- La proposta di canone di locazione dovrà essere formulata in aumento utilizzando esclusivamente il "MODELLO C" (Allegato al presente bando).
- Tale importo costituisce il canone di affitto annuo globale da versare a partire dal primo anno di attività in un'unica rata annua anticipata, da versarsi entro il giorno 31 gennaio di ciascun anno mediante bonifico bancario.

ART. 8 - GARANZIA FIDEIUSSORIA

Garanzia Fideiussoria assicurativa o bancaria (all'atto della firma): All'atto della stipula del contratto, l'aggiudicatario deve prestare una garanzia fideiussoria per la corretta esecuzione degli impegni contrattuali pari ad un minimo di euro 40.000,00 (quarantamila/00). La fideiussione dovrà prevedere il pagamento a semplice richiesta, con espressa deroga all'art. 1944 del Codice Civile; La fideiussione dovrà essere prestata da un primario Istituto di gradimento della *Proprietà*. Tale garanzia deve rimanere valida ed efficace per l'intera durata del contratto d'affitto e sarà svincolata solo a seguito di verifica della corretta esecuzione delle prestazioni contrattuali e della riconsegna dell'immobile e dei beni aziendali nello stato di cui all'art. 1615 c.c. e ss. c.c.

ART. 9 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Procedura ad evidenza privata, con affidamento secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo. La Commissione giudicatrice avrà a disposizione complessivamente 100 punti, suddivisi come segue:

- A. Offerta tecnica: massimo 80 punti;
- B. Offerta economica: massimo 20 punti.
- **TOTALE: 100 punti.**

Regole di aggiudicazione:

La gara potrà essere aggiudicata anche in presenza di una sola offerta formalmente valida, purché ritenuta conveniente, congrua ed idonea.

- La gara potrà non essere aggiudicata qualora nessuna offerta risulti conveniente, congrua o idonea.
- Non sono ammesse offerte parziali o subordinate a condizioni non disciplinate dalla presente procedura.
- **Criteri di parità:** In caso di parità di punteggio complessivo, l'affidamento verrà aggiudicato al concorrente che avrà ottenuto il punteggio più elevato nell'offerta economica (canone d'affitto offerto); in caso di ulteriore parità, al concorrente con il

punteggio più alto nell'offerta tecnica; in caso di ulteriore parità, si procederà tramite sorteggio.

- L'offerta (che ha valore di proposta contrattuale irrevocabile ex art. 1329 c.c.) dell'aggiudicatario dovrà essere mantenuta valida 210 (duecentodieci) giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
- Le offerte non corredate dalla documentazione richiesta, non presentate secondo le modalità prescritte o giunte oltre il termine perentorio non saranno prese in considerazione.

ART. 10 - CHIARIMENTI

È possibile richiedere chiarimenti mediante proposizione di quesiti scritti da inoltrare almeno 20 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, a mezzo PEC all'indirizzo: ccft@pec.it

Le richieste e le risposte sono formulate esclusivamente in lingua italiana.

Le risposte ai quesiti pervenuti in tempo utile saranno fornite entro 7 giorni lavorativi dalla data di presentazione, mediante pubblicazione in forma anonima al link: www.ccft.it

Si invitano i concorrenti a visionare costantemente tale sezione. Non verrà fornita risposta alle richieste presentate con modalità diverse da quelle indicate.

ART. 11 - STRUTTURA E REGOLE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta e la documentazione devono essere presentate mediante consegna di originale cartaceo presso la sede legale del Campeggio in Firenze (FI), Viale Guidoni n. 143, CAP 50127, con firma olografa corredata da documento di identità del sottoscrittore. Le dichiarazioni sostitutive si redigono ai sensi degli artt. 19, 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000.

L'OFFERTA deve pervenire entro e non oltre il termine stabilito a pena di irricevibilità, e deve comporsi di tre buste separate:

A – Documentazione amministrativa (Busta A);

B – Offerta tecnica (Busta B);

C – Offerta economica (Busta C).

Disposizioni generali sulle offerte:

- L'operatore economico ha facoltà di sostituire o ritirare l'offerta presentata entro la data e l'ora di chiusura dei termini di presentazione. Il CCFT prenderà in considerazione esclusivamente l'ultima offerta presentata.
- L'offerta costituisce proposta vincolante ed irrevocabile (art. 1329 c.c.) per il concorrente per 210 (duecentodieci giorni) dalla scadenza del termine di presentazione.

- Con la trasmissione dell'offerta, il concorrente accetta integralmente le clausole della presente procedura, inclusi allegati e chiarimenti.
- Le dichiarazioni sono redatte, preferibilmente, sui modelli predisposti messi a disposizione sul sito www.ccft.it e tutta la documentazione deve essere in lingua italiana.
- In caso di proroga delle operazioni di gara oltre la validità delle offerte, verrà richiesto di confermarne la validità unitamente alla garanzia fornita. Il mancato riscontro tempestivo sarà considerato come rinuncia alla partecipazione.

ART. 12 - SANATORIA DI IRREGOLARITÀ FORMALI (SOCCORSO ISTRUTTORIO PRIVATISTICO)

Il CCFT, in applicazione dei principi di buona fede e correttezza nell'esecuzione delle trattative precontrattuali (artt. 1337 e 1375 c.c.), può richiedere la regolarizzazione delle carenze, omissioni, inesattezze o irregolarità della domanda di partecipazione e della documentazione amministrativa, con espressa esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica. Non sono sanabili le irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente.

Esempi di carenze sanabili:

- Omessa, incompleta o irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti;
- Mancata produzione del mandato collettivo speciale o dell'impegno a conferirlo, a condizione che siano documenti preesistenti e comprovabili con data certa (art. 2704 c.c.) anteriore al termine dell'offerta;
- Difetto di sottoscrizione della domanda o delle dichiarazioni, purché la provenienza sia riconoscibile e non vi sia incertezza assoluta;
- Mancata, incompleta o irregolare traduzione della documentazione.

Carenze NON sanabili:

- Il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione;
- Le false dichiarazioni circa il possesso dei requisiti.

Procedimento: Il CCFT assegna al concorrente un termine da 5 a 10 giorni per rendere, integrare o regolarizzare le dichiarazioni. In caso di inutile decorso del termine, il concorrente viene escluso dalla procedura. Il CCFT può inoltre richiedere chiarimenti sui contenuti dell'offerta tecnica ed economica (da rendersi in 5-10 giorni), i quali non potranno comunque modificarne il contenuto sostanziale.

ART. 13 - CONTENUTO DELLE BUSTE DI GARA

1. **Busta A – Documentazione Amministrativa:** Deve essere contenuta in una busta chiusa e sigillata recante all'esterno la dicitura "BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E DATI DEL MITTENTE".
Deve contenere:
 - Domanda di partecipazione e patto di integrità (Allegato A);
 - Dichiarazioni integrative (Allegato A3);
 - Dichiarazioni sul possesso dei requisiti di idoneità professionale (Allegato A4);
 - Visura camerale ed eventuale procura (o documentazione equivalente per operatori UE) o impegno formale a iscriversi alla C.C.I.A.A entro 10 giorni dall'aggiudicazione (Allegato A4a);
 - Allegato NDA
 - Attestazione di avvenuto sopralluogo (Allegato A7);
 - Documentazione per i soggetti associati/RTI di cui all'art. 5 del presente bando.
A pena di esclusione, la Busta A non deve contenere alcun riferimento al rialzo economico offerto né elementi che anticipino il valore dell'offerta economica.
 - Bilanci degli ultimi 3 esercizi (nel caso di soggetti partecipanti che si impegnano alla iscrizione presso la C.C.I.A.A., bilanci degli ultimi 3 esercizi in società cui il soggetto ha quote sociali o documentazione comprovante la propria affidabilità economico finanziaria.
2. **Busta B – Offerta Tecnica:** Le relazioni relative all'offerta tecnica, contenente la descrizione degli elementi di valutazione e sub criteri nel rispetto dei limiti dimensionali sotto riportati, deve essere contenuta in una busta chiusa e sigillata recante all'esterno la dicitura "BUSTA B – OFFERTA TECNICA E DATI DEL MITTENTE".
Contiene la proposta tecnico-organizzativa sottoscritta, costituita da una relazione descrittiva dettagliata per ciascuno dei punti e criteri di valutazione specificati e quadro sinottico con limiti dimensionali di 3 facciate con formato A3 con sintetica descrizione dei singoli criteri e sub-criteri di valutazione.
 - **Riservatezza:** È possibile inserire una dichiarazione motivata contenente l'indicazione dei dettagli coperti da segreto aziendale o industriale, allegando una copia della relazione adeguatamente oscurata.
 - **Sottoscrizione e Poteri:** I documenti devono essere firmati dal legale rappresentante o da soggetto munito di poteri di rappresentanza ex art. 1387 c.c. (allegando procura notarile, delibera dell'organo sociale o impegno alla costituzione di società entro 15 giorni dall'aggiudicazione).

- A pena di esclusione, la Busta B non deve contenere alcun riferimento al valore economico dell'offerta.
- 3. **Busta C – Offerta Economica:** Deve essere contenuta in una busta chiusa e sigillata recante all'esterno la dicitura “BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA E DATI DEL MITTENTE”.
- Utilizzare **obbligatoriamente** il modello “Schema di offerta economica” (Allegato C).
- Indicare l'importo offerto in cifre e lettere e la differenza rispetto alla base d'asta.
- L'importo si intende su base annuale, al netto di imposte e soggetto a revisione ISTAT FOI.
- **Inammissibilità:** Sono inammissibili offerte inferiori alla base d'asta, parziali, plurime, condizionate, alternative o irregolari.

ART. 14 - CRITERI E VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica è valutata secondo gli elementi e le ponderazioni previsti dalla tabella di valutazione. La mancata presentazione della relazione tecnica su uno dei punti comporta l'assegnazione di 0 (zero) punti per il singolo elemento, senza costituire causa di esclusione.

TABELLA VALUTAZIONE OFFERTE

CRITERIO DI VALUTAZIONE	ELEMENTO DI VALUTAZIONE	SUB-ELEMENTO / DESCRITTORE	PUNTEGGIO MASSIMO	MODALITÀ DI ATTRIBUTIONE E PUNTEGGIO
1. OFFERTA TECNICA	A. Progetto di Gestione e con riserva di privilegio ai soci del C.C.F.T	A.1 - Previsione di zona campeggio riservata ai soci del Club con relativa garanzia di percentuale di sconto sulle tariffe applicate; previsione della possibilità di allocazione strutture anche per i non soci del CCFT;	4	Valutazione discrezionale
		A.2 - Iniziative di promozione turistica, eventi, animazione e	2	Valutazione discrezionale

CRITERIO DI VALUTAZIONE	ELEMENTO DI VALUTAZIONE	SUB-ELEMENTO / DESCRITTORE	PUNTEGGIO MASSIMO	MODALITÀ DI ATTRIBUTION E PUNTEGGIO
		valorizzazione del territorio		
		A.3 – Servizio di ristorazione con valorizzazione del patrimonio enogastronomico locale.	3	Valutazione discrezionale
	B. Piano delle Manutenzioni e Interventi di Miglioria	B.1 - Programma ordinario e straordinario di manutenzione delle piazzole, immobili ed impianti	18	Valutazione discrezionale
		B.2 - Interventi di miglioria proposti sulle strutture, arredi, efficienza energetica ed ecologia	10	Valutazione discrezionale
		B.3 – Ampliamento della struttura ricettiva nella particella foglio 20 mappale 101, progettazione e urbanizzazione	18	Valutazione discrezionale

CRITERIO DI VALUTAZIONE	ELEMENTO DI VALUTAZIONE	SUB-ELEMENTO / DESCRITTORE	PUNTEGGIO MASSIMO	MODALITÀ DI ATTRIBUTION E PUNTEGGIO
	C. Esperienza, Qualità Gestionale e Sostenibilità Ambientale	C.1 - Esperienza pregressa maturata nella gestione di campeggi, villaggi o strutture ricettive simili	10	Valutazione discrezionale
		C.2 - Adozione di buone pratiche di sostenibilità ambientale, gestione rifiuti e risparmio idrico	5	Valutazione discrezionale
	D. Estensione Durata Contrattuale	D.1 - Proposta di durata aggiuntiva del contratto di affitto (oltre la durata base prevista)	10	Punteggio fisso tabellare (0 - 10 pt)
TOTALE OFFERTA TECNICA			80	Punteggio Massimo Tecnico
2. OFFERTA ECONOMICA	E. Canone Annuo d'Affitto Offerto	E.1 - Rialzo economico espresso sul canone annuo posto a base di gara	20	Formula economica del rialzo proporzionale
TOTALE OFFERTA ECONOMICA			20	Punteggio Massimo Economico

CRITERIO DI VALUTAZIONE	ELEMENTO DI VALUTAZIONE	SUB-ELEMENTO / DESCRITTORE	PUNTEGGIO MASSIMO	MODALITÀ DI ATTRIBUTIONE E PUNTEGGIO
TOTALE GENERALE			100	

Dettaglio dell'Elemento D - Maggior durata contrattuale (max 10 punti): Il concorrente può proporre un'estensione della durata del contratto d'affitto rispetto alla durata minima base prevista all'Art. 19. Il punteggio tabellare fisso sarà attribuito come segue:

- Proposta di estensione pari a 0 anni (durata minima base): 0 punti
- Proposta di estensione pari a 5 anni: 3 punti
- Proposta di estensione pari a 10 anni: 6 punti
- Proposta di estensione pari a 15 anni: 10 punti

Limiti dimensionali per ogni criterio di valutazione: relazione formato A4 (verticale o orizzontale), numero massimo di facciate 10 per ogni criterio di valutazione di cui all'art. 14 del Bando (A, B, C) esclusi allegati, carattere *Times New Roman* di dimensione minima 11 pt e interlinea singola. Il superamento dei limiti di ampiezza delle relazioni comporta la mancata valutazione delle parti eccedenti il limite stabilito. Sono escluse da tali limiti immagini e planimetrie.

L'offerta tecnica integrerà il contratto finale. La violazione degli obblighi assunti con l'offerta sarà causa di risoluzione per inadempimento del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c. e dell'art. 1456 c.c.

ART. 15 – METODO DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

15.1 Valutazione dell'Offerta Tecnica (Punteggio Massimo: 80 Punti)

L'assegnazione del punteggio relativo all'Offerta Tecnica avverrà mediante la valutazione dei singoli criteri stabiliti dal Capitolato Prestazionale. Ciascun commissario attribuirà un coefficiente discrezionale compreso tra 0,00 e 1,00 per ogni elemento qualitativo (Criteri A, B, C).

L'Elemento D verrà valutato mediante attribuzione fissa e tabellare.

ART. 15.2 – GRIGLIA DEI CRITERI MOTIVAZIONALI (GIUDIZI QUALITATIVI)

CRITERIO / SUB-ELEMENTO	MAX PT	CONTENUTO RICHIESTO NELL'OFFERTA (Cosa deve presentare il concorrente)	INDICATORI DI VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE (Cosa valuta la Commissione)
A. PROGETTO DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE TURISTICA	9		
A.1 - Previsione di un numero di piazzole riservate in via non esclusiva ai soci del CCFT superiore a 15 piazzole con relativa garanzia di percentuale di sconto sulle tariffe applicate;	4	Numero minimo di piazzole riservate in via non esclusiva ai soci del CCFT superiore a 15 piazzole. Indicazione della scontistica applicata ai soci.	Numero di piazzole riservate ai soci del CCFT superiore a 15 piazzole e, se prevista, indicazione della zona in cui saranno collocate le piazzole. Percentuale di sconto applicata ai soci del CCFT sulle tariffe previste dalla gestione.
A.2 - Promozione turistica, eventi e valorizzazione del territorio	2	Piano di Marketing Strategico e Social Media Management. Calendario stagionale di eventi culturali, sportivi e d'intrattenimento. Partnership con enti locali, guide e operatori del territorio.	Efficacia dei canali di promozione turistica nazionali e esteri. Ricchezza e sostenibilità del programma degli eventi. Capacità di fare rete e fare attrattività territoriale.
A.3 - Servizio di ristorazione con valorizzazione del patrimonio enogastronomico locale	3	Proposta di apertura del servizio di ristorazione anche all'utenza esterna e per tutto l'anno. Descrizione dell'offerta gastronomica, con particolare riferimento all'utilizzo e alla valorizzazione di prodotti locali, tipici e a Km 0.	Qualità e varietà della proposta gastronomica. Utilizzo e valorizzazione di prodotti locali, tipici e a Km 0. Ampiezza del periodo di apertura annuale e degli orari giornalieri del servizio di ristorazione. Modalità di apertura e fruibilità del servizio da parte dell'utenza esterna. Capacità della proposta di valorizzare

CRITERIO / SUB-ELEMENTO	MAX PT	CONTENUTO RICHIESTO NELL'OFFERTA (Cosa deve presentare il concorrente)	INDICATORI DI VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE (Cosa valuta la Commissione)
			il territorio e incrementare l'attrattività della struttura.
B. PIANO DELLE MANUTENZIONI E INTERVENTI DI MIGLIORIA	46		
B.1 - Programma ordinario e straordinario manutenzione piazzole, immobili e impianti	18	Cronoprogramma dettagliato delle manutenzioni periodiche. Procedure d'intervento rapido in caso di guasti o emergenze. Piano di cura del verde, alberature e viabilità interna.	Rigore e completezza del piano di manutenzione preventiva. Tempi certi e garanzie per gli interventi straordinari. Adeguatezza della conservazione del patrimonio aziendale.
B.2 - Interventi di miglioria su strutture, arredi, efficienza energetica ed ecologia	10	Elenco degli investimenti proposti a carico dell'affittuario. Soluzioni per il risparmio energetico (es. LED, solare, inverter). Qualità dei materiali e rinnovo arredi/attrezzature. Adeguamento impianti secondo la normativa vigente.	Valore economico e qualitativo delle migliorie proposte. Impatto effettivo sulla riduzione dei consumi energetici. Durabilità e pregio estetico dei nuovi interventi/arredi. Descrizione degli interventi di adeguamento degli impianti e delle modalità di realizzazione degli stessi.
B.3	18	Ampliamento della struttura ricettiva nella particella foglio 20 mappale 101, progettazione e urbanizzazione.	Qualità, completezza e fattibilità della proposta progettuale. Entità e qualità dell'ampliamento della capacità ricettiva.

CRITERIO / SUB-ELEMENTO	MAX PT	CONTENUTO RICHIESTO NELL'OFFERTA (Cosa deve presentare il concorrente)	INDICATORI DI VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE (Cosa valuta la Commissione)
		Cronoprogramma di realizzazione delle opere.	Funzionalità della distribuzione degli spazi, della viabilità e dei servizi. Qualità delle opere di urbanizzazione e dell'inserimento paesaggistico e ambientale. Entità degli investimenti proposti e valutazione del cronoprogramma di realizzazione.
C. ESPERIENZA, QUALITÀ GESTIONALE E SOSTENIBILITÀ	15		
C.1 - Esperienza pregressa nella gestione di strutture ricettive simili	10	Curriculum aziendale e storico gestioni o esperienze specifiche (ultimi 5 anni). Fatturato specifico maturato nel settore turistico-ricettivo.	Solidità ed esperienza comprovata in strutture analoghe. Dimensione dei complessi precedentemente gestiti.
C.2 - Sostenibilità ambientale, gestione rifiuti e risparmio idrico	5	Piano Plastic Free e sistemi di raccolta differenziata spinta. Installazione di dispositivi per il risparmio idrico (riduttori di flusso, recupero acque). Promozione della mobilità sostenibile (e-bike, colonnine ricarica).	Impatto concreto della riduzione dell'impronta ecologica. Efficienza delle soluzioni tecniche per il risparmio idrico. Promozione attiva di comportamenti ecologici verso gli ospiti. Valutazione della mobilità sostenibile.
D. ESTENSIONE DURATA CONTRATTUALE	10		

CRITERIO / SUB-ELEMENTO	MAX PT	CONTENUTO RICHIESTO NELL'OFFERTA (Cosa deve presentare il concorrente)	INDICATORI DI VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE (Cosa valuta la Commissione)
D.1 - Proposta di durata aggiuntiva del contratto di affitto	10	Indicazione esplicita del numero di anni aggiuntivi proposti rispetto alla durata base.	Valutazione Quantitativa e Tabellare Diretta: Attribuzione fissa del punteggio in base alle fasce d'estensione dichiarate (Art. 14). Non soggetta a discrezionalità o riparametrazione.
TOTALE OFFERTA TECNICA	80		

ART. 15.3 – VALUTAZIONE DELL’OFFERTA TECNICA E DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE

- Nomina e Composizione della Commissione:** La Commissione Giudicatrice è nominata dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte ed è composta da n. 3 membri esperti nel settore (professionale, tecnico, giuridico o economico-finanziario). Ciascun commissario dichiara l'insussistenza di cause di incompatibilità o conflitto di interessi nel pieno rispetto dei principi di imparzialità, terzietà, buona fede ex art. 1375 c.c. e della comune deontologia professionale.
I membri della Commissione sono tenuti a fornire il proprio Curriculum Vitae.
- Metodo di Valutazione degli Elementi Discrezionali / Qualitativi (Criteri A, B, C):** Per i criteri qualitativi la Commissione determina i punteggi applicando la seguente procedura:
 - Ciascun commissario valuta le proposte e assegna individualmente un coefficiente discrezionale compreso tra 0,00 e 1,00 per ogni sub-elemento dei Criteri A, B e C, sulla base della Griglia dei Criteri Motivazionali (Art. 15.2).
 - Per ciascun sub-elemento viene calcolata la media aritmetica dei coefficienti assegnati dai singoli commissari (C_i).
 - Viene effettuata la riparametrazione sui singoli criteri qualitativi: al coefficiente medio più alto (C_{max}) viene attribuito il valore di 1,00, riproporzionando gli altri tramite la formula:

$$C_{i,rip} = \frac{C_i}{C_{max}}$$

4. Il punteggio riparametrato del singolo criterio qualitativo si ottiene moltiplicando il coefficiente riparametrato per il punteggio massimo dell'elemento (W_i):

$$P_i = C_{i,rip} \times W_i$$

5. La somma dei punteggi ottenuti nei criteri qualitativi definisce il punteggio tecnico discrezionale del concorrente:

$$P_{qualitativo} = P_A + P_B + P_C$$

- **Valutazione degli Elementi Automatici e Tabellari (Elemento D):** L'Elemento D (Estensione della Durata Contrattuale - Max 10 pt) è un punteggio fisso-attributivo che non è soggetto alla discrezionalità della Commissione né ad alcuna forma di riparametrazione. Il punteggio (P_D) viene attribuito direttamente in modo fisso e tabellare secondo le fasce stabilite dall'Art. 14:

- 0 anni aggiuntivi: 0 pt
- Estensione di cinque anni: 3 pt
- Estensione di 10 anni: 6 pt
- Estensione di 15 anni: 10 pt.

- **Punteggio Tecnico Complessivo Finale:** Il punteggio tecnico totale definitivo ($P_{tecnico}$) di ciascun concorrente è dato dalla somma diretta del punteggio qualitativo riparametrato (Criteri A, B, C) e del punteggio tabellare fisso (Elemento D):

$$P_{tecnico} = P_{qualitativo} + P_D$$

In caso di presentazione di un'unica offerta valida, non si procede ad alcuna riparametrazione.

- **Formalizzazione dei Giudizi:** Ogni commissario formalizza le proprie valutazioni compilando una "Scheda Valutazione Commissario" per ciascun concorrente, fornendo una motivazione analitica per ogni giudizio prima dell'apertura delle Offerte Economiche (Busta C).
- **Scala Parametrica dei Giudizi e Coefficienti:**

Giudizio / Valutazione	Coefficienti (Ci)	Criteri e Motivi di Attribuzione
Eccellente	1,00	Proposta pienamente rispondente ai requisiti del bando, ricca di dettagli operativi, altamente innovativa e con garanzie eccellenti per la valorizzazione del compendio aziendale.
Buono	0,75	Proposta completa e ben strutturata, con buone soluzioni gestionali e manutentive, del tutto idonea alle finalità della gara.
Sufficiente	0,50	Proposta essenziale o di base che risponde ai requisiti minimi richiesti dal bando, senza elementi innovativi o di particolare pregio.
Scarso	0,25	Proposta lacunosa o con limitata chiarezza operativa, che affronta solo parzialmente i descrittori del sub-elemento.
Inadeguato / Insufficiente	0,00	Proposta del tutto priva di elementi di valutazione, incoerente con le finalità di gara o elemento non presentato.

15.4 Criteri Automatici e Tabellari

Elemento D – Estensione Durata Contrattuale (Max 10 pt): Non è soggetto alla discrezionalità della Commissione. Il punteggio viene assegnato in maniera automatica (on/off o proporzionale fissa) sulla base della presenza e tipologia delle prestazioni aggiuntive offerte.

15.5 Procedura Operativa e Formule di Riparametrazione

Il calcolo del punteggio tecnico complessivo di ciascun concorrente avverrà secondo le seguenti modalità:

1. **Media dei Coefficienti:** Per ciascun sub-elemento dei criteri qualitativi (A, B, C), viene calcolata la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari (C_i).
2. **Riparametrazione del Singolo Criterio Qualitativo:** Il coefficiente medio di ciascun concorrente viene riparametrato attribuendo il valore 1,00 al coefficiente massimo raggiunto tra i concorrenti per quel determinato criterio:

$$C_{i,rip} = \frac{C_i}{C_{max}}$$

3. **Punteggio del Criterio Qualitativo:** Il punteggio riparametrato (massimo due decimali) per ciascun criterio si ottiene moltiplicando il coefficiente $C_{i,rip}$ per il peso massimo attribuibile al criterio stesso (W_i):

$$P_i = C_{i,rip} \times W_i$$

4. **Calcolo Punteggio Tecnico Definitivo:** Al punteggio qualitativo definitivo così ottenuto (max 70 pt) si somma direttamente e senza alcuna ulteriore riparametrazione il punteggio tabellare fisso dell'Elemento D (P_D , max 10 pt):

$$P_{\text{tecnico_definitivo}} = P_A + P_B + P_C + P_D \quad (\text{Max 80 punti})$$

In caso di presentazione di un'unica offerta valida, la Commissione non procederà ad alcuna riparametrazione.

15.6 Offerta Economica

All'offerta economica (espressa con due decimali) è assegnato un punteggio massimo di 20 punti. Al concorrente che propone il rialzo maggiore viene attribuito il punteggio massimo. Agli altri concorrenti verrà assegnato un punteggio calcolato mediante formula matematica proporzionale:

$$P_E = \left(\frac{R_i}{R_{\max}} \right) \times 20$$

(dove R_i è la percentuale di rialzo o l'importo assoluto del rialzo offerto rispetto alla base d'asta. $R_{\max}$ è pari al rialzo massimo offerto).

15.7 Punteggio Totale

Il punteggio totale espresso con due decimali è dato dalla formula:

$$P_{\text{totale}} = P_{\text{tecnico}} + P_E$$

(dove P_{totale} è il punteggio totale, P_{tecnico} è il punteggio tecnico complessivo e P_E è il punteggio dell'offerta economica).

ART. 16 - COMMISSIONE GIUDICATRICE

La Commissione è composta da un numero dispari di membri (n. 3) esperti nel settore turistico, tecnico, giuridico o economico-finanziario.

In capo ai componenti non devono sussistere cause di incompatibilità o conflitto di interessi nel pieno rispetto dei principi di imparzialità, terzietà, buona fede ex art. 1375 c.c. e della comune deontologia professionale.

I componenti forniscono il proprio Curriculum Vitae.

La Commissione può riunirsi con modalità telematiche che garantiscano la riservatezza.

ART. 17 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA E VALUTAZIONE

- **Prima sessione:** Apertura della BUSTA "A - Documentazione amministrativa" nell'ordine di arrivo presso la sede del CCFT, verifica della documentazione ed eventuale attivazione del soccorso istruttorio privatistico. Comunicazione degli eventuali provvedimenti di esclusione entro 5 giorni.
- **Valutazione Tecnica ed Economica:** La Commissione apre la BUSTA B, valuta le proposte tecniche e assegna i relativi punteggi. Successivamente apre la BUSTA C contenente le offerte economiche, applica le formule e formula la graduatoria finale.
- **Motivi di esclusione diretta dell'offerta:**
 - ✓ Mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica/amministrativa;
 - ✓ Offerte parziali, plurime, condizionate, alternative, irregolari o in diminuzione rispetto alla base d'asta;
 - ✓ Offerte inammissibili per riscontro di intese illecite, condotte contrarie a buona fede (art. 1337 c.c.) o fenomeni corruttivi.

ART. 18 - VERIFICA DI CONGRUITÀ, AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

- **Verifica della sostenibilità dell'offerta:** Verrà valutata la congruità, serietà e sostenibilità delle offerte anormalmente alte o sospette. Il rappresentante del CCFT o la Commissione richiedono spiegazioni scritte assegnando un termine massimo di 15 giorni. Oltre all'esame scritto, si potrà disporre un'audizione orale. Le offerte ritenute inaffidabili saranno escluse con giudizio insindacabile.
- **Facoltà del Committente:** Il CCFT si riserva il diritto di revocare, annullare o sospendere la gara nei casi di «giustificato motivo» o «interesse prevalente del CCFT adeguatamente motivato», senza che i concorrenti possano avanzare pretese, indennizzi o risarcimenti a titolo di responsabilità precontrattuale (artt. 1337 e 1338 c.c.).
- **Approvazione Assembleare e Stipula:**
 - ✓ Il contratto d'affitto di ramo d'azienda verrà stipulato mediante atto pubblico notarile.
 - ✓ **Condizione Sospensiva (art. 1353 c.c.):** L'aggiudicazione e l'efficacia della stipula sono espressamente subordinate all'autorizzazione e approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci del CCFT. Qualora l'Assemblea non approvi la stipula, l'aggiudicazione sarà da considerarsi inefficace e priva di effetti, senza alcun onere o responsabilità a carico del CCFT.
 - ✓ Il contratto definitivo dovrà essere stipulato entro 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione e contestualmente alla presentazione della garanzia fideiussoria di cui all'Art. 8.

Spese: Tutte le spese contrattuali, notarili, le imposte e le tasse di registro sono a totale carico dell'aggiudicatario.

ART. 18-bis – ADEMPIMENTI PRECONTRATTUALI: VOLTURE ED AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

- **Voltura Utenze:** L'aggiudicatario è tenuto a completare a propria cura ed esclusivo carico le pratiche di volturazione di tutte le utenze attive presso la struttura (energia

elettrica, acqua, gas, Wi-Fi, gestione rifiuti/TARI) entro il termine perentorio di 15 (quindici) giorni dalla stipula del contratto.

- **Licenze ed Autorizzazioni:** L'aggiudicatario è tenuto a svolgere con la massima diligenza e tempestività tutte le pratiche per l'ottenimento o volturamento dei titoli abilitativi necessari all'esercizio delle attività (licenza ricettiva campeggio, SCIA per somministrazione alimenti e bevande, autorizzazioni sanitarie ASL, CPI VVF - Certificato di Prevenzione Incendi).

ART. 19 - CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

La stipula avverrà sulla base dello schema di contratto (Allegato B), ai sensi degli artt. 2555 e ss. c.c. e artt. 1615 e ss. c.c.

- **Durata:** Il contratto avrà una durata base minima di anni 5 (incrementabile in virtù dell'offerta formulata sull'Elemento D dell'offerta tecnica). Alla scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente di 2 anni in 2 anni qualora non intervenga disdetta a mezzo PEC da inviarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

ART. 20 - ACCESSO AGLI ATTI

I concorrenti e i Soci del Club possono richiedere a mezzo pec, l'accesso agli atti della procedura entro 15 giorni dall'aggiudicazione. Ai richiedenti sarà comunicato giorno ed orario per la visione degli atti gara presso la sede legale del CCFT.

ART. 21 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie relative alla validità, interpretazione, esecuzione o risoluzione della presente procedura di gara e del contratto d'affitto stipulato è esclusivamente competente il Foro di Firenze.

ART. 22 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti dai partecipanti saranno trattati nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e della normativa nazionale in materia di riservatezza.