

RELAZIONE GENERALE DI ACCOMPAGNAMENTO AL BANDO DI GARA

PROCEDURA DI SELEZIONE AD EVIDENZA PRIVATA PER L'ASSEGNAZIONE DEL CONTRATTO D'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA RELATIVO ALLA GESTIONE DEL CAMPEGGIO "POGGIO DEGLI UCCELLINI" (BIVIGLIANO - VAGLIA, FI)

1. PREMESSA E CONTESTO

Il Campeggio Club Firenze e Toscana (CCFT), associazione senza scopo di lucro con sede legale in Firenze, Viale Guidoni n. 143, è pieno ed esclusivo proprietario del compendio immobiliare e aziendale destinato all'attività ricettiva turistico-campeggistica denominato Campeggio "Poggio degli Uccellini", sito nel Comune di Vaglia (FI), Frazione Bivigliano, Via del Poggio agli Uccellini n. 1050.

La presente Relazione Generale costituisce documento illustrativo e di inquadramento a corredo del Bando di Gara e dello Schema di Contratto. Essa ha lo scopo di fornire agli operatori economici concorrenti un quadro chiaro, trasparente e completo riguardante:

- Il contesto normativo di riferimento della procedura;
- La consistenza patrimoniale e strutturale del ramo d'azienda oggetto di affitto;
- Le finalità perseguite dal CCFT con l'affidamento in gestione;
- La struttura ed i criteri della procedura di selezione ad evidenza privata.

2. INQUADRAMENTO GIURIDICO DELLA PROCEDURA

La presente gara ha natura di procedura ad evidenza privata promossa da un soggetto di diritto privato (CCFT). Di conseguenza:

- **Codice Civile:** L'intera procedura d'asta, la fase precontrattuale e il successivo rapporto negoziale sono regolati unicamente dalle norme del Codice Civile Italiano (in particolare dagli artt. 1321 e ss. c.c. in materia di contratti in generale, dagli artt. 2555 e ss. c.c. sull'azienda e dagli artt. 1615 e ss. c.c. in materia di affitto).
- **Esclusione del Codice dei Contratti Pubblici:** È espressamente esclusa l'applicabilità delle disposizioni di cui al D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici) e di ogni altra normativa pubblicistica sulle gare pubbliche, ad eccezione del rispetto dei principi generali di trasparenza, correttezza e buona fede nelle trattative ex artt. 1337 e 1375 c.c.

3. DESCRIZIONE DEL RAMO D'AZIENDA E DELLO STATO DEI LUOGHI

Il ramo d'azienda oggetto di concessione in affitto comprende la gestione unitaria ed integrata del compendio turistico-ricettivo, costituito dalle seguenti componenti essenziali:

- **Compendio Immobiliare ed Aree Verdi:**

- ✓ Area recintata all'interno del parco naturale, con piazzole attrezzate per la sosta di camper, caravan, tende, case mobili e bungalow;
- ✓ Struttura adibita a Bar / Ristorante / Pizzeria, dotata di sale interne ed ampie terrazze/spazi esterni;
- ✓ Edificio adibito a Reception e locali di servizio;
- ✓ Gruppi di servizi igienici centralizzati e lavanderie a servizio dei campeggiatori;
- ✓ Piscina, impianti sportivi ed aree ricreative/giochi.

- **Beni Mobili, Arredi ed Attrezzature:**

- ✓ Fanno parte integrante del ramo d'azienda tutti gli arredi, i macchinari, gli impianti tecnologici, le attrezzature da cucina e da bar analiticamente descritti nel Verbale di Inventario (Allegato B al Contratto).

- **Stato di Fatto e Sopralluogo:**

- ✓ I beni vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Ai fini di una precisa conoscenza dello stato dei luoghi e degli impianti, è fatto obbligo a tutti i concorrenti di effettuare un sopralluogo preventivo assistito (da attestare tramite l'Allegato A7).

4. OBIETTIVI E FINALITÀ DELLA GESTIONE

Con l'assegnazione dell'affitto di ramo d'azienda, il CCFT si prefigge di conseguire i seguenti obiettivi primari:

- **Rilancio e Valorizzazione della Struttura:** Incrementare l'attrattività turistica del campeggio attraverso una gestione professionale, efficiente ed in grado di intercettare i flussi turistici nazionali ed internazionali;
- **Qualità dei Servizi:** Garantire standard elevati nella conduzione delle attività ricettive, di ristorazione e di intrattenimento;
- **Conservazione del Patrimonio:** Assicurare un costante presidio manutentivo ordinario, straordinario e il corretto svolgimento degli interventi di manutenzione previsti dal contratto, nel rispetto della ripartizione degli obblighi tra Concedente e Affittuario, a tutela del valore economico e strutturale del compendio aziendale.

- **Sostenibilità Ambientale:** Promuovere pratiche di gestione ecocompatibili, orientate al risparmio energetico, all'efficientamento idrico e alla corretta gestione dei rifiuti nel rispetto dell'ambiente naturale circostante.

5. STRUTTURA DELLA GARA ED ELEMENTI DI VALUTAZIONE

La selezione del miglior contraente avverrà mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, con l'assegnazione di un punteggio massimo pari a 100 punti ripartiti come segue:

- **PUNTEGGIO TOTALE:** 100 PUNTI
- **OFFERTA TECNICA:** Max 80 Punti
- **OFFERTA ECONOMICA:** Max 20 Punti

Sintesi delle componenti di gara:

- **Busta A – Documentazione Amministrativa:** Contiene le domande, le dichiarazioni sul possesso dei requisiti di idoneità professionale/capacità di contrarre (Allegati A, A3, A4, A4a), l'attestazione di sopralluogo (A7), l'NDA.
- **Busta B – Offerta Tecnica:** Contiene la relazione illustrativa del progetto gestionale, del piano di manutenzione, delle migliorie proposte e delle politiche ambientali (Allegato OT - Offerta Tecnica).
- **Busta C – Offerta Economica:** Contiene l'indicazione del canone annuo offerto in aumento rispetto alla base d'asta stabilita (Allegato C - Modello C).

6. SINTESI DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI PRINCIPALI

L'aggiudicatario sarà tenuto alla stipula del contratto d'affitto d'azienda entro i termini stabiliti dal Bando, sottostando ai seguenti obblighi cardine:

- **Durata:** Anni 5 previsti da Bando + eventuale durata aggiuntiva offerta in sede di gara (fino a un massimo complessivo di 20 anni);
- **Garanzie:** Prestazione di una fideiussione a garanzia della buona esecuzione degli impegni contrattuali pari ad un minimo di € 40.000,00.
- **Polizze Assicurative:** Attivazione di idonee coperture RCT/RCO (massimale non inferiore a € 5.000.000,00) e polizza Incendio/Furto/Danni sui beni aziendali con vincolo a favore del Concedente;
- Polizza anticatastrofale per un importo minimo di € 3.000.000,00

- **Riconsegna:** Obbligo di restituzione dell'azienda alla scadenza in perfetto stato di efficienza ed operatività. L'Affittuario non ha diritto ad indennità per i miglioramenti apportati alla struttura. Ciò che rientra nell'inventario (Allegato B allo schema di contratto) dovrà essere riconsegnato in perfetto stato salvo il normale stato d'uso.

IL CAMPEGGIO CLUB FIRENZE E TOSCANA (CCFT)

(Il Legale Rappresentante)

CAMPEGGIO CLUB FIRENZE E TOSCANA
ENTE MORALE
V.le Alessandro Guidi, 143 - Tel. 055/4222619 - 50127 Firenze
Telex 320401 - Fax 055/4222619
Part. IVA e Cod. Fisc. 50478320487 - C.C. P. 14334502