

# RELAZIONE SULLO STATO DELL'ARTE ATTUALE E CONSISTENZA DEL COMPENDIO AZIENDALE

## PROCEDURA 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 FINALITÀ DEL DOCUMENTO

La presente Relazione descrive lo stato dell'arte attuale, la consistenza immobiliare, impiantistica e la dotazione di arredi ed attrezzature del ramo d'azienda relativo al Campeggio "Poggio degli Uccellini", sito nel Comune di Vaglia (FI), Frazione Bivigliano, Via del Poggio agli Uccellini n. 1050.

Il presente documento costituisce allegato informativo del Bando di Gara ed ha la funzione di mettere a conoscenza i concorrenti delle condizioni di fatto e di diritto dei beni componenti il ramo d'azienda, al fine di consentire una formulazione consapevole dell'Offerta Tecnica e dell'Offerta Economica.

Resta inteso che la presente descrizione non sostituisce l'obbligo di effettuazione del Sopralluogo Obbligatorio (da attestarsi tramite l'Allegato A7), mediante il quale ciascun partecipante prende diretta e visiva cognizione dello stato dei luoghi (art. 1617 c.c.).

### 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

- **Ubicazione:** Comune di Vaglia (FI), Frazione Bivigliano, Via del Poggio agli Uccellini n. 1050.
- **Inquadramento Paesaggistico:** Il compendio si inserisce in un'area collinare di pregio naturalistico e boschivo caratterizzata dalla presenza di castagni e vegetazione tipica dell'Appennino toscano.
- **Destinazione Urbanistica:** come da certificato di destinazione urbanistica allegato
- **Inquadramento Catastale:** Gli immobili ed i terreni costituenti il compendio sono censiti al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Vaglia, intestati in piena ed esclusiva proprietà al Campeggio Club Firenze e Toscana (CCFT) come da Visure Catastali allegate.

### 3. CONSISTENZA IMMOBILIARE E STRUTTURALE

Il compendio aziendale è suddiviso nelle seguenti macro-aree e fabbricati:

- **A. Area Ricettiva ed Accoglienza (Front-Office):**
  - ✓ Edificio Reception: Struttura adibita all'accoglienza clienti, registrazione presenze, uffici amministrativi e cassa.
  - ✓ *Stato di conservazione:* Buono. Struttura muraria e coperture in stato idoneo all'uso; finiture interne ed infissi operativi.

- **B. Area Ristorazione e Socialità:**

- ✓ Fabbricato Bar - Ristorante - Pizzeria: Immobile monopiano adibito a servizio di somministrazione, dotato di sala ristorante interna, zona bar/banco, cucina professionale attrezzata, area lavaggio, dispensa/magazzino e terrazza esterna.
- ✓ *Stato di conservazione:* Buono/Discreto. Locali idonei e rispondenti ai requisiti igienico-sanitari per la somministrazione.

- **C. Aree di Sosta (Piazzole Campeggio):**

- ✓ Piazzole destinate all'accoglienza di tende, camper e caravan disposte su gradoni e terrazzamenti.
- ✓ Sei piazzole attrezzate con case mobili
- ✓ Colonnine di erogazione: L'area è servita da colonnine elettrificate per la distribuzione della corrente elettrica e punti acqua distribuiti lungo i viali principali.
- ✓ *Stato di conservazione:* Discreto. Necessitano della consueta manutenzione stagionale del verde e di pulizia del sottobosco.

- **D. Servizi Igienici e Sanitari Centralizzati:**

- ✓ Fabbricati adibiti a blocco servizi igienici dedicati agli ospiti, suddivisi per genere, comprensivi di WC, lavabi, docce calde/fredde, locali lavanderia e servizi igienici accessibili a persone con ridotta capacità motoria (PMR).
- ✓ *Stato di conservazione:* Discreto. Funzionanti, soggetti a manutenzione ordinaria prima dell'avvio della stagione ricettiva.

- **E. Aree Ricreative e Impianti Sportivi:**

- ✓ Piscina: Vasca per la balneazione completa di locale tecnico interrato (impianti di filtraggio e pompaggio) ed ampie superfici pavimentate adibite a solarium.
- ✓ Parco Giochi ed Aree Verdi Comuni: Spazi aperti attrezzati con giochi per bambini e campetti da gioco.
- ✓ *Stato di conservazione:* Funzionante. Gli impianti tecnologici della piscina necessitano del consueto collaudo e manutenzione ordinaria d'avvio stagione.

#### 4. STATO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

- **Impianto Elettrico:** Serve le strutture centrali, i fabbricati ed i punti di erogazione alle piazzole. È dotato di quadro generale, interruttori differenziali e certificazioni di conformità di base.
- **Impianto Idrico e Fognario:** E' in fase di realizzazione la fognatura pubblica da parte di Publiacqua s.p.a.
- **Impianto Antincendio:** Presenti estintori distribuiti sul compendio, conformemente alla normativa di prevenzione incendi.
- **Impianto Termico e Produzione Acqua Calda:** Impianto centrale con caldaia/boiler per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio dei blocchi igienici centrali e della ristorazione.

#### 5. BENI MOBILI, ARREDI ED ATTREZZATURE

I beni mobili, gli arredi da interno ed esterno, le attrezzature da cucina, le macchine da bar, i macchinari da giardinaggio ed i beni complementari che costituiscono la dotazione aziendale sono dettagliatamente censiti e riportati nell'Inventario Aziendale (Allegato B allo Schema di Contratto).

Tutti i beni di cui sopra vengono concessi in affitto nello stato di conservazione e d'uso in cui si trovano al momento della redazione del verbale di consegna.

#### 6. SINTESI DEGLI INTERVENTI CONSIGLIATI / MANUTENZIONE D'AVVIO

A seguito dei rilievi effettuati, per la piena ripartenza della stagione ricettiva si individuano i seguenti interventi di routine a carico dell'Affittuario nell'ambito della manutenzione ordinaria d'avvio a titolo esemplificativo e non esaustivo:

1. **Sfalcio e cura del verde:** Decespugliamento generale, pulizia dei viali di scorrimento interno e sfalcio dell'erba nelle piazzole;
2. **Revisione e ripristino impianti:** Sanificazione dei serbatoi e della rete idrica, collaudo stagionale dell'impianto di filtrazione della piscina e verifica colonnine elettriche.
3. **Tinteggiatura e pulizia profonda:** Sanificazione straordinaria dei blocchi igienici e dei locali della ristorazione/bar.

#### IL CAMPEGGIO CLUB FIRENZE E TOSCANA (CCFT)

(Il Legale Rappresentante)

**CAMPEGGIO CLUB FIRENZE E TOSCANA**

ENTE MORALE

Via Alessandro Guidoni, 143 - 50134 Firenze  
Tel. 055 419940 - Fax 055 422619  
Part. IVA e Cods. Reg. 00478/2007 - C.C. Post. 14334502