



COMUNE DI PREMILCUORE
Provincia di Forlì - Cesena



Prot.1110/2025

Allegato "1" alla Determina n.7 del 19/02/2025

AVVISO PUBBLICO

PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI INTERESSATI ALL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL CAMPEGGIO SITO IN COMUNE DI PREMILCUORE – LOCALITA' MONTALETTO AVENTE SPECIFICA DESTINAZIONE DI VILLAGGIO TURISTICO.

Stazione appaltante: COMUNE DI PREMILCUORE
Amministrazione contraente: COMUNE DI PREMILCUORE

1. INFORMAZIONI GENERALI

Il Comune di Premilcuore, in esecuzione delle Deliberazioni di Giunta n. 28/2024, n. 72/2024 e n.2/2025, della determina n.7 del 19/02/2025 del Resp. Settore Amministrativo, intende raccogliere manifestazioni di interesse volte all'affidamento in concessione del Villaggio Turistico sito In Premilcuore, Località Montaletto allo scopo di individuare i concessionari più idonei alla gestione del bene in oggetto, nel rispetto dei principi discendenti dalle Direttive Comunitarie che impongono l'adozione di procedure trasparenti e non discriminatorie nonché tali da assicurare la parità di trattamento ai partecipanti, di cui all'art 48 del Dlgs. 36/2023, secondo le modalità e le condizioni di partecipazione specificate di seguito.

Pur non rientrando pertanto nei disposti del D.Lgs. n. 36 del 31.03.2023 e ss. mm. e ii poiché non comporta alcuna spesa per l'Amministrazione comunale non essendo previste spese a carico del Comune di Premilcuore trattandosi di contratto attivo, ove a fronte della concessione amministrativa della struttura, il concessionario dovrà versare all'Amministrazione Comunale un canone annuo, la Stazione Appaltante, per quanto compatibile ai fini della gestione della procedura di gara, intende avvalersi delle disposizioni dello stesso nel pieno rispetto dei principi e criteri di ordine generale.

Il presente avviso è, pertanto, da intendersi esclusivamente finalizzato alla ricerca di

manifestazione di interesse, allo scopo di favorire la partecipazione del maggior numero di soggetti potenzialmente interessati e non è, in alcun modo, vincolante per l'Ente, l'Amministrazione si riserva di individuare i soggetti idonei sulla base della base della completezza e dei contenuti della documentazione richiesta.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento e, quindi, non sono previste graduatorie, attribuzioni di punteggi o altre classificazioni di merito. Le manifestazioni di interesse hanno il solo scopo di comunicare all'Amministrazione la disponibilità ad essere invitati a presentare offerte. Il presente avviso non costituisce un invito ad offrire né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. o promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 c.c.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'indizione della successiva procedura di gara informale e di assegnare direttamente la concessione nel caso in cui venga presentata una sola manifestazione di interesse, purché idonea.

La stazione appaltante può decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

Si precisa che il campeggio comunale è tornato nella piena disponibilità dell'Ente il 28/02/2025, a seguito della scadenza del contratto con la precedente gestione. Il complesso viene concesso con la finalità di incentivare la ricettività e l'accoglienza turistica, ricreativa, ambientale e culturale.

La pubblicazione del presente avviso, la ricezione della domanda di partecipazione e tutte le successive fasi della gara non comportano per l'Ente alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Comune.

Tanto premesso,

RILEVATA la necessità di individuare un gestore che accetti la conduzione della struttura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

EVIDENZIATO che la gestione del campeggio, da svolgersi a totale cura e spese del concessionario, comprende:

- l'apertura e chiusura, la custodia, la sorveglianza, la pulizia dei locali e degli spazi in concessione,
- la cura delle piante e delle aree a verde e tutte le altre mansioni connesse all'ordinario funzionamento delle strutture e dei beni concessi;

- la presa in carico ed il pagamento di tutte le utenze necessarie allo svolgimento dell'attività (tra cui, a titolo non esaustivo: energia elettrica, acqua, gas, telefono, connessione internet, ecc). Nel caso in cui tali utenze, a causa di difficoltà tecnico strutturali non risolvibili dovessero rimanere intestate al concedente, i relativi costi saranno da questo addebitati al concessionario dietro specifica richiesta in base agli effettivi consumi evidenziati durante il periodo di validità del contratto;
- il pagamento di tutte le imposte e tasse ed altri tributi a qualsiasi titolo dovuti inerenti e conseguenti all'esercizio dell'impresa

RITENUTO pertanto opportuno eseguire un'indagine di mercato a scopo esplorativo attraverso idonee forme di pubblicità ed in osservanza dei principi di trasparenza e parità di trattamento,

SI RENDE NOTO

che questo Ente intende attivare un'indagine di mercato al fine di individuare operatori economici interessati alla gestione della struttura ricettiva.

SI RIASSUMONO a tale scopo le caratteristiche di massima della gestione della struttura ricettiva in oggetto, dei requisiti necessari e della procedura di affidamento. Gli interessati potranno inoltrare istanza nel rispetto delle seguenti prescrizioni da considerarsi vincolanti ed obbligatorie.

2. ELEMENTI IDENTIFICATIVI DELLA PROCEDURA DI SELEZIONE E DEL CONTRATTO

Amministrazione procedente:

Comune di Premilcuore, Piazza dei Caduti 14, 47010 – Premilcuore (FC) - tel.0543/956945 – Partita Iva e C.F.:80002530402.

Pec: protocollo@pec.comune.premilcuore.fc.it

Email: proto@comune.premilcuore.fc.it

Responsabile del procedimento – Informazioni : Responsabile del Settore Amministrativo Dott.ssa Giulia Bosi – per informazioni Tel.0543/956945 il Lunedì/mercoledì/venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00);

3. OGGETTO E FINALITA'

L'indagine di mercato ha per oggetto la ricerca di potenziali soggetti per la concessione della conduzione e gestione della struttura ricettiva "villaggio turistico" sita in località "Montaletto" di proprietà del Comune di Premilcuore distinto al NCT del Comune di Premilcuore FG33 part.510.

Obiettivo prioritario dell'Amministrazione è valorizzare i beni immobili di proprietà comunale al fine di scongiurare lo stato di abbandono dell'area favorendo tra l'altro i principi di salvaguardia e sicurezza.

L'attività da espletare nell'area in oggetto deve essere effettuata nell'osservanza di tutte le regole che tale attività comporta e a quanto stabilito dalla Legge Regionale 28/07/2004 n.16. Sarà vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché la sublocazione a terzi, se non in base a quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di legge.

Il gestore dovrà osservare tutte le prescrizioni di legge, sotto la propria esclusiva responsabilità ed a proprio rischio imprenditoriale, tenendo manlevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da ogni eventuale pretesa di terzi nonché, ai sensi della Convenzione Rep.1421/2016 stipulata con il gestore uscente, riconoscere al medesimo, in caso di stipula di nuova convenzione, il valore corrente in base al calcolo degli ammortamenti e dello stato effettivo di manutenzione degli immobili.

4. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione del servizio di gestione del villaggio turistico avrà la durata di anni 9 dalla data di stipulazione dello stesso, rinnovabile automaticamente per ulteriori 9 anni alle medesime condizioni di contratto.

Su richiesta del Comune, nelle more dello svolgimento della successiva gara, è possibile una proroga tecnica fino ad un massimo di 6 mesi alle medesime condizioni in vigore per l'ultimo anno di concessione.

La sospensione non motivata del servizio è causa di risoluzione del contratto.

Il recesso unilaterale del concessionario è ammesso con congruo anticipo di almeno sei mesi. Il recesso unilaterale del concessionario comporta l'incameramento della cauzione definitiva da parte dell'amministrazione comunale fatta salva ogni ulteriore pretesa anche risarcitoria del concedente.

E' fatta salva la facoltà del Comune di Premilcuore di revocare la concessione in qualsiasi momento, per sopraggiunti motivi di superiore interesse pubblico,

discrezionalmente valutati senza che il gestore possa accampare alcun diritto o pretesa nei confronti dell'Ente concedente, previo preavviso scritto di almeno 6 mesi. Alla scadenza del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e cose non di proprietà dell'Amministrazione comunale. Nel caso di ritardata consegna dell'immobile alla scadenza contrattuale o anticipata, sarà dovuta al locatore una indennità di occupazione in misura pari al canone corrente alla data medesima, a cui si aggiungerà una penale giornaliera di € 250,00 salvo per il locatore il diritto al risarcimento del maggiore danno.

5. CANONE

Il canone annuo posto a base di gara per la locazione dell'immobile di cui sopra è pari ad € 6.000,00 (diconsi euro SEIMILA/00) oltre Iva di Legge, con ammissione delle sole offerte in aumento.

Il canone di locazione dovrà essere versato dal concessionario al Comune in rate semestrali scadenti nel mese di marzo (per il primo semestre) e settembre (per il secondo semestre) di ciascun anno.

In caso di mancato pagamento alle scadenze prestabilite, per qualsiasi causa ed a qualsiasi titolo dovute, il concessionario sarà tenuto senza necessità di costituzione in mora, al pagamento degli interessi moratori in ragione del tasso legale, verranno applicati gli interessi nella misura del tasso legale.

Nel caso di ritardati o omessi pagamenti continuati per oltre 30 giorni dalla scadenza della rata e per due episodi, è facoltà dell'Amministrazione comunale ritenere risolto di diritto il contratto con conseguente costituzione in danno.

Il suddetto corrispettivo è soggetto a rivalutazione annuale ISTAT ai sensi di legge (art. 32 L.392/78).

6. DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA OGGETTO DI CONCESSIONE

La struttura ricettiva "villaggio turistico" sita in località "Montaletto" di proprietà del Comune di Premilcuore è distinto al NCT del Comune di Premilcuore FG33 part.510.

7. CONDIZIONI ECONOMICHE:

La controprestazione a favore del concessionario consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio. Al gestore viene richiesto di assumere, sostenendone i costi, la custodia, la pulizia, la manutenzione

ordinaria e il pagamento delle utenze della struttura, nonché tutte le spese inerenti la gestione della struttura stessa, è richiesta la cauzione (pari al 50% dell'ammontare complessivo del canone annuo) e polizza RCT e assicurazione dell'immobile.

Il gestore dovrà assicurare, con disponibilità di adeguati mezzi e personale, il funzionamento della struttura. L'impianto viene concesso con destinazione prevalente all'esplicazione di conduzione e gestione della struttura turistica all'aria aperta.

Le condizioni generali di gestione della struttura ricettiva saranno regolate per mezzo di apposito disciplinare di concessione da sottoscrivere con l'aggiudicatario, il cui schema si riporta nell'allegato A" CONVENZIONE" AL PRESENTE AVVISO.

8. MODALITA' E CRITERIO DI ASSEGNAZIONE:

La concessione dell'immobile verrà effettuata tramite procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando di gara invitando almeno 10 operatori economici previa indagine di mercato, ove esistenti, come previsto dall'art. 186 del D.Lgs. 36/2023 tramite il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità /prezzo da valutarsi in base al progetto di gestione che risulti più adeguato.

La proposta verrà valutata tenendo prioritariamente conto dei seguenti elementi:

- PARTE ECONOMICA (TOT. 20 PUNTI);
- PARTE OFFERTA TECNICA (TOT. 80 PUNTI):
 - periodo di apertura garantita del campeggio;
 - interventi migliorativi della struttura

La valutazione delle proposte di gestione sarà effettuata da una commissione giudicatrice all'uopo nominata.

9. SOGGETTI CHE POSSONO PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E CHE POTRANNO ESSERE AMMESSI ALLA GARA:

Possono presentare la propria candidatura gli Enti del terzo settore e gli operatori economici in forma individuale o societaria, iscritti alla CCIAA, o, nel caso, che si impegnano ad iscriversi all'Ufficio Registro Imprese (RI o REA) nel caso in cui l'iscrizione non sia ancora avvenuta ma in ogni caso prima della stipula della concessione per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara,

in possesso dei requisiti di carattere giuridico e morale per contrarre con la Pubblica Amministrazione in quanto a loro carico non sussistono:

- le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. n. 159/2011;
- assenza di motivi di esclusione di cui agli articoli dal 94 al 98 del D.Lgs. 36/2023;

Ai fini della verifica dei requisiti il Comune si riserva di chiedere ogni documento utile. Sono comunque esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001 n. 165.

10. MODALITA' DI VERIFICA DEI REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

Ai fini della candidatura il possesso dei requisiti di cui al punto 8 viene provato con dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 da rendersi secondo il modello allegato al presente avviso.

11. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 01 Marzo 2025 esclusivamente a mezzo PEC** (posta elettronica certificata) al domicilio digitale dell'Ente:

protocollo@pec.comune.premilcuore.fc.it

(farà fede la data e l'ora determinata dalla marcatura temporale prevista dal sistema di trasmissione).

La domanda e gli eventuali allegati devono essere firmati e quale oggetto del messaggio di posta elettronica deve essere indicata la seguente dicitura:

"Manifestazione di interesse per l'affidamento in gestione ed uso del villaggio turistico".

La domanda dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto/i candidato/i:

-mediante firma digitale

oppure

-con firma autografa apposta sulla copia cartacea della manifestazione di interesse che deve essere scansionata e allegata alla pec. In tal caso alla manifestazione d'interesse dovrà essere allegata copia fotostatica leggibile, fronte e retro, del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

Saranno escluse le manifestazioni di interesse pervenute oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, o prive della firma del legale rappresentante.

Il recapito tempestivo della PEC rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione entro il suddetto termine perentorio.

12. DISPOSIZIONI FINALI

La partecipazione alla procedura in oggetto comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le condizioni e le clausole contenute nella documentazione relativa.

Tutti i concorrenti s'intendono edotti delle condizioni di cui al presente documento, dandosi atto che per tutto quanto in esso non specificato si fa espresso rinvio alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia in quanto applicabili.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti al relativo affidamento.

Il presente avviso, unitamente alla modulistica, verrà reso disponibile e pubblicato nella sezione "amministrazione trasparente- bandi di gara e contratti" del sito istituzionale del Comune di Premilcuore raggiungibile al seguente link: www.comune.premilcuore.fc.it nonché affisso all'Albo Pretorio On line.

13. NORME SULLA PRIVACY: ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. si precisa che le informazioni e i dati richiesti saranno utilizzati strettamente per gli adempimenti relativi alla procedura in oggetto e saranno conservati negli archivi del Comune di Premilcuore.

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio online del Comune di Premilcuore per almeno 10 giorni consecutivi.