



Comune di  
Premilcuore

**COMUNE DI PREMILCUORE**  
Provincia di Forlì - Cesena



## **AVVISO PUBBLICO**

**(art. 50 D.Lgs. n. 36/2023 -D.L 77/2021 convertito con modificaz. L. 108/2021)**

### **INDIVIDUAZIONE DI UN OPERATORE ECONOMICO AFFIDATARIO DELLA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'OSTELLO DI PREMILCUORE.**

Il Responsabile dell'Ufficio Cultura in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 14 del 25.02.2026 e della propria Determinazione n. 7 del 27.02.2026;

#### ***RENDE NOTO***

che il Comune di Premilcuore intende acquisire tramite avviso pubblico, le proposte di soggetti economici idonei all'affidamento della gestione dell'Ostello di Premilcuore, rientrante fra i servizi specificati nell'allegato XIV.1 del nuovo Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 36/2023) (CPV 55210000-5 servizi di alloggio in Ostelli della Gioventù), per la durata di anni due (2) dalla data di sottoscrizione del contratto, eventualmente rinnovabile per altri due (2). Si precisa che la struttura (ostello) rientra tra quelle extralberghiere disciplinate dalla Legge Regionale 28 luglio 2004, n. 16 e s.m.i. della Regione Emilia-Romagna, con particolare riferimento all'art. 8.

I soggetti interessati, qualificati secondo quanto indicato nel presente avviso, sono invitati a candidarsi presentando apposita domanda in conformità alle prescrizioni di seguito indicate e secondo il modello allegato A).

#### **A TAL FINE SI EVIDENZIA CHE:**

il Comune di Premilcuore è proprietario dell'immobile sito in via Guglielmo Marconi n.8,

destinato ed attrezzato per l'attività ricettiva di "Ostello della Gioventù" , attiguo agli spazi già destinati a residenza di attività culturali, e costituito, come evidenziato nelle planimetrie allegate, dai seguenti spazi:

PIANO PRIMO: ingresso comune, scale, piattaforma elevatrice utilizzata in condivisione con le scuole

PIANO SECONDO: n. 1 locale di servizio al cui interno è presente un'area server, n.12 camere (per un totale di n.25 posti letto), n.2 sale studio adibite ad attività culturali con la priorità di utilizzo da parte dell'Accademia distretto della musica in base alla programmazione presentata annualmente entro il mese di febbraio, 1 area comune (corridoio) , i servizi igienici non sono riservati ad uso esclusivo di ogni singola camera ma sono in condivisione nell'area comune e sono composti da: n.5 wc , n. 4 docce ed 1 bagno attrezzato per disabili, n. 1 antibagno, il tutto meglio identificato nell'allegata planimetria sotto la lettera A).

Nell'ambito del suo generale e prioritario obiettivo di valorizzare il territorio, è interesse strategico per l'amministrazione che tale struttura, posta fra l'altro nel centro cittadino, sia aperta e funzionante soprattutto nel periodo estivo di massima affluenza turistica.

Con delibera di Giunta Comunale n. 14 del 25.02.2026, immediatamente eseguibile, l'amministrazione ha espresso il proprio indirizzo in merito all'attivazione di una procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla gestione della struttura. La selezione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Nell'ambito di tale sede potranno essere svolte le seguenti attività:

- ricettività turistica rivolta a singoli e gruppi (accoglienza, pernottò, prima colazione e, per gruppi, possibilità di concordare la somministrazione anche dei pasti previa autorizzazione da acquisirsi in base alle normative vigenti), con priorità alla ricezione di persone o gruppi che svolgeranno attività legate al progetto "Appennino in musica" a cura dell'Accademia Distretto della Musica o attività promosse dall'ente concedente per lo svolgimento di azioni legate a finalità culturali, sportive, di aggregazione giovanile e di promozione del territorio;
- informazioni turistiche sul territorio e sugli eventi promossi dall'amministrazione comunale e dalle associazioni;
- promozione della struttura attraverso siti turistici, social, mailing list, riviste specializzate, campagne informative dedicate ecc.;
- logistica per ospitalità corsi, convegni, eventi culturali.

Le condizioni tecnico-economiche di esecuzione della concessione nonché il complesso degli elementi descrittivi nel servizio sono dettagliati *nella bozza di concessione* predisposta dal Responsabile del settore Cultura inerente agli aspetti organizzativi, prestazionali ed operativi delle attività che vengono allegati al presente avviso allegato D.

I suddetti elementi andranno anche a costituire i documenti di gara da allegare alla presentazione dell'offerta.

### **1) ENTE APPALTANTE**

Comune di Premilcuore , Piazza dei Caduti n.14 – 47010 Premilcuore (FC), Italia – codice ISTAT 040033 codice CPV 55210000-5

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

e-mail: proto@comune.premilcuore.fc.it

Telefono : 0543 956945

Indirizzo internet: <https://www.comune.premilcuore.fc.it>

Responsabile del procedimento di gara: Giuseppe Michelacci

### **2) ATTIVITÀ PRINCIPALE ESERCITATA**

La concessione in oggetto riguarda la gestione dell'Ostello della Gioventù di Premilcuore.

### **3) OGGETTO E DESCRIZIONE DELL'AFFIDAMENTO**

Il presente avviso ha lo scopo di individuare un operatore economico secondo la definizione contenuta nell'allegato fra quelli previsti all'art. i.1 del D.Lgs 36/23 **e con adeguata professionalità, in possesso della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione** al quale concedere l'affidamento della **GESTIONE** dell'Ostello di Premilcuore (FC) **sito in** Via G.Marconi 8. Categoria di servizi: di cui l'allegato XIV.1 del nuovo Codice dei contratti pubblici D.Lgs. 36/2023 (CPV 55210000-5 servizi di alloggio in Ostelli della Gioventù).

### **4) NATURA DEI SERVIZI DA FORNIRE**

L'affidamento della gestione dell'Ostello di Premilcuore è da considerarsi una *concessione* come definita dall'art. 2, comma 1, lettera c, e normata dalla parte II del D. Lgs. 36/2023.

### **5) VALORE DELL'APPALTO**

Il valore della presente concessione, ai sensi dell'art. 179 del D. Lgs. 36/2023, è costituito dal fatturato totale generato per tutta la durata del contratto, stimato dall'ente concedente di due (2) anni più due (2) al netto dell'IVA ed è pari a 128.000,00 €.

### **6) DURATA DEL SERVIZIO**

La durata del contratto è prevista per due (2) anni dalla data di sottoscrizione del contratto, eventualmente rinnovabile per altri due (2) anni per motivi di pubblico interesse.

### **7) CANONE ANNUO DI AFFITTO**

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di **3.000 Euro annuali** + Iva ai sensi di legge per tutte le annualità. A decorrere dal 2° anno e per gli anni successivi il canone verrà inoltre

aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, pari al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT -famiglie e operai-verificatasi nell'anno precedente. Per il 2026 il canone sarà calcolato dalla data di effettiva consegna dei locali da parte dell'Ente al concessionario.

### **8) SOGGETTI AMMESSI**

Per l'ammissione alla gara sono richiesti in capo al soggetto concorrente, se trattasi di persona fisica, o in capo al titolare dell'impresa individuale o al legale rappresentante se trattasi di società o loro delegati, i requisiti di seguito riportati:

- essere in possesso dei requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del d.lgs 59/2010;
- capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- assenza di motivi di esclusione di cui all'art. 94 e seguenti del D.Lgs. n.36/2023;
- assenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e s.m.i.;
- assenza di procedimenti penali pendenti in materia di reati contro i minori o soggetti incapaci, con particolare riferimento alla violazione dei seguenti articoli del codice penale i quali sono elencati a titolo esemplificativo e non esaustivo: Capo I, Capo II, Capo III;
- essere iscritti alla C.C.I.A.A. o analogo registro professionale competente per territorio, per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente affidamento o, in alternativa, impegno ad iscriversi prima dell'avvio dell'attività e comunque entro tre mesi dall'aggiudicazione. Si precisa che, nel caso in cui il partecipante alla procedura intenda provvedere all'iscrizione alla C.C.I.A.A. prima dell'avvio dell'attività, dovrà comunque essere in possesso dei requisiti di legge necessari all'iscrizione, alla data di partecipazione alla gara.
- essere un operatore economico rientrante nell'elencazione dell'art 65 del D.Lgs. 36/2023;
- avere sede in Italia o in altro stato membro dell'Unione Europea;

Detti requisiti devono, obbligatoriamente, essere autocertificati e allegati in sede di presentazione dell'offerta, ai sensi del D.P.R. n.445/2000, mediante dichiarazione sostitutiva, sottoscritta e timbrata dal legale rappresentante, tramite il "modello A" allegato al presente avviso.

In sede di esperimento della procedura di gara, l'Amministrazione appaltante procederà alla verifica delle competenze tecniche e professionali dichiarate e, dei registri competenti della C.C.I.A.A. I controlli verranno effettuati sia sul concorrente, sia sulle ditte ausiliarie (in caso di avvalimento), sia sui mandatarî nel caso di raggruppamenti temporanei di imprese.

Non possono partecipare alla medesima gara concorrenti che si trovino fra di loro in una delle situazioni di controllo di cui l'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte siano imputabili ad un

unico centro decisionale. Ai fini della verifica dell'assistenza di tale ipotesi, sarà richiesto ad ogni partecipante l'elenco delle imprese rispetto alle quali si trova in situazione di controllo oppure dichiarazione negativa, conseguendo l'esclusione sia delle imprese controllanti sia di quelle controllate, in caso di rilevata partecipazione congiunta, qualora l'Amministrazione aggiudicatrice accerti che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi.

Si precisa che i requisiti minimi **devono sussistere al momento della presentazione della candidatura**. La mancanza dei requisiti di cui sopra comporterà l'esclusione dalla selezione.

### **9) MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

I soggetti interessati devono far pervenire le proposte al **entro le ore 12:00 del giorno 16.03.2026**.

La domanda ed il progetto di gestione dovranno essere redatti utilizzando il modello allegato All.A) e All.B) e dovranno contenere i punti esplicitati nei capoversi precedenti.

Alla domanda ed al progetto andrà allegata anche copia di documento valido di identità del sottoscrittore.

Essi dovranno essere inoltrati all'indirizzo Pec del Comune di Premilcuore: **protocollo@pec.comune.premilcuore.fc.it** con oggetto **"Avviso per l'individuazione di un operatore economico affidatario della concessione della gestione dell'ostello di Premilcuore."**

L'invio della documentazione attraverso il sistema resta ad esclusivo rischio del concorrente, essendo l'Amministrazione procedente esonerata da qualunque responsabilità ove, per qualsiasi motivo, anche di forza maggiore, la stessa non pervenga entro il termine perentorio di cui sopra.

### **10) MOTIVI DI ESCLUSIONE**

A titolo esemplificativo e non esaustivo, saranno escluse le richieste:

- pervenute al protocollo oltre il termine della data di pubblicazione del seguente avviso;
- contenenti informazioni non veritiere;
- in generale le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

Si applicano in ogni caso le norme dettate dall'art. 99 e segg. del D.Lgs 36/2023 , per quanto già in vigore.

### **11) AVVALIMENTO**

Nel caso in cui il soggetto partecipante non sia in possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale richiesti, può ricorrere all'istituto dell'avvalimento. Si precisa che, ai sensi del combinato disposto dall'art. 104, alla domanda di candidatura dovrà obbligatoriamente essere allegato, in originale o in copia autentica, il contratto di avvalimento,

tra l'impresa ausiliaria e l'impresa ausiliata. Nel contratto dovranno essere indicate le risorse che l'impresa ausiliaria dovrà mettere a disposizione dell'impresa ausiliata. Dovranno essere rigorosamente osservate le norme di cui all'art. 104 sopra richiamato.

## **12) CRITERIO DI SELEZIONE DELLE OFFERTE**

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di procedere all'affidamento anche in presenza di una sola offerta.

Il termine di ricezione delle offerte è stabilito in n.15 (quindici) giorni a decorrere dalla data di pubblicazione dell'Avviso.

Il criterio di aggiudicazione prescelto è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art.108 del D.Lgs 36/2023, costituita da **un'offerta tecnico-qualitativa** e precisamente:

<b>Elementi di valutazione qualitativi</b>	<b>descrizione</b>	<b>Ponderazione</b>
Esperienza professionale	Verrà valutata l'attitudine e la capacità operativa del concorrente, l'esperienza maturata nell'organizzazione di attività simili da parte del concorrente medesimo o singoli soci/associati/collaboratori.	Max 20 su 100
Formazione personale	Il concorrente deve indicare il numero minimo e massimo di persone che intende occupare nella gestione del servizio, specificando se a titolo volontario, con rapporto di lavoro a tempo pieno o part-time; il concorrente deve inoltre indicare le professionalità che intende impiegare indicando per ciascuno gli attestati, i titoli di studio e/o formazione conseguita e gli anni di esperienza pregressa.	Max 15 su 100
Organizzazione dei servizi generali	Il concorrente dovrà evidenziare in modo chiaro ed esaustivo le modalità organizzative del servizio adottate e le migliori proposte per dare attuazione a	Max 15 su 100

	quanto già previsto nello schema di contratto e/o capitolato in particolare per quanto attiene i rapporti con gli utenti legati alle finalità culturali, sportive e di aggregazione.	
Piano di promozione e comunicazione dei servizi offerti	Si valuterà a) la strategia di comunicazione e promozione della struttura, dettagliata per ciascuno dei target di utenti previsti b) il tipo, la quantità, la durata delle singole iniziative previste nel piano di comunicazione, c) migliorie relative agli strumenti e ai mezzi di comunicazione da utilizzare e/o alle attività promozionali, informative, pubblicitarie da realizzare, purché comprese nell'offerta economica presentata;	Max 10 su 100
Attività di collaborazione con altri soggetti	Si valuteranno le forme di collaborazione e scambio che si intendono attivare con soggetti pubblici e privati operanti nel settore culturale, ambientale, turistico e formativo (enti di formazione e ricerca, cooperative ed associazioni culturali, turistiche, ambientali, scuole, agenzie ecc..)	Max 10 su 100
Proposte migliorative che si intendono realizzare nella struttura e nelle attività	Si valuterà la qualità e quantità di servizi complementari che si intendono attivare per lo sviluppo della struttura con particolare riferimento al turismo culturale, sportivo e di promozione del territorio e categorie protette.	Max 20 su 100
Attività di animazione e	Si valuterà la qualità della proposta	Max 10 su 100

socializzazione per i singoli e i gruppi ospitati.	culturale e ricreativa di attività rivolte agli ospiti della struttura soprattutto finalizzate alla conoscenza del territorio	
--	---	--

### **13) SOPRALLUOGO**

Ai sensi dell'art. 8 comma 1 del D.Lgs n.76 del 16 luglio 2020 "misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" in materia di contratti pubblici, il sopralluogo all'area non è obbligatorio.

### **14) CONDIZIONI PARTICOLARI DI REALIZZAZIONE DELL'AFFIDAMENTO**

La concessione del servizio di gestione sarà vincolata alla piena attuazione della **concessione**, in sede di presentazione dell'offerta il concessionario deve espressamente formulare, a pena di esclusione, l'impegno al rispetto di tali condizioni.

### **15) SEGNALAZIONI PER L'AVVIO DELLA GESTIONE**

Si precisa che, per l'avvio della gestione della struttura, è necessaria la presentazione di SCIA allo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) competente.

### **16) PUBBLICAZIONI**

Della presente procedura di gara è stato dato avviso con pubblicazione sul sito del Comune di Premilcuore - nella sezione Amministrazione Trasparente "Bandi di gara e contratti" dove potranno essere visionati anche gli altri documenti messi a disposizione dall'Amministrazione appaltante.

### **17) ORGANO COMPETENTE PER LE PROCEDURE DI RICORSO**

Al presente avviso pubblico può essere proposto ricorso esclusivamente al Tribunale Amministrativo Regionale, sede di Bologna nel termine di 30 giorni dalla data di pubblicazione del presente bando.

### **18) CLAUSOLA RESCISSORIA**

In caso di mancata attivazione del servizio nei termini previsti, la stazione appaltante avrà facoltà di procedere alla revoca della concessione, alla rescissione del contratto e all'incameramento della garanzia definitiva di cui all'art. 190 del D.Lgs. 36/2023, senza che l'aggiudicataria possa avanzare alcuna rivendicazione economica, e all'affidamento della concessione al secondo classificato.

### **19) FORMA DEL CONTRATTO**

Il contratto oggetto del presente bando avrà natura di *contratto di servizio*, conterrà i livelli minimi prestazionali del servizio che l'affidatario dovrà erogare e sarà stipulato mediante

scrittura privata.

Il Comune si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di annullare o revocare in tutto o in parte la presente procedura senza che ciò comporti pretesa alcuna da parte dei partecipanti alla selezione.

## **20) SUBAPPALTO**

E' fatto divieto al concessionario-gestore di cedere in qualsiasi forma, totale o parziale, il contratto di concessione. E' ammesso l'affidamento a terzi delle prestazioni di pulizia restando comunque il concessionario l'unico responsabile nei confronti dell'Amministrazione comunale di eventuali danni alla struttura, agli arredi e beni che dovessero essere da chiunque arrecati nel corso della concessione e con esclusione di ogni responsabilità dell'Amministrazione stessa in ordine ai rapporti contrattuali che il concessionario stipuli con terzi.

## **21) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi della Legge n. 241 del 1990 e s.m.i. Il Responsabile del Procedimento è il dott. Giuseppe Michelacci. Eventuali informazioni o chiarimenti potranno essere richiesti telefonicamente al n. 0543 975428 o tramite posta elettronica all'indirizzo [cultura@comune.galeata.fc.it](mailto:cultura@comune.galeata.fc.it).

## **22) DISPOSIZIONI FINALI E NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

Per quanto non espressamente previsto e contemplato nel presente avviso si rimanda alle norme vigenti in quanto applicabili e nello specifico al D.Lgs. 36/2023 e relativi allegati.

## **23) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i., il Comune informa che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale vengono rese le dichiarazioni sostitutive necessarie per la partecipazione alla gara.

F.to il Responsabile del Servizio Associato Cultura, Turismo,  
Sport  
Comuni di Galeata, Premilcuore e Santa Sofia  
Dott. Giuseppe Michelacci

### **ALLEGATI COME PARTE INTEGRANTE DELL'AVVISO:**

- Allegato A) domanda di partecipazione
- Allegato B) progetto di gestione
- Allegato C) Capitolato
- Allegato D) Schema di concessione
- Allegato E) Planimetria

**ALLEGATO A)**

**SCHEMA DI DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**

MARCA  
DA BOLLO  
da euro  
16,00  
(solo per  
soggetti

**DICHIARAZIONE UNICA**

**Requisiti di ordine generale – idoneità professionale – capacità finanziaria**

**PARTECIPAZIONE AL BANDO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN SOGGETTO AFFIDATARIO DELLA  
GESTIONE DELL'OSTELLO DI PREMILCUORE**

<b>Il sottoscritto</b>	<b>nato il</b>	<b>a</b>
<b>Residente a</b>	<b>via</b>	<b>n.</b>
<b>e-mail</b>		
<b>pec</b>		

**IN QUALITA' DI LEGALE RAPPRESENTANTE** di:

O ENTE PUBBLICO \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Partiva Iva \_\_\_\_\_

sede

legale: Via/P.zza \_\_\_\_\_ n \_\_\_\_\_

Comune \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_

Indirizzo PEC \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

telefono \_\_\_\_\_

**oppure**

O SOGGETTO PRIVATO \_\_\_\_\_

Denominazione/Ragione

Sociale \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Partiva Iva \_\_\_\_\_

sede

legale: Via/P.zza \_\_\_\_\_ n \_\_\_\_\_

Comune \_\_\_\_\_ Provincia \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_

Indirizzo PEC \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

telefono \_\_\_\_\_

costituito nella forma di:

Impresa singola

Consorzio fra società cooperative di produzione lavoro;

Consorzio fra imprese artigiane

Consorzio stabile

Società

Mandatario tra le seguenti imprese (indicare denominazione o ragione sociale, C.F./P.Iva)

---

Altro (specificare)

---

### **CHIEDE**

di essere ammesso alla procedura per l'assegnazione in gestione della sede dell'Ostello di PREMILCUORE attraverso la selezione del miglior progetto di gestione/promozione.

Il progetto sarà relativo a :

- ricettività turistica rivolta a singoli e gruppi (accoglienza, pernottamento, prima colazione e, per gruppi, possibilità di concordare la somministrazione anche dei pasti)
- informazioni turistiche sul territorio e sugli eventi promossi dall'amministrazione comunale e dalle associazioni
- promozione della struttura attraverso siti turistici, social, mailing list, riviste specializzate, campagne informative dedicate
- logistica per ospitalità corsi, convegni, eventi culturali.

- A tal fine, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R 8/12/2000 n.445 e succ.mod., in caso di falsità in atti, di dichiarazioni mendaci o esibizione di atto falso contenente dati non più rispondenti a verità e consapevole che, qualora dal controllo delle dichiarazioni rese, emerga la non veridicità del contenuto, decadranno i benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle stesse e scatterà la dovuta denuncia all'autorità giudiziaria.

**DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITÀ**

*(barrare solamente le caselle corrispondenti)*

che i soggetti della ditta concorrente aventi posizioni di rilevanza sono i seguenti:

*(nel caso di impresa individuale o società sportiva in qualsiasi altra forma):*

Titolare o Presidente:

-----

Altri soggetti con poteri di rappresentanza (ad es. vice-presidente o simili):

-----

Soggetti cessati alla carica nell'anno precedente al bando:

-----

*(nel caso di società in nome collettivo)*

Soci:

-----

-----  
-----  
Soggetti cessati alla carica nell'anno precedente al bando:

-----  
-----  
*(nel caso di società in accomandita semplice):*

Soci accomandatari:

-----  
-----  
Soggetti cessati alla carica nell'anno precedente al bando:

-----  
-----  
*(nel caso di altro tipo di società, associazione, cooperativa o consorzio):*

Membri del C.d.A con poteri di rappresentanza, direzione o vigilanza:

-----  
-----  
Altri soggetti con poteri di rappresentanza, direzione o controllo:

Socio unico (persona fisica) o socio di maggioranza:

Soggetti cessati alla carica nell'anno precedente al bando:

-----

-----

-----

- che i soggetti sopra elencati non hanno subito condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena per uno dei seguenti reati (*comma 1 art. 94 del D.Lgs 36/2023*):

a) delitti, consumati o tentati, di cui agli [articoli 416, 416-bis del codice penale](#) oppure delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis oppure al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'[articolo 74 del testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309](#), dall'[articolo 291-quater del testo unico delle disposizioni legislative in materia doganale, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43](#) e dall'[articolo 452-quaterdecies del codice penale](#), in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione europea, del 24 ottobre 2008;

b) delitti, consumati o tentati, di cui agli [articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale](#) nonché all'[articolo 2635 del codice civile](#);

c) false comunicazioni sociali di cui agli [articoli 2621 e 2622 del codice civile](#);

d) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee, del 26 luglio 1995;

e) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;

f) delitti di cui agli [articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale](#), riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'[articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109](#);

g) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;

h) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

*(si precisa che la dichiarazione di cui sopra deve essere resa anche in relazione ai soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata; si precisa, altresì, che il concorrente non verrà escluso nel caso in cui un reato commesso da uno dei soggetti elencati sia stato depenalizzato ovvero quando sia intervenuta la riabilitazione ovvero quando quel reato sia stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima)*

- Di non aver subito cause di decadenza, di sospensione o divieto previste dall'articolo 67 del D. Lgs 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui l'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto o quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia *(comma 2, art. 94 del D.Lgs 36/2023)*
- Di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello stato in cui sono stabiliti *(comma 6, art. 94 del D. Lgs 36/2023)*. Dichiaro quindi di aver aperto le seguenti posizioni previdenziali ed assicurative.

INPS: sede di \_\_\_\_\_,  
matricola n. \_\_\_\_\_,

(nel caso di iscrizione presso più sedi indicarle tutte)

- di non essersi avvalso dei piani individuali di emersione (PIE) previsti dalla legge 18/10/2001 n.383 recante "Primi interventi per il rilancio dell'economia" e che non abbia ancora concluso il periodo di emersione, ai sensi del quanto disposto dall'art. 1-bis, comma 14 della citata legge, come sostituito dall'art. 1-bis, comma 2 del D.L. 25/09/2002, n.210 recante "Disposizioni urgenti in materia di emersione del lavoro sommerso e di rapporti di lavoro a tempo parziale", convertito dalla legge 22/11/2002, n. 266;
- avere sede in Italia o in un altro stato membro dell'Unione Europea;



*(Allegare attestazioni di regolare esecuzione del servizio rilasciate dai committenti pubblici o, nel caso di gestioni private, idonea documentazione atta a comprovare la regolare esecuzione delle esperienze sopra dichiarate)*

di non avere commesso mancanze o carenze nell'esecuzione di un precedente contratto di concessione tali da averne causato la risoluzione anticipata;

di ricorrere all'istituto dell'**avvalimento** per il/i seguente/i requisito/i

-----  
-----  
-----

Si allega, in originale o in copia autentica, il contratto di avvalimento, tra l'impresa ausiliaria e l'impresa ausiliata. Nel contratto sono indicate le risorse che l'impresa ausiliaria dovrà mettere a disposizione dell'impresa ausiliata. Si osservano rigorosamente le norme di cui l'art. 104 del D. Lgs. 36/2023.

Di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui l'articolo 10 del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i., che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;

Di accettare che l'invio delle comunicazioni inerenti la procedura concorsuale, da parte della stazione appaltante, avvenga mediante posta elettronica certificata in alternativa alla racc. a.r. e di accettare, nel caso in cui sia privo di PEC, lo scambio di comunicazioni anche tramite e-mail standard, assumendosi la piena responsabilità di eventuali difetti di trasmissione indipendenti dall'Amministrazione. A tal fine indica il seguente indirizzo di posta elettronica certificata:

-----  
-----

e/o il seguente indirizzo di e-mail  
standard: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (leggibili).

**FIRMA DEL DICHIARANTE**

-----

*(Allegare fotocopia del documento d'identità)*

## **ALLEGATO B) PROGETTO DI GESTIONE**

**Esperienza professionale**

**Formazione personale**

**Organizzazione dei servizi generali**

**Piano di promozione e comunicazione dei servizi offerti**

**Attività di collaborazione con altri soggetti**

**Proposte migliorative che si intendono realizzare nella struttura e nelle attività**

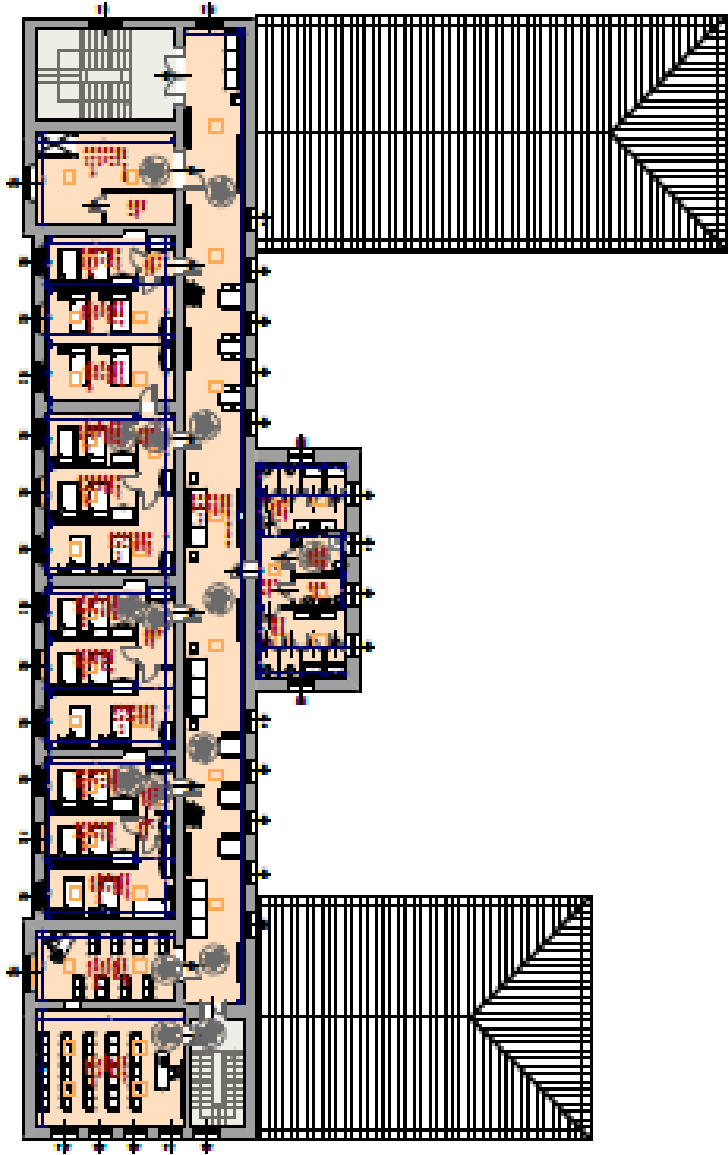
**Attività di animazione e socializzazione per i singoli e i gruppi ospitati**

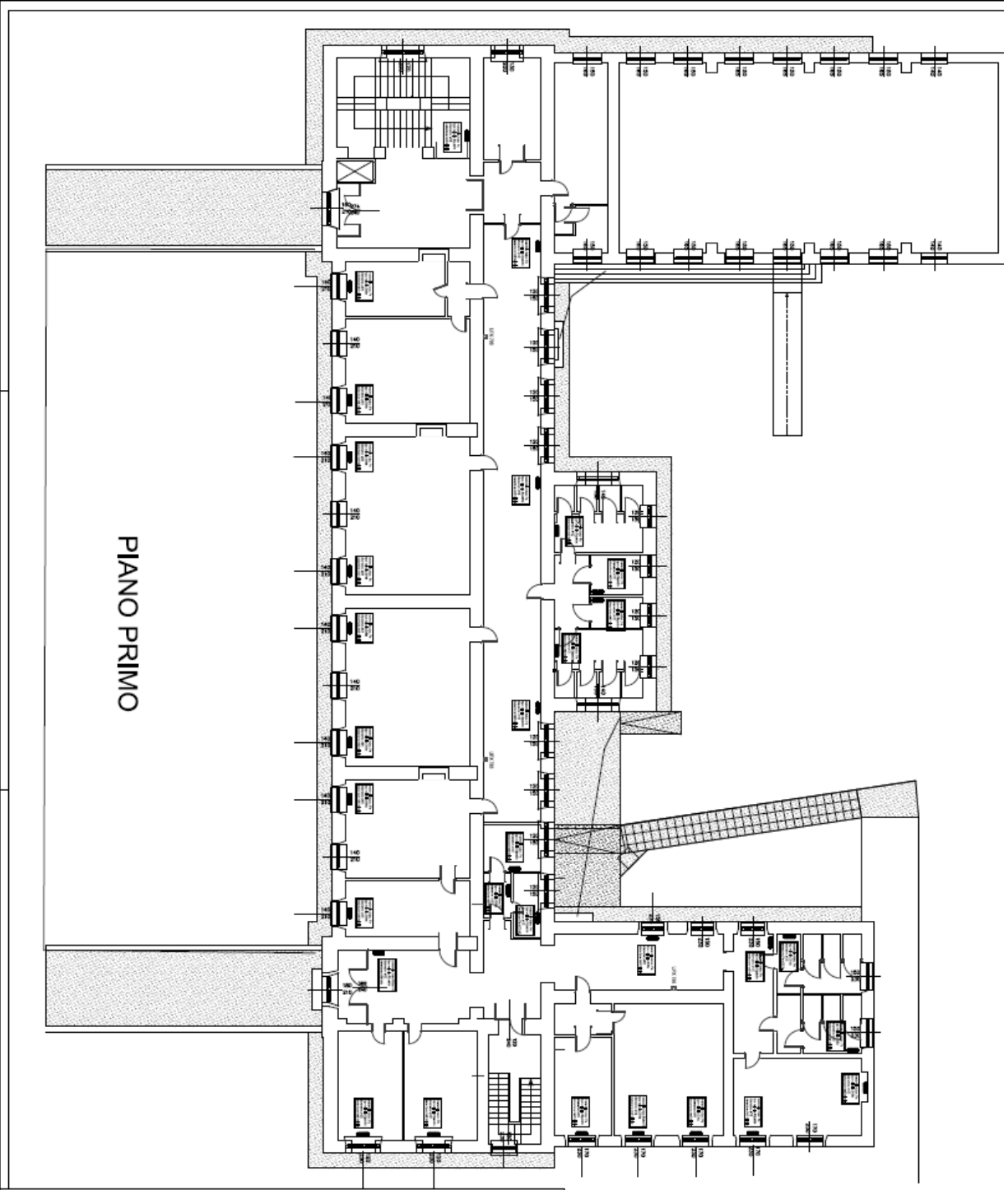
**Data**

**Firma** \_\_\_\_\_

**Al.E)** **Planta Piano Secondo**

scala 1:200





**CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELL'IMMOBILE ADIBITO  
AD "OSTELLO DELLA GIOVENTU'" SITO IN PREMILCUORE  
VIA MARCONI N. 8 .**

Il giorno .. del mese di .., dell'anno duemila.....(202..) nel  
Comune di Premilcuore Piazza dei Caduti n. 12, avanti al Segretario  
Comunale autorizzato a rogare gli atti nei quali l'Ente è parte, a norma  
dell'art.97 TUEL, sono comparsi :

**TRA**

il Comune di Premilcuore rappresentato in questo atto dal Dott.Giuseppe  
Michelacci che agisce in qualità di Responsabile del Servizio associato  
Cultura, Turismo e Sport in esecuzione della determina dirigenziale n. 7 del  
27.02.2026, di seguito denominato **CONCEDENTE** ;

**E**

La società..... rappresentata dal Sig..... nato a  
..... (..) il ..... con sede legale  
in..... cap..... n..... P.Iva ..... di  
seguito denominato **CONCESSIONARIO**;

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**ART. 1- OGGETTO**

La parte concedente affida in gestione alla parte concessionaria che

accetta, la gestione dell'immobile di sua proprietà sito in Premilcuore via  
Guglielmo Marconi n.8 - 47010 Premilcuore (FC) distinto catastalmente al  
**foglio 31 particella 21 subalterno 10** al fine di destinarlo ad uso  
**“Ostello per la Gioventù”** per gli spazi evidenziati nella planimetria 1  
allegata al presente contratto.

Il rapporto tra il Comune di Premilcuore e il concessionario si configura  
come atto di concessione amministrativa per la gestione di un servizio e  
pertanto il rapporto stesso non è soggetto alle norme vigenti in materia di  
tutela giuridica dell'avviamento commerciale.

La parte dell'immobile destinato ad uso ostello è costituito dai seguenti  
locali:

PIANO PRIMO: ingresso comune, scale, piattaforma elevatrice;

PIANO SECONDO: n. 1 locale di servizio al cui interno è presente un'area  
server, n.12 camere (per un totale di n.25 posti letto), n.2 sale studio  
adibite ad attività culturali con la priorità di utilizzo da parte dell'Accademia

Distretto della Musica in base alla programmazione presentata  
annualmente entro il mese di febbraio, 1 area comune (corridoio) , i servizi

igienici non sono riservati ad uso esclusivo di ogni singola camera ma  
sono in condivisione nell'area comune e sono composti da: n.5 wc , n. 4

docce ed 1 bagno attrezzato per disabili, n. 1 antibagno, il tutto meglio  
identificato nell'allegata planimetria sotto la lettera A), nonchè impianti di

servizio (incluso piattaforma elevatrice), impianti tecnologici, arredi e  
attrezzature facenti parte del complesso di cui sopra descritti, che

saranno verificati in contraddittorio dalle parti prima della consegna.

La ragione ed il motivo rilevante essenziale del presente atto è che il bene

oggetto di concessione sia adibito esclusivamente all'uso convenuto di cui sopra, come struttura a carattere di ricettività di tipo turistico/culturale/sportivo/aggregativo e di promozione del territorio rientrante nella tipologia di "Ostello della Gioventù"; ciò comporta che la presente concessione si intenderà risolta ex art.1456 e segg. del c.c. con ogni conseguenza, qualora il concessionario modifichi l'utilizzo sopra stabilito. Si precisa che la struttura (ostello) rientra tra quelle extralberghiere disciplinate dalla Legge Regionale 28 luglio 2004, n. 16 e s.m.i. della Regione Emilia-Romagna, con particolare riferimento all'art. 8.

#### **ART. 2 – DURATA**

La concessione ha validità dalla data odierna e per due (2) anni. Il contratto potrà essere rinnovato per ulteriori due (2) anni per motivi di pubblico interesse su richiesta del concedente e previo consenso del concessionario. Il concessionario sarà in tal caso tenuto all'esecuzione delle prestazioni previste nel presente contratto alle stesse condizioni.

Alla scadenza i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, salvo il normale uso.

#### **ART. 3 - CANONE**

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di **3.000 Euro annuali + Iva** ai sensi di legge per tutte le annualità. A decorrere dal 2° anno e per gli anni successivi il canone verrà inoltre aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, pari al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT -famiglie e operai-verificatasi nell'anno precedente. Per il 2026 il canone sarà calcolato dalla data di effettiva

consegna dei locali da parte dell'Ente al concessionario.

Il canone deve essere pagato entro il 31.12 di ogni annualità; in caso di mancato pagamento la parte concedente potrà valersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione di mora.

Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura pari all'interesse legale (ai sensi dell'art.1 comma 1 lett.e) D.lgs 192/2012). Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

#### **ART. 4 - USO DELL'IMMOBILE**

Il concessionario dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato, salvo il normale uso, libero da persone e da cose, completo di ogni accessorio e impianto.

#### **ART. 5 - CESSIONE DEL CONTRATTO**

E' fatto espresso divieto al concessionario di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del medesimo ex art. 1453 C.C.

#### **ART. 6 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

Si precisa che, per l'avvio della gestione della struttura, è necessaria la presentazione di SCIA allo Sportello Unico delle Attività Produttive

(SUAP) competente. Il Concessionario ha diritto a gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente l'immobile per l'intera durata della presente concessione, conformemente a quanto dichiarato nell'offerta presentata in sede di gara. Sono vietate le modalità di utilizzo dell'immobile in contrasto con le finalità del pubblico interesse perseguite dal concedente, con l'ordine pubblico o con norme imperative.

Il concessionario è vincolato al rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari applicabili all'attività economica che svolge e a far rispettare tali vincoli anche alle imprese esecutrici che a qualunque titolo svolgono una attività di costruzione /manutenzione sui beni immobili oggetto della concessione o sulle pertinenze e alle imprese che a qualunque titolo svolgono una attività di prestazione di servizi accessori all'interno della struttura ricettiva.

Il concessionario si impegna a garantire l'apertura al pubblico della struttura per almeno 90 giorni all'anno, avendo comunque la facoltà di ampliare le giornate di apertura al pubblico.

Il Concessionario si impegna nei confronti del Comune di Premilcuore:

- a) a rispettare quanto previsto dalla Legge Regionale n.16 del 28 luglio 2004 ad oggetto "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità" e delle altre normative vigenti in materia;
- b) a pagare il canone di locazione di cui all'art.3 nonché di oneri accessori;
- c) a sostenere in particolare i costi delle utenze per i consumi di acqua, gas, energia elettrica che nella fase attuale dovranno essere rimborsate all'amministrazione comunale, al termine di ogni anno solare, dietro

richiesta di rimborso calcolata dal servizio tecnico comunale che valuterà la quota in base al consumo effettivo .

In caso di realizzazione di interventi tesi a rendere autonome le utenze dell'Ostello dall'intero immobile, il gestore si impegna a provvedere all'intestazione e/o voltura delle relative utenze, così come saranno a suo carico, alla scadenza del contratto, la chiusura delle stesse e la risoluzione dei rispettivi contratti;

d) ad eseguire i lavori di manutenzione di cui agli art.11 e 12;

e) a provvedere a proprie spese allo smaltimento dei rifiuti prodotti come da tariffe previste da regolamento Hera in qualità di gestore dei rifiuti;

f) ad effettuare le manutenzioni della piattaforma elevatrice in base alla normativa vigente;

g) ad effettuare le verifiche dei presidi antincendio (estintori, idranti, uscite di sicurezza ecc..) previste dalla normativa vigente;

h) ad adottare ogni misura atta alla salvaguardia dei locali concessi e gli eventuali danni a persone e cose che possano derivarne, tramite la sottoscrizione di adeguata polizza assicurativa inerente l'attività esercitata negli stessi;

i) a non svolgere nell'immobile in concessione attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge ed ai Regolamenti;

l) ad adempiere a tutto quanto indicato nell'offerta tecnica presentata in sede di gara;

m) ad impiegare, per lo svolgimento del servizio, personale in numero e qualifica adeguata e tale da garantire comunque il regolare svolgimento delle attività contrattuali;

n) ad attivare adeguate azioni volte all'incremento del numero degli utenti;

o) a non installare ed utilizzare presso i suddetti locali alcun tipo di slot macchine, altro tipo di giochi o attività che possano instaurare ludopatie;

p) a riservare al Comune di Premilcuore a titolo gratuito:

- l'utilizzo delle sale ad uso comune per un numero di 10 giornate l'anno;

-n. 50 presenze letto/anno, per tutte le altre richieste di utilizzo che il

Comune di Premilcuore inoltrerà verrà riconosciuto uno sconto del 30%

sui prezzi di listino applicati dal gestore.

L'utilizzo di tali spazi dovrà essere concordato sulla disponibilità del calendario degli eventi mediante trasmissione di richiesta di utilizzo

almeno 30 giorni prima del loro svolgimento e salva disponibilità.

Restano a carico del concessionario gli oneri relativi alla sorveglianza, pulizia e utenze.

#### **ART.7 - SISTEMA TARIFFARIO**

Il concessionario viene remunerato attraverso la gestione dell'intera struttura. Il servizio standard offerto dalla struttura consiste in: set asciugamani, lenzuola, parcheggio in area pubblica, accesso ai disabili in tutte le aree comuni e disponibilità di uno spazio ad uso comune con servizi attrezzati. Il concessionario determina liberamente i costi di eventuali servizi aggiuntivi previa autorizzazione da acquisirsi in base alle normative vigenti (pranzo e cena, organizzazione iniziative culturali e ricreative per gli ospiti).

Il Concessionario ha la facoltà di determinare liberamente le tariffe di soggiorno giornaliero partendo dai seguenti prezzi unitari che, al momento della stipulazione del contratto, rappresentano i valori massimi:

Camere multiple	€ 30,00/pers.
-----------------	---------------

Il Concessionario stabilisce le tariffe definitive dandone comunicazione al Comune non potendo superare i limiti massimi tariffari stabiliti nella presente concessione. Il concessionario può offrire all'utenza altre forme di riduzioni/agevolazioni tariffarie dandone comunicazione preventiva al Comune per acquisirne il consenso formale. Sui corrispettivi stabiliti in via definitiva si applica, a decorrere dal 1/1/2027, l'adeguamento rilevato dall'ISTAT nell'anno solare precedente sull'ammontare dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati. Tutti gli aggiornamenti dei prezzi sono compiuti mediante arrotondamento per difetto ai 10 centesimi inferiori. Tutte le tariffe proposte all'utenza, nonché i relativi aggiornamenti, devono essere pubblicate:

- in forma cartacea ben visibili nell'atrio di ingresso e
- in forma elettronica sul sito web del concessionario

È vietato al concessionario richiedere all'utente compensi aggiuntivi, sotto qualunque forma o in qualunque modo denominati, per eseguire prestazioni che il concessionario sia tenuto a fornire in forza della presente concessione.

#### **ART.8- VERIFICA PERIODICA DELLA GESTIONE**

Il concessionario, al fine di consentire al concedente una verifica periodica della gestione, si impegna a redigere e trasmettere al comune un apposito "report" sulla gestione complessiva della struttura turistica da consegnare entro il 30 dicembre di ogni anno .Tale relazione dovrà indicare :

- il numero totale delle presenze e degli arrivi turistici, suddivisi per mesi e per tipologie;

- le attività promozionali svolte (fornendo dati quantitativi e numerici sulle visualizzazioni ai social, sul materiale promozionale predisposto, sulle campagne informative effettuate ecc.);
- i servizi erogati con particolare riferimento alle attività complementari finalizzate all'incremento degli stessi;
- i reclami presentati dagli utenti e le risposte inviate;
- gli interventi di manutenzione eseguiti dal concessionario relativi all'immobile e agli impianti tecnologici, suddivisi per categoria di impianto;
- il numero dei dipendenti e collaboratori suddiviso per tempo pieno e part-time;
- le giornate in cui la struttura è stata totalmente chiusa.

Alla relazione devono essere allegati:

- la copia delle quietanze di pagamento delle polizze assicurative di cui all'articolo 16;
- la copia dei rinnovi del certificato di prevenzione incendi;
- l'elenco di tutti i subcontratti stipulati per la gestione dell'ostello finalizzati a garantire l'erogazione del servizio e la manutenzione degli immobili, delle apparecchiature e delle attrezzature.

A tale relazione andrà allegato inoltre un bilancio economico finanziario consuntivo indicante in modo dettagliato i costi relativi alla conduzione e manutenzione della struttura e delle relative entrate derivanti dalla gestione della struttura ricettiva e delle attività complementari, redatto sotto la forma dell'autocertificazione, potendo il Comune verificare la documentazione dimostrativa.

#### **ART.9 VIGILANZA DA PARTE DEL COMUNE**

Il Comune vigila sul funzionamento dell'Ostello, a tutela degli utenti e per il rispetto delle condizioni di cui alla presente concessione, attraverso i Responsabili individuati i quali hanno facoltà:

Responsabile del Servizio tecnico:

- a. di effettuare (o fare effettuare a personale tecnico delegato) l'accesso alla struttura ogni qualvolta lo ritenga necessario e previa comunicazione al concessionario che lo rende possibile;
- b. di richiedere chiarimenti e documenti giustificativi sui dati/report/costi degli interventi di manutenzione programmati ed effettuati;
- c. di richiedere dati/analisi a garanzia del mantenimento dei requisiti igienici, sanitari e/o ambientali.

Responsabile del Servizio Cultura:

di richiedere chiarimenti e documenti giustificativi sui dati/report forniti sui costi di gestione.

Il Comune, ove riscontri inadempimenti rispetto a quanto concordato nella presente concessione e/o gravi disfunzioni per gli utenti, le comunica tempestivamente al Concessionario che adotta le misure ritenute necessarie, concordate con il Comune. Qualora il concessionario perduri nell'inadempimento, il Comune ha la facoltà di rescindere la concessione .

Il Comune può richiedere al concessionario l'esibizione dell'intera documentazione contabile e fiscale relativa alla gestione.

#### **ART. 10 – MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI**

E' vietata qualsiasi modifica e/o innovazione ai locali senza il preventivo consenso scritto del concedente , fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese anche quelle relative alle pratiche amministrative

che si rendessero necessarie, rimarrà ad integrale carico del concessionario e che gli eventuali lavori o le innovazioni o modificazioni, ove **non** richieste dalla parte concedente, verranno rimosse al termine del contratto sempre a cura e spese del concessionario. Ogni altra aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto della concessione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Sono per intero a carico della parte concessionaria tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento delle attività a cui è destinata la presente concessione. In ogni caso, si conviene che tutti i miglioramenti, le addizioni, i mutamenti di fissi e infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento, l'impianto idrico, l'arredo ecc. rimangono, per patto espresso, a beneficio dell'Amministrazione Comunale, senza che il concessionario possa pretendere il rimborso o indennizzo alcuno. Questa eventualità si applica altresì dopo 15 giorni dalla resa dell'immobile all'eventuale mobilio o altro materiale lasciato dal concessionario una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito verbale, in quanto tali beni sono ceduti in proprietà all'Amministrazione comunale a titolo di indennità di occupazione, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso al momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento o loro trasferimento in altra sede.

#### **ART.11- MANUTENZIONE ORDINARIA**

I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il concessionario si impegna a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia e ad accollarsi i lavori di manutenzione ordinaria degli

stessi, previo accordo con l'Amministrazione concedente.

Per manutenzione ordinaria si intendono le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti quali a titolo esemplificativo:

a) pulitura, riparazione, tinteggiatura di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, (senza alterazione dei materiali esistenti);

b) pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti);

c) pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, (senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);

d) riparazione di infissi e rivestimenti interni, (senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);

e) riparazione degli impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici o tecnologici;

f) riparazione di pavimenti interni.

Per manutenzione ordinaria si intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti.

Rientrano anche nella manutenzione ordinaria tutte le riparazioni necessarie, comprese quelle derivanti da tentativi di effrazione. La pulizia e la custodia sono a totale carico del concessionario.

La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli impianti

installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, impianto elettrico, ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) sono a carico del concessionario. In relazione all'obbligazione assunta dal concessionario di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell'immobile, il medesimo garantisce la libertà di accesso, dietro preventiva richiesta, a tutto il personale tecnico del comune di Premilcuore per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso. Il Comune effettuerà periodicamente e a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione ordinaria. Il concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile locato in perfetto stato di conservazione e manutenzione nei limiti della propria competenza, così da poterlo riconsegnare al Comune di Premilcuore al termine della locazione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

#### **ART.12- MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

I lavori di manutenzione straordinaria sono a carico dell'Ente concedente.

Il concessionario potrà eseguire lavori di manutenzione straordinaria e migliorie solo a seguito di autorizzazione da parte dell'ente proprietario. Ai sensi del D.Lgs 36/2023 artt. 100 e segg. del medesimo (opera pubblica realizzate a spese del privato) il concessionario dovrà presentare all'ente per l'approvazione da parte del competente servizio tecnico del Comune di Premilcuore:

a) un progetto di fattibilità adeguato per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei

lavori da realizzare ed i beni da acquistare e le relative stime economiche con allegati preventivi, a firma di un tecnico abilitato, corredato almeno di elaborati grafici, che rappresentino lo stato di fatto e lo stato di progetto delle opere;

b) il computo metrico estimativo e la relazione tecnica (con espressa indicazione dei tempi necessari alla realizzazione delle opere). Il concessionario è poi tenuto a presentare la certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente.

Il costo relativo ai suddetti lavori ed acquisto beni potrà essere rimborsato direttamente al concessionario solo previa verifica dell'effettuazione dei lavori e degli acquisti, la loro rispondenza alla documentazione presentata precedentemente e a seguito della consegna della certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente.

L'effettuazione di lavori o l'acquisto di beni non autorizzati dall'Amministrazione comporta la risoluzione della presente concessione e l'obbligo di restituzione dei locali, salvo il risarcimento del danno arrecato.

#### **ART.13 CONFORMITA' IMPIANTI**

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n.37 il concessionario dichiara e prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti installati nell'immobile oggetto del presente atto sono conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi il Comune ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

#### **ART.14 ONERI ACCESSORI**

Il concessionario è tenuto a sostenere in particolare i costi delle utenze

per i consumi di acqua, gas ed energia elettrica che dovranno essere rimborsate all'amministrazione comunale, al termine di ogni anno solare, dietro richiesta di rimborso calcolata dal servizio tecnico comunale che valuterà i consumi in base ai mq di superficie utilizzata dal gestore.

#### **ART. 15 –ASSICURAZIONI E FIDEJUSSIONE.**

Il concessionario è costituito custode della cosa in locazione, ai sensi dell'art.2051 C.C. ed è direttamente responsabile, sia verso la proprietà che verso terzi dell'utilizzo dell'immobile in uso, pertanto dovrà assumere a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni all'edificio di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di adeguamento dei locali (intendendosi che gli stessi sono concessi in uso nello stato in cui si trovano),di manutenzione degli stessi, nonché nel corso dell'esercizio delle attività svolte nell'immobile in locazione. A questo proposito il concessionario si impegna a consegnare la polizza assicurativa per "rischi locativi" in genere, ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile al momento della sottoscrizione della presente locazione, per un massimale non inferiore a € 250.000,00 per danni al fabbricato e con garanzia per R.C. prestata fino a € 1.000.000,00 (un milione di euro). La suddetta polizza prodotta dal concessionario dovrà contenere la condizione esplicita che la Compagnia Assicuratrice si obbliga a notificare tempestivamente al Comune di Premilcuore a mezzo PEC, l'eventuale mancato pagamento dei premi, nonché l'eventuale mancato rinnovo della polizza alla sua naturale scadenza e, comunque, a considerare valida ed operante la copertura assicurativa fino a quando non siano trascorsi 20 giorni dalla data di ricevimento della

comunicazione inoltrata tramite PEC. A garanzia degli obblighi derivanti dalla concessione, della perfetta esecuzione a regola d'arte di tutte le opere di manutenzione ordinaria, nonché di ogni altro obbligo, il concessionario dovrà inoltre costituire idonea fidejussione dell'importo di 30.000,00 € rilasciata da Istituto bancario, da Impresa di Assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni o da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco di cui all'art.106 del d.lgs 385/1993 che svolga in via esclusiva o prevalentemente l'attività di rilascio garanzie a ciò autorizzato dal ministero competente.

#### **ART. 16 –RAPPORTI CON IL VICINATO**

Il concessionario si obbliga ad osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari , impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

#### **ART. 17 –ONERI SICUREZZA**

Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del DM 37/2008 e del D.Lgs 81/2008, adeguando e rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni. Il concessionario è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs 9/04/2008 n.81 (e successive modificazioni ed integrazioni), in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n.123 (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza

delle lavoratrici ed i lavoratori nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi).

#### **ART. 18 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Le clausole della presente concessione hanno carattere essenziale, sicchè per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 C.C e senza necessità di costituzione in mora.

#### **ART. 19-SPESE**

Tutte le spese relative al presente atto, attuali e future, (bollo, registrazione, diritti, ecc..) sono a carico del concessionario.

#### **ART. 20 – CONTROVERSIE**

Qualsiasi controversia dovesse insorgere fra l'Ente e il concessionario circa l'efficacia, applicazione, esecuzione ed interpretazione della presente convenzione, sarà deferita al giudice ordinario, Foro competente è quello di Forlì.

#### **ART.21-VALIDITÀ CONCESSIONE**

La presente concessione, oltre che per l'ente, sarà valida solamente per il concessionario quindi è esplicitamente escluso che ad essa subentri in qualsiasi forma, condizione e modo, altro ente, società o persona per qualsiasi ragione e causa. Qualora il Presidente o legale rappresentante del concessionario sia sostituito per qualsiasi ragione con altro, quest'ultimo si intende obbligato ad osservare tutte le prescrizioni in questa concessione contenute.

#### **ART.22 DOMICILIO**

Per tutti gli effetti della presente convenzione il gestore elegge domicilio presso il Comune di Premilcuore . Le comunicazioni e le notifiche saranno effettuate a mezzo PEC.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL LEGALE RAPPRESENTANTE

IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO

IL SEGRETARIO

## **Comune di Premilcuore**

### **CAPITOLATO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'OSTELLO DI PREMILCUORE.**

#### **Art. 1 – OGGETTO**

Questa Amministrazione, in esecuzione della delibera di G.C. n. 14 del 26.02.2026 intende procedere all'affidamento in concessione della gestione dell'Ostello di Premilcuore (FC).

#### **Art. 2 – FINALITA' E AMBITI DELLA GESTIONE**

Il Comune di Premilcuore è proprietario dell'immobile sito in via Guglielmo Marconi n.8, destinato ed attrezzato per l'attività ricettiva di "Ostello della Gioventù" costituito, come evidenziato nelle planimetrie allegata, dai seguenti spazi:

PIANO PRIMO: ingresso comune, scale, piattaforma elevatrice

PIANO SECONDO: n.1 locale di servizio al cui interno è presente un'area server, n.12 camere (per un totale di n.25 posti letto), n.2 sale studio adibite ad attività culturali con la priorità di utilizzo da parte dell'Accademia Distretto della Musica in base alla programmazione presentata annualmente entro il mese di febbraio, 1 area comune (corridoio), i servizi igienici non sono riservati ad uso esclusivo di ogni singola camera ma sono in condivisione nell'area comune e sono composti da: n.5 wc , n.4 docce ed 1 bagno attrezzato per disabili, n. 1 antibagno, il tutto meglio identificato nell'allegata planimetria sotto la lettera A). Si precisa che la struttura (ostello) rientra tra quelle extralberghiere disciplinate dalla Legge Regionale 28 luglio 2004, n. 16 e s.m.i. della Regione Emilia-Romagna, con particolare riferimento all'art. 8.

Nell'ambito del suo generale e prioritario obiettivo di valorizzare il territorio, è interesse strategico per l'amministrazione comunale che tale struttura, posta fra l'altro nel centro cittadino, sia aperta e funzionante soprattutto nel periodo estivo di massima affluenza turistica.

Con delibera di Giunta n. 14 del 26.02.2026 l'amministrazione comunale ha espresso il proprio indirizzo in merito all'attivazione di una procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla locazione della struttura.

Nell'ambito di tale sede potranno essere svolte le seguenti attività:

- ricettività turistica rivolta a singoli e gruppi (accoglienza, pernottamento, prima colazione e, per gruppi, possibilità di concordare la somministrazione anche dei pasti previa autorizzazione da acquisirsi in base alle normative vigenti), con priorità alla ricezione di persone o gruppi che svolgeranno attività legate al progetto "Appennino in musica" a cura dell'Accademia Distretto della Musica o attività promosse dall'ente concedente per lo svolgimento di azioni legate a finalità culturali, sportive, di aggregazione giovanile e di promozione del territorio;

- informazioni turistiche sul territorio e sugli eventi promossi dall'amministrazione comunale e dalle associazioni;
- promozione della struttura attraverso siti turistici, social, mailing list, riviste specializzate, campagne informative dedicate ecc.;
- logistica per ospitalità corsi, convegni, eventi culturali.

### **ART. 3- ONERI E VINCOLI CONTRATTUALI DERIVANTI DALL'ASSEGNAZIONE DELLA LOCAZIONE.**

Al termine della procedura di selezione, al soggetto che avrà presentato il miglior progetto di gestione e promozione verrà concesso in gestione il bene così come descritto nella relazione e planimetrie allegata al presente avviso.

Si precisa che, per l'avvio della gestione della struttura, è necessaria la presentazione di SCIA allo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) competente.

Il canone di locazione, da definire puntualmente in sede di presentazione dell'offerta progettuale, viene fissato in **3.000,00 €** all'anno + IVA ai sensi di legge. A decorrere dal 2° anno e per gli anni successivi il canone verrà inoltre aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, pari al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT -famiglie e operai-verificatasi nell'anno precedente. Per il 2026 il canone sarà calcolato dalla data di effettiva consegna dei locali da parte dell'Ente al concessionario.

Il soggetto selezionato (concessionario) si impegna a destinare l'immobile di cui sopra per le attività previste al punto 2 del presente capitolato e secondo il progetto di gestione/promozione presentato.

Alla scadenza del contratto i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune al quale, in ogni caso, nell'ipotesi di urgente e sopravvenuta necessità, è concesso di richiedere l'immediato rilascio. Alla scadenza del contratto, il concessionario si impegna a riconsegnare l'immobile nelle medesime condizioni, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo. Le migliorie, modifiche eseguite dal gestore resteranno acquisite dal proprietario dell'immobile senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del medesimo.

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione.

Il concessionario dovrà impegnarsi a riservare al Comune di Premilcuore a titolo gratuito:

- l'utilizzo delle sale ad uso comune per un numero di 10 giornate l'anno;
- n. 50 presenze letto/anno, per tutte le altre richieste di utilizzo che il Comune di Premilcuore inoltrerà verrà riconosciuto uno sconto del 30% sui prezzi di listino applicati dal gestore.

Il concessionario si impegnerà inoltre a dare priorità di utilizzo delle 2 sale studio adibite ad attività culturali all'Accademia Distretto della Musica per azioni all'interno del progetto "Appennino in musica".

### **Art. 4 –VALORE DELLA CONCESSIONE**

Il valore presunto della concessione, calcolato come disposto dall'art. 179 del D.Lgs 36/2023 è pari a 128.000,00 €

#### **Art. 5 – DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione è fissata dalla data dalla data di sottoscrizione del contratto per due (2) anni . Il contratto potrà essere rinnovato per ulteriori due (2) anni per motivi di pubblico interesse su richiesta del concedente e previo consenso del concessionario. Il concessionario sarà in tal caso tenuto all'esecuzione delle prestazioni previste nel presente contratto alle stesse condizioni.

Alla scadenza i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, salvo il normale uso per motivi di pubblico interesse su richiesta del concedente e previo consenso del concessionario. Il concessionario sarà in tal caso tenuto all'esecuzione delle prestazioni previste nel presente contratto alle stesse condizioni.

#### **Art. 6 – PERIODO DI APERTURA**

Il concessionario garantirà l'apertura al pubblico della struttura per almeno 90 giorni all'anno avendo comunque la facoltà di ampliare le giornate di apertura al pubblico.

#### **Art. 7 – TIPOLOGIA DELLE ATTIVITA'**

Il concessionario è responsabile della manutenzione ordinaria e della pulizia dell'Ostello nonché di ogni altro locale oggetto dell'affidamento, dei servizi, delle attrezzature e delle aree circostanti di pertinenza. Per manutenzione ordinaria si intendono:

- a) pulitura, riparazione, tinteggiatura di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, (senza alterazione dei materiali esistenti);
- b) pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti);
- c) pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, (senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- d) riparazione di infissi e rivestimenti interni, (senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- e) riparazione degli impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
- f) riparazione di pavimenti interni.

Per manutenzione ordinaria si intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti.

Rientrano anche nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie, comprese quelle derivanti da tentativi di effrazione. La pulizia e la custodia sono a totale carico del concessionario.

La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli impianti installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico,

impianto elettrico, alla centrale termica ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) sono a carico del concessionario. In relazione all'obbligazione assunta dal concessionario di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell'immobile, il medesimo garantisce la libertà di accesso, dietro preventiva richiesta, a tutte le strutture da parte del personale tecnico del comune di Premilcuore per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso. Il Comune effettuerà periodicamente e a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione ordinaria. Il concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile locato in perfetto stato di conservazione e manutenzione nei limiti della propria competenza, così da poterlo riconsegnare al Comune di Premilcuore al termine della locazione, in perfetto stato efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

I lavori di manutenzione straordinaria sono a carico dell'Ente concedente. Il concessionario potrà eseguire lavori di manutenzione straordinaria e migliorie solo a seguito di autorizzazione da parte dell'ente proprietario. Ai sensi del D.Lgs 36/2023 artt. 100 e segg. del medesimo (opera pubblica realizzate a spese del privato) il concessionario dovrà presentare all'ente per l'approvazione da parte del competente servizio tecnico del Comune di Premilcuore.

#### **Art. 8 – REQUISITI DEL PERSONALE**

La nomina del personale avverrà nel rispetto dei seguenti requisiti:

- possesso di qualifiche idonee
- curriculum

#### **Art. 9 – OBBLIGHI NEI CONFRONTI DEL PERSONALE DIPENDENTE**

Il concessionario si impegna ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o soci lavoratori, in base alle disposizioni legislative regolamentari vigenti in materia di lavoro e assicurazioni sociali, sicurezza, assumendo a proprio carico tutti gli obblighi relativi.

Il concessionario si impegna, altresì, ad effettuare nei confronti dei propri dipendenti, occupati nelle prestazioni oggetto della presente gestione, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti di lavoro collettivi applicabili, alla data della stipula del contratto, alla categoria e nella località in cui si svolgono le prestazioni, nonché condizioni risultanti da successive modifiche e integrazioni e, in generale, da ogni altro contratto collettivo successivamente stipulato per la categoria, applicabile nella località.

Il concessionario si obbliga a continuare ad applicare i suindicati contratti collettivi anche dopo la loro scadenza e fino alla loro sostituzione e, se cooperative, anche nei rapporti con i soci.

I suddetti obblighi vincolano il concessionario anche nel caso in cui non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di verificare il rispetto di tali adempimenti anche attraverso la richiesta del DURC.

#### **ART. 10 - CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBAPPALTO**

E' fatto divieto al concessionario-gestore di cedere in qualsiasi forma, totale o parziale, il contratto di concessione. E' ammesso l'affidamento a terzi delle prestazioni di pulizia restando comunque il concessionario l'unico responsabile nei confronti dell'Amministrazione comunale di eventuali danni alla struttura, agli arredi e beni che dovessero essere da chiunque arrecati nel corso della concessione e con esclusione di ogni responsabilità dell'Amministrazione stessa in ordine ai rapporti contrattuali che il concessionario stipuli con terzi.

#### **ART. 11 – GARANZIE**

Il concessionario risponderà di eventuali danni a persone o a cose cagionati da terzi (compresi gli utenti) in relazione allo svolgimento di tutte le attività nell'ambito della gestione della struttura oggetto della concessione e per l'intera durata della medesima, tenendo al riguardo sollevata l'amministrazione da ogni responsabilità. Pertanto il conduttore si impegna a consegnare la polizza assicurativa per "rischi locativi" in genere ai sensi degli art. 1588 a 589 e 1611 del c.c. , prima della sottoscrizione del contratto, stipulata con primaria compagnia assicuratrice, per la copertura della Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per gli eventuali danni a persone, e/o cose derivanti dall'organizzazione e dalla gestione delle attività in genere che vengono svolte nell'ambito della struttura oggetto della concessione, compresi i rischi derivanti dalla conduzione complessiva dei locali costituenti la struttura stessa e delle relative aree, servizi e impianti pertinenti, anche esterni, senza eccezioni per un massimale non inferiore a 250.000,00 € per danni al fabbricato e con garanzia per R.C. prestata fino a 1.000.000,00 (un milione di euro) .

La polizza non esonera il concessionario stesso dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto dalla copertura assicurativa.

A garanzia degli obblighi derivanti dalla concessione, della perfetta esecuzione a regola d'arte di tutte le opere di manutenzione ordinaria, nonché di ogni altro obbligo, il concessionario dovrà inoltre costituire idonea fidejussione dell'importo di 30.000,00 € rilasciata da Istituto bancario, da Impresa di Assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni o da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco di cui all'art.106 del d.lgs 385/1993 che svolga in via esclusiva o prevalentemente l'attività di rilascio garanzie a ciò autorizzato dal ministero competente.

#### **Art. 12– RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario è responsabile:

- a) dell'uso dell'Ostello e delle altre strutture-attrezzature affidate che devono essere utilizzate secondo la loro destinazione ed in base alle prescrizioni e limitazioni concordate con l'ente;
- b) dell'ottenimento a proprie cure e spese delle licenze e autorizzazioni prescritte per l'apertura e l'utilizzo della struttura affidata e dell'osservanza, anche da parte di terzi, di tutte le prescrizioni ed i divieti stabiliti dalle leggi, dai regolamenti e, volta per volta, dalle autorità competenti, nonché dalle normali regole di prudenza per evitare incidenti, danni o infortuni, di cui resta responsabile, ad ogni effetto, per eventuali danni o infortuni che dovessero capitare, con riferimento alle attività svolte nella struttura concessa;
- c) della custodia e vigilanza dell'Ostello, dovendosi provvedere con la normale diligenza alla regolazione

delle entrate/uscite, nonché alla chiusura dell'accesso allorché non vi siano responsabili presenti. Eventuali danni causati durante l'utilizzo dello stesso, anche se causati da terzi, restano nella responsabilità del gestore che può esercitare il diritto di rivalsa nei confronti dei terzi stessi.

d) del rimborso riguardante tutte le spese per le utenze e del pagamento della tariffa per lo smaltimento dei rifiuti.

### **ART. 13 - NORME IN MATERIA DI SICUREZZA**

L'Ostello si trova al secondo piano di un edificio che ospita:

- al secondo piano due sale studio utilizzate in via prioritaria per il progetto "Appennino in Musica" a cura dell'Accademia Distretto della Musica in base alla convenzione in essere;

- al piano terra una palestra utilizzata dagli alunni della scuola primaria e secondaria di primo grado.

Al primo piano dell'edificio è presente l'ingresso che conduce ad altri settori della struttura e pertanto è in condivisione.

Sono a carico del concessionario, quale datore di lavoro, tutti gli oneri e obblighi previsti dal D.Lgs. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

### **ART. 14 - CONTROLLI SULLA GESTIONE DEL SERVIZIO**

L'Ente si riserva la facoltà di effettuare, direttamente tramite proprio personale, controlli al fine di verificare che il servizio venga svolto con la massima diligenza e attenzione.

Nel caso di inadempienze gravi e/o ripetute è fatta salva per l'Amministrazione la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto, incamerando la cauzione definitiva e salvo l'ulteriore risarcimento del danno.

### **ART. 15 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Oltre a quanto genericamente previsto dall'art. 1453 del Codice civile per i casi di inadempimento alle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi del 1456 c.c. le seguenti fattispecie:

a) grave negligenza nell'esecuzione del servizio;

b) perdita da parte del concessionario dei requisiti per l'esecuzione del servizio quali il fallimento, il concordato preventivo, stato di liquidazione ecc., la irrogazione di misure sanzionatorie o cautelari che impediscono la capacità a contrattare con la P.A.;

c) cessione totale o parziale del contratto fuori dai casi di cui al precedente art.10;

d) inosservanza delle norme di legge relative alla sicurezza e di ogni altra norma relativa ai rapporti con il personale dipendente, mancata applicazione dei contratti collettivi nazionali di lavoro e integrativi locali, nonché di quanto previsto a proposito nel capitolato;

e) gravi danni prodotti a beni, impianti e attrezzature di proprietà del Comune di Premilcuore;

f) mancata ottemperanza alle prescrizioni dell'Amministrazione in conseguenza dei rilievi effettuati dai soggetti incaricati;

g) interruzione non motivata dei servizi ovvero gravi ritardi o inadempienze tali da causare disservizi e/o danni;

h) impiego di personale in numero o con qualifiche non sufficienti a garantire il livello di efficienza dei servizi;

i) mancato rispetto delle norme in materia di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 136/2010.

In ogni caso il contratto sarà risolto di diritto con effetto immediato a seguito di comunicazione al concessionario da parte dell'Amministrazione tramite PEC.

La risoluzione del contratto non pregiudica, da parte dell'Amministrazione, il diritto di risarcimento per i danni subiti.

In caso di risoluzione del contratto l'Amministrazione affiderà il servizio a terzi per il periodo di tempo occorrente per procedere a nuovo affidamento del servizio, attribuendone i costi maggiori al concessionario.

Il Comune, in caso di risoluzione del contratto, può rivalersi sulla fideiussione prestata per:

- far fronte alle spese conseguenti al ricorso a terzi soggetti, necessario per limitare gli effetti dell'inadempimento ed impedire l'interruzione del servizio;
- coprire le spese di indizione di una nuova gara per il nuovo affidamento del servizio.

#### **ART. 16 - OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE**

Il Comune si impegna a mettere in grado il concessionario di svolgere correttamente i servizi sopra specificati, fornendo tutte le istruzioni e le indicazioni operative di propria competenza.

#### **ART. 17 - SPESE**

Tutte le spese relative al presente contratto, attuali e future, (bollo, registrazione, diritti, ecc..) sono a totale carico dell'aggiudicatario, che se le assume senza diritto di rivalsa.

#### **ART. 18 - FORO COMPETENTE**

In caso di controversie, sarà competente il Foro del Tribunale di Forlì.

#### **ART. 19 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs.196/2003 e s.m.i. si provvede alla informativa di cui al comma 1 dello stesso articolo facendo presente che i dati forniti dalle Imprese concorrenti saranno raccolti e conservati presso il Comune per le finalità inerenti la gestione delle procedure previste dalla legislazione vigente per l'attività contrattuale e la scelta del contraente.

Il trattamento dei dati personali (registrazione, organizzazione e conservazione), svolto con strumenti informatici e/o cartacei idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi, potrà avvenire sia per finalità correlate alla scelta del contraente e all'instaurazione del rapporto contrattuale che per finalità inerenti alla gestione del rapporto medesimo.

Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della partecipazione alla procedura di gara, pena l'esclusione. Con riferimento all'impresa aggiudicataria il conferimento è altresì obbligatorio ai fini della stipulazione del contratto e dell'adempimento di tutti gli obblighi ad esso conseguenti ai sensi di legge.

La comunicazione dei dati conferiti a soggetti pubblici o privati sarà effettuata nei soli casi e con le modalità di cui al D.Lgs.196/2003 e s.m.i..

In relazione al trattamento dei dati conferiti l'interessato gode dei diritti di cui all'art. 13 del D.Lgs.196/2003 e s.m.i. tra i quali figura il diritto di accesso ai dati che lo riguardano, il diritto di far rettificare, aggiornare completare i dati erronei, incompleti o inoltrati in termini non conformi alla legge, nonché il diritto di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.

Il titolare del trattamento è il Comune di Premilcuore nei cui confronti possono essere esercitati tali diritti.

#### **ART. 20 - RINVIO A NORME**

Per quanto non previsto nel presente capitolato, si fa riferimento a quanto stabilito dalle norme vigenti in materia.

#### **ART. 21 – MODALITA' DI AFFIDAMENTO**

L'affidamento dei servizi di cui al presente capitolato avverrà tramite la pubblicazione di pubblico avviso. Ai fini dell'aggiudicazione verrà utilizzato il criterio dell'offerta tecnica presentata.

#### **ART. 22 – CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE E REQUISITI**

##### **Sopralluogo**

Non è fatto obbligo, ai soggetti interessati, di effettuare un sopralluogo preventivo presso la struttura. Qualora venga effettuato verrà rilasciato il relativo verbale.

##### **Soggetti ammessi a partecipare alla gara**

Possono presentare la propria candidatura i soggetti che rientrano nelle casistiche di seguito riportate:

- essere in situazione di inesistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e segg. del D.Lgs 36/2023;
- essere un operatore economico rientrante nell'elencazione dell'art. 65 del D.Lgs 36/2023;
- essere iscritti alla C.C.I.A.A o alla R.E.A., con oggetto l'esercizio di attività di gestione di attività ricettive o, in alternativa, che si impegnano ad iscriversi alla C.C.I.A.A entro 3 mesi dall'aggiudicazione;
- avere sede in Italia o in un altro stato membro dell'Unione Europea;
- non aver commesso mancanze o carenze nell'esecuzione di un precedente contratto di concessione tali da averne causato la risoluzione anticipata;
- aver gestito, direttamente o attraverso i propri soci, associati, collaboratori a regola d'arte nell'ultimo triennio almeno una struttura recettiva, come da idonea documentazione dimostrativa.

Detti requisiti devono, obbligatoriamente, essere autocertificati e allegati in sede di domanda di partecipazione, ai sensi del D.P.R. n.445/2000, mediante dichiarazione sostitutiva, sottoscritta e timbrata dal legale rappresentante, tramite il "modello A" allegato al presente avviso.

In sede di esperimento della procedura di gara, nella fase di prequalificazione, l'Amministrazione appaltante procederà alla verifica delle competenze tecniche e professionali dichiarate, e, laddove necessario, dei registri competenti della C.C.I.A.A. I controlli verranno effettuati sia sul concorrente, sia sulle ditte ausiliarie (in caso di avvalimento), sia sui mandatarî nel caso di raggruppamenti temporanei di imprese.

Non possono partecipare alla medesima gara concorrenti che si trovino fra di loro in una delle situazioni di controllo di cui l'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte siano imputabili ad un unico centro

decisionale. Ai fini della verifica dell'assistenza di tale ipotesi, in sede di offerta, sarà richiesto ad ogni partecipante l'elenco delle imprese rispetto alle quali si trova in situazione di controllo oppure dichiarazione negativa, conseguendo l'esclusione sia delle imprese controllanti sia di quelle controllate, in caso di rilevata partecipazione congiunta, qualora l'Amministrazione aggiudicatrice accerti che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi.

Si precisa che i requisiti minimi **devono sussistere al momento della presentazione della candidatura**. La mancanza dei requisiti di cui sopra comporterà l'esclusione dalla selezione.

#### **ART. 23 – RAGGRUPPAMENTI DI IMPRESE E CONSORZI**

In caso di raggruppamenti temporanei di imprese o di consorzi ordinari di cui all'art. 67 del D.Lgs 36/2023 i requisiti economico-finanziari di cui al punto 23.5. e i requisiti tecnico-professionali di cui al punto 23.6 devono essere posseduti dalla capogruppo o da un'impresa consorziata in misura non inferiore al 60% fermo restando che la somma dei requisiti della capogruppo e delle mandanti deve essere almeno pari a quanto richiesto nei suddetti punti (100%).

#### **ART. 24 – CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

Il criterio di aggiudicazione prescelto è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs 36/2023, costituita da **un'offerta tecnico-qualitativa**, in quanto per le peculiari caratteristiche del servizio oggetto dell'appalto si ritiene opportuno dover considerare i criteri di valutazione quantitativi e quelli qualitativi e precisamente:

<b>Elementi di valutazione qualitativi</b>	<b>descrizione</b>	<b>Ponderazione</b>
Esperienza professionale	Verrà valutata l'attitudine e la capacità operativa del concorrente, l'esperienza maturata nell'organizzazione di attività similari da parte del concorrente medesimo o singoli soci/associati/collaboratori.	Max 20 su 100
Formazione personale	Il concorrente deve indicare il numero minimo e massimo di persone che intende occupare nella gestione del servizio, specificando se a titolo volontario, con rapporto di lavoro a tempo pieno o part-time; il concorrente deve inoltre indicare le professionalità che intende impiegare indicando per ciascuno gli attestati, i titoli di studio e/o formazione conseguita e gli anni di esperienza pregressa.	Max 15 su 100
Organizzazione dei servizi	Il concorrente dovrà evidenziare in modo	

<p>generali</p>	<p>chiaro ed esaustivo le modalità organizzative del servizio adottate e le migliori proposte per dare attuazione a quanto già previsto nello schema di contratto e/o capitolato in particolare per quanto attiene i rapporti con gli utenti legati alle finalità culturali, sportive e di aggregazione.</p>	<p>Max 15 su 100</p>
<p>Piano di promozione e comunicazione dei servizi offerti</p>	<p>Si valuterà a) la strategia di comunicazione e promozione della struttura, dettagliata per ciascuno dei target di utenti previsti b) il tipo, la quantità, la durata delle singole iniziative previste nel piano di comunicazione, c) migliorie relative agli strumenti e ai mezzi di comunicazione da utilizzare e/o alle attività promozionali, informative, pubblicitarie da realizzare, purché comprese nell'offerta economica presentata;</p>	<p>Max 10 su 100</p>
<p>Attività di collaborazione con altri soggetti</p>	<p>Si valuteranno le forme di collaborazione e scambio che si intendono attivare con soggetti pubblici e privati operanti nel settore culturale, ambientale, turistico e formativo (enti di formazione e ricerca, cooperative ed associazioni culturali, turistiche, ambientali, scuole, agenzie ecc..)</p>	<p>Max 10 su 100</p>
<p>Proposte migliorative che si intendono realizzare nella struttura e nelle attività</p>	<p>Si valuterà la qualità e quantità di servizi complementari che si intendono attivare per lo sviluppo della struttura con particolare riferimento al turismo culturale, sportivo e di promozione del territorio e categorie protette.</p>	<p>Max 20 su 100</p>
<p>Attività di animazione e socializzazione per i singoli e i gruppi ospitati.</p>	<p>Si valuterà la qualità della proposta culturale e ricreativa di attività rivolte agli ospiti della struttura soprattutto finalizzate alla conoscenza del territorio</p>	<p>Max 10 su 100</p>

<b>Criterio motivazionale</b>	<b>Valutazione discrezionale</b>	<b>Coefficiente</b>
Individuato per ogni singolo elemento	Nulla	<b>0</b>
	Estremamente insufficiente	<b>0,1</b>
	Gravemente insufficiente	<b>0,2</b>
	Scarso	<b>0,3</b>
	Insufficiente	<b>0,4</b>
	Sufficiente	<b>0,5</b>
	Più che sufficiente	<b>0,6</b>
	Discreto	<b>0,7</b>
	Buono	<b>0,8</b>
	Molto buono	<b>0,9</b>
Ottimo	<b>1</b>	

Le modalità di assegnazione, per ogni elemento di valutazione dell'offerta tecnica, sarà così effettuato:

- ogni commissario assegnerà, discrezionalmente per ogni sub-criterio, un punteggio variabile da 0 a 1, così come riportato nella sopracitata tabella di valutazione;
- successivamente si procederà a calcolare, per ogni sub-criterio, la media dei coefficienti che ogni commissario ha attribuito alle proposte dei concorrenti;
- una volta così stabiliti i coefficienti definitivi per i sub-criteri, gli stessi verranno moltiplicati per il punteggio massimo previsto, per ottenere così i sub punteggi. Di seguito si procederà alla somma dei punteggi così attribuiti e il risultato di tale somma, costituisce il punteggio attribuito a ciascun concorrente.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e a condizione che riporti almeno un punteggio minimo di pt. 60/100 relativamente all'offerta tecnica.

## **Art. 27 – PUBBLICAZIONI E TERMINI**

Trattandosi di concessione di servizi di cui all'art. 176 del D.Lgs 36/2023, si stabilisce quanto segue:

- l'avviso verrà pubblicato sul sito Internet del Comune nella sezione bandi di gara e contratti;
- i termini di ricezione delle offerte, decorrenti dalla pubblicazione sul sito sono stabiliti in 15 giorni naturali e consecutivi;
- i requisiti richiesti verranno verificati nei confronti del concorrente risultato primo in graduatoria;
- l'Amministrazione si riserva la facoltà di verificare la congruità delle offerte presentate.

## **IPOTESI DI PIANO ECONOMICO FINANZIARIO RELATIVO ALLA GESTIONE DELL'OSTELLO DI PREMILCUORE 2026-2029**

### **PREMESSA:**

Il Comune di Premilcuore è proprietario dell'immobile sito in via Guglielmo Marconi n.8, destinato ed attrezzato per l'attività ricettiva di "Ostello della Gioventù" costituito dai seguenti spazi:

PIANO PRIMO: ingresso comune, scale, piattaforma elevatrice

PIANO SECONDO: n.1 locale di servizio al cui interno è presente un'area server, n.12 camere (per un totale di n.25 posti letto), n.2 sale studio adibite ad attività culturali ,1 area comune (corridoio) , i servizi igienici non sono riservati ad uso esclusivo di ogni singola camera ma sono in condivisione nell'area comune e sono composti da: n.5 wc , n.4 docce ed 1 bagno attrezzato per disabili, n. 1 antibagno, il tutto meglio identificato nell'allegata planimetria sotto la lettera A).

Nell'ambito del suo generale e prioritario obiettivo di valorizzare il territorio, è interesse strategico per l'amministrazione comunale che tale struttura, posta fra l'altro nel centro cittadino, sia aperta e funzionante soprattutto nel periodo estivo di massima affluenza turistica.

Nell'ambito di tale sede potranno essere svolte le attività ricettive rivolte a singoli e gruppi con priorità alla ricezione di utenti che svolgeranno attività promosse dall'ente concedente per lo svolgimento di azioni legate a finalità culturali, sportive, di aggregazione giovanile e di promozione del territorio; il servizio di informazioni turistiche sul territorio; la logistica per ospitalità corsi, convegni, eventi culturali.

Eventualmente la struttura potrebbe fornire agli utenti altre tipologie di servizi (prima colazione, pasti ecc..) previo conseguimento delle necessarie autorizzazioni previste dalle normative vigenti.

### **IPOTESI DI CALCOLO DELLE ENTRATE E DELLE SPESE COMPLESSIVE.**

Al fine di calcolare gli importi previsti per gli anni 2026, 2027,2028,2029, non essendoci un quadro storico riguardante la gestione dell'ostello in quanto la struttura è stata recentemente messa in sicurezza ed è stato effettuato un intervento di manutenzione straordinaria, si è proceduto ad elaborare, in via ipotetica, un quadro economico finanziario tenendo in considerazione strutture simili collocate in aree interne appenniniche, spese per immobili con dimensioni equivalenti, costi/ricavi di operatori economici gestori di attività ricettive della stessa tipologia.

Per quanto riguarda le entrate, l'incasso da parte degli utenti è stato calcolato tenendo in considerazione la tariffa massima proposta per il soggiorno.

Il canone di locazione è stato stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, visto le considerazioni di cui sopra, si riportano in maniera schematica i dati relativi alla gestione economico/finanziaria della struttura:

<b>Calcolo dei costi annuali</b>				
	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Canone di locazione	3.000,00€ *	3.054,00€ *	3.108,97€ *	3.164,93€ *
Costo del personale	10.540,00€	11.000,00€	12.000,00€	12.500,00€
Manutenzioni e verifiche previste dalla Legge (piattaforma elevatrice, presidi antincendio e sicurezza, piccole manutenzioni..)	1.200,00€	1.300,00€	1.400,00€	1.500,00€
Costi utenze	3.000,00€	3.000,00€	3.000,00€	3.000,00€
Tassa dei rifiuti	800€	800€	800€	800€
Spese per i servizi forniti (noleggio biancheria ecc.)	500€	500€	500€	500€
Assicurazione	800€	800€	800€	800€
Spese varie	500€	500€	500€	500€
<b>TOTALE</b>	<b>20.340,00 €</b>	<b>20.954,00 €</b>	<b>22.108,97 €</b>	<b>22.764,93€</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>				<b>86.167,90€</b>

\* il canone annuo (al netto dell'IVA) è stato calcolato tenendo conto di un tasso medio annuo di inflazione pari all'1,8 % (deducibile dall'indice Istat)

<b>Calcolo dei ricavi annuali</b>				
	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Pagamento soggiorno da parte degli utenti	28.000,00 €	30.000,00€	32.000,00€	34.000,00€
Ricavi da attività varie	1.000,00 €	1.000,00€	1.000,00€	1.000,00€
<b>TOTALE</b>	<b>29.000,00 €</b>	<b>31.000,00 €</b>	<b>33.000,00 €</b>	<b>35.000,00 €</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>				<b>128.000,00€</b>

	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Utile/Perdita d'esercizio	8.660,00€	10.046,00€	10.891,03€	12.235,07€
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>				<b>41.832,10€</b>

Gli importi sopra menzionati sono da considerarsi iva esclusa.



