



## **AVVISO PUBBLICO**

**OGGETTO: CONCESSIONE TEMPORANEA DEGLI IMMOBILI ED ANNESSI DENOMINATI “LOCANDA DI ONFERNO” E “OSTELLO DI ONFERNO”, SITI IN COMUNE DI GEMMANO (RN), APPARTENENTE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DELLA PROVINCIA DI RIMINI E DEL COMUNE DI GEMMANO, AFFIDATI IN COMODATO ALL'ENTE DI GESTIONE PER I PARCHI E LA BIODIVERSITÀ - ROMAGNA.**

### **1. OGGETTO, FINALITÀ E IDENTIFICAZIONE IMMOBILE**

L'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna rende noto che intende acquisire offerte per l'individuazione del soggetto a cui affidare in concessione temporanea d'uso, onerosa, gli immobili denominati Locanda di Onferno e Ostello di Onferno, siti nel territorio del Comune di Gemmano (RN), (vedi l'allegata scheda tecnica degli immobili).

La finalità che si intende realizzare è la piena valorizzazione degli immobili in armonia con l'ambiente e la realtà circostanti, nonché individuare la migliore soluzione organizzativa per la gestione dello stesso.

Gli immobili sono di proprietà pubblica e sono collocati nel centro di Onferno, sono appartenenti al patrimonio indisponibile della Provincia di Rimini e del Comune di Gemmano, i quali, con contratto Rep. n. 55 del 12/06/2014, li hanno affidati in comodato all'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna, con scadenza al 12/06/2018.

Considerando la struttura, gli impianti e le normative in materia, si elencano di seguito le attività che allo stato attuale si possono realizzare:

1. Bar;
2. Piccola ristorazione;
3. Locanda e ostello con pernottamento.

Sono espressamente vietati altri utilizzi dell'ostello e della locanda, in particolare che non siano destinati alle attività ricettive turistiche e di fruizione.

Fino ad oggi, gli immobili sono stato concesso in uso per l'esercizio di attività di *bar, ristorante e locanda/ostello*. Per l'esercizio dell'attività sopra indicata, compresa la somministrazione di alimenti e bevande, il precedente concessionario era titolare dell'autorizzazione amministrativa relativa.

Le attrezzature, le macchine e gli arredi, di cui al verbale di consistenza da allegare allo schema di convenzione, sono adeguati all'attività prevista dall'autorizzazione comunale di cui sopra.

E' intenzione dell'amministrazione reperire piani di gestione di valorizzazione degli immobili che abbiamo, tra gli altri, quale obiettivo il mantenimento degli immobili come Rifugio e la realizzazione di un miglioramento della fruibilità del medesimo da parte degli ospiti.

E' interesse dell'amministrazione promuovere all'interno degli immobili la realizzazione delle seguenti attività che dovranno essere obbligatoriamente svolte dal gestore:

1. avviare e gestire servizi di ospitalità funzionali al territorio in sinergia con le attività dell'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna;
2. inserimento all'interno dei percorsi enogastronomici della realtà circostante;
3. particolare attenzione ai menu tipici del luogo e della tradizione locale, valorizzando i prodotti tipici;
4. valorizzazione ambientale.

Si allega al presente atto una scheda tecnica degli immobili, nonché dell'area esterna di pertinenza, anch'essi inclusi nella concessione in uso.

## **2. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono presentare domanda di partecipazione persone fisiche, persone giuridiche, società commerciali, ivi compreso aziende agricole, associazioni di promozione sociale, organizzazioni di volontariato, cooperative sociali.

I soggetti partecipanti devono dichiarare l'assenza di cause ostative alla contrattazione con la P.A.

Ai sensi della L.R. 16/2004 in caso di subentro nella titolarità o nella gestione dell'esercizio, qualora non siano apportate modifiche strutturali e il nuovo titolare o gestore sia in possesso dei requisiti soggettivi per lo svolgimento dell'attività ricettiva e confermi la classifica assegnata all'attuale struttura, l'autorizzazione all'esercizio dell'attività è sostituita dalla denuncia di inizio attività.

## **3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Per poter partecipare il concorrente deve presentare offerta per la selezione pubblica volta all'individuazione del soggetto a cui affidare in concessione d'uso l'immobile denominati Locanda di Onferno e Ostello di Onferno.

### **Termine ultimo per la ricezione delle manifestazioni di interesse:**

I plichi contenenti le offerte devono pervenire integri entro il termine perentorio **delle ore 12.00 del giorno 20/04/2015. Non saranno presi in considerazione plichi pervenuti successivamente a tale data e orario.**

### **Indirizzo di ricezione delle offerte:**

Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna – Ufficio Protocollo - Via Saffi n. 2 – Frazione Fognano - Brisighella (RA);

Per la consegna dei plichi sono ammesse tutte le forme, compreso la consegna a mano. Si precisa che, quale sia la modalità di consegna dei plichi scelta dai concorrenti (servizio postale, agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano) del giorno e ora di recapito dei plichi farà fede esclusivamente la ricevuta apposta sui plichi stessi da parte dall'Ufficio protocollo dell'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna.

Per le offerte inviate mediante raccomandata con ricevuta di ritorno farà fede il timbro apposto dall'ufficio postale ricevente.

L'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna non assume alcuna responsabilità per ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna. Quindi, il recapito tempestivo dei plichi rimane in ogni caso ad esclusivo rischio dei mittenti.

I plichi esterni devono essere non trasparenti, controfirmati sui lembi di chiusura e sigillati con ceralacca (oppure con altre forme di chiusura e sigillatura che lascino tracce evidenti in caso di effrazione), e devono recare all'esterno – **oltre all'intestazione del mittente, all'indirizzo e al codice fiscale dello stesso** - le indicazioni: **“CONCESSIONE IN USO DEGLI IMMOBILI DENOMINATI “LOCANDA DI ONFERNO” E “OSTELLO DI ONFERNO” E LA DICITURA “NON APRIRE, CONTIENE DOCUMENTI DI GARA”**.

#### **4. DURATA**

La scadenza della concessione è fissata improrogabilmente al 15/05/2019.

#### **5. CANONE**

Per la concessione si prevede un canone annuale da corrispondere all'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna. Il pagamento del canone per la prima annualità, o per parte di essa, dovrà essere versato prima della firma della convenzione, tramite bonifico bancario, presso la Tesoreria dell'Ente Cassa di Risparmio di Ravenna, utilizzando le seguenti coordinate IBAN – IT 11 E 06270 13199 T20990000855.

Il canone annuo sarà quello risultante dalla migliore offerta. **Il canone annuo a base di gara è di € 6.000,00 non ribassabile.**

#### **6. TERMINE DI VALIDITA' DELL'OFFERTA**

L'offerta è valida per n. 180 giorni dalla data di scadenza per la presentazione dell'offerta.

#### **7. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**

Unitamente alla domanda di partecipazione, redatta con gli elementi di cui al modulo allegato al presente avviso (MOD. 1), occorre presentare un **PIANO DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE** (secondo gli indirizzi e lo schema in ALLEGATO A) degli immobili ove, nella considerazione di quanto sopra riportato, vengano descritte le soluzioni che si dovranno attuare per la valorizzazione degli immobili stesso:

1. avviare e gestire servizi di ospitalità funzionali al territorio in sinergia con le attività dell'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna;
2. inserimento all'interno dei percorsi enogastronomici della realtà circostante;
3. particolare attenzione ai menu tipici del luogo e della tradizione locale, valorizzando i prodotti tipici;
4. valorizzazione ambientale;

esplicitando altresì, se sono ritenuti necessari, eventuali lavori di manutenzione e/o adeguamento.

Nel caso che l'offerente ipotizzi la necessità di lavori di adeguamento, considerati manutenzione straordinaria, dovrà essere consapevole che il costo per la realizzazione degli stessi, se non espressamente approvati dal concedente, sarà interamente a suo carico, comprese le spese per le pratiche edilizie e/o spese tecniche, senza possibilità di rivalsa sull'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna. Solo in caso di interventi straordinari, regolarmente approvati ed autorizzati dal concedente, si potrà chiedere di poter scontare la spesa nel canone di concessione per un importo non superiore al canone annuo e per gli anni di durata della concessione. Qualora l'importo dei lavori ecceda la possibilità di recupero, in relazione agli anni di uso permessi dalla concessione, è facoltà dell'Ente di concedere proroga fino alla concorrenza della spesa approvata, sostenuta e dimostrata con documenti fiscali. Qualora il concessionario

non accetti l'eventuale proroga concessa, nulla è dovuto al concessionario per la spesa non ammortizzata.

Ulteriori indirizzi per la redazione del Piano di gestione e Valorizzazione sono contenuti in ALLEGATO A).

Gli elementi dell'offerta sono valutati unitariamente trattandosi di concessione patrimoniale.

Il plico dovrà contenere:

- A) **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE** da redigersi utilizzando il **MOD. 1** allegato in bollo nella misura di legge.  
La domanda di partecipazione può essere sottoscritta anche da procuratori dei legali rappresentati ed in tal caso va trasmessa la relativa procura.  
Deve essere allegata copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore.
- B) **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA** da redigersi utilizzando il **MOD. 2**, debitamente compilato in ogni sua parte.
- C) **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA** da redigersi utilizzando il **MOD. 2bis**, debitamente compilato in ogni sua parte, in caso di società redatto e sottoscritto da ciascun soggetto rappresentante.
- D) **ATTESTAZIONE DELL'AVVENUTO SOPRALLUOGO** di cui al successivo punto n. 9, rilasciato dall'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna.
- E) **PIANO DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI** con indicato dettagliatamente l'uso a cui destinare l'immobile e gli eventuali lavori di manutenzione/adequamento che si intendono realizzare su di esso, come da **ALLEGATO A**).
- F) **DICHIARAZIONE RELATIVA AL CANONE OFFERTO, IN BUSTA CHIUSA**, utilizzando l'allegato **MOD. 3**, sottoscritto dal legale rappresentante o suo procuratore.  
Nel caso di sottoscrizione da parte di un procuratore del legale rappresentante, va trasmessa la relativa procura in originale o copia autentica; non è ammessa la semplice fotocopia dell'atto.  
**Deve essere indicato il canone annuo totale offerto** (in numeri ed in lettere), che non potrà essere inferiore a quello fissato a base di gara (€ 6.000,00).  
Nel caso di offerte con canoni di importo uguali, si valuterà il migliore piano di gestione presentato.

## **8. CRITERIO DI SELEZIONE:**

Fra le offerte pervenute entro il termine utile sopra indicato, verrà individuato il soggetto che ha effettuato la migliore offerta, con cui successivamente l'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna potrà procedere all'affidamento in concessione d'uso degli immobili denominati Locanda di Onferno e Ostello di Onferno.

L'individuazione del soggetto avverrà in base ai criteri di seguito riportati:

### **PIANO DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE**

Il piano di gestione e valorizzazione, redatto secondo quanto indicato al precedente punto 7, sarà valutato avendo particolare attenzione alle soluzioni proposte e alle azioni da intraprendere per valorizzare l'immobile e per inserirlo nelle iniziative turistiche, ambientali ed enogastronomiche locali. Nel caso che l'offerente ipotizzi la necessità di lavori di adeguamento/manutenzione, gli stessi dovranno essere puntualmente descritti.

In base a tali criteri la commissione stabilirà l'ammissibilità dei piani e predisporrà una graduatoria, valida per la successiva aggiudicazione secondo quanto dettagliato al successivo punto "GRADUATORIA FINALE".

La graduatoria parziale viene elaborata secondo i seguenti principi:

max punti 50, esaminando e valutando il tipo di attività che si intende realizzare nell'immobile e le proposte migliorative rispetto ai criteri minimi imposti dal bando, secondo i seguenti sottocriteri, a ciascuno dei quali è attribuito il punteggio indicato:

- calendario e orari di apertura (4 punti);
- menù ordinario proposto (4 punti);
- cene a tema (3 punti);
- strategie di valorizzazione dei prodotti dei prodotti di aziende agricole interne o con terreni all'interno del comune di Gemmano, dei prodotti di artigiani alimentari del comune di Gemmano (4 punti);
- strategie di valorizzazione delle specificità della cultura enogastronomica ed agricola del territorio dell'entroterra riminese e, in particolare, della valle del Conca e della cultura alimentare della Romagna (4 punti);
- menù stagionali, in sostituzione o in parziale modifica del menù standard (3 punti);
- pacchetti di pernottamento e pensione abbinati ad escursioni e visite della Riserva o abbinati alle iniziative dell'Ente e relative tariffe agevolate (4 punti);
- accordi con il gestore del centro visite di Onferno per l'organizzazione di iniziative specifiche e per fornire ai fruitori della locanda e dell'ostello e conoscenza del territorio del Parco (3 punti);
- modalità di valorizzazione del materiale turistico, informativo e promozionale fornito gratuitamente dall'Ente e di altro materiale pubblicitario inerente alla Riserva, al comune di Gemmano o ad altre emergenze del territorio collinare e montano ad esso circostante (3 punti);
- piano di promozione della struttura e relativi costi che il gestore si impegna a sostenere (5 punti);
- proposte di valorizzazione e di divulgazione dei principi di sostenibilità ambientale, a partire dalla raccolta differenziata dei rifiuti della locanda e dell'ostello (obbligatoria) e dall'utilizzo delle fonti rinnovabili (3 punti);
- proposte di arredamento e allestimento e decorazione della sala da pranzo e delle stanze da letto (3 punti);
- programma di manutenzione ordinaria e pulizia delle strutture (3 punti);
- proposte dettagliate degli interventi di manutenzione straordinaria e relativa quantificazione economica e temporale (4 punti).

#### **CANONE**

Fra tutte le offerte che presentano un piano di gestione coerente con gli obiettivi suddetti verrà valutato il canone offerto.

**Deve essere indicato il canone annuo totale offerto** (in numeri ed in lettere), che non potrà essere inferiore a quello fissato a base di gara (€ 6.000,00).

**L'offerta economica sarà valutata in base ai seguenti criteri:**

- max punti 50 verrà attribuito il massimo del punteggio al prezzo del canone annuo offerto più alto, mentre per gli altri offerenti il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula: (canone da valutare x max punteggio) / canone più alto.

Ad avvenuta aggiudicazione, il canone proposto potrà concorrere, totalmente o parzialmente, alla copertura delle somme necessarie alla realizzazione dei lavori di adeguamento/manutenzione previsti nel piano di gestione, previa autorizzazione da parte dell'Ente.

#### **GRADUATORIA FINALE**

Sarà considerato aggiudicatario provvisorio il concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto ottenuto dalla somma dei criteri di cui ai precedenti paragrafi "PIANO DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE" e "CANONE".

## **9. VISITA DEI LUOGHI:**

Si richiede ai concorrenti **di effettuare obbligatoriamente un sopralluogo** presso l'immobile Locanda di Onferno e Ostello di Onferno. Il sopralluogo avverrà con l'assistenza del personale dell'Ente ed è possibile effettuarlo nelle seguenti date:

- 31/03/2015 con ritrovo alle ore 10.30 presso il centro visite della Riserva Naturale di Onferno;
- 09/04/2015 con ritrovo alle ore 10.30 presso il centro visite della Riserva Naturale di Onferno;

e dovrà essere prenotato al numero telefonico dell'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna 0546.81066 (Sig. Massimiliano Costa\_; Sig.ra Cristina Tampieri);

Il sopralluogo può essere effettuato dai seguenti soggetti:

- titolare o rappresentante legale del soggetto partecipante;
- direttore tecnico;
- dipendente munito di procura o di delega rilasciata dal legale rappresentante;
- soggetto munito di procura rilasciata dal legale rappresentante che specifichi la delega all'effettuazione di sopralluoghi per la partecipazione a gare pubbliche, unitamente ad un documento di riconoscimento in corso di validità.

Al termine del sopralluogo verrà sottoscritta la relativa attestazione allegata al presente avviso.

## **10. SEDUTE DI GARA:**

**Seduta pubblica** per l'apertura dei plichi: il giorno **22/04/2015** alle ore **10.00** presso la sede dell'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna, in via Saffi n. 2 – Brisighella (RA), frazione Fognano. Seguirà una fase riservata, per la valutazione dei piani di gestione da parte della commissione di gara e l'ammissione delle domande. La successiva fase di apertura delle buste contenenti il canone offerto avverrà in seduta pubblica. Al termine sarà resa pubblica l'aggiudicazione provvisoria.

## **11. INFORMAZIONI E PRECISAZIONI**

Le opere e gli allestimenti con strutture fisse, dal momento stesso della loro esecuzione, resteranno acquisiti al patrimonio indisponibile della Provincia di Rimini e del Comune di Gemmano, senza che il concessionario possa rimuoverli o manometterli, pretendere rimborsi o indennizzi, accampare diritti o pretese di sorta, fatto salvo quanto previsto ai commi precedenti.

Il concessionario dovrà consegnare, con oneri a proprio carico, una polizza di assicurazione "Globale fabbricati e rischi di conduzione degli immobili".

Le opere e gli allestimenti con strutture fisse, dal momento stesso della loro esecuzione, resteranno acquisite al patrimonio indisponibile della Provincia di Rimini e del Comune di Gemmano, senza che il concessionario possa rimuoverli o manometterli, pretendere rimborsi o indennizzi, accampare diritti o pretese di sorta.

La manifestazione di interesse non vincola l'amministrazione che si riserva ogni più ampia verifica ivi compresa la richiesta di documentazione integrativa.

Resta stabilito che la manifestazione di interesse non produce alcun diritto del soggetto interessato alla negoziazione successiva.

## **12. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI – INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL D.LGS. 196/2003**

Ai sensi del Decreto Legislativo n. 196 del 30/06/2003 i dati personali forniti dai candidati saranno raccolti presso l'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna e si procederà al trattamento dei dati strettamente necessari per le operazioni e gli adempimenti connessi ai procedimenti e/o provvedimenti relativi all'espletamento della presente procedura, nonché all'eventuale adozione di provvedimento e/ o atti. Il trattamento dei dati forniti dai concorrenti è finalizzato all'espletamento di funzioni istituzionali da parte del Unione ai sensi dell'art.18 del D.Lgs. 196/2003; quindi, per le procedure che qui interessano, non saranno trattati dati "sensibili". I dati forniti, nel rispetto dei principi costituzionali della trasparenza e del buon andamento, saranno utilizzati osservando le modalità e le procedure strettamente necessarie per condurre l'istruttoria finalizzata all'emanazione del provvedimento finale a cui i concorrenti sono interessati. Il trattamento, la cui definizione è rilevabile dall'art. 4, comma 1, del D.Lgs. 196/2003, è realizzato con l'ausilio di strumenti informatici ed è svolto da personale comunale. Si informa, infine, che il titolare del trattamento dei dati è l'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità - Romagna.

**IL DIRETTORE**  
**Dott. Massimiliano Costa**