



SETTORE PROGRAMMAZIONE, ORGANIZZAZIONE E RISORSE INTERNE

AVVISO PUBBLICO

OGGETTO: Concessione temporanea di un immobile ed annessi, appartenente al patrimonio indisponibile della Regione Emilia-Romagna, denominato Centro Turistico Ambientale Cà Budrio, sito nel territorio del Comune di Casola Valsenio, in via Cortine n. 14.

IL RESPONSABILE

1. OGGETTO, FINALITA' E IDENTIFICAZIONE IMMOBILE

L'Unione della Romagna Faentina rende noto che intende acquisire offerte per l'individuazione del soggetto a cui affidare in concessione temporanea d'uso, onerosa, l'immobile denominato Cà Budrio, sito in via Cortine n. 14 del Comune di Casola Valsenio (RA).

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

L'immobile è di proprietà pubblica ed appartiene al patrimonio indisponibile della Regione Emilia-Romagna, che, con convenzione Rep. n. 110 del 15/10/2010, lo ha affidato all'Unione dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio e Riolo Terme, ora Unione della Romagna Faentina, per un periodo di anni dieci decorrenti dal 15/10/2010.

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

1. Ostello;
2. Rifugio escursionistico o attività simili, con oneri di adeguamento compatibili con la struttura, a totale carico del soggetto privato gestore.

Dal 2003 ad oggi, l'immobile è stato concesso in uso come "Centro Turistico Ambientale Cà Budrio", per l'esercizio di attività di *ostello con annesso punto di ristoro*. 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 allegato 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 dell'immobile che abbiamo, tra gli altri, quale obiettivo il mantenimento dell'immobile come Centro Turistico Ambientale e la realizzazione di un miglioramento della fruibilità del medesimo da parte degli ospiti.

E' interesse dell'amministrazione promuovere all'interno dell'immobile 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 dell'immobile, nonché dei terreni attigui, anch'essi inclusi nella concessione in uso.

2. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda di partecipazione persone fisiche, persone giuridiche, società commerciali, ivi compreso 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 denominato Cà Budrio.

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 20/01/2014. Non saranno presi in considerazione plichi pervenuti successivamente a tale data e orario.**

Indirizzo di ricezione delle offerte:

Unione della Romagna Faentina – 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'Unione della Romagna Faentina.

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

L'Unione della Romagna Faentina 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 e all'indirizzo dello stesso** - le indicazioni: **“CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE DENOMINATO CÀ BUDRIO” E LA DITURA “NON APRIRE, CONTIENE DOCUMENTI DI GARA”**.

4. DURATA

La scadenza della concessione è fissata improrogabilmente al 15/10/2020, data in cui la Regione Emilia-Romagna dovrà prendere decisioni in ordine alla proroga della convenzione Rep. n. 110 del 15/10/2010 con l'Unione della Romagna Faentina. In caso di rinnovo della convenzione fra i due Enti, su richiesta scritta del concessionario, da presentarsi con le modalità previste dalla concessione stessa, sarà possibile procedere al rinnovo o ad una proroga.

5. CANONE

Per la concessione si prevede un canone annuale da corrispondere all'Unione della Romagna Faentina. 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 82 C 06270 13199 T20990000853.

Il canone sarà quello risultante dalla migliore offerta. **Il canone a base di gara è di € 7.500,00**

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** dell'immobile ove, nella considerazione di quanto sopra riportato, vengano descritte le soluzioni che si dovranno attuare per la valorizzazione dell'immobile 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'Unione della Romagna Faentina. Solo in caso di interventi straordinari, regolarmente approvati ed autorizzati, 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'Unione 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.

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'Unione della Romagna Faentina.

E) PIANO DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE con indicato dettagliatamente l'uso a cui destinare l'immobile e gli eventuali lavori di manutenzione/adeguamento che si intendono realizzare su di esso.

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 (€ 7.500,00).

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'Unione della Romagna Faentina potrà procedere all'affidamento in concessione d'uso dell'immobile denominato Cà Budrio.

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.

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 (€7.500,00).

Nel caso di offerte con canoni di importo uguali, si valuterà il migliore piano di gestione presentato.

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.

9. VISITA DEI LUOGHI:

Si richiede ai concorrenti **di effettuare obbligatoriamente un sopralluogo** presso l'immobile Cà Budrio. Il sopralluogo dovrà essere effettuato previo appuntamento al numero telefonico dell'Unione della Romagna Faentina 0546 81066 (dott. Alessandro Poggiali) e 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.

Il sopralluogo dovrà avvenire con l'assistenza del personale dell'Unione. Al termine del sopralluogo verrà rilasciata la relativa attestazione.

10. SEDUTE DI GARA:

Seduta pubblica per l'apertura dei plichi: il giorno **20/01/2014** alle ore **16.00** presso la sede dell'Unione della Romagna Faentina, 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 Regione, 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 Regione, 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'Unione della Romagna Faentina 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'Unione della Romagna Faentina.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
PROGRAMMAZIONE, ORGANIZZAZIONE
E RISORSE INTERNE
Rag. Fabio Ghirelli**