

ACB
667
del 20-09-2012
W-



COMUNE DI NEONELI
Prov. Di Oristano



UFFICIO TECNICO

Neoneli li 19/07/2012

Avviso esplorativo per manifestazioni di interesse alla concessione in uso e per la gestione del complesso denominato "Ex Colonia S'Angelu", di proprietà del Comune di Neoneli, sita in Località S'Angelu; Destinazione: Bar - Ristorante - Pizzeria.

Il Comune di Neoneli intende verificare l'eventuale disponibilità di soggetti interessati alla concessione in uso dell'edificio e degli spazi di pertinenza dell'edificio " Ex Colonia S'Angelu" sita in Località S'Angelu lungo la strada Comunale S'Angelu a circa 3 Km. dal paese, destinato a ristorante - pizzeria - bar.

L'obiettivo del Comune di Neoneli, attraverso il presente avviso, consiste nel dare avvio al procedimento di selezione del soggetto concessionario d'uso - che rispetti gli artt. 34, comma 1, 38 e 39, comma 1, del Dlgs 163/2006 - al termine di specifico confronto concorrenziale operato tra le proposte presentate, anche provenienti da operatori eventualmente associati per lo scopo.

In particolare, il presente avviso esplorativo è rivolto principalmente ad operatori che dimostrino una esperienza specifica e documentabile nel campo della ristorazione, anche ed eventualmente in contesti collocati ed integrati presso strutture museali, espositive, sportive o comunque destinate all'intrattenimento collettivo.

L'Amministrazione rende consultabile, allo scopo, la planimetria e ogni dato occorrente per la presentazione della proposta da parte degli interessati i quali, previa prenotazione ai recapiti riportati in calce, dovranno effettuare visite e sopralluoghi alla struttura, per la quale dovrà essere rilasciato apposita attestazione dall'ufficio tecnico comunale (sono legittimati ad effettuare il sopralluogo il legale rappresentante o delegato munito di specifica delega per iscritto del legale rappresentante dell'Impresa stessa).

INDIVIDUAZIONE DEI LOCALI.

I locali disponibili, cui si accede dalla strada asfaltata a mezzo di un ingresso pedonale ed un ingresso carrabile hanno una superficie al piano terra destinata a Ristorante - Pizzeria e Bar con relativi servizi ed accessori di circa mq. 350, una tettoia coperta di circa mq. 145,00, piano primo di circa 280,00 come locali accessori. Il complesso risulta inserito in zona "F" dello strumento urbanistico comunale, nelle vicinanze si trova una chiesa campestre e un locale polivalente ed una zona verde attrezzata di proprietà comunale.

PROCEDURA.

Il Comune di Neoneli avvierà con i soggetti interessati un confronto concorrenziale, sulla scorta della proposta gestionale presentata, finalizzato all'individuazione e alla definizione degli strumenti e delle

accoglienza e di sviluppo turistico sostenibile, di un polo di riferimento per quanti sono attratti dalle risorse culturali, ambientali e paesaggistiche del territorio e, allo stesso tempo, di valorizzazione delle qualità del luogo e delle filiere di prodotti di provenienza locale. La qualità dei servizi che dovrà garantire il gestore selezionato dovrà pertanto essere in linea con tale filosofia.

Nello specifico gli obiettivi che il Comune di Neoneli intende perseguire sono essenzialmente i seguenti:

- offrire un buon servizio di accoglienza e di ristorazione;
- offrire una comoda e stimolante struttura ai turisti che intendano visitare il territorio e le sue testimonianze storiche, artistiche ed architettoniche;
- accogliere eventi, incontri, conferenze, attività tematiche, attraverso il miglior allestimento e utilizzo degli spazi polifunzionali e, nel riconoscimento pieno ed incondizionato della destinazione globale della struttura;
- assicurare forme di collaborazione stabile con i comitati per le varie feste del paese, con l'Amministrazione Comunale per la promozione del territorio durante tutto il corso dell'anno;
- valorizzare sotto il profilo naturalistico e fruitivo l'area di pertinenza e il verde attrezzato;
- promuovere la fruizione sostenibile del territorio, quale occasione di ricreazione e di conoscenza dell'ambiente naturale e delle sue risorse, della storia e della sua cultura;
- promuovere l'enogastronomia locale, attraverso il suo utilizzo nel menù ristorante e l'eventuale vendita diretta;
- favorire e promuovere, con soggiorni, anche a tema, e altre iniziative, la frequentazione del territorio da parte di gruppi organizzati a vario livello (scuole, università, scout, centri estivi, gruppi giovanili, ecc.);
- favorire e promuovere con incontri, visite e soggiorni, attività di educazione ambientale;
- creare occupazione sia diretta che indotta, in quanto ricaduta turistica, culturale promozionale ed economica sul territorio;
- introitare un canone di concessione d'uso.

Su richiesta del Comune le proposte presentate dovranno essere chiarite, precisate e perfezionate.

Al termine del procedimento verrà individuato il soggetto concessionario, che verrà invitato a confermare gli impegni contenuti nella proposta presentata e individuata come idonea ed accettabile, sottoscrivendo apposito disciplinare di concessione, contenente le condizioni concordate tra il Comune ed il concessionario medesimo.

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.

L'affidamento dell'immobile, che avrà natura concessoria, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, all'atto della presa in consegna verrà redatto apposito verbale.

Gli interventi operati dal soggetto selezionato dovranno essere preventivamente approvati ed autorizzati dall'Amministrazione Comunale e dovranno risultare conformi alle eventuali prescrizioni di ordine tecnico ed urbanistico, in ragione del vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/2004, il progetto delle eventuali opere di sistemazione dei locali dovrà essere sottoposto al parere vincolante della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

L'aggiudicatario gestirà l'esercizio (la cui denominazione dovrà riportare "ex Colonia S'Angelu" ed essere concordata con l'Amministrazione concedente) munendosi delle necessarie autorizzazioni, osservando tutte le prescrizioni di legge, sotto la propria esclusiva responsabilità ed a proprio intero rischio imprenditoriale, tenendo manlevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da ogni eventuale pretesa di terzi.

In particolare al concessionario compete:

- la custodia della struttura con diligenza professionale, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, nonché dei regolamenti e delle norme di legge vigenti applicabili alle attività svolte;
- la corresponsione di un canone il cui importo minimo annuo posto a base di gara è stabilito indicativamente in Euro 6000,00 (oltre iva di legge). Esso sarà maggiorato dell'importo proposto nell'offerta economica. La corresponsione del canone avverrà in rate trimestrali anticipate a decorrere dal mese successivo all'avvenuta consegna del bene, comprensivo delle aree esterne (di cui alla allegata planimetria). In caso di ritardo nei pagamenti il Comune avrà diritto agli interessi di mora misurati al tasso legale. E' prevista la revisione periodica del canone in base all'indice ISTAT;
- la acquisizione a propria cura e spese di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessario per l'utilizzo della struttura e degli impianti ovvero per l'attività di gestione, nonché in relazione ad eventuali migliorie strutturali e potenziamenti o adeguamenti impiantistici;
- il rispetto dei medesimi provvedimenti per la gestione dell'attività. Le autorizzazioni inerenti l'attività sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili;
- la realizzazione della proposta e degli investimenti offerti;
- la consegna al Comune di un bilancio annuale consuntivo della gestione entro i primi tre mesi di ogni anno;
- la stipula per l'intera durata della gestione di adeguata polizza assicurativa contro i danni da incendio e RCT con riferimento ai beni e all'attività oggetto del contratto, per tutta la durata dello stesso. La polizza dovrà prevedere un massimale non inferiore a 1.000.000,00 euro;
- la rigorosa osservanza delle normative a carattere fiscale e di pubblica sicurezza;
- la rigorosa osservanza delle norme di fruizione dell'area;
- la preventiva autorizzazione del Comune per eventuali periodi di chiusura;
- il monitoraggio dello stato di efficienza e sicurezza dell'edificio, degli impianti, dell'area di pertinenza, compresa la verifica di stabilità degli alberi presenti in zone fruibili, prevenendo il verificarsi di eventuali danneggiamenti;
- l'esecuzione a proprie spese di piccoli interventi di manutenzione dell'intera struttura e dell'area esterna di pertinenza, compresi i relativi impianti e ogni bene presente provvedendo altresì alla comunicazione scritta all'Amministrazioni di situazioni particolari della struttura, degli impianti elettrici, idraulici e di riscaldamento;
- la facoltà di procedere a proprio carico ad opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali e impianti, nonché delle aree esterne di pertinenza, su preventiva autorizzazione scritta del Comune che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità, fatta salva l'acquisizione di ogni autorizzazione di legge. Si precisa inoltre che nessun bene presente presso l'immobile alla data della consegna potrà essere dal concessionario alienato o distrutto senza la preventiva autorizzazione del Comune stesso.
- il mantenimento in efficienza e stato di decoro e pulizia interna ed esterna della struttura e l'area di pertinenza esterna assegnata, comprensiva di viabilità di accesso e della relativa segnaletica, anche a promozione e tutela dell'immagine del complesso Comunale S'Angelu;
- in caso di innevamento provvedere, a propria cura e spese, allo sgombero di neve dalla strada di accesso veicolare alla struttura;
- il pagamento di tutte le spese di utenze, quali energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, trasporto e smaltimento dei rifiuti, e ogni altra eventuale tariffa, tassa o canone previsto dalla legge e ascrivibile al servizio di gestione. Entro i successivi 30 gg. dall'avvenuta

consegna della struttura, il concessionario dovrà volturare a proprio nome le utenze; saranno inserite nel verbale di consegna anche le letture dei vari servizi attivi per determinare la relativa spettanza per i pagamenti di competenza;

- Il mantenimento funzionale dell'arredo e dei beni mobili della struttura, comprese tutte le attrezzature necessarie all'effettuazione dei servizi previsti;
- la valorizzazione delle produzioni locali tipiche e quelle biologiche e la promozione della cultura enogastronomica tipica locale anche nell'ottica del Km zero, con particolare riguardo a ricette e ingredienti;
- la attuazione di norme di comportamento ambientalmente sostenibili, quali utilizzo di prodotti di consumo poco inquinanti o a basso impatto ambientale, contenimento degli sprechi (idrici, energetici ecc..) e della produzione di rifiuti non degradabili, raccolta differenziata dei rifiuti ecc....;
- il garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione (telefonia, posta elettronica, wi-fi), che dovranno servire anche per i rapporti con il pubblico/utenza (informazioni, prenotazioni);
- segnalare la presenza, l'attività e l'apertura della struttura, mediante apposizione di adeguata segnaletica, da concordarsi con il Comune;
- la informazione dei fruitori sulle opportunità offerte dal territorio contiguo;
- la riconsegna degli spazi liberi da cose e persone alla scadenza del contratto, nonché tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile fino a quel momento detenuta dal concessionario.

Il concessionario per tutta la durata del contratto deve garantire per tutto il personale addetto al servizio il rispetto delle norme di legge, di contratto collettivo di lavoro e degli eventuali integrativi aziendali, delle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché di tutti gli adempimenti previsti dalla legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e soci.

Il concessionario per tutta la durata del contratto deve garantire l'accesso al personale del Comune al fine di eventuali opere di manutenzione e controllo;

Al termine del periodo concessorio l'immobile tornerà nella piena disponibilità del Comune di Neoneli (OR), comprensivo delle nuove opere e dei miglioramenti immobiliari eventualmente realizzati dal concessionario, senza onere alcuno per il Comune; è escluso il riconoscimento al concessionario di qualsiasi forma di avviamento o di indennizzo per la gestione operata.

In ogni caso, l'inizio della attività gestionale è subordinata alla prescrizioni ed adempimenti di Legge.

TRASMISSIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.

La manifestazione di interesse, formulata in termini di istanza partecipativa e redatta in forma libera, dovrà indicare con esattezza gli estremi identificativi del richiedente, sede e/o recapito.

Il plico contenente la manifestazione di interesse e relativa documentazione allegata, può essere trasmesso a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta, e deve essere indirizzato all'Ufficio Protocollo del Comune di Neoneli (OR) – Via Roma n. 83 – 09080 – NEONELI (OR).

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile.

La richiesta dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 14,00 del giorno 24 Agosto 2012** presso il recapito sopraindicato. Fa fede unicamente la data di ricezione al protocollo comunale.

Il plico, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà recare all'esterno l'indicazione **"CONTIENE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE CONCESSIONE IN USO LOCALI RISTORANTE PIZZERIA E BAR PRESSO EX LOCOLIA S'ANGELU"**

e dovrà contenere la seguente documentazione:

1. manifestazione di interesse alla procedura, con indicazione delle generalità dell'operatore (la domanda dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante o procuratore, con allegata fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore);
2. curriculum professionale che espliciti l'esperienza maturata nel settore di cui trattasi;
3. idonee dichiarazioni bancarie volte a dimostrare la disponibilità di risorse finanziarie adeguate al finanziamento degli obblighi derivanti dalla eventuale concessione;

L'Ente, tramite propri incaricati, prenderà in esame le istanze pervenute, riservandosi la possibilità di una successiva fase di definizione e omogeneizzazione della proposta contrattuale, sulla base della quale potrà essere avviata un'ulteriore eventuale trattativa con uno o più operatori partecipanti al presente avviso esplorativo.

ALTRE INFORMAZIONI.

Il presente avviso finalizzato ad una ricerca di mercato non costituisce proposta contrattuale né sollecitazione a presentare offerte, non dà luogo ad una procedura di scelta del concessionario, non comporta diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli per le parti interessate ma è da intendersi come mero procedimento preselettivo, finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse e non vincola in alcun modo il Comune di Neoneli, che sarà libero di avviare altre procedure per la individuazione del concessionario o di non avviare alcuna altra procedura di scelta.

Sin da ora il Comune si riserva di non procedere all'affidamento della concessione nel caso in cui nessuna delle proposte pervenute sia ritenuta idonea; in tal caso verranno tempestivamente avvisati i partecipanti, ai quali non spetta alcun indennizzo o risarcimento.

Il Comune potrà altresì procedere all'individuazione del concessionario anche in presenza di una sola proposta valida.

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza, il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi.

Il presente avviso, unitamente agli allegati tecnici, può essere consultato e ritirato presso l'ufficio tecnico del Comune di Neoneli (OR) - Via Roma n. 83 - 09080 - Neoneli (OR) o presso il sito internet istituzionale.

Responsabile del procedimento: Geom. Carcangiu Gianfranco al quale ci si può rivolgere per fissare eventuali visite e sopralluoghi nei gg. Martedì e Giovedì dalle ore 9:00 alle ore 17:00;

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Geom. Urru Gianfranco

