



C O M U N E D I S o r r a d i l e
P r o v . d i O r i s t a n o

OGETTO: AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATI "CASA DELL'OSPITE" - "COMUNITÀ OSPITALE" - "BORGO SUL LAGO".

Art. 1 – PREMESSA.

1. Il Comune di Sorradile, con il presente Avviso, nell’ambito del progetto di sviluppo del c.d. Borgo della Longevità, nell’ottica di una gestione organica del proprio patrimonio, intende ricercare soluzioni economicamente ed organizzativamente valide per la gestione, la valorizzazione e l’integrazione delle strutture di proprietà comunale denominate Casa dell’Ospite, Comunità Ospitale, Borgo sul Lago.

2. Il presente avviso viene emanato quale indagine esplorativa in nome dei principi di pari opportunità, pubblicità, trasparenza e buon andamento dell’azione amministrativa, ai sensi dell’articolo 36, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 50/2016, ed è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse alla gestione di quanto in oggetto, e non è in alcun modo vincolante per il Comune.

3. Le manifestazioni pervenute, complete di una descrizione sintetica delle attività e progetti da svilupparsi (di seguito “proposta progetto”), hanno l’unico scopo di valutare la disponibilità a partecipare ad una successiva ed eventuale procedura di selezione del contraente, anche diretta in caso di presentazione di una sola manifestazione di interesse.

4. Una commissione appositamente nominata valuterà le manifestazioni d’interesse pervenute. L’espletamento della gara sarà eseguita con invito sul portale Sardegna cat. Qualora le manifestazioni d’interesse siano in numero pari o superiore a 50, sempre in seduta pubblica, si procederà ad effettuare un’ estrazione.

5. Il Comune si riserva di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo per motivi di interesse pubblico.

6. Il presente avviso risulta conforme con quanto contenuto nella Delibera di Giunta Comunale n. 23 del 16.03.2022 e della delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 28.12.2022 e dalla delibera della Giunta Comunale n.14 del 22.03.2023.

Articolo 2 – ENTE APPALTANTE.

Comune di Sorradile, Via Umberto I, 62 - 09080 SORRADILE

Codice Fiscale: 80006190955

Partita IVA: 80006190955

Tel. 0783.69023

P.E.C.: ufficisorrardile@pec.it

Email: ragioneria@comune.sorradile.or.it

Responsabile del procedimento: Dott.ssa Silvana Congiu

Articolo 3 – FINALITA'.

1. Attraverso la ricerca di manifestazione di interesse il Comune persegue in via prioritaria l'obiettivo di acquisire proposte di utilizzo funzionali alla gestione economica, conservazione e valorizzazione degli immobili che siano in grado di offrire in concreto opportunità di sviluppo per il territorio.

2. Con riferimento a tale finalità generale i progetti di utilizzo potranno prevedere attività di accoglienza e servizi di somministrazione, riconducibili ai seguenti servizi: albergo, bed&breakfast, affittacamere, case vacanze, bar-ristorante-pizzeria.

3. Costituiranno titolo di preferenza le proposte volte alla costituzione di un presidio pubblicistico e/o di promozione del territorio e/o la creazione di servizi funzionali alla comunità.

4. Il concessionario dovrà sottostare a tutte le condizioni previste nel presente bando nei documenti dello stesso richiamati nonché a tutte le disposizioni vigenti in materia.

Articolo 4 – OGGETTO DELL’AVVISO.

Il presente avviso ha per oggetto la gestione delle seguenti strutture, classificati come appartenenti al patrimonio indisponibile dell’Ente, pertanto, il rapporto tra le parti sarà regolato dalla disciplina pubblicistica:

- **“Casa dell’Ospite”**, immobile sito in Sorradile, nella via Italia, n.10, distinto in catasto al foglio 11 mappale 1375, costituito da una casa, di 5,5 vani di 126 mq di superficie catastale con 4/5 posti letto complessivi, con i mobili, arredi e servizi accessori, come individuabili dalle fotografie allegate al presente avviso (**sub 1**);

- **“Comunità Ospitale”** immobile sito in Sorradile, nella via Italia, distinto in catasto al foglio 11 mappale 146, Sub. 1/2/3/4/5/6/7, in particolare:

-Sub. 1 Ingresso comune piano terra/1;

-Sub.2 piano terra, di vani 3,5 di 73 Mq di superficie catastale con n. 3 posti letto con n. 1 camera (con accessibilità per disabili);

-Sub.3 piano terra, di vani 4,5 di 89 Mq di superficie catastale con n. 5 posti letto con n. 2 camere;

-Sub.4 primo piano, di vani 3,5 di 87 Mq di superficie catastale con n. 4 posti letto con n. 1 camera;

-Sub.5 primo piano, di vani 2,5 di 56 Mq di superficie catastale con n. 3 posti letto con n. 1 camera;

-Sub.6 primo piano, di vani 2,5 di 45 Mq di superficie catastale con n. 2 posti letto con n. 1 camera;

-Sub.7 Centrale termica.

Ogni appartamento è dotato di mobili, arredi e servizi accessori, come individuabili dalle fotografie allegate, al presente avviso (**sub 2**);

- **“Borgo sul Lago”**, immobile sito in Sorradile, in località Monte Simeone, distinto in catasto al foglio 5 mappale 165, destinato a bar, ristorante, pizzeria, con spazi interni per circa cento posti a sedere, con attrezzature ed impianti ad uso cucina e ristorante, tavoli, sedie e stoviglie, e tutto quanto necessario per l’esercizio dell’attività, come individuabili dalle fotografie allegate al presente avviso (**sub 3**).

Articolo 5 - CANONE CONCESSORIO E SPESE.

1. La disponibilità di tutti i locali per lo svolgimento delle attività promosse dall’assegnatario individuato sarà concessa dietro il pagamento di un canone concessorio annuo, che sarà successivamente determinato.

2. Saranno comunque a carico dell’assegnatario il pagamento delle spese di manutenzione ordinaria, pulizie, utenze, assicurazioni e altre necessarie alla conduzione delle strutture.

Articolo 6 - PRESCRIZIONI SULLA GESTIONE E L’USO.

1. L’affidamento della gestione prevede la manutenzione ordinaria degli stabili oltre che una manutenzione e pulizia delle aree esterne di pertinenza, incluse nella convenzione.

In particolare si prevede:

- obbligo di ripristino per danno cagionato anche da terzi nel periodo di gestione;
- redazione, in contraddittorio con il Responsabile del Procedimento, prima dell’affidamento, di inventario di quanto presente, lo stato di conservazione dei beni inventariati ed il calcolo del probabile valore utile alla commisurazione del valore di fideiussione.
- obbligo di munirsi di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative eventualmente richieste

e necessarie per l’utilizzo di quanto in convenzione.

Articolo 7 - SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.

1. Possono presentare manifestazione interesse tutti gli operatori economici residenti in un paese dell’Unione Europea ed iscritti o che si impegnino ad iscriversi alla Camera di Commercio (C.C.I.A.) o ad istituzioni equivalenti del paese di appartenenza, per l’esercizio dell’attività di gestione di alberghi e/o residenze turistico/alberghiere, nonché di somministrazione di alimenti e bevande.

2. In caso di Enti, Associazioni, Società e/o Cooperative lo statuto dovrà prevedere l’attuazione delle attività oggetto di bando.

3. In caso di operatori non iscritti che intendano partecipare singolarmente o costituirsi in Società dovrà essere allegato il curriculum vitae e/o aziendale del soggetto proponente.

4. Gli operatori dovranno essere in regola con i versamenti dei contributi assistenziali e previdenziali e non dovranno trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui all’artt. 80 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Articolo 8 – CONTENUTO DELLA PROPOSTA PROGETTUALE.

La proposta progetto dovrà contenere:

- curriculum vitae e/o aziendale del soggetto proponente;
- relazione contenente le modalità di utilizzazione e gestione delle singole strutture;
- sintetico business plan con individuazione linee strategiche e obiettivi, che permetta di effettuare la pianificazione economica e finanziaria del progetto, anche nell’ottica pluriennale, con indicazione del possibile fatturato per pernottamento + colazione e servizio ristorativo;
- il personale da impiegare (fisso e stagionale);
- interventi di modifica e/o miglioramento delle strutture con indicazione sommaria dei costi;
- interventi riguardanti la promozione delle strutture e del territorio:
 - fasce di utenti e/o gruppi di interesse di riferimento per la gestione economica della struttura;
 - iniziative, servizi ed eventi a favore di utenti e/o della comunità locale;
 - durata della concessione (tenendo conto che è intendimento del Comune affidare le strutture per un termine massimo anni 15);

- proposta di canone annuo;
- ogni altra notizia utile che sia in grado di dettagliare e/o definire la proposta.

La proposta progetto, redatta in carta semplice e debitamente firmata, dovrà essere presentata in fogli singoli su formato A4 con numerazione progressiva ed univoca delle pagine, numero massimo 15, esclusa la copertina, con testo in corpo 10 e interlinea singola, e dovrà sviluppare tutti i punti sopra indicati.

Articolo 9 – SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO.

1. I soggetti interessati dovranno effettuare sopralluogo obbligatorio presso le strutture oggetto del presente affidamento, almeno 3 giorni prima della data di scadenza di presentazione dell'offerta, previo appuntamento, con il relativo rilascio del certificato da parte dell'Ufficio preposto, di certificazione di presa visione. Il Certificato dovrà essere inserito nella busta "A-documentazione amministrativa".
2. Non saranno prese in considerazioni manifestazioni di interesse prive di attestato di avvenuto sopralluogo.

Articolo 10 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE.

1. Gli operatori interessati a partecipare alla presente procedura devono trasmettere un plico sigillato all'ufficio protocollo del Comune di Sorradi e essere iscritti sul portale Sardegna cat.
2. **Il plico dovrà pervenire appena di esclusione entro le ore 12:00 del giorno 24.04.2023.** Il plico potrà essere recapitato nelle seguenti modalità:
 - a mezzo raccomandata a/r del servizio postale;
 - consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo dell'ente.
3. Il recapito del plico rimarrà a esclusivo rischio del mittente e non saranno accettati reclami nel caso in cui non pervenga in tempo utile, eventuali richieste pervenute oltre detto termine non saranno prese in considerazione ai fini del presente avviso.
4. La data e l'orario d'arrivo dei plichi risultanti dal timbro apposto al protocollo dell'ente fanno fede fini dell'osservanza del termine utile per la ricezione dei plichi. La data di scadenza si riferisce inderogabilmente alla consegna e non alla data di spedizione qualunque sia il mezzo di recapito utilizzato. L'ente non accetterà plichi che dovessero pervenire con spese di spedizione a carico del ricevente.
5. Per evitare dubbi interpretativi si precisa che per "plico sigillato" deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno impronta tale da rendere chiusi il plico le singole buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.
6. Il plico debitamente chiuso, deve recare all'esterno le informazioni relative all'operatore economico concorrente denominazione o ragione sociale, codice fiscale, indirizzo, numero di telefono, mail o pec per le comunicazioni e le indicazioni relative all'oggetto di gara: "**manifestazione di interesse per la concessione della gestione degli immobili di proprietà comunale denominati "Casa dell'Ospite" - "Comunità Ospitale" - "Borgo sul Lago"**".
7. Il plico deve contenere al suo interno: - busta A): istanza di manifestazione interesse - busta B) offerta tecnica.

Articolo 11 - CONTENUTO DELLA BUSTA "A DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA".

1. Nella busta "A- documentazione amministrativa" devono essere contenuti i seguenti documenti:
 - I. domanda di partecipazione (modello A) sottoscritta dal concorrente (se persona fisica), dal legale rappresentante del concorrente o altro/i soggetto/i dotato/i del potere di impegnare

contrattualmente il candidato stesso; alla domanda, in alternativa l'autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata, a pena di esclusione dalla gara, copia fotostatica di un documento d'identità del/dei sottoscrittori; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore legale rappresentante è il caso va allegata per esclusione della gara copia conforme all'originale della relativa procura.

II. Dichiarazione sostitutiva (modello allegato A.1) ai sensi dell'articolo 47 del DPR 445/2000, relativa al possesso di requisiti di partecipazione alla gara. Qualora il concorrente sia un'associazione temporanea, un consorzio o si costituisca in qualsiasi altra forma aggregativa, la domanda e la dichiarazione devono essere sottoscritte da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento consorzio.

III. Certificazione di presa visione. (Come da art. 9);

Articolo 12 - CONTENUTO DELLA BUSTA “B OFFERTA TECNICA”.

1. Nella busta “B Offerta Tecnica” deve essere contenuto: -
curriculum vitae e/o aziendale del soggetto proponente;
 - relazione contenente le modalità di utilizzazione e gestione delle singole strutture;
 - sintetico business plan con individuazione linee strategiche e obiettivi, che permetta di effettuare la pianificazione economica e finanziaria del progetto, anche nell'ottica pluriennale, con indicazione del possibile fatturato per pernottamento + colazione e servizio ristorativo;
 - il personale da impiegare (fisso e stagionale);
 - interventi di modifica e/o miglioramento delle strutture con indicazione sommaria dei costi;
 - interventi riguardanti la promozione delle strutture e del territorio:
 - fasce di utenti e/o gruppi di interesse di riferimento per la gestione economica della struttura;
 - iniziative, servizi ed eventi a favore di utenti e/o della comunità locale;
 - durata della concessione (tenendo conto che è intendimento del Comune affidare le strutture per un termine massimo anni 15);
 - proposta di canone annuo;
 - ogni altra notizia utile che sia in grado di dettagliare e/o definire la proposta.

La proposta progetto, redatta in carta semplice, in formato pdf e firmata digitalmente, dovrà essere presentata in fogli singoli su formato A4 con numerazione progressiva ed univoca delle pagine, numero massimo 15, esclusa la copertina, con testo in corpo 10 e interlinea singola, e dovrà sviluppare tutti i punti sopra indicati.

Articolo 13 - ULTERIORI INFORMAZIONI E RICHIESTE DI CHIARIMENTO

1. Il presente avviso è finalizzato esclusivamente alla raccolta di manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori economici in modo non vincolante per il Comune di Sorradile.

2. Il Comune si riserva:

- di non procedere all'affidamento e all'individuazione del concessionario 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, risarcimento o rimborso spese;
- procedere all'individuazione dell'affidatario anche in presenza di una sola proposta valida;
- sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso e di non dar seguito all'indizione della successiva gara per l'affidamento della concessione in oggetto.

3. Eventuali richieste di chiarimento e per effettuare il sopralluogo presso le strutture possono essere effettuate via mail al seguente indirizzo mail: ragioneria@comune.sorradile.or.it, oppure telefonicamente dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 12:30 al numero suindicato.

Articolo 14 - COMMISSIONE ESAMINATRICE E PROCEDURE DI GARA

Il Comune si riserva la nomina di un'apposita Commissione presieduta dal Responsabile del Servizio per la valutazione della congruenza delle proposte rispetto ai programmi e alla finalità dell'Amministrazione Comunale relativamente al proprio patrimonio.

Articolo 15 - TRATTAMENTO DATI.

I dati personali saranno trattati dal Comune di Sorradile, titolare del trattamento, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti conseguenti, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza nel rispetto del d.lgs 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679.

Articolo 17 - PUBBLICITA' DELL'AVVISO

Il presente avviso è pubblicato nel sito del [Comune di SORRADILE](#) - www.comune.sorradile.or.it all'Albo Pretorio e alla sezione "Bandi di gara e contratti"

Sorradile 24.03.2023

Il Responsabile del Servizio
Dott.ssa Congiu Silvana

