



COMUNE DI SANT'ARSENIO

PROVINCIA DI SALERNO

Piazza Domenico Pica, 1 - tel.0975/398033 Fax/398214

pec: protocollo.@pec.comune.santarsenio.sa.it

Prot. 2617 del 29/04/2020

RIPROPOSIZIONE MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI IDONEI ALLA GESTIONE DEGLI IMMOBILI DESTINATI A POSTI LETTO + LOCALE CUCINA AL BORGO SERRONE DEL CENTRO STORICO DI SANT'ARSENIO.

RICHIAMATI i seguenti atti;

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI IDONEI ALLA GESTIONE DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI E/O TURISTICI UMI 196 E 196/BIS AL BORGO SERRONE DEL CENTRO STORICO DI SANT'ARSENIO- prot. 5086 del 09.08.2018;

BANDO CON PROCEDURA APERTA, così come definita dall'art. 123 e 129 del D.Lgs n. 50/2016 e con aggiudicazione in unico lotto con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo di cui all'art. 95 comma 2 del D.Lgs n. 50/2016, Det. AREA TECNICA URBANISTICA e LL.PP. n.41 del 26.06.2018 – Prot. n. 3468 del 17/05/2019;

CONSIDERATO

CHE entrambe le n. 2 procedure suddette NON hanno consentito di individuare un operatore economico IDONEO PER LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI, in quanto, per quanto attiene il Bando, nel termine fissato al 20.07.2018 non pervenne alcuna offerta come si evince da Verbale di seduta deserta Prot. 5084 del 09.08.2018 e DET. AREA TECNICA URBANISTICA E LLPP n. 54 del 09.08.2018, mentre per quanto attiene la Manifestazione d' Interesse, al termine dell'iter amministrativo, non fu formalizzata alcuna offerta economica;

CHE l' obiettivo primario dell'Amministrazione rimane l'affidamento in concessione dei predetti immobili per riqualificare il centro storico di Sant' Arsenio e per arrestare il degrado a cui gli stessi sono esposti, da anni non utilizzati stabilmente e per favorire l'offerta turistica, scopo primario dell'intervento "Borgo Serrone"

CHE come stabilito con Del. G.C. n. 13 del 27/02/2020, la presente Manifestazione d'interesse e' limitata alla parte ricettiva-turistica dei predetti immobili, (posti letto + cucina) allo scopo di

incentivare i soggetti esterni interessati nel mentre la gestione dell'immobile destinato ad aula attrezzata + ambienti con varie attività resterà in capo al Comune;

CHE il corrispettivo minimo richiesto per la concessione del servizio in argomento e posto a base del Bando di gara e della Manifestazione d'Interesse di cui in premessa, fu quantificato come segue, limitatamente alle aree destinate esclusivamente all'attività turistica- ricettiva (posti letto+cucina) in **€28.560,00**:

Immobile "UMI 196"

Quarto livello, in parte, e quinto livello destinato ad attività ricettiva

Complessivi per 6 anni € 20.400,00

Immobile "UMI 196/bis"

Primo e secondo livello destinato ad attività ricettiva :

Complessivi per 6 anni € 8.160,00

CONSIDERATO che parametri tecnici, economici e sociali, basati sull'andamento attuale dell'economia non autorizzano un aggiornamento in aumento del canone così come determinato ;

TANTO PREMESSO

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 27/01/2020 esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto: Immobili Comunali –ATTO DI INDIRIZZO, con la quale veniva dato mandato al Responsabile dell'Area Tecnica SETTORE LL.PP.-URBANISTICA, per la predisposizione di Avviso pubblico per l'affidamento all'esterno della gestione degli immobili commerciali e/o turistici del Borgo Serrone;

La presente **MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**, in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, costituisce procedimento ad evidenza pubblica e si pone come strumento per avviare un'apposita procedura preselettiva finalizzata alla raccolta di interesse da parte di Associazioni, Enti pubblici e privati, Cooperative, Ditte individuali, Società, imprenditori privati, intese alla gestione e valorizzazione dei predetti immobili comunali, attraverso il loro utilizzo per fini principalmente turistici, di ospitalità, di promozione del territorio e di attività/interventi a rilievo sociale e culturale;

La **MANIFESTAZIONE D'INTERESSE** viene pubblicata allo scopo di individuare e valutare la disponibilità di soggetti idonei a partecipare ad una successiva trattativa privata per la concessione/locazione degli immobili comunali, nel rispetto delle finalità sopra indicate.

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE E CONDIZIONI GENERALI:

Il Comune di Sant'Arzenio è proprietario degli immobili denominati:

- 1. "UMI 196" Borgo Serrone - attività turistico/ricettivo e commerciale**
- 2. "UMI 196/bis" Borgo Serrone - attività turistico/ricettivo e commerciale**

Tutte ubicate nel centro storico di Sant'Arzenio, al Borgo Serrone, evidenziate nell'Allegato "Planimetrie". Le UMI 196 e 196/bis sono state arredate per il loro utilizzo turistico/ricettivo, commerciale.

In particolare:

Immobile "UMI 196" è composto:

1. "quota quarto livello" : locali e destinati ad attività di ristorazione distinti in ingresso, sale ristorazione, ufficio e bagni per circa mq 96,00; due unità destinate a locazione turistica, di cui una per diversamente abili, per mq 54,00, distinte in tre camere con ingresso e servizi.
2. "quota quinto livello" : quattro unità destinate a locazione turistica, di cui una per diversamente abili, per complessivi mq 115,00 circa, distinte in quattro camere, soggiorno, ingresso e servizi.

Immobile "UMI 196/bis" è composto :

1. "quota primo livello" : mini alloggio destinato ad attività turistica composto da camera, soggiorno con angolo cottura e servizi per mq 32,00 circa.
2. "quota secondo livello" : mini alloggio destinato ad attività turistica composto da camera, soggiorno con angolo cottura e servizi per mq 37,00 circa.

Gli immobili sono allacciati alle reti tecnologiche e completamente arredati.

L'obiettivo di questo affidamento in concessione del servizio di gestione è quello di riqualificare il centro storico del paese e garantire un qualificato servizio turistico ricettivo ed evitare il depauperamento, l'abbandono del patrimonio immobiliare pubblico;

Sono a carico del concessionario le spese relative alla gestione dell'immobile , alle utenze domestiche (energia elettrica , acqua, gas) che dovranno essere volturate a nome del Concessionario , per il periodo di affidamento per le attività commerciali oggetto del bando e aggiudicate, ivi inclusi oneri relativi alla retribuzione del personale, imposte e contributi, e oneri assicurativi per danni a terzi, causati dalla conduzione dell'attività, oggetto di concessione, nonché la manutenzione ordinaria degli immobili concessi;

Compete inoltre al Concessionario l'impegno ad espletare tutte le procedure finalizzate all'uso e all'esercizio delle attività , nel rispetto delle normative europee, statale e regionale vigenti in materia;

Gli immobili costituiranno parte integrante della concessione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

L'Amministrazione si riserva la possibilità di far eseguire in qualsiasi momento verifiche e perizie tecniche atte ad accertare il buono stato di manutenzione dei beni immobili facenti parte della concessione.

Il corrispettivo minimo richiesto per la concessione del servizio in argomento **per la durata di sei anni è di € 28.560,00** così ripartito :

Immobile "UMI 196"

1. Quarto livello, in parte, e quinto livello per una superficie complessiva di mq 265,00 circa, destinato ad attività ricettiva : **€ 250,00/mensili fino al 2° anno; € 300,00/mensili dal 3° anno; Complessivi per 6 anni € 20.400,00**

Immobile "UMI 196/bis"

1. Primo e secondo livello per una superficie complessiva di mq 69,00 circa, destinato ad attività ricettiva : **€ 100,00/mensili fino al 2° anno; € 120,00/mensili dal 3° anno; Complessivi per 6 anni € 8.160,00**

L'Amministrazione Comunale, al fine di agevolare "l'avviamento", stabilisce di far partire il canone di locazione dopo 60 giorni dalla data di consegna;

Il Concessionario assume a proprio carico il rischio di imprevisti e difficoltà esecutive, a fronte delle quali non potrà richiedere alcun compenso.

Il canone dovuto dovrà essere corrisposto mensilmente mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale del Comune di Sant'Arsenio entro il giorno 10 del mese successivo a quello di riferimento.

2. DURATA DELLA CONCESSIONE:

La durata della concessione è di anni 6 (sei) rinnovabile al medesimo gestore qualora lo stesso si sia attenuto a quanto disciplinato nella convenzione stipulata e comunque previo atto deliberativo di conferma.

La decorrenza della concessione ha inizio dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione.

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

Al momento della presentazione dell'istanza il soggetto dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) requisito professionale: si richiama quanto dispone la L. R. n. 1 del 9 gennaio 2014 "nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale" nella sua lettura coordinata con le previsioni dell'art.71 del D.Lgs. 26.03.2010 n.59;

- b) *requisiti morali*: si richiama quanto dispone l'art. 71 del D.Lgs. 26.03.2010 n.59;
- c) *requisiti di ordine generale*: si richiama quanto dispone l'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016;
- d) inesistenza delle cause ostative al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 67 D.lgs. 6 settembre 2011, n. 159 (antimafia) e agli artt. 11 e 92 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (T.U.L.P.S.) R. D. 18 giugno 1931 n. 77

4.SOGGETTI AMMESSI:

Si richiama quanto dispongono l'art.45 del D. Lgs. n. 50/2016 e la L. R. n. 1/2014. Sono ammessi altresì i cittadini paesi Unione Europea e non Europea.

5.CANONE DI CONCESSIONE

Il corrispettivo minimo richiesto per la concessione del servizio in argomento è quantificato come segue:

Immobile "UMI 196"

1. Quarto livello, in parte, e quinto livello destinato ad attività ricettiva

Complessivi per 6 anni € 20.400,00

Immobile "UMI 196/bis"

1. Primo e secondo livello destinato ad attività ricettiva :

Complessivi per 6 anni € 8.160,00

6.CANONE TOTALE PER SEI ANNI : € 28.560,00, corrispondente ad un CANONE MENSILE

di € 400,00, oltre la manutenzione ordinaria degli immobili, l'intestazione di tutte le utenze domestiche , polizza assicurativa per danni , furto e incendio e responsabilita' civile verso terzi (all include) ;

7. DECORRENZA PAGAMENTO CANONE:

il canone dovrà essere pagato secondo quanto dispone lo schema di convenzione per l'affidamento in concessione del servizio;

8. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le MANIFESTAZIONI D'INTERESSE predisposte secondo l'allegato A dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno 03 /06/2020
--

dovranno essere indirizzate al: Comune di Sant'Arsenio, Piazza D. Pica 84037 Sant'Arsenio (SA) e riportare sulla busta la seguente dicitura:

NON APRIRE - " RIPROPOSIZIONE MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI IDONEI ALLA GESTIONE DEGLI IMMOBILI COMMERCIALI E/O TURISTICI UMI 196 E 196/BIS AL BORGO SERRONE DEL CENTRO STORICO DI SANT'ARSENIO"

9. SOPRALLUOGO E RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Gli interessati potranno chiedere chiarimenti sulla presente Manifestazione d'Interesse presso la sede del Comune di Sant'Arzenio in piazza Domenico Pica, oppure ai seguenti recapiti :tel. 0975 / 398033 oppure contattare UTC dott. Pica Filippo cell. 347/5157244 mail:protocollo@pec.comune.santarsenio.sa.it

Il partecipante alla manifestazione d'interesse è obbligato ad eseguire sopralluogo sugli immobili e impianti oggetto della concessione, accompagnati da un incaricato del Comune.

L'effettuazione del sopralluogo dovrà essere preventivamente concordato con l'Amministrazione. **Il concorrente deve espressamente dichiarare di aver preso atto delle condizioni generali della struttura e di tutti gli impianti, accettandoli nello stato in cui si trovano.**

L'attestazione della presa visione deve essere inserita nella documentazione amministrativa..

Le richieste di chiarimenti e di sopralluogo devono comunque pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del quarto giorno precedente a quello della scadenza della Manifestazione d' Interesse.

IL Comune di Sant'Arzenio si riserva di inviare a coloro che avranno presentato la manifestazione d'interesse, invito a presentare un'offerta finalizzata ad acquisire elementi di valutazione per dare corso ad una trattativa preordinata alla conclusione del contratto.

La concessione/locazione avverrà mediante procedura negoziata/trattativa privata, nelle forme e nelle modalità che verranno più dettagliatamente definite e comunicate in seguito all'istanza che provenga da chiunque sia in possesso della piena capacità di agire e di obbligarsi, e abbia di conseguenza manifestato interesse, secondo le modalità del presente avviso.

Il Comune inviterà per iscritto, i richiedenti che abbiano presentato regolare manifestazione di interesse a formulare un progetto di valorizzazione dei locali in oggetto che costituirà elemento valutativo di comparazione delle offerte pervenute.

La presentazione della manifestazione di interesse implica integrale accettazione di tutte le condizioni di cui al presente avviso.

IL Comune si riserva la facoltà di procedere alla procedura negoziata per la concessione/locazione dei locali anche in presenza di una sola manifestazione di interesse.

La presente MANIFESTAZIONE D'INTERESSE è da intendersi come mera indagine esplorativa non vincolante per l'Amministrazione Comunale che si riserva, a suo insindacabile giudizio di non dare ulteriore corso alla procedura finalizzata alla concessione di cui trattasi, senza che maturino diritti o pretese anche economiche per effetto della presentazione della manifestazione d'interesse.

10. INFORMAZIONI E RICHIESTA DOCUMENTI:

Per sopralluogo immobili ed eventuali informazioni e/o contatti tel. 0975/398033 – oppure contattare UTC dott. Pica Filippo cell. 347/5157244 mail:protocollo@pec.comune.santarsenio.sa.it

Sant' Arzenio 29.04.2020



RESPONSABILE DELLA AREA TECNICA

f.to Arch. Giovan Battista Guastalegname