

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE PER IL PERSEGUIMENTO DI OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE ECOLOGICA E CULTURALE DELLE GROTTE DI ONFERNO, PROMOZIONE DEL TURISMO SOSTENIBILE E CREAZIONE DI SINERGIE LOCALI.

Il Comune di Gemmano intende perseguire la valorizzazione dell'intero sito della Riserva Naturale Orientata di Onferno, ove sono presenti le Grotte, beni di rilevante valore scientifico, ecologico e culturale, recentemente riconosciute come Patrimonio dell'Umanità UNESCO.

La concessione in comodato d'uso gratuito di un immobile comunale, situato all'interno della Riserva e in prossimità del centro visite, riveste un chiaro interesse pubblico: permette di valorizzare l'intero patrimonio naturale e culturale del sito, favorendo una fruizione sostenibile dell'area e contribuendo allo sviluppo economico locale.

Attraverso tale concessione, il Comune mira a coinvolgere il Terzo Settore in attività coerenti con la tutela, la conoscenza e la valorizzazione del sito, promuovendo sinergie tra enti, associazioni e operatori e incentivando iniziative capaci di incrementare l'attrattività turistica e le opportunità economiche locali.

Obiettivi:

- **Promuovere la valorizzazione ecologica, culturale e turistica delle Grotte di Onferno e della Riserva Naturale Orientata:** l'obiettivo è accrescere la conoscenza e l'apprezzamento delle peculiarità naturali, storiche e culturali del territorio, attraverso visite guidate, eventi tematici e strumenti di comunicazione mirati, favorendo una fruizione responsabile e rispettosa dell'ambiente e garantendo la conservazione dei siti per le future generazioni.
- **Contribuire allo sviluppo economico locale attraverso la promozione del turismo sostenibile e delle produzioni tipiche:** si mira a stimolare l'economia del territorio valorizzando le risorse locali, in particolare il turismo naturalistico e culturale e le eccellenze artigianali e produttive del territorio. La promozione di esperienze legate al territorio può generare ricadute positive sull'occupazione e sulle imprese locali.
- **Creare sinergie tra enti, associazioni e operatori per una gestione integrata e partecipata delle risorse territoriali:** l'obiettivo è favorire la collaborazione tra istituzioni pubbliche, associazioni culturali e ambientali, operatori turistici e cittadini, al fine di sviluppare strategie condivise di gestione e promozione del territorio. La partecipazione attiva di più attori consente di ottimizzare le risorse disponibili, migliorare l'offerta turistica e rafforzare il senso di comunità e appartenenza al territorio.

1. Oggetto

Il Comune di Gemmano intende concedere in comodato gratuito il seguente immobile:

Ca' Gessi, sita in Via Castello Onferno n. 2/4, (superficie di circa 178 mq);

La concessione dell'immobile in comodato d'uso gratuito è vincolata allo svolgimento delle attività indicate nel progetto approvato. I soggetti assegnatari saranno responsabili della gestione ordinaria dell'immobile, compresi gli oneri relativi alla manutenzione, alle utenze e al rispetto delle normative in materia di sicurezza, accessibilità e tutela ambientale.

2. Requisiti per la partecipazione

Possono partecipare al presente avviso i seguenti soggetti:

- associazioni, istituzioni sociali private e altri soggetti del Terzo Settore operanti in ambito culturale e creativo;

I soggetti dovranno svolgere attività coerenti con gli obiettivi e gli ambiti individuati dall'avviso pubblico e al momento della partecipazione, dovranno:

- essere in regola con il DURC, per i soggetti tenuti a produrlo;
- non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse;

Si precisa che per violazioni gravi si intendono quelle che comportano un omesso pagamento superiore all'importo di cui all'articolo 48-bis, commi 1 e 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602.

L'Amministrazione effettuerà controlli relativamente a quanto autodichiarato nella domanda di

partecipazione, e i soggetti selezionati saranno ammessi con riserva fino all'esito dei controlli.

In caso di esito negativo si procederà all'esclusione del soggetto e alla revoca dell'immobile assegnato. I soggetti già assegnatari di locali di proprietà del Comune di Gemmano, i cui contratti siano in essere oppure scaduti alla data del presente avviso, possono partecipare a condizione che non si siano verificate situazioni di contenzioso con l'Amministrazione Comunale relative all'utilizzo di tali spazi e che non abbiano commesso gravi violazioni come sopra descritto.

3. Richiesta di assegnazione

Nella richiesta di assegnazione dovrà essere descritta l'attività svolta dal soggetto, descrivendo in maniera dettagliata il progetto di attività che si intende svolgere all'interno dei locali.

In fase di selezione saranno prese in considerazione solo le domande dei soggetti che avranno esaminato l'immobile, prendendo visione delle condizioni in cui è posto a bando e accettandole, attraverso la partecipazione obbligatoria al sopralluogo così come descritto al successivo Art. 7.

4. Condizioni di utilizzo dell'immobile

Tipo di contratto – durata

In relazione alle finalità del presente avviso, l'immobile sarà assegnato a titolo gratuito per una durata di 3 anni. Il termine decorre dalla data di sottoscrizione del contratto, con impegno dell'assegnatario a dare avvio alle attività entro il termine di sei mesi dalla sottoscrizione pena la decadenza dalla concessione.

Alla scadenza del contratto l'Amministrazione si riserva di disporre il rinnovo per una durata massima di 3 anni con atto espresso, previa richiesta dell'assegnatario, accompagnata da una relazione sulle attività svolte e i risultati conseguiti, da presentare all'Amministrazione sei mesi prima della scadenza del contratto.

Alla scadenza del contratto o dell'eventuale rinnovo il comodatario si impegna a riconsegnare i locali, liberi da persone e cose, senza nulla pretendere per gli eventuali lavori di adeguamento o miglioramenti eseguiti.

Utilizzo dei locali

Il comodatario utilizzerà i locali per le finalità previste dal presente avviso e conformemente alla proposta presentata, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge vigenti, applicabili e compatibili con la natura degli spazi e delle attività svolte.

Qualora il comodatario ritenga necessario eseguire opere di manutenzione straordinaria per rendere i locali adeguati all'uso previsto dalla proposta progettuale, queste dovranno essere eseguite a cura e spese dello stesso, senza nulla pretendere al Comune di Gemmano e previo nulla osta da parte della proprietà.

Obblighi del comodatario

Sono a carico del comodatario:

- l'utilizzo del bene per le finalità previste dal presente avviso;
- la custodia e la pulizia degli spazi;
- l'esecuzione degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria necessari per rendere e mantenere l'immobile in condizione da servire all'uso convenuto. Tutti gli eventuali interventi dovranno essere previamente e tassativamente autorizzati dal Comune secondo le procedure e tempistiche impartite dagli uffici competenti;
- l'acquisizione a propria cura e spese di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessari per lo svolgimento delle attività;
- l'acquisizione di qualunque strumentazione tecnica per lo svolgimento delle attività;
- tutte le spese di volturazione/subentro delle utenze in essere e relativi consumi (energia elettrica, acqua, gas, utenze telefoniche e telematiche), e conseguentemente tutti i rapporti per la gestione delle stesse;
- le imposte e le tasse (TARI) gravanti sull'utilizzatore del bene e conseguentemente tutti i rapporti per la gestione delle stesse, nonché altri tributi e/o tasse che dovessero essere istituite nel periodo di vigenza dell'assegnazione;
- le spese di registrazione del contratto;

E' fatto divieto al comodatario di cedere a terzi, anche a titolo gratuito, l'utilizzo anche solo parziale dell'immobile senza la preventiva autorizzazione del Comune di Gemmano.

Il comodatario dovrà presentare al Comune di Gemmano entro il 31 dicembre di ogni anno una relazione sulle attività svolte, con particolare riguardo all'utilizzo del bene assegnato.

L'amministrazione Comunale potrà richiedere ulteriori dati e informazioni, e procedere a verifiche periodiche sulle condizioni di utilizzo del bene, per lo svolgimento delle quali dovrà essere garantito l'accesso all'Amministrazione Comunale o ad altri soggetti incaricati dalla stessa.

In caso di inutilizzo prolungato dell'immobile per le attività descritte nel progetto presentato, il comodatario dovrà darne giustificazione con tempestiva comunicazione al Comune di Gemmano, pena la revoca della concessione. La condizione di inutilizzo e la conseguente revoca non comporteranno modifiche degli obblighi contrattuali sottoscritti relativi a utenze, imposte e tasse.

Il comodatario dovrà garantire per tutto il personale coinvolto nelle attività (dipendenti, collaboratori, volontari, soci, etc.), il rispetto delle norme di legge, di contratto collettivo di lavoro e degli eventuali integrativi aziendali, delle norme sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché di tutti gli adempimenti previsti dalla legge nei confronti dei lavoratori dipendenti o soci.

Il comodatario esonera il Comune da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta per danni che dovessero derivare ad esso medesimo e/o a terzi in conseguenza delle attività svolte all'interno dei locali e per tutti i rapporti contrattuali instaurati per la realizzazione delle attività.

E' obbligo del comodatario l'attivazione, prima della stipulazione del contratto, delle opportune coperture assicurative nel rispetto delle caratteristiche riportate all'articolo 9.

5. Criteri di valutazione delle richieste

Le richieste di concessione degli spazi saranno valutate da una commissione nominata dalla sottoscritta responsabile, sulla base dei criteri di seguito enunciati:

- 1) Qualità progettuale: valorizzazione dello spazio, coerenza con le finalità del bando e innovatività delle attività proposte e collaborazione/integrazione con altri attori locali e creazione di reti operative(fino a **40 punti**);
- 2) Sostenibilità ambientale: valutazione del contesto territoriale e ambientale, attenzione alla tutela dell'ambiente e utilizzo di pratiche eco-sostenibili (fino a **15 punti**);
- 3) Impatto sul territorio: capacità di generare benefici per la comunità locale e il turismo sostenibile(fino a **15 punti**);
- 4) Sostenibilità economica del progetto nell'arco dei 3 anni di concessione (fino a **20 punti**);
- 5) Curriculum del soggetto proponente se coerente con le finalità dell'avviso; (fino a **10 punti**);

Il punteggio massimo attribuibile è di 100 punti e il punteggio minimo per poter accedere all'assegnazione è di 60 punti.

6. Modalità e termini per la presentazione delle domande

Le richieste, predisposte sull' apposito modulo, corredate dai progetti dovranno pervenire al Protocollo del Comune di Gemmano via pec: comune.gemmano@legalmail.it, a mano o tramite posta all' Ufficio Protocollo in Piazza Roma n. 1 Gemmano (RN)

entro e non oltre le **ore 12:00 di lunedì 22 dicembre 2025**.

Il modulo dovrà essere compilato dal legale rappresentante del soggetto proponente o da un referente del progetto tramite le sue credenziali personali. In quest'ultimo caso è necessario allegare una delega redatta dal legale rappresentante e la copia di un suo documento di identità in formato pdf.

7. Sopralluogo obbligatorio

Per la partecipazione al presente avviso pubblico è richiesto obbligatoriamente un sopralluogo, al termine del quale saranno raccolte le firme dei presenti e redatto apposito verbale che avrà validità di attestazione di avvenuto sopralluogo e in cui verrà attestata la presa visione e accettazione delle condizioni degli spazi.

Non verranno prese in considerazione le richieste di coloro che non firmeranno l'apposito modulo al termine del sopralluogo.

7. Modalità di assegnazione dell'immobile, rinuncia e riassegnazione

L'immobile sarà assegnato sulla base del punteggio ottenuto e delle preferenze espresse.

La concessione dei locali sarà formalizzata attraverso apposita convenzione che provvederà a regolare tutti gli aspetti del rapporto tra il comodatario e il Comune di Gemmano.

Il comodatario potrà rinunciare all'immobile con comunicazione scritta.

8. Risoluzione anticipata e revoca dell'assegnazione

La durata del contratto è stabilita al precedente Art. 4 del presente avviso pubblico, fatta salva la facoltà di revoca da parte del Comune di G e m m a n o in caso di necessità sopraggiunte legate a motivi di

pubblico interesse o in caso di interventi straordinari sull'immobile (e/o sui fabbricati o sull'area dove è ubicato l'immobile).

Il Comune di Gemmano si riserva la facoltà di risoluzione unilaterale anticipata del contratto di assegnazione a effetto immediato, in caso di attività e comportamenti non conformi al progetto presentato e/o agli obblighi previsti da questo bando o da regolamenti comunali o normative nazionali, come anche in caso di gravi o reiterate inadempienze.

Il Comodatario ha la facoltà di restituire anzitempo l'immobile, comunicandolo all'Amministrazione comunale con un preavviso di 3 mesi.

Si redigerà apposito verbale di riconsegna.

9. Copertura assicurativa

Il Comodante è esonerato dal Comodatario da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso potessero derivare dal fatto, omissione o colpa comunque connessi con l'utilizzazione dello spazio per l'uso concordato dal presente contratto.

Il Comodatario è costituito custode dello spazio oggetto del presente contratto ed è direttamente responsabile verso il Comodante e i terzi dei danni causati per loro colpa da conseguenze dell'uso agli impianti e alla struttura dell'immobile.

Il Comodante prende atto che il Comodatario è obbligato a stipulare specifica polizza assicurativa per responsabilità civile (RC), comprensiva della responsabilità civile verso terzi (RCT) con valore massimale pari a euro 5.000.000,00 unico.

Informazioni

Per informazioni scrivere a:

sabrina.allegretti@comune.gemmano.rn.it

oppure telefonare al n. 0541/854060 int. 2

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Gemmano, sul sito istituzionale ed è disponibile presso l'Ufficio Area Amministrativa Piazza Roma n. 1 Gemmano.

Sul sito Internet del Comune saranno anche pubblicate tutte le informazioni e le comunicazioni relative alla procedura.

Comunicazione ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge n. 241/90

Il presente avviso costituisce comunicazione di avvio del procedimento; la responsabile del procedimento è la Dott.ssa Sabrina Allegretti, Responsabile dell'Area Amministrativa.

Gemmano, 25/11/2025

Il Responsabile del Servizio
AREA AMMINISTRATIVA
SABRINA ALLEGRETTI

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del

D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.)