



PROVINCIA DI RIMINI
SETTORE 3 "LAVORI PUBBLICI"
Ufficio Patrimonio

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE AI FINI DELLA VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI DENOMINATI LOCANDA E OSTELLO DI ONFERNO SITI IN COMUNE DI GEMMANO

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'AVVISO

La Provincia di Rimini ed il Comune di Gemmano intendono avviare un percorso di valorizzazione degli immobili denominati Locanda e Ostello di Onferno siti in Comune di Gemmano ed appartenenti al patrimonio indisponibile dei due Enti, attraverso la concessione in uso a soggetti interessati a gestire, valorizzare e promuovere gli immobili in chiave turistico-ricettiva e culturale.

Il presente avviso costituisce un'indagine di mercato esplorativa, finalizzata a verificare l'interesse di operatori economici qualificati per la partecipazione a eventuale successiva procedura di gara.

La partecipazione non vincola in alcun modo l'Amministrazione, che resta libera di interrompere, modificare o revocare l'avviso in qualsiasi momento.

Gli immobili interessati sono:

Locanda di Onferno:

Censita al catasto terreni del Comune di Gemmano Foglio 19 particella 396 Ente Urbano superficie mq. 168

Censita al catasto fabbricati del Comune di Gemmano Foglio 19 particella 396 sub 2 categoria D/2 rendita Catastale Euro 2.578,00

Concessione edilizia n. 23/94 del 29.07.1994 (pratica edile 35/93) Variante in corso d'opera 29/94/bis del 29.12.1994 Segnalazione conformità edilizia presentata al SUAP Unione Valconca prot. n. 2842 del 19/04/2018.

Ostello di Onferno

Edificio a due piani fuori terra, su particelle precedentemente distinte a catasto al foglio 19 particella 42 sub. 1 e sub. 2.

Concessione edilizia n. 20/98 del 22.08.1998 (pratica edile 18/98).

Segnalazione conformità edilizia presentata al SUAP Unione Valconca prot. n. 2843 del 19/04/2018.

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

1. Bar;
2. Piccola ristorazione;

3. Locanda con pernottamento.
4. Ostello

Finalità Principali

Valorizzazione piena e sostenibile degli immobili in armonia con l'ambiente circostante.
Mantenimento della fruibilità ricettiva e miglioramento della fruibilità per gli ospiti.
Promozione di iniziative enogastronomiche, culturali e territoriali.

2. INDICAZIONI STRATEGICHE PER LA VALORIZZAZIONE

Le manifestazioni di interesse dovranno considerare almeno i seguenti indirizzi:

1. Apertura continuativa e sostenibilità economica dell'attività
2. Valorizzino il contesto naturalistico dell'area di Onferno
3. Sviluppino integrazione con turismo escursionistico, naturalistico e culturale
4. Prevedano destagionalizzazione dei flussi turistici
5. Inserimento di percorsi enogastronomici e valorizzazione di prodotti tipici
6. Attivino collaborazioni con operatori locali e filiere territoriali;

3. DURATA E CONDIZIONI CONTRATTUALI

Durata Massima: Il contratto di concessione avrà durata massima di 12 anni (dodici) dalla data di sottoscrizione.

Revoca: E' facoltà dell'Amministrazione revocare la concessione per ragioni di pubblico interesse, con preavviso di sei mesi.

Recesso: facoltà del concessionario con preavviso di sei mesi

A) Condizioni dell'immobile e manutenzione

Gli immobili saranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Gli interventi di valorizzazione potranno essere scomputati dal canone di concessione, previo riconoscimento della relativa congruità tecnico-economica, del rilascio del nulla osta patrimoniale e delle successive eventuali autorizzazioni da parte delle Autorità/uffici preposte/i, e solo a seguito dell'avvenuto collaudo e/o certificazione di regolare esecuzione finale dei lavori medesimi oltre che dell'avvenuto pagamento, con le modalità e nei termini che saranno meglio definiti nel contratto di concessione.

B) Canone annuo

Il canone annuo sarà quello definito in sede di procedura.

La Provincia di Rimini ed il Comune di Gemmano potranno valutare compensazioni parziali o totali del canone per incentivare investimenti. Nessun rimborso o indennizzo è dovuto a fine concessione.

C) Consumi e spese

Saranno a carico del concessionario per tutta la durata del rapporto, gli oneri accessori (allacciamenti e consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento, ecc.) ed ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente il rapporto nonché gli oneri assicurativi, con obbligo di provvedere alla voltura delle stesse a proprio nome.

D) Destinazione d'uso

Obbligo di destinazione a finalità ricettive e attività correlate. Vietato qualsiasi uso difforme.

E) Responsabilità

Il concessionario assume la qualità di custode degli immobili ai sensi dell'art. 2051 c.c. ed assume ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del concessionario medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevata ed indenne l'Amministrazione da qualsiasi pretesa al riguardo.

F) Assicurazione

Il Concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore, per tutta la durata della concessione e fino alla riconsegna dell'immobile, un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per danni arrecati a terzi. I massimali di garanzia saranno meglio precisati nel contratto di concessione.

G) Riconsegna

Alla scadenza del rapporto e in ogni caso di sua cessazione anticipata, il concessionario assumerà l'obbligo di riconsegnare l'immobile libero e vuoto da persone e cose, in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso.

4. REQUISITI PER LA CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE

Si rappresentano fin d'ora i requisiti minimi di cui l'eventuale concessionario dovrà essere in possesso:

- inesistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. o di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che comportino l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

In caso di società il controllo sul possesso dei requisiti verrà effettuato per tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza.

5. CONTENUTO E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La manifestazione di interesse dovrà contenere almeno:

1. una presentazione del soggetto proponente;
2. Esperienze di gestione di immobili analoghi;
3. Sintetica ipotesi di gestione e valorizzazione (max 5 pagine consigliate).
4. Indicazione di investimento e sostenibilità economica

La manifestazione di interesse dovrà pervenire entro il giorno 7 aprile 2026 alle ore 12:00 a mezzo Pec all'indirizzo pec@pec.provincia.rimini.it

Sopralluogo: facoltativo. Il sopralluogo avverrà con l'assistenza del personale del Comune di Gemmano previo appuntamento telefonico, da concordarsi con i seguenti referenti:

Sanzio Brunetti 0541-854060 int. 5
Sabrina Allegretti 0541-854060 int. 2

6. ESITO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni servono esclusivamente a orientare l'Amministrazione per eventuale successiva gara.

Le manifestazioni di interesse pervenute non avranno alcun carattere di vincolatività né per l'Amministrazione, né per coloro che avranno manifestato interesse, e non precostituiranno alcun titolo o condizione rispetto alle successive decisioni, che dovranno essere assunte dall'Amministrazione.

7. INFORMATIVA LEGGE PRIVACY

Il trattamento dei dati personali avverrà ai sensi del Regolamento UE/2016/679 (GDPR), si informa che il trattamento dei dati personali conferiti nell'ambito della procedura, o comunque raccolti dalla Provincia di Rimini è finalizzato unicamente all'espletamento della predetta

I dati personali non saranno trasferiti al di fuori dell'Unione Europea.

In qualunque momento l'interessato potrà esercitare i diritti previsti dagli artt. dal 15 a 22 del Regolamento UE/2016/679 (GDPR).

8. INFORMAZIONI E PRECISAZIONI

Il presente avviso non vincola l'amministrazione che si riserva ogni più ampia verifica ivi compresa la richiesta di documentazione integrativa.

I concorrenti, per il fatto di partecipare alla manifestazione d'interesse, accettano incondizionatamente tutto quanto previsto dal presente avviso.

IL DIRIGENTE
Ing. Fausto Sanguanini
(documento firmato digitalmente)