

Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Fasc. 2013/4.8/377.2

Albo Pretorio n. \_\_\_\_\_



## AVVISO ESPLORATIVO

### MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO SITO IN CERVIA, LOCALITÀ MILANO MARITTIMA, IN VIA MATTEOTTI N. 186, ADIBITO A CAMPEGGIO

#### 1. INFORMAZIONI GENERALI

Il Comune di Cervia, in attuazione della determinazione n. 1068 del 10/08/2022 intende raccogliere manifestazioni di interesse per la concessione in locazione ad uso diverso dall'abitativo, dell'area con sovrastanti fabbricati sita in Cervia, Località Milano Marittima, in via Matteotti n. 186, angolo XXV Traversa, adibita a campeggio, identificato al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Cervia: Foglio 15, Particelle 8 Sub 5, e P.lla 1373 (denominato "Camping Village Pineta").

Le suddette manifestazioni di interesse avranno lo scopo di comunicare al Comune di Cervia la disponibilità ad essere invitati a presentare offerta per l'affidamento in locazione dell'immobile precitato.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazioni di interesse per consentire la partecipazione del maggior numero di operatori economici potenzialmente interessati e non è in alcun modo vincolante per l'Amministrazione Comunale.

La pubblicazione del presente avviso, la ricezione della domanda di partecipazione e tutte le successive fasi della gara non comportano per l'Ente alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati, né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte del Comune.

Il Comune si riserva altresì di non dare seguito all'indizione della successiva procedura, nonché la possibilità di annullare, modificare, sospendere o interrompere la gara, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e a suo insindacabile giudizio, senza che i partecipanti possano avanzare pretese di qualsiasi genere e natura.

#### 2. OGGETTO

La presente procedura ha ad oggetto la locazione ad uso diverso dall'abitativo, dell'area con sovrastanti fabbricati sita in Cervia, Località Milano Marittima, in via Matteotti n. 186, angolo XXV Traversa, adibita a campeggio, identificato al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Cervia: Foglio 15, Particelle 8 Sub 5 (di 25.068 mq), e P.lla 1373 (di 4.445 mq) come da planimetria (Allegato 2 – Planimetria) e come da Relazione Tecnica (Allegato 3 – Relazione Tecnica) allegate al presente avviso quali atti sostanziali. Il campeggio oggetto del presente contratto dovrà essere destinato esclusivamente a campeggio, subordinatamente alle richieste ed eventuali autorizzazioni necessarie.

L'esercizio dell'attività dovrà essere effettuata nell'osservanza scrupolosa delle norme in materia di conduzione di pubblici esercizi con particolare riferimento alla struttura ricettiva di campeggio.

Il complesso turistico è un complesso immobiliare, completamente recintato, comprendente:

- Manufatti stabili: 15 Bungalow, 1 edificio adibito a direzione, 1 edificio adibito a bar/market, 1 edificio adibito a ristorante, 2 magazzini, 4 vani tecnici, 1 piscina, 2 edifici adibiti a bagni/docce, 20 wc singoli

#### Servizio Patrimonio

Tel. 0544.979.310 – 979.133

✉ serviziopatrimonio@comunecervia.it

#### Comune di Cervia

Piva/CF 00360090393

Piazza G. Garibaldi, 1 - 48015 Cervia (RA)

Tel. 0544.979.111 - Fax 0544.72.340

✉ comune.cervia@legalmail.it

🌐 www.comunecervia.it





- Piazzole attrezzate di varie dimensioni;
- Impianti tecnologici adeguati alla destinazione d'uso del complesso: allo stato in discreto stato manutentivo.

L'immobile nella nuova strumentazione urbanistica del Comune di Cervia approvata con Delibera di Consiglio n. 70 del 28/11/2018 ha le seguenti destinazioni:

- Fog. 15 mapp. 8: "Tessuti turistico-ricettivi a bassa densità";
- Fog. 15 mapp. 1373: "Polo funzionale – Arenile". Nel piano dell'Arenile risulta: "Zona di verde attrezzato", di cui all'art. 1.6.5, con parte "Fascia per arretramento attrezzature e concessioni", di cui all'art. 1.6.5 punto 5;

inoltre i mappali ricadono in: "Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica", di cui all'art. 3.9 delle norme di PUG; "Zona di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero", di cui all'art. 3.11 delle norme di PUG; "Zona di riqualificazione della costa e dell'arenile", di cui all'art. 3.4 delle norme di PUG (limitatamente al mapp. 1373 e a parte del mapp. 8); "Zone urbanizzate in ambito costiero", di cui all'art. 3.5 delle norme di PUG (limitatamente a parte del mapp. 8); "Aree P2 (alluvioni poco frequenti)", artt. 15 e 16 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con Delibera di G.R. n. 2112 del 05.12.2016; "Aree di potenziale allagamento", art. 6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con Delibera di G.R. n. 2112 del 05.12.2016; "Aree a basso rischio archeologico", di cui all'art. 4.7 delle norme di PUG; "Città delle Colonie", di cui all'art. 3.22 del PUG; "Area soggetta a vincolo paesaggistico" di cui all'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (limitatamente al mapp. 1373); "Aree ricadenti nella fascia di 30 m. dal Demanio Marittimo", di cui all'art. 5.1.8 delle norme di PUG (limitatamente a parte del mapp. 1373); "Zona di protezione dall'inquinamento luminoso", ai sensi della LR 19/2003 art. 3 e successiva DGR 1688 del 18/11/2013 per presenza di osservatori astronomici non professionali di rilevanza nazionale e regionale, di cui all'art. 5.4 delle norme di PUG;

Si dovrà tenere in funzione l'esercizio secondo le modalità, gli orari ed i prezzi comunicati annualmente alle competenti autorità pubbliche nel rispetto delle vigenti norme in materia di attività ricettive.

### **3. DURATA**

La locazione avrà durata 9 (nove) rinnovabile ai sensi dell'art. 28 della L. n. 392/1978.

### **4. IMPORTO**

Canone a base d'asta Euro 89.500,00 (ottantanovemilacinquecento/00) + IVA 22% soggetto ad offerte esclusivamente in aumento, a pena di esclusione.

Il canone effettivo da corrispondere al Comune per la durata della locazione sarà determinato dall'offerta presentata in sede di invito.

### **5. PRELAZIONE**

Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 392/1978, il Conduttore uscente ha diritto di prelazione.

### **6. SOGGETTI AMMESSI**

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti di cui agli articoli 45 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. in possesso dei requisiti prescritti nel presente Avviso, a pena di esclusione.

Sono esclusi dalla gara gli operatori economici per i quali sussistono cause di esclusione di cui all'art. 80 del Codice.

#### **6.1 Requisiti di idoneità professionale**

Iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura oppure nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara.

#### **6.2 Requisiti di capacità economico e finanziaria**



Fatturato globale medio annuo riferito agli ultimi 5 esercizi finanziari disponibili non inferiore a € 850.000,00 IVA esclusa (Euro 4.250.000,00 IVA esclusa: cifra complessiva nel periodo quinquennale).

Tale requisito è richiesto in funzione delle necessità di un riconoscimento dell'affidabilità complessiva degli operatori economici in una prospettiva di media durata, quale si presenta la proiezione temporale della locazione. Il requisito richiesto è proporzionato all'oggetto della locazione e tale da garantire il rispetto dei principi di libera concorrenza, di trasparenza e di proporzionalità.

### **6.3 Requisiti di capacità tecnica e professionale**

Avere gestito nell'ultimo quinquennio, per un periodo minimo di 24 mesi dalla pubblicazione del presente avviso esplorativo, almeno n. 1 campeggio con caratteristiche dimensionali e funzionali analoghe a quelle oggetto della locazione e pertanto con caratteristiche non inferiori alle seguenti:

- area complessiva non inferiore a 20.000 mq;
- classificazione non inferiore a tre stelle.

Il concorrente dovrà indicare: la specificazione del campeggio gestito e il periodo di gestione.

### **6.4 Indicazioni per i raggruppamenti temporanei**

Il requisito relativo all'iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura oppure nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato di cui **al punto 6.1** deve essere posseduto da ciascuna delle imprese raggruppate/raggruppande,

Il requisito di cui al punto **6.2** può essere posseduto dal raggruppamento cumulativamente.

Il requisito di cui al punto **6.3** deve essere posseduto dalla mandataria.

### **6.5 Indicazioni per i consorzi di cooperative e di imprese artigiane e i consorzi stabili**

I soggetti di cui all'art. 45 comma 2, lett. b) e c) del D.lgs n.50/2016 devono possedere i requisiti di partecipazione nei termini di seguito indicati.

Il **requisito** di cui al **punto 6.1** deve essere posseduto dal consorzio e dalle imprese consorziate indicate come esecutrici.

I requisiti di cui ai punti **6.2 – 6.3** per l'ammissione alla procedura dei soggetti di cui all'art. 45 comma 2, lett. b) e c), devono essere posseduti e comprovato dagli stessi con le modalità di seguito previste:

- per i consorzi di cui all'articolo 45, comma 2 lettera b) del Codice, direttamente dal consorzio medesimo, salvo che quelli relativi alla disponibilità delle attrezzature e dei mezzi d'opera nonché all'organico medio annuo che sono computati cumulativamente in capo al consorzio ancorché posseduti dalle singole imprese consorziate;
- per i consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lett. c) del Codice, dal consorzio, che può spendere, oltre ai propri requisiti, anche quelli delle consorziate i quali vengono computati cumulativamente in capo al consorzio.

## **7. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA**

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 15/09/2022 solo a mezzo PEC** (posta elettronica certificata) **al domicilio digitale dell'Ente:** [comune.cervia@legalmail.it](mailto:comune.cervia@legalmail.it).

Si evidenzia che la posta elettronica certificata del Comune di Cervia [comune.cervia@legalmail.it](mailto:comune.cervia@legalmail.it) è abilitata alla ricezione di messaggi provenienti solo da caselle di posta elettronica certificata.

La domanda e gli eventuali allegati devono essere firmati e quale oggetto del messaggio di posta elettronica deve essere indicata la seguente dicitura: "Manifestazione di interesse per la locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo (Campeggio)".

Non è obbligatoria l'apposizione di firma elettronica digitale sul modulo essendo sufficiente la trasmissione del medesimo previamente scansionato con firma autografa (corredato in quest'ultimo caso di fotocopia di documento di identità del sottoscrittore).



**In caso di R.T.I è possibile effettuare un unico invio dalla PEC della Mandataria.**

Il “**Modulo 1 – Manifestazione di interesse**”, in caso di costituendo R.T.I, dovrà essere compilato e sottoscritto **disgiuntamente** da persona avente titolo per conto rispettivamente della Mandataria e della/le Mandante/i.

In tal caso nella compilazione delle informazioni da riportare nel “**Modulo 1 - Manifestazione di interesse**”, riguardanti il possesso dei requisiti richiesta ai **punti 6.2 6.3 del presente avviso**, ciascun componente l'R.T.I produrrà il dato di rispettiva competenza fermo restando il raggiungimento del requisito complessivo richiesto dal parte del R.T.I.

Il recapito tempestivo della PEC rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione entro il suddetto termine perentorio.

In relazione al “**Modulo 1 - Manifestazione di interesse**” si specifica che l'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la dichiarazione/documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare requisiti/condizioni preesistenti alla scadenza del termine per presentare la “richiesta di invito” e comprovabili con documenti di data certa, anteriore al predetto termine.

Ai fini della sanatoria la stazione appaltante assegnerà al concorrente **un termine di 3 giorni** perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Ove l'operatore economico produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione appaltante può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio di **3 giorni** a pena di esclusione.

In caso di inutile decorso del termine, la stazione appaltante procede all'**esclusione** del concorrente dalla procedura.

Al di fuori delle ipotesi di cui all'articolo 83, comma 9, del Codice è facoltà della Stazione appaltante invitare, se necessario, i concorrenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto delle dichiarazioni presentate.

## **8. INFORMAZIONI SULLA SUCCESSIVA PROCEDURA**

In merito all'eventuale successivo invito agli operatori che hanno manifestato interesse si precisa che l'Amministrazione coinvolgerà tutti gli operatori che ne abbiamo fatto richiesta in possesso dei requisiti sopra descritti.

Sarà richiesta una **Garanzia provvisoria**, a favore del **Comune di Cervia**, pari a **€ 44.750,00** (metà canone a base d'asta).

Può essere inviato alla procedura anche l'affidatario, qualora presenti nei termini la propria candidatura e sia in possesso dei requisiti previsti dal presente avviso.

**L'importo annuale a base d'asta - canone di locazione** è di **€ 89.500,00** (oltre IVA) soggetto ad offerte esclusivamente in aumento, **a pena di esclusione**.

Il canone è soggetto ad IVA al 22% e a decorrere dalla seconda annualità sarà adeguato in base all'ISTAT.

## **9. COMUNICAZIONI E SCAMBI DI INFORMAZIONI TRA STAZIONE APPALTANTE E OPERATORI ECONOMICI**

La stazione appaltante individua quale mezzo di comunicazione la posta elettronica certificata [comune.cervia@legalmail.it](mailto:comune.cervia@legalmail.it)

I concorrenti potranno inviare a mezzo PEC richieste di chiarimenti **entro e non oltre le ore 12.00 del 29/08/2022**.

Le risposte alle richieste di chiarimenti (ove presentate in tempo utile) e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura saranno fornite esclusivamente **entro e non oltre le ore 12.00 del**



02/09/2022.

## **8. INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO UE 679/2016**

Tutti i dati personali (comuni identificativi, sensibili e/o giudiziari) comunicati al Comune di Cervia saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste Regolamento 679/2016/UE.

Il trattamento dei dati personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei che informatici.

Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Cervia. Responsabile della Protezione dei Dati è la società Lepida S.p.a. ([dpo-team@lepida.it](mailto:dpo-team@lepida.it)).

L'Ente ha designato soggetto attuatore degli adempimenti necessari per la conformità dei trattamenti di dati personali attinenti l'esecuzione della presente procedura la Dirigente del Settore Servizi alla Comunità e Sviluppo della Città Dott.ssa Maria Pia Pagliarusco.

L'interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento 679/2016/UE.

L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici comunali e consultabile sul sito web dell'ente all'indirizzo [www.comune.cervia.it](http://www.comune.cervia.it)

## **9. ALTRE INFORMAZIONI**

Il presente Avviso è pubblicato **per n. 25 (venticinque)** giorni interi e consecutivi all'Albo Pretorio on line e sul "Profilo del committente" del Comune di Cervia.

**Responsabile del procedimento:** la Dirigente del Settore Servizi alla Comunità e Sviluppo della Città Dott.ssa Maria Pia Pagliarusco

Si allegano:

**Allegato 1:** Modulo 1 - manifestazione di interesse

**Allegato 2:** a) Planimetria catastale; b) Planimetria complessiva; c) Documentazione fotografica

**Allegato 3:** Relazione Tecnica

**Allegato 4:** Bozza di contratto

**La Dirigente del Settore**  
**Servizi alla Comunità e Sviluppo della Città**  
**(Dott.ssa Maria Pia Pagliarusco)**

*Documento firmato digitalmente*