

BANDO RELATIVO ALLA PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE E GESTIONE DEL FABBRICATO AD USO ATTIVITA’ RICETTIVA / TURISTICA, DI PROPRIETA’ COMUNALE, UBICATO NEL CAPOLUOGO IN PIAZZA CARDINALE BARBO n°2/3 e n°2/4.

In ottemperanza al punto 21 del Bando relativo alla procedura aperta per l’affidamento in concessione e gestione del fabbricato ad uso attività ricettiva / turistica, di proprietà comunale, ubicato nel Capoluogo in Piazza Cardinale Barbo, n°2/3 e n°2/4, si pubblicano di seguito in forma sintetica, le richieste di chiarimenti pervenute, e le relative risposte:

1D – Viene richiesta la planimetria dell’impianto di riscaldamento del fabbricato, al fine di valutare la realizzazione di un impianto di raffrescamento in entrambi i piani.

1R – La planimetria degli impianti viene allegata al presente documento in formato pdf.

2D – Vengono richiesti dei chiarimenti in merito alla eventuale prosecuzione della gestione, decorsi 12 anni dall’affidamento in concessione.

2R – Nel punto 3 del Bando viene previsto che l’immobile è affidato in concessione per 6 anni, prorogabili di ulteriori 6, previa richiesta del Concessionario e successiva verifica di tutti gli adempimenti contrattuali. L’ultimo capoverso del punto 3 è comunque riferito non al dodicesimo anno, ma al sesto. Risulta chiaro che se la gestione in concessione degli immobili prosegue senza intoppi, e nel rispetto di tutti i vincoli contrattuali, il Concedente non ha interesse a procedere all’espletamento di una nuova procedura, salvo però il verificarsi tra 12 anni di eventi / motivazioni non previsti e non prevedibili al momento attuale, ovvero di una modifica normativa che possa impedire un nuovo affidamento in concessione degli immobili, od una nuova proroga dello stesso. Ricordo infine che nel punto 10, uno dei motivi di decadenza e revoca della concessione, è la sopravvenuta esigenza di pubblico interesse / sicurezza.

3D – Vengono richiesti dei chiarimenti in merito alla clausola contrattuale risolutiva, nel caso di sostituzione dell’arredamento / attrezzature fornite dal Concedente.

3R – La clausola di cui al punto 10 del Bando riguarda l’uso improprio o la sostituzione dell’arredamento e delle attrezzature messe a disposizione del Concedente; il mancato rispetto di quanto previsto nel punto 7 (...Nel caso in cui il Concessionario intenda non utilizzare in parte o totalmente l’arredo e/o le attrezzature presenti nei locali concessi, spetta al medesimo il deposito, la conservazione con cura e la riconsegna a concessione terminata del materiale stesso, ...), diventa motivo di decadenza e revoca della Concessione.

4D – Viene richiesto di valutare come l’importo dei lavori di manutenzione straordinaria, relativi alla realizzazione dell’impianto di raffrescamento e creazione dei sei bagni aggiuntivi ad uso esclusivo delle sei camere, sarà valutato ai fini del loro scomputo totale dal canone di concessione.

4R – Il punto 7 del Bando prevede che, previo controllo ed autorizzazione degli Uffici Comunali preposti, la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria, finalizzati al miglioramento della funzionalità e gestione dei beni oggetto di concessione, che comportino modifiche dell’immobile, anche distributive (ad esempio la realizzazione del bagno esclusivo per ogni camera), in funzione della loro tipologia e valore aggiunto apportato, potranno essere oggetto di riduzione del canone da corrispondere al Concedente.

Con questo capoverso si deve intendere che la riduzione del canone, sarà valutata sulla base di un progetto con allegata stima dei costi degli interventi, effettuata con i prezzi di mercato. La valutazione progettuale potrà essere soggetta a prescrizioni, in quanto le attrezzature, i materiali e le finiture proposti, dovranno essere in linea con quelli presenti, ed il Responsabile del Servizio Tecnico stabilirà in forma insindacabile la conformità o meno di quanto proposto;

resta confermato che tutti i progetti dovranno seguire poi l'iter standard per il rilascio delle previste autorizzazioni.

La valutazione dello sconto sul canone, sarà invece effettuata calcolando il valore aggiunto al fabbricato apportato dai lavori, ed il vantaggio economico del quale il Concessionario godrà a lavori ultimati; questa valutazione sarà effettuata dal Responsabile del Servizio Tecnico, prima dell'avvio delle procedure per il rilascio delle autorizzazioni necessarie.

Pertanto, non sarà possibile che l'intero ammontare dei lavori venga detratto completamente dal canone di concessione, ma lo sarà in parte sulla base delle valutazioni sopra specificate. Successivamente al completamento dei lavori, le singole fatturazioni degli stessi dovranno essere consegnate in copia al Concedente.

Ricordo nel merito, come specificato al punto 19, che per quanto riguarda eventuali affidamenti per la realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria, il Concessionario dovrà sottostare a quanto disposto dal Codice dei Contratti (D.lgs. 18 aprile 2016 n°50 e s.m. ed i.), in quanto, a norma di legge, il Concessionario si sostituisce completamente al Concedente.

5D – Viene chiesto di precisare se vi saranno eventuali preclusioni relative alla installazione delle macchine esterne per il raffrescamento del fabbricato.

5R – Per quanto attiene l'eventuale installazione delle macchine esterne (pompa di calore aria-aria) l'unica prescrizione è che le stesse siano installate sul lato nord o est del fabbricato, con le precisazioni di cui al precedente punto 4R.

6D – Viene richiesto se la sostituzione del tendone installato attualmente nella tendostruttura esterna, previa presentazione di fattura, sarà oggetto di scomputo dal canone di concessione.

6R – La sostituzione del tendone non si può configurare come manutenzione straordinaria, e pertanto, il valore dello stesso non sarà scomputato dal canone di concessione.

7D – Viene richiesto se la sostituzione del bancone del bar, previa presentazione di fattura, sarà oggetto di scomputo dal canone di concessione.

7R – La sostituzione del bancone del bar, in quanto mobilio dotato di attrezzatura, non si può configurare come manutenzione straordinaria, e pertanto, il valore dello stesso, non sarà scomputato dal canone di concessione. Si precisa inoltre che il bancone del bar non risulta essere un elemento fondamentale per questa attività di ristorazione, legata nella fattispecie ad un'offerta comprendente camere con ristorante; pertanto, la sua presenza o meno, resta una scelta di gestione a carico del Concessionario.

AUTO - OSSERVAZIONI

- In riferimento ai sopralluoghi effettuati, finalizzati alla partecipazione alla presente procedura, si segnala che la presenza turistica annuale stimata dalla locale Parrocchia, che si occupa delle visite all'Abbazia Benedettina, è di oltre 40.000 presenze; si rettifica pertanto il dato numerico fornito verbalmente in precedenza.*
- Per quanto concerne il criterio di valutazione a2), facente parte del Progetto di Gestione indicato nel punto 13 del Bando, si allega alla presente anche il Regolamento di utilizzo degli immobili di proprietà comunale, oltre che il tariffario con i costi di utilizzo della Barchessa Piccola e dell'Auditorium Burovich.*