



COMUNE DI VALDOBBIADENE

Provincia di Treviso

SERVIZIO PATRIMONIO

Tel 0423 976832 - PEC comune.valdobbiadene.tv@pecveneto.it

Prot. 4146

Valdobbiadene, 14 febbraio 2019

AVVISO ESPLORATIVO

PER SOLLECITARE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALLA CONCESSIONE IN USO DELL'ALA EST DELL' EX OPIFICIO –DI VILLA DEI CEDRI AI FINI DELLA REALIZZAZIONE DI UN RISTORANTE BAR CON PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI RESTAURO E MIGLIORAMENTO SISMICO A CARICO DEL CONCESSIONARIO E CANONE A SCOMPUTO.

PREMESSE

Il Comune di Valdobbiadene è proprietario di un complesso monumentale denominato "Villa dei Cedri" risalente al XVII secolo, sito in Valdobbiadene e posto tra le vie Piva e La Cordana.

La consistenza dell'intero complesso ha una superficie complessiva di mq 22638.

Il complesso "Villa dei Cedri" è sottoposto a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e comprende i seguenti corpi:

- la Villa principale
- l'adiacenza principale est denominata "Cavallerizza"
- l'adiacenza Sud od "ex Opificio"
- l'adiacenza Nord detta "Casetta del Parco"
- il parco con grotta, fontana, annesso di servizio, esemplari vegetali di pregio e cinta perimetrale.

L'intero complesso si inserisce nel territorio delle "Colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene" per il quale è stato avviato l'iter di riconoscimento a "Patrimonio dell' Unesco".

Il compendio di Villa dei Cedri costituisce sede naturale e privilegiata di numerosi eventi e manifestazioni culturali e di valorizzazione del territorio organizzate e/o patrocinate dall' Amministrazione comunale; tra detti eventi assumono particolare rilievo "Calici di Stelle" e la "Mostra Nazionale degli Spumanti" di interesse internazionale.

L' Amministrazione comunale intende rifunzionalizzare detto patrimonio immobiliare mediante lo strumento del "Masterplan" al fine di rendere il compendio immobiliare di cui trattasi un forte attrattore turistico-culturale di livello nazionale ed internazionale e mirando alla valorizzazione del prodotto tipico locale: "il prosecco".

Nell'ambito del ridetto compendio, l' Amministrazione comunale intende, in particolare, valorizzare l' adiacenza Sud denominata "ex Opificio" ove intende collocare, nella sua ala Ovest, il "Museo di Archeologia Industriale e del Paesaggio (M.A.I.P.)", destinando invece la sua ala Est a ristorante bar a servizio del ridetto museo nonché dei svariati eventi, manifestazioni ed attività svolte in Villa dei Cedri ed in generale, nel territorio.

Per l'individuazione planimetrica e catastale della porzione di fabbricato oggetto di concessione si rimanda alle tavole che costituiscono lo "Studio di fattibilità tecnica ed economica" approvato dall' Amministrazione comunale e di cui all'art. 2 del presente avviso.

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Con il presente avviso, si intende acquisire manifestazioni d'interesse, propedeutiche all'avvio di una procedura selettiva per l'individuazione di un soggetto interessato alla acquisizione in concessione della

porzione dell' Ala Est dell'ex Opificio di Villa dei Cedri finalizzato alla realizzazione e gestione di un ristorante bar.

Per l'individuazione planimetrica e catastale della porzione di fabbricato oggetto di concessione si rinvia alle tavole che costituiscono lo "Studio di fattibilità tecnica ed economica" approvato dall'Amministrazione comunale e di cui all'art. 2 del presente avviso.

Come da Tavola n. 7 dello Studio di fattibilità, la superficie stimata dei locali destinati all'attività di ristorazione-bar sono: SALA RISTORAZIONE mq 122 – BAR mq 72 – PLATEATICO mq 140 precisando sin d'ora che l'area a plateatico dovrà essere resa disponibile per l'attività museale in occasione di particolari eventi che la richiedano.

Il concessionario assumerà l'obbligo dell'esecuzione dei lavori di restauro e miglioramento sismico della porzione di fabbricato compresa la direzione lavori, coordinamento della sicurezza, contabilità ed ogni altro onere di legge connesso alla realizzazione dell'intervento (acquisizione dei pareri ecc.) sulla base dello studio di fattibilità acquisito dall'Ente, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 175 del 27 novembre 2018.

La realizzazione dei lavori dovrà avvenire previa acquisizione, sempre a carico del concessionario, della relativa progettazione definitiva ed esecutiva dell'opera.

Una volta conclusasi la fase di esecuzione dei lavori, il concessionario avrà l'onere di realizzazione e gestione di un ristorante bar intesa quale attività commerciale con categoria merceologica: "Esercizio di somministrazione alimenti e bevande".

2. STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA DELL'INTERVENTO

Lo "Studio di fattibilità tecnica ed economica" dell'intervento approvato dall'Amministrazione comunale è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV 1 Relazione illustrativa
- TAV 2 Relazione storica
- TAV 3 Inquadramento, estratti di mappa
- TAV 4 Stato di fatto: piante e sezioni
- TAV 5 Stato di fatto: prospetti e documentazione fotografica
- TAV 6 Stato di progetto: planimetria generale
- TAV 7 Stato di progetto: piante, sezioni, prospetti e plateatico
- TAV 8 Preventivo sommario di spesa
- TAV 9 Quadro economico dell'intervento
- TAV 10 Piano economico finanziario di massima

L'importo complessivo di lavori viene quantificato in €. 980.000,00 come da quadro economico (allegato 9 dello Studio di Fattibilità).

Il Piano economico finanziario di massima al quale si rinvia (allegato 10 dello Studio di fattibilità) ipotizza la realizzazione e gestione di una struttura ricettiva di "ristorante-bar caffetteria" dotata di sala, cucina, servizi, spogliatoio e dispensa e quant'altro meglio descritto nel ridetto elaborato.

3. DURATA DELLA CONCESSIONE ED IMPORTO DEL CANONE

Sulla base dell'importo di lavori, che con il "*Piano economico e finanziario di massima*" di cui al precedente articolo 2, viene quantificato in € 764.000,00, si ipotizza che detto investimento possa essere ammortizzato nell'arco di ventiquattro anni con quota di ammortamento annuo pari ad €. **31.833,33**. Detto importo così stimato, viene assunto quale valore del canone a scomputo dell'investimento sostenuto dal concessionario per l'esecuzione dei lavori sul fabbricato.

Si precisa che l'Amministrazione comunale intende concedere la porzione di fabbricato per un periodo massimo di 30 anni al termine del quale si riserva di assumere le determinazioni in merito ad una eventuale nuova concessione.

4. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Sono ammessi a presentare manifestazione di interesse gli operatori economici quali persone fisiche,

giuridiche, soggetti costituiti in associazione temporanea di imprese e preposti, in possesso dei requisiti professionali (*Decreto Legislativo 26 marzo 2010, n.59 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno" - specifiche disposizioni regionali di settore*) organizzativi, finanziari e gestionali necessari ad assicurare la realizzazione dei lavori e la realizzazione e gestione del ristorante-bar-caffetteria nonché dei requisiti di legge per contrarre con la Pubblica Amministrazione.

E' richiesta inoltre esperienza nel settore della ristorazione da comprovarsi mediante presentazione di curriculum professionale da allegarsi alla manifestazione di interesse.

Tra gli aspiranti concorrenti, verrà attivata una procedura di gara con aggiudicazione al soggetto che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'amministrazione.

Gli elementi di valutazione dell'offerta sono sin d'ora individuati, seppure in linea generale, come segue:

a. **Progetto definitivo** elaborato dal concorrente da presentarsi in sede di gara, realizzato sulla base dello studio di fattibilità acquisito dall'amministrazione comunale secondo i seguenti criteri:

- la fattibilità della progettuale per quanto concerne il profilo costruttivo, urbanistico ambientale/paesaggistico;
- la qualità progettuale, (qualità, pregio tecnico, caratteristiche estetiche);
- la funzionalità e fruibilità, l' inserimento nel contesto paesaggistico esistente;
- il costo dell'opera derivante da quadro economico;
- i tempi di consegna del progetto esecutivo, una volta ottenuta l'approvazione del progetto definitivo da parte dell'amministrazione comunale
- crono programma dei lavori;

b. **Attività di ristorante bar proposta;** saranno presi in considerazione i seguenti aspetti:

- tipologia e la qualità di proposta di ristorazione (trend): qualificazione del locale, del personale e dei prodotti utilizzati (es: chef stellato, prodotti di qualità ed in particolare prodotti tipici del territorio dell'Alta Marca);
- progetto di promozione del locale nel territorio;
- programma delle attività proposte atte a promuovere il locale e, congiuntamente, il museo con conseguente ricaduta sul flusso turistico presso il compendio di Villa dei Cedri e nel territorio comunale;
- tempi di attivazione del locale di ristorazione;

c. **Piano finanziario** per la realizzazione dei lavori e gestione del ristorante bar e strategie atte a garantire l'esercizio dell'attività commerciale per tutta la durata della concessione.

5. MODALITÀ E TERMINE DI INVIO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.

I soggetti interessati ed in possesso dei requisiti dovranno compilare l'istanza manifestazione di interesse, allegata al presente avviso e reperibile sul sito del Comune di Valdobbadiene nella sezione "Amministrazione Trasparente" – Bandi e gare.

La presentazione dell'istanza utilizzando il modello ALLEGATO 1, dovrà avvenire **entro e non oltre il giorno 1 marzo 2019 - ore 12:00** come segue:

- in busta chiusa sigillata sui lembi con nastro adesivo e siglata dal soggetto aspirante.
L'istanza dovrà essere sottoscritta dal soggetto titolato in base alla propria situazione giuridica con allegata fotocopia di un documento di identità in corso di validità.
- la busta dovrà recare sul frontespizio le seguenti diciture:
 - Indirizzo del destinatario: Comune di Valdobbadiene – Ufficio Patrimonio – Palazzo Celestino Piva Via Piva, 53 - 31049 – VALDOBBIADENE
 - la denominazione del mittente, indirizzo, CF/P.Iva
 - la dicitura **"MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN USO DELL'ALA EST DELL' EX OPIFICIO –DI VILLA DEI CEDRI PER LA REALIZZAZIONE DI UN RISTORANTE BAR CON PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI RESTAURO E MIGLIORAMENTO SISMICO A**

CARICO DEL CONCESSIONARIO E CANONE A SCOMPUTO

- la busta potrà essere spedita tramite raccomandata AR (fa fede la data di arrivo al protocollo); la busta potrà anche essere recapitata a mani o a mezzo corriere autorizzato, presso lo Sportello del cittadino – Palazzo Piva – Via Piva 53 – Valdobbiadene.

Orari di apertura dello Sportello del Cittadino:

- o dal lunedì al venerdì dalle ore 8:00 alle ore 13:30 - martedì orario continuato dalle ore 8:00 alle ore 18:15

Documentazione da allegare all'istanza

- Curriculum professionale.
- Breve relazione indicante:
 - a. gli elementi principali caratterizzanti la tipologia di ristorante bar che l'aspirante concessionario intende proporre;
 - b. il modello organizzativo che intende attivare ai fini dell'assunzione degli oneri di progettazione, esecuzione lavori, realizzazione e gestione del ristorante - bar (Si invita a non superare 2 facciate A4).

PRECISAZIONI

Si precisa che con il presente "Avviso" si intende dare avvio ad un mero procedimento preselettivo, che non comporta né diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli di qualsiasi natura sia per gli operatori interessati che per l'amministrazione precedente.

Pertanto questa Amministrazione comunale si riserva di sospendere, revocare, annullare, o non dar seguito alla procedura selettiva di cui trattasi, senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte dei soggetti interessati.

6. INFORMAZIONI GENERALI

Al fine di consentire ai soggetti aspiranti la concessione di presentare la propria manifestazione di interesse, si precisa che è messa a disposizione dell'Amministrazione comunale la seguente documentazione agli atti del presente Avviso:

- a. Studio di fattibilità tecnica ed economica dell' Adiacenza Sud – Ala Est di Villa dei Cedri
- b. Progetto di fattibilità e Masterplan Villa dei Cedri (approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 18 del 27 febbraio 2018)

reperibile sul profilo del committente (<http://www.comune.valdobbiadene.tv.it>) Sezione "Amministrazione trasparente" - "Bandi e contratti".

Detta documentazione è visionabile, con possibilità di richiesta di copia che sarà rilasciata su supporto informatico (USB o DVD di cui dovrà preventivamente dotarsi il richiedente) presso l'Ufficio Patrimonio del Comune – Via Piva, 53 – Piano terra.

Info di carattere amministrativo: Penzo dr. Maria – Tel 0423 976 832 (richieste di informazioni, chiarimenti, copie di documentazione)

Info di carattere tecnico e/o sopralluogo: Reginato geom. Luca - Tel 0423 976950

Il Responsabile unico del procedimento è l'arch. Giovanna Carla Maddalosso (0423 – 976830)

7. INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL D. LGS. 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di protezione di dati personali", si informa che i dati raccolti saranno trattati per le finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della procedura in oggetto. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura.

Il titolare del trattamento è il Comune di Valdobbiadene – Responsabile IV Unità Organizzativa – Maddalosso Giovanna Carla.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto decreto legislativo, in modo assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura in atto ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

8. PUBBLICITÀ DELL'AVVISO.

Il presente avviso viene pubblicato:

- sulla HOME PAGE del Comune;
- all'Albo Pretorio online dell'Ente;
- sul profilo del committente <http://www.comune.valdobbiadene.tv.it>, nella sezione "Amministrazione trasparente" - "Bandi e contratti".

L F.to RESPONSABILE DELLA IV UNITA' ORGANIZZATIVA
Ufficio Patrimonio
(Maddalosso arch. Giovanna Carla)

Riproduzione informatica di un documento firmato digitalmente e conservato nei nostri archivi

Mittente:

**AI COMUNE DI VALDOBBIADENE
UFFICIO PATRIMONIO
Palazzo Piva - Via Piva, 53
31049 – VALDOBBIADENE (TV)**

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

per la concessione in uso dell'ala est dell' Ex Opificio –di Villa dei Cedri per la realizzazione di un ristorante bar con progettazione ed esecuzione dei lavori di restauro e miglioramento sismico a carico del concessionario e canone a scomputo.

Il sottoscritto _____

nato a _____ il ____/____/____ C.F. _____

e residente in _____ (____) Via _____ n. _____

Partita IVA _____ Indirizzo e-mail _____

PEC _____ Tel. _____ cell _____

in qualità di _____

- soggetto singolo

- società: DENOMINAZIONE _____

con sede legale in _____ (____) Via _____ n. _____

Partita IVA _____ C.F. _____

Indirizzo e-mail _____ PEC _____

Tel. _____ cell _____ FAX _____

- Associazione temporanea di imprese (costituenda): _____

- Preposto

Ai sensi degli artt. 46 e 467 del D.P.R. n. 445/2000 e consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di affermazioni mendaci e delle relative sanzioni penali di cui all'art. 76 del DPR n. 445/2000, nonché delle conseguenze amministrative di esclusione dalle gare di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e della normativa vigente in materia, con la presente

DICHIARA

a) di manifestare il proprio interesse alla concessione in uso della porzione di fabbricato denominata: "Ala est dell' Ex Opificio di Villa dei Cedri" ai fini della realizzazione e gestione di un ristorante bar con assunzione degli oneri di progettazione ed esecuzione dei lavori di restauro e miglioramento sismico e con canone a scomputo;

b) di essere iscritto alla C.C.I.A.A. riportando di seguito i relativi dati di iscrizione:

- c) di aver preso visione dello “Studio di fattibilità tecnica ed economica” acquisito dall’Amministrazione comunale, posto a base della progettazione dei lavori e comprendente il “Piano economico finanziario di massima” per la realizzazione e gestione del ristorante – bar;
- d) di essere in possesso, direttamente o indirettamente, dei requisiti professionali (*Decreto Legislativo 26 marzo 2010, n.59 “Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno” - specifiche disposizioni regionali di settore*) organizzativi, finanziari e gestionali necessari ad assicurare l’esecuzione dei lavori, e la realizzazione e gestione del ristorante-bar-caffetteria nonché, direttamente, dei requisiti di legge per contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- e) di essere a conoscenza che la procedura pre-selettiva attivata con l’Avviso per manifestazione di interesse alla concessione di cui in oggetto, non comporta alcun obbligo o impegno per l’Amministrazione comunale che ha facoltà sospenderla o revocarla o di non dar seguito alla procedura selettiva senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte dei soggetti interessati;
- f) di essere a conoscenza che i dati raccolti nell’ambito delle procedure attivate sulla base dell’avviso pubblico saranno trattati, ai sensi dell’art. 13 del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196, recante “Codice in materia di protezione dei dati personali” esclusivamente nell’ambito della presente gara per l’affidamento dell’appalto in oggetto.

Si allegano curriculum professionale e relazione come richiesta dall’Avviso esplorativo.

Data _____

Timbro e firma

Note

L’istanza va sottoscritta:

- in caso di società, dal legale rappresentante o procuratore (allegando procura)
- in caso di raggruppamento temporaneo di imprese: dal capogruppo (allegando atto costitutivo ATI)
- In casi di costituendo raggruppamento temporaneo: da tutti i soggetti componenti

Allegare documento di identità dei firmatari in corso di validità