



COMUNE DI VILLA-MINOZZO

(Provincia di Reggio Emilia)

*Insignito di due Medaglie d'Argento al V. M. della
Resistenza concesse alle frazioni di Cerwarolo e Minozzo*

Ufficio Tecnico

Prot.n. 6395 del 08/10/2025

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE A PARTECIPARE A PROCEDURA NEGOZIATA PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'AREA NATURALISTICA DELLE FONTI DI POIANO, IVI INCLUSE LE ATTIVITÀ DI BAR E RISTORANTE NEL COMUNE DI VILLA-MINOZZO.

SI RENDE NOTO

Il Comune di Villa Minozzo intende acquisire manifestazioni d'interesse per procedere alla concessione della gestione dell'area naturalistica delle fonti di Poiano, ivi incluse le attività di bar e ristorante nel comune di Villa-Minuzzo nel Progetto della concessione a cui si rimanda per ulteriori informazioni relative all'oggetto della concessione.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la consultazione e la partecipazione di operatori economici in modo non vincolante per l'ente; le manifestazioni d'interesse hanno gli scopi di:

- dare evidenza pubblica alla concessione di gestione in oggetto;
- comunicare la disponibilità a essere invitati a presentare l'offerta nella successiva fase di gara.

Il Comune di Villa-Minuzzo si riserva di individuare i soggetti idonei in numero non inferiore a cinque operatori, se presenti ai quali sarà richiesto, con lettera d'invito, di presentare offerta. Qualora pervengano più di dieci richieste di manifestazioni di interesse aventi le caratteristiche idonee, si procederà al sorteggio dei dieci operatori economici che verranno invitati alla successiva fase della procedura negoziata.

L'Ente si riserva di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo e di non dar seguito all'indizione della successiva gara.

In relazione alla futura procedura di gara si precisa quanto segue:

AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE E CONCEDENTE

Stazione Appaltante – COMUNE DI VILLA MINOZZO

Piazza della Pace n. 1 – 42030 Villa Minozzo (RE)

Tel.0522801122 fax: 0522801359

Pec: comune.villaminozzo@legamail.it

sito web: www.comune.villa-minozzo.re.it

Responsabile del Procedimento: geom. Danilo Albertini Responsabile del V[^] Settore – Tecnico-Manutentivo e Patrimonio del Comune di Villa-Minuzzo.

Art. 1) OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

Detta Area Naturalistica/Turistica sita in Via delle Fonti n. 3, località Poiano di Villa Minozzo (RE), è inserita nel Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano e costituisce zona di grande pregio dalla quale si possono ammirare le maestose pareti dei Gessi Triassici del fiume Secchia; area riconosciuta Patrimonio

Piazza della Pace,1 42030 Villa Minozzo (RE) C.F. 00431620350

Tel.0522-801122 Fax 0522-801359

SITO INTERNET: www.comune.villa-minozzo.re.it

E-MAIL: ediliziaprivata@comune.villa-minozzo.re.it



COMUNE DI VILLA-MINOZZO

(Provincia di Reggio Emilia)

*Insignito di due Medaglie d'Argento al V. M. della
Resistenza concesse alle frazioni di Cerwarolo e Minozzo*

Ufficio Tecnico

dell'Umanità UNESCO nel 2023 come parte del sito "Carsismo nelle Evaporiti e Grotte dell'Appennino Settentrionale".

Tali gessi presentano diversi primati mondiali: si tratta del sito carsico più studiato al mondo con caratteristiche geologiche uniche, tra cui annoveriamo la grotta in gesso più profonda al mondo, le anse ipogee e le sorgenti salate con la portata maggiore d'Europa. I gessi triassici hanno subito una tormentata storia geologica durante il sollevamento della catena appenninica, sepolti a grande profondità e sottoposti ad elevate temperature che li hanno deformati. Gli strati sono stati scompaginati dalle enormi pressioni che hanno subito e oggi i versanti tendono a franare. Anche le grotte che si formano per dissoluzione del gesso evolvono prevalentemente per crollo oltre che per carsismo. Nuove grotte si aprono e vecchie grotte si chiudono con una rapidità mai registrata in altre zone del mondo. I torrenti che vengono inghiottiti nelle montagne non riescono quindi ad attraversare il nucleo delle montagne, ma sono costretti a compiere un percorso nella fascia esterna dei rilievi, dove prevale il gesso e non l'anidrite, che è meno solubile. Questo percorso curvo è chiamato 'ansa ipogea' ed è presente soltanto qui, non esiste in nessuna altra area carsica del mondo.

Data la bellezza e l'unicità di tale area, gli obiettivi della concessione non possono non tenerne conto e valorizzare massimamente gli aspetti di pregio ambientale, geologico, paesaggistici, culturale e turistico.

- 1) **OBIETTIVO N°1 DELLA CONCESSIONE: VALORIZZAZIONE/PROMOZIONE E TUTELA DEL PATRIMONIO AMBIENTALE, NATURALISTICO E PAESAGGISTICO**
- 2) **OBIETTIVO N. 2 DELLA CONCESSIONE: REALIZZAZIONE DI UN SITO WEB.**
- 3) **OBIETTIVO N. 3 DELLA CONCESSIONE: VALORIZZAZIONE ENOGASTRONOMICA.**
- 4) **OBIETTIVO N. 4 DELLA CONCESSIONE: ADEGUATA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'AREA, DELL'IMMOBILE PRESENTE E DELLE ATTREZZATURE DI PROPRIETÀ COMUNALE**

Si precisa che il concessionario sia in merito ad iniziative di vario tipo che volesse realizzare all'interno dell'area, che esulano dagli obiettivi sopra definiti, sia in merito ad eventuali manutenzioni straordinarie che dovessero rendersi necessarie, dovrà essere preventivamente AUTORIZZATO dal comune di Villa Minozzo a proprio insindacabile giudizio.

Art. 2) DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione del servizio di gestione dell'area naturalistica delle Fonti di Poiano, ivi incluse le attività di bar e ristorante, avrà la durata di anni **tre (3) dall'avvio della gestione, dunque per il periodo stimato dal 01/03/2026 al 28/02/2029.**

È assegnata opzione di rinnovo e proroga a discrezione della Stazione Appaltante. La proroga sarà per il tempo necessario per l'espletamento delle procedure previste per l'individuazione di un nuovo contraente e comunque per un periodo non superiore a 180 giorni, sia al termine del primo triennio laddove non si proceda a rinnovo, sia al termine del secondo triennio laddove si proceda a rinnovo della concessione ai sensi del comma precedente.

Resta inteso che nessun diritto potrà vantare il concessionario in relazione all'esercizio dell'opzione di rinnovo e /o di proroga di cui sopra. Il concessionario dovrà assicurare la gestione dell'area naturalistica/turistica oggetto di concessione, dunque funzionamento e apertura al

Piazza della Pace, 1 42030 Villa Minozzo (RE) C.F. 00431620350

Tel. 0522-801122 Fax 0522-801359

SITO INTERNET: www.comune.villa-minozzo.re.it

E-MAIL: ediliziaprivata@comune.villa-minozzo.re.it



COMUNE DI VILLA-MINOZZO

(Provincia di Reggio Emilia)

*Insignito di due Medaglie d'Argento al V. M. della
Resistenza concesse alle frazioni di Cerwarolo e Minozzo*

Ufficio Tecnico

pubblico del bar e del ristorante, entro sette giorni dalla data di avvio della gestione, ossia dalla data di inizio dell'esecuzione contrattuale di cui sopra.

Art. 3) VALORE DELLA CONCESSIONE, CANONE DELLA CONCESSIONE E ATTREZZATURE.

| | VALORE ANNUO | VALORE A BASE D'ASTA | VALORE 3 ANNI RINNOVO | PROROGA TECNICA 6 MESI | VALORE STIMATO DEL CONTRATTO 3+3+6 MESI PROROGA TECNICA |
|-----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|---|
| | RICAVI | 3 ANNI | 3 RINNOVO | 6 MESI | TOT. 6,5 ANNI |
| BAR/RISTORANTE | € 135.000,00 | € 405.000,00 | 405.000,00 € | 67.500,00 € | 877.500,00 € |

Ai sensi dell'ex art. 167 del D.lgs 50/2016 il valore della concessione è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi.

Nel riquadro di cui sopra pertanto sono riepilogati i ricavi medi delle concessioni, derivanti da una analisi media dei ricavi degli ultimi tre anni.

Il canone che il concessionario dovrà corrispondere al concedente per il primo anno della concessione è pari ad € 12.000,00 annui + iva al 22% per complessivi € 14.640,00 annui, da corrispondere in due rate annue da € 6.000,00 + IVA al 22%. Dal 2° anno della concessione, al canone concessorio annuo dovrà essere aggiunto il 5% degli utili dell'esercizio del primo anno della concessione e così via per gli anni successivi.

Il canone inoltre sarà adeguato in incremento dal secondo anno all'indice Istat.

Tabella esplicativa dell'incremento progressivo del canone:

| 1° ANNO | 2° ANNO | 3° ANNO |
|--|---|--|
| € 12.000,00 + IVA AL 22% A cui dovrà aggiungersi rialzo offerto in sede di gara | € 12.000,00 + IVA AL 22% (Comprensivo del rialzo offerto in sede di gara) + 5% degli utili del primo anno. | € 12.000,00 + IVA AL 22% (Comprensivo del rialzo offerto in sede di gara) A cui dovrà aggiungersi il 5% degli utili del secondo anno. |

Se il concedente dovesse opzionare il rinnovo triennale, nel triennio di rinnovo si applicherà il metodo illustrato per il secondo e terzo anno. Qualora nel corso della concessione non dovessero generarsi utili, oppure dovessero generarsi disavanzi, il canone rimarrà quello del primo anno con l'aumento del solo rialzo offerto in sede di gara.

Piazza della Pace, 1 42030 Villa Minozzo (RE) C.F. 00431620350

Tel. 0522-801122 Fax 0522-801359

SITO INTERNET: www.comune.villa-minozzo.re.it

E-MAIL: ediliziaprivata@comune.villa-minozzo.re.it



COMUNE DI VILLA-MINOZZO

(Provincia di Reggio Emilia)

*Insignito di due Medaglie d'Argento al V. M. della
Resistenza concesse alle frazioni di Cerwarolo e Minozzo*

Ufficio Tecnico

Laddove venisse disposta la proroga, sarà dovuto un canone pari a 1/12 per ogni mese di o sua frazione di proroga oltre ad una quota pari a 1/12 del 5% dell'utile dell'annualità precedente per ogni mese di o sua frazione di proroga.

Data la natura della concessione e le modalità di svolgimento del contratto, non sono previsti rischi ai fini della sicurezza, rispetto a quelli specifici dell'attività propria dell'operatore economico, dunque non è necessaria l'elaborazione del documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (D.U.V.R.I.).

L'attrezzatura bar, ristorante e cucina presente presso i locali oggetto di concessione, sono di proprietà del Comune, verranno consegnate al concessionario nello stato in cui si trovano, comunque funzionanti e dotate delle prescritte autorizzazioni all'esercizio ed al funzionamento e, quindi, idonee all'uso sin dall'avvio della gestione per consentire l'immediata funzionalità ed apertura al pubblico del sito.

Sarà onere del concessionario conservarli nello stato in cui si trovano, nel loro perfetto stato manutentivo, restituirli al termine della concessione al comune medesimo. Qualsiasi manutenzione o intervento su detti beni, andrà concordato e condiviso con il comune di Villa Minozzo.

Art. 4) LUOGO DI ESECUZIONE:

Detta Area Naturalistica/Turistica sita in Via Delle Fonti n. 3, località Poiano di Villa Minozzo (RE), è inserita nel Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano e costituisce zona di grande pregio dalla quale si possono ammirare le maestose pareti dei Gessi Triassici del fiume Secchia; detta area riconosciuta Patrimonio dell'Umanità UNESCO nel 2023 come parte del sito "Carsismo nelle Evaporiti e Grotte dell'Appennino Settentrionale".

Dal ponte di Gatta (Comune di Castelnovo ne' Monti), lungo la SP 9, si scende dal paese e si procede verso il greto del fiume Secchia attraverso una strada comunale, le fonti di Poiano si raggiungono dopo 2 km circa.

Art. 5) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Soggetti ammissibili: sono ammessi a partecipare alla procedura selettiva i soggetti di seguito indicati, che siano in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dalle vigenti disposizioni normative in merito:

- Operatori economici di cui all'art. 65 del D.Lgs. 36/2023;
- Operatori iscritti al Mercato Elettronico per la Pubblica Amministrazione (MEPA);

Sono ammessi a presentare offerta anche raggruppamenti temporanei di concorrenti.

Requisiti per la partecipazione alle procedure: i soggetti di cui al punto precedente dovranno possedere i requisiti soggettivi: previsti dalla normativa vigente ed in particolare:

- **Capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione:** non sussistenza di cause di esclusione alla partecipazione a procedure di appalto o concessione stabiliti all'artt. 94-95-96-97 del D.Lgs.vo 36/2023, all'art.53 comma 16 ter del D.Lgs.vo 165/2001 né in nessuna delle altre situazioni previste da vigenti disposizioni normative che prevedano l'esclusione dalla contrattazione con la P.A.

- **Capacità economico – finanziaria, professionale e gestionale specifica:**



COMUNE DI VILLA-MINOZZO

(Provincia di Reggio Emilia)

*Insignito di due Medaglie d'Argento al V. M. della
Resistenza concesse alle frazioni di Cerwarolo e Minuzzo*

Ufficio Tecnico

- **per l'idoneità professionale:** iscrizione alla C.C.I.A.A. per attività attinente a quella oggetto della concessione o analogo registro professionale dello stato U.E. di residenza oppure dichiarazione di impegno a iscriversi alla C.C.I.A.A. per attività attinente a quella oggetto della concessione o analogo registro professionale dello stato U.E.
- **per la capacità economica e finanziaria:** autocertificazione che attesti la capacità economica finanziaria del concorrente.
- **per la capacità tecnica e professionale:** avere gestito, per un periodo continuativo di almeno 1 (uno) anno in proprio o per una pubblica amministrazione, una delle seguenti attività:
 - un ristorante
oppure
 - un bar
oppure
 - un complesso naturalistico/turistico
oppure
 - un servizio analogo per la pubblica amministrazione
oppure
 - aver gestito in proprio o per conto terzi una cucina di: ristoranti, agriturismi, mense o equiparabili.

Il futuro gestore dovrà munirsi di tutte le autorizzazioni e certificazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività, delle polizze assicurative richieste e adempiere a quanto previsto dalle vigenti normative in materia di lavoro, sicurezza, tributi, contabilità, prevenzione incendi, HACCP, SCIA.

AVVALIMENTO: ai sensi dell'art. 104 del D.Lgs. 36/2023 l'operatore, singolo o in raggruppamento ai sensi dell'art. 65 del medesimo D.Lgs. n. 36/2023, può dimostrare il possesso dei requisiti speciali, con esclusione dei requisiti di cui agli artt. 94-95-96-97 del medesimo D.Lgs. n. 36/2023, sanciti dal presente avviso quale condizione minima di partecipazione, avvalendosi dei requisiti di un altro soggetto. Il concorrente e l'impresa ausiliaria sono responsabili in solido nei confronti dell'Amministrazione Comunale in relazione alle prestazioni oggetto del contratto. **NON E' CONSENTITO**, a pena di esclusione, che della stessa impresa ausiliaria si avvalga più di un concorrente e che partecipino.

Non possono partecipare al presente avviso coloro che risultino gestori, alla data di aggiudicazione, di altro servizio analogo comunale.

Art. 6) MODALITA' E DATA DI PRESENTAZIONE DELLE CANDIDATURE

Per essere invitati alla procedura concorrenziale, la manifestazione di interesse, dovrà essere redatta in lingua italiana, debitamente compilata e sottoscritta dal legale rappresentante o da soggetto munito di procura.



COMUNE DI VILLA-MINOZZO

(Provincia di Reggio Emilia)

*Insignito di due Medaglie d'Argento al V. M. della
Resistenza concesse alle frazioni di Cervarolo e Minuzzo*

Ufficio Tecnico

La suddetta manifestazione d'interesse dovrà pervenire, unitamente alla copia fotostatica del documento di identità del dichiarante, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 25/10/2025** con una delle seguenti modalità:

- tramite raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo "Comune di Villa Minuzzo, Piazza della Pace 1, 42030 Villa Minuzzo (RE);
- tramite posta certificata al seguente indirizzo: comune.villaminuzzo@legalmail.it
- a mano presso l'ufficio protocollo sopra indicato nel seguente orario: dal lunedì al sabato dalle ore 8,30 alle ore 12.00.

In caso di consegna tramite plico o di invio tramite PEC è necessario riportare la seguente dicitura:

“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE A PARTECIPARE A PROCEDURA NEGOZIATA PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'AREA NATURALISTICA DELLE FONTI DI POIANO, IVI INCLUSE LE ATTIVITÀ DI BAR E RISTORANTE NEL COMUNE DI VILLA-MINOZZO”

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Non saranno ammesse le istanze:

- pervenute oltre il limite temporale sopra citato;
- non sottoscritte o non corredate di copia fotostatica di documento di identità in corso di validità.

Nel plico dovrà essere inclusa:

- manifestazione di interesse e dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, da redigersi preferibilmente su modello predisposto dalla stazione concedente (**modello A**) compilato in ogni sua parte – in carta libera, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante e presentata unitamente a fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità (ai sensi dell'art. 46 e 47 del DPR 445/2000).

Acquisite le manifestazioni di interesse, qualora il Comune di Villa-Minuzzo intenda avviare una procedura negoziata, inviterà a partecipare coloro che avranno fatto pervenire istanza di invito entro il predetto termine.

I soggetti interessati saranno successivamente invitati, tramite MEPA, a presentare secondo le modalità contenute in apposita lettera invito, le offerte contenenti il progetto tecnico-gestionale da sviluppare secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione nonché l'offerta economica.

Il Comune di Villa-Minuzzo si riserva di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso e di non dar seguito all' eventuale procedura negoziata per l'affidamento del servizio in concessione.

Si darà corso alla successiva procedura negoziata anche se verrà presentata una sola manifestazione di interesse ritenuta idonea.

Piazza della Pace, 1 42030 Villa Minuzzo (RE) C.F. 00431620350

Tel. 0522-801122 Fax 0522-801359

SITO INTERNET: www.comune.villa-minuzzo.re.it

E-MAIL: ediliziaprivata@comune.villa-minuzzo.re.it



COMUNE DI VILLA-MINOZZO

(Provincia di Reggio Emilia)

*Insignito di due Medaglie d'Argento al V. M. della
Resistenza concesse alle frazioni di Cerwarolo e Minuzzo*

Ufficio Tecnico

Si informa altresì che ai sensi del Reg. Eu. n. 679/2016, i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini conseguenti agli adempimenti richiesti dal presente avviso. In ordine all'utilizzo di tali dati l'interessato potrà esercitare i diritti previsti nel titolo II della parte I del decreto citato. Titolare del trattamento è il Comune di Villa-Minuzzo.

Il presente avviso e gli allegati modelli per le dichiarazioni sono disponibili per l'accesso libero, diretto e completo, sul profilo internet del Comune di Villa Minuzzo - www.comune.villa-minuzzo.re.it, nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi gara e contratti" e all'albo pretorio on-line

Villa Minuzzo, li 08/10/2025



Il Responsabile del Settore
F.to geom. Danilo Albertini

Allegati:

Modello A – dichiarazione manifestazione interesse

Progetto della concessione