



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 Minozzo*

Ufficio Tecnico

AVVISO PUBBLICO

Oggetto: AVVISO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL FABBRICATO POLIFUNZIONALE DENOMINATO "OSTELLO LA SCUOLA" SITO IN LOCALITA' SOLOGNO DI VILLA MINOZZO (RE)

VISTO

- il Decreto legislativo del 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- il Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36, Codice dei Contratti Pubblici e s.m.i.;
- la delibera di Giunta Comunali n.83 del 30/12/2025;

1. PREMESSA E FINALITÀ

Il Comune di Villa Minozzo, in attuazione dei principi di cui agli articoli 1, 2, 3 e 41 del D.Lgs. 36/2023 – Codice dei Contratti Pubblici, intende avviare un'indagine esplorativa di mercato finalizzata a raccogliere manifestazioni di interesse da parte di operatori economici qualificati, interessati alla gestione del fabbricato polifunzionale, di proprietà Comunale, denominato "Ostello La Scuola", sito in località Sologno.

La presente indagine non costituisce avviso di gara né proposta contrattuale, ma è finalizzata a verificare l'esistenza di soggetti idonei a partecipare a un'eventuale successiva procedura di affidamento del servizio, che sarà svolta nel rispetto della normativa vigente.

2. CONTESTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato polifunzionale denominato "Ostello La Scuola" è situato nel borgo storico di Sologno, in Via della Villa 2, nel Comune di Villa Minozzo, censito al mappale 55 sub. 8 del foglio 28 con una superficie complessiva di circa mq 470; la zona è area di elevato interesse paesaggistico, culturale e turistico dell'Appennino Reggiano.



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 Minozzo*

Ufficio Tecnico

Il paese di Sologno è uno dei borghi più caratteristici dell'Appennino Reggiano, punto strategico e cerniera di collegamento tra il Parco delle Fonti di Poiano, la zona dei Gessi Triassici (riconosciuta dall'UNESCO come Patrimonio dell'Umanità da Settembre 2023), la Pietra di Bismantova ed il territorio del Parco Nazionale dell'Appennino Tosco Emiliano, di cui Sologno è parte integrante.

L'immobile, di proprietà Comunale, si presta a ospitare attività di accoglienza turistica, escursionistica, scolastica e di promozione del territorio. La realtà è stata trasformata negli anni in una struttura ricettiva costituita da n. 7 camere distribuite principalmente al piano primo per un totale di n. 23 posti letto.

Al piano terra, oltre allo spazio da destinare alla cucina, sono previste due sale di diverse dimensioni da adibire a sala ristorante, sala convegni, congressi e polivalente, piccolo negozio di prodotti alimentari ed altro.

All'interno della struttura è anche previsto uno spazio da destinare a Centro Visita del Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano, nel quale il concessionario dovrà garantire l'esposizione di materiale informativo fornito dall'Ente e fornire informazioni turistiche.

La struttura dal 2021 al 2023 è stata oggetto di un importante intervento di riqualificazione ed ampliamento che ha riguardato l'intero fabbricato, ma necessita di un completamento per quanto riguarda gli arredi interni e l'allestimento della cucina, per i quali si richiede contributo al futuro gestore. La parte ricettiva è composta da 23 posti letto con tutte le disposizioni per l'accoglienza anche di persone con difficoltà motorie e/o titolari di invalidità. La struttura è inoltre caratterizzata da due sale al piano terra da adibire a sala ristorante e area polifunzionale per eventi, convegni, congressi.

Al piano seminterrato, nella parte di recente costruzione, vi è un locale che può essere utilizzato per ricovero e manutenzione delle bike e delle e-bike, sempre a detto piano, oltre al vano tecnico della centrale termica, vi sono due ripostigli accessibili dall'esterno e due locali con annessi wc che possono essere utilizzati come spogliatoi del personale che lavora nella struttura.

L'obiettivo dell'Amministrazione è di valorizzare la struttura quale presidio turistico e sociale, favorendo lo sviluppo sostenibile e la fruizione delle risorse naturali, culturali e paesaggistiche del territorio.



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

Le proposte che il fabbricato polifunzionale propone ai propri clienti sono rivolte a gruppi, ma anche a famiglie o singole persone che vogliono trascorrere il loro soggiorno in Appennino approfondendo la conoscenza storico-culturale ed ambientale del territorio, in una zona dove è sempre più alta la richiesta di posti letto.

3. OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

L'affidamento avrà ad oggetto:

- la gestione integrata del fabbricato polifunzionale, comprensiva di accoglienza, prenotazioni, ristorazione, pulizia, custodia e manutenzione ordinaria;
- la gestione dei servizi connessi alla ricettività (somministrazione, attività culturali/turistiche, iniziative promozionali);
- la valorizzazione del bene secondo criteri di sostenibilità economica, ambientale e sociale.

I dettagli operativi, economici e patrimoniali saranno definiti nella successiva procedura di affidamento. L'Aggiudicatario dovrà comunque garantire la gestione dell'intera struttura ed in particolare il pernottamento, il ristoro, la custodia e la sorveglianza dell'edificio, la fruizione del Centro Visita del Parco, nonché l'attivazione di promozione turistica del territorio in collaborazione con il Comune di Villa Minozzo, l'Unione dei Comuni dell'Appennino Reggiano e il Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano.

La gestione avverrà tramite contratto di concessione ai sensi del D.Lgs 36/2023, per gli affidamenti dei concessionari e l'affidamento delle concessioni sotto soglia europea.

Il gestore potrà proporre investimenti migliorativi, preventivamente concordati con il Comune di Villa Minozzo, come modifiche strutturali oppure cambio di destinazione locali, ma anche interventi per migliorare fruibilità ed efficienza dell'edificio.



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 Minozzo*

Ufficio Tecnico

4. CANONE DI CONCESSIONE

Il concessionario non dovrà corrispondere alcun canone di concessione per i primi 3 anni. Ciò viene previsto come sostegno alla fase di avvio e come retribuzione al completamento degli arredi necessari all'avviamento da parte del concessionario.

Al termine dei 3 anni, gli arredi e tutti i beni oggetto dell'investimento iniziali, utili all'avviamento, entreranno nella piena proprietà del Comune, e il canone di concessione sarà individuato in 8.000,00 Euro annui per la gestione dell'intera struttura.

5. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in anni 4 (quattro) con la possibilità di rinnovo per ulteriori anni 2 (due) a discrezione della Stazione Appaltante.

In caso di rinnovo dal 5° anno della concessione, al canone concessorio annuo dovrà essere aggiunto il 5% degli utili dell'esercizio del 4° anno della concessione e così via per l'anno successivo.

Il canone inoltre sarà adeguato in incremento dal 5° anno all'indice Istat.

6. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono manifestare interesse:

- imprese individuali, società, cooperative, associazioni, fondazioni, enti del Terzo Settore, operatori economici come definiti dall'art. 3, co. 1, lett. m) del D.Lgs. 36/2023;
- soggetti in possesso dei requisiti generali di cui all'art. 94 del D.Lgs. 36/2023 (assenza di cause di esclusione);



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 Minozzo*

Ufficio Tecnico

- soggetti dotati di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale idonea alla gestione del servizio.

I soggetti che intendono manifestare interesse devono dimostrare un'adeguata esperienza professionale nel settore della ristorazione e/o dell'ospitalità. In particolare, è richiesto che il partecipante abbia svolto, per un periodo non inferiore a due anni, attività in qualità di titolare, co-titolare o dipendente presso imprese operanti nei suddetti ambiti. Tale esperienza dovrà essere adeguatamente documentata mediante curriculum professionale e idonea attestazione delle attività svolte.

In caso di partecipazione in raggruppamento o rete, i requisiti saranno valutati secondo la normativa vigente.

7. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dovrà farsi carico dei costi di gestione e, in particolare:

- a) Consumi di acqua, luce, gas, relativi agli spazi di gestione;
- b) Pulizia dei locali e delle aree esterne di pertinenza;
- c) Manutenzione ordinaria delle aree cortilive esterne ed aree a verde pertinenziali;
- d) Interventi di manutenzione ordinaria dei fabbricati in gestione, compresi gli impianti idro-termici, sanitari, elettrici e fognari

Il concessionario dovrà inoltre garantire un servizio di apertura continuativo lungo tutto il periodo dell'anno (ad eccezione dei normali periodi di ferie imputabili alla gestione) con particolare attenzione ai periodi di afflusso turistico.

Si informa inoltre che, in occasione di consultazioni elettorali, la sala polifunzionale, la camera da letto con i relativi servizi igienici a piano terra — e, ove necessario, l'intera struttura — potrà essere destinata alle operazioni di voto. Tale utilizzo avrà una durata generalmente non superiore a cinque giorni. Al gestore verrà riconosciuto un rimborso per l'utilizzo degli spazi, da concordarsi preventivamente con l'Ente.



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 Minozzo*

Ufficio Tecnico

Resta in capo al concessionario il dovere di procedere per suo conto all'ottenimento di tutte le pratiche autorizzative in merito alla ristorazione, alla ricettività e alle autorizzazioni sanitarie utili all'avvio dell'attività lavorativa.

Il Comune, in caso di necessità, si riserva la facoltà di utilizzare la sala polifunzionale per la realizzazione di convegni, incontri istituzionali ed eventi pubblici. Le date verranno concordate preventivamente con il gestore e l'utilizzo avverrà a titolo gratuito.

8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Gli operatori economici interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, utilizzando l'allegato Modello A, contenente:

1. dati anagrafici e giuridici dell'operatore economico;
2. dichiarazione del possesso dei requisiti generali (art. 94 del D.Lgs. 36/2023);
3. breve relazione illustrativa contenente:
 - esperienza nella gestione di strutture ricettive, ostelli, rifugi o servizi analoghi, oppure strutture per la somministrazione di alimenti e bevande;
 - proposta gestionale preliminare (impianto organizzativo, idea di valorizzazione turistica, servizi aggiuntivi, target di utenti);
 - eventuali elementi migliorativi di interesse per l'Amministrazione;
4. copia documento d'identità del dichiarante.

La manifestazione deve essere firmata digitalmente (o autografa se inviata via PEC) e trasmessa all'Ufficio protocollo del Comune di Villa-Minozzo entro le ore 12:00 del 20 Marzo 2026.

9. PROCEDURE PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE

Il Comune, ricevute le manifestazioni di interesse:

- verificherà l'ammissibilità delle candidature;
- potrà invitare gli operatori ritenuti idonei alla successiva procedura

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

negoziata o affidamento diretto comparativo, nel rispetto degli artt. 50, 54 e 57 del D.Lgs. 36/2023, a seconda del valore dell'affidamento;

- si riserva la facoltà di non procedere qualora manchino le condizioni per l'avvio della procedura.

La presente indagine non vincola in alcun modo l'Amministrazione.

10. INADEMPIMENTI – REVOCA DELLA CONCESSIONE

Il Comune potrà procedere alla revoca o decadenza della concessione nei seguenti casi, fatti salvi eventuali provvedimenti di contestazione e diritto di difesa del concessionario:

- grave o reiterata violazione degli obblighi contrattuali, anche rispetto a quanto dichiarato nell'offerta presentata;
- mancata osservanza degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria, igiene, decoro e conservazione della struttura e delle sue pertinenze;
- grave negligenza o inadeguatezza nella gestione dei servizi offerti, ivi inclusi quelli di ristorazione, pulizia, accoglienza, sicurezza e requisiti igienico-sanitari;
- superamento non autorizzato della capienza massima della struttura o modifica non consentita della destinazione d'uso dei locali, delle attrezzature o degli impianti;
- frode, dichiarazioni mendaci o utilizzo di informazioni false o fuorvianti in sede di presentazione della domanda o della gestione della struttura;
- situazione di insolvenza, grave dissesto economico o morosità del concessionario nei confronti del Comune o di terzi, che comprometta la continuità del servizio;
- qualsiasi fatto, comportamento o situazione che determini la perdita dei requisiti minimi richiesti per l'assegnazione della concessione, ovvero che comprometta il rapporto di fiducia tra concessionario e Comune.

Con l'efficacia dell'atto di revoca/decadenza, il concessionario sarà tenuto a restituire immediatamente al Comune la struttura, gli impianti e gli arredi nello stato in cui si trovano, fatti salvi eventuali interventi di ripristino.



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 Minozzo*

Ufficio Tecnico

Il concessionario non potrà avanzare alcuna pretesa economica, a titolo di risarcimento o indennizzo, per le eventuali migliorie effettuate, i canoni non goduti o i mancati guadagni derivanti dalla cessazione anticipata della concessione.

11. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Reg. UE 2016/679 (GDPR), i dati raccolti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura.

12. PUBBLICAZIONE

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Villa Minozzo, nella sezione "Amministrazione Trasparente" – Bandi e Avvisi, per una durata di giorni 30 (trenta).

Villa Minozzo, lì 18/02/2026



Il Responsabile del Servizio
(geom. Danilo Albertini)

