



# COMUNE DI TOFFIA

Provincia di Rieti

02039 Toffia, Via di Porta Maggiore n. 9 – P.I. 00109970574

Tel 0765/326032; email: [comuneditoffia@libero.it](mailto:comuneditoffia@libero.it); Pec: [comunicazione@pec.comune.toffia.ri.it](mailto:comunicazione@pec.comune.toffia.ri.it)

## AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DESTINATO A OSTELLO COMUNALE

Il Responsabile del Procedimento

RENDE NOTO

Che l'Amministrazione, nel perseguire l'obiettivo di attivazione di processi di sviluppo culturale anche mediante promozione del patrimonio intende affidare a terzi la gestione dell'ostello comunale, a far data dal prossimo mese di **Giugno 2025**.

Che l'Amministrazione intende procedere mediante locazione dell'immobile a terzi ai sensi dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e ss.mm.ii..

Che, pertanto, il presente avviso è finalizzato all'acquisizione delle manifestazioni di interesse da parte degli operatori del settore, associazioni, enti o imprese, ad essere presi in considerazione per la locazione dell'immobile per lo svolgimento dell'attività turistico - ricettiva cui l'immobile è destinato.

### DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

L'Ostello **TOPHIAE** ubicato in via di Porta Maggiore nn. 22-24, si compone di:

- una zona notte con ingresso indipendente al civico n. 24 composta da n. 2 camere da letto, poste al piano primo, per un totale di 9 posti letto eventualmente aumentabili fino a un massimo di 18 posti in caso di utilizzo di letti a castello. Allo stesso piano è situato un altro locale con destinazione di ripostiglio a servizio delle camere da letto. Le camere, con servizio igienico annesso, sono parzialmente arredate e dotate di impianto condizionamento, di WIFI e TV. Al piano secondo è situato il locale docce, un locale tecnico, e un piccolo locale panoramico per uso comune;
- una zona giorno con ingresso indipendente al civico n. 22 composta da una sala colazione, un locale cucina parzialmente arredato (macchina a gas, frigorifero, lavello), un servizio igienico accessibile per disabili.

il tutto meglio identificato nella planimetria allegata al presente avviso.

## SOGGETTI AMMESSI:

Sono ammessi alla selezione le Imprese individuali /società/associazioni/raggruppamenti, iscritti alla camera di commercio (o che si impegnano ad iscriversi prima della stipula del contratto di locazione) in possesso dei requisiti di seguito indicati:

- a) Requisiti generali: assenza delle cause di esclusione previste dall'art. 94 del d.lgs. n.36/2023 e dall'art. 53, comma 16 ter, D.lgs. n. 165/2001.
- b) requisiti tecnico-professionali: la capacità in oggetto dovrà essere dimostrata mediante dichiarazione sottoscritta dal concorrente, in cui questi elenca i principali impianti gestiti con l'indicazione delle date e dei destinatari, pubblici o privati.
- Possesso delle capacità operative (in termini di risorse umane, strumentali, finanziarie ed organizzative) sufficienti a garantire la regolare ed efficace esecuzione dei servizi di gestione (requisito verificabile mediante autocertificazione);
  - Non essere incorso nella risoluzione di un precedente rapporto contrattuale inerente la gestione di una struttura ricettiva comunale per gravi inadempimenti contrattuali (requisito verificabile mediante autocertificazione);

**Non sono ammessi a concorrenti per i quali sussistano:**

- a) le cause di esclusione di cui all'art. 94 del D.lgs n.36/2023.
- b) le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.lgs. n. 165/2001 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione.

## OGGETTO E CONDIZIONI

L'oggetto del presente avviso è il recepimento di manifestazioni di interesse per la gestione dell'ostello di proprietà comunale mediante contratto di locazione, al fine di partecipare alla successiva procedura per l'individuazione del locatario.

A titolo indicativo e non esaustivo di seguito saranno riportate le condizioni di gestione:

- A. durata locazione:** anni 6 (sei) eventualmente rinnovabili per ulteriori 6 (sei) anni dalla data di sottoscrizione del contratto;
- B. consumi di energia elettrica, acqua, gas e relative intestazioni utenze:** sono a carico del locatario con intestazione a proprio nome di tutte le utenze;
- C. altre utenze:** sono a carico del locatore tutte le altre utenze per servizi di funzionamento della struttura (es.: taxa rifiuti, canone depurazione, ecc..)
- D. tariffe di ospitalità ostello:** i locatari applicheranno tariffe di ospitalità stabilite in accordo con l'Amministrazione Comunale;
- E. registrazione degli ospiti:** il locatario è tenuto al rispetto della regolamentazione stabilita per quanto riguarda le modalità di gestione e rispetto delle recenti normative in tema di registrazione degli ospiti;

- F. **danni:** il gestore risponde per qualsiasi danno dovesse verificarsi a persone o beni anche se di proprietà del Comune e anche se causati da parte degli utenti;
- G. **copertura assicurativa:** Il locatario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore un'adeguata copertura assicurativa per tutta la durata della locazione. Copia della suddetta polizza dovrà essere consegnata al Comune prima della sottoscrizione della concessione.
- H. **manutenzione ordinaria e pulizia:** le spese di manutenzione ordinaria necessarie per il funzionamento e la sicurezza della struttura saranno a carico del gestore previa autorizzazione dell'Amministrazione all'esecuzione.
- I. **Eventi culturali:** Il locatario dovrà essere disponibile ad organizzare all'interno della sala comune al civico n. 22, con cadenza almeno trimestrale, eventi di intrattenimento culturale e/o sociale finalizzati all'attivazione di processi di sviluppo culturale, sociale, agricolo del paese. In alternativa rendere disponibile gratuitamente la stessa sala alle associazioni operanti nel Comune di Toffia per eventi con le medesime finalità.
- J. **Manutenzione straordinaria:** gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari durante il periodo della locazione sono a carico del Comune.
- K. **SUAP:** possesso dei requisiti previsti dall'art. 71, d. lgs. n. 59/2010 e smie presentazione pratica di avvio attività al competente SUAP a cura dell'locatario;
- L. **sublocazione:** vietata

#### CANONE DELLA LOCAZIONE

L'importo del canone di locazione è stato quantificato in € 3.540,00/anno (euro tremilacinquecentoquaranta/00).

Ai fini del presente avviso per valutare l'effettiva appetibilità della proposta relativamente agli operatori economici presenti sul territorio e anche in funzione delle spese di avviamento della struttura, il canone annuo è ridotto a:

- € 0,00 per il primo Anno;
- € 3.000,00 per successivi 5 Anni – (importo soggetto a rivalutazione annuale ISTAT);
- € 3.565,00 per i successivi 6 Anni – (importo soggetto a rivalutazione annuale ISTAT);

#### FINALITA' DELLA LOCAZIONE

Il Comune di Toffia è impegnato in politiche di promozione del patrimonio esistente pubblico e privato, capaci di attivare processi di sviluppo culturale, sociale ed economico del paese. In quest'ottica si inserisce l'interesse dell'Amministrazione nel promuovere l'Immobile in concessione

Il COMUNE con la concessione intende aggiungere un servizio turistico per il Comune di Toffia e la rete turistica locale di tutta la valle.

Nell'ambito dei predetti obiettivi principali l'ostello può concorrere inoltre a:

- a. favorire il turismo giovanile;
- b. garantire un presidio commerciale e di riferimento per i toffiesi e i turisti;
- c. promuovere il turismo didattico;
- d. promuovere i prodotti agroalimentari locali e favorire l'integrazione tra turismo e attività;
- e. creare sinergie con le attività agricole presenti nel Paese

- f. promuovere gli ambienti naturali del luogo che hanno buone potenzialità didattiche e turistiche;
- g. promuovere il turismo sportivo rivolto agli escursionisti e ai ciclisti.

#### STANDARD MINIMI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' RICETTIVA

L'aggiudicatario nello svolgimento dell'attività ricettiva deve garantire:

- a. apertura dell'attività ricettiva per almeno 8 mesi all'anno;
- b. ricevimento ospiti;
- c. servizio di prima colazione, servizio quotidiano di pulizia;
- d. adesione a siti internet per la prenotazione e l'acquisto on-line dei pernottamenti;

#### PROCEDURA DI SCELTA DEL LOCATARIO

Conclusa la procedura relativa alla manifestazione d'interesse, l'Amministrazione richiederà a ciascun soggetto interessato un'offerta di gestione dell'impianto nel rispetto dei principi di cui alla normativa di settore e ai punti precedenti;

Laddove, a seguito della manifestazione di interesse vi siano più soggetti interessati alla gestione, si procederà all'affidamento mediante l'avvio di una procedura di gara per la valutazione delle rispettive proposte in applicazione dei principi normativi richiamati in premessa e in base alla congruità dell'offerta;

Laddove a seguito della manifestazione di interesse vi sia un solo candidato interessato, l'Amministrazione comunale, valutata la congruità dell'offerta, potrà procedere ad affidamento diretto secondo quanto prescritto dalla legge, ovvero mediante trattativa diretta con il soggetto interessato.

Il soggetto individuato secondo la procedura descritta ai precedenti commi sarà tenuto a sottoscrivere apposito contratto di locazione con relative spese a suo carico.

#### SOPRALLUOGO PER PRESA VISIONE DEI LOCALI

E' obbligatorio effettuare un sopralluogo presso l'immobile al fine di prendere visione dello stato dei locali, previo appuntamento da concordare con l'ufficio tecnico comunale email: [comuneditoffia@libero.it](mailto:comuneditoffia@libero.it)

Ai fini del suddetto sopralluogo, i soggetti interessati potranno inviare tramite email una richiesta di sopralluogo indicando: nome e cognome, denominazione e ragione sociale, dati anagrafici delle persone incaricate.

#### MODALITA' E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

I soggetti interessati possono inviare la propria candidatura redigendo l'apposito modello (**ALLEGATO A**) unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore.

## Termine E MODALITA' per la presentazione della manifestazione di interesse

Le istanze dovranno pervenire al Comune di Toffia, **ENTRO E NON OLTRE IL 20.05.2025 alle ore 10.00** con una delle seguenti modalità:

- a. Con consegna a mano all'ufficio protocollo, in questo caso faranno fede esclusivamente la data e l'ora d'arrivo apposte sul plico a cura dell'Ufficio Protocollo
- b. Tramite pec al seguente indirizzo: [comunicazione@pec.comune.toffia.ri.it](mailto:comunicazione@pec.comune.toffia.ri.it)

## INFORMAZIONI COMPLEMENTARI ENTE AFFIDATARIO

Comune di Toffia tel 0765/326032 - Responsabile del procedimento: Ing. Andrea Baldoni  
Responsabile Servizio Tecnico: Ing. Andrea Baldoni

Ai sensi del Regolamento UE 679/2016 GDPR, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a alla massima correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza.

Del presente bando di gara sarà data conoscenza mediante pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, sul sito istituzionale [www.comune.toffia.ri.it](http://www.comune.toffia.ri.it)

### AVVERTENZE

L'Amministrazione si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per una nuova e diversa valutazione dell'interesse pubblico sotteso alla pubblicazione dell'avviso, il procedimento avviato, senza che i soggetti partecipanti possano vantare alcuna pretesa.

Trattamento dati personali - I dati raccolti saranno trattati ai sensi dell'art. 13 della Legge 196/2003 e s.m.i., esclusivamente nell'ambito della presente gara. Titolare del trattamento dei dati è il Responsabile del Servizio tecnico Ing. Andrea Baldoni;

Pubblicazione Avviso - Il presente avviso è pubblicato sul profilo del committente – Sezione AVVISI

Informazioni e chiarimenti - E-mail: [comuneditoffia@libero.it](mailto:comuneditoffia@libero.it) PEC: [comunicazione@pec.comune.toffia.ri.it](mailto:comunicazione@pec.comune.toffia.ri.it)

Toffia 15/04/2025

Il RUP  
Ing. Andrea Baldoni

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Rieti**

Dichiarazione protocollo n. RI0043530 del 29/08/2023

Comune di Toffia

Via Porta Maggiore

civ. 22

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 110

Subalterno: 7

Compilata da:

Bonifazi Franco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Rieti

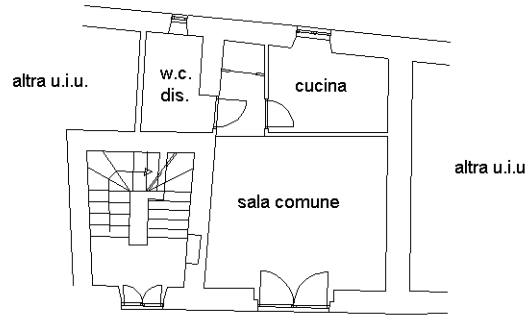
N. 552

Planimetria

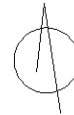
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA  
H: 2.75



VIA DI PORTA MAGGIORE



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/03/2025 - Comune di TOFFIA(L189) - < Foglio 5 - Particella 110 - Subalterno 7 >  
VIA PORTA MAGGIORE n. 22 Piano T

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Rieti**

Dichiarazione protocollo n. RI0044207 del 31/08/2023

Comune di Toffia

Via Porta Maggiore

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 112

Subalterno: 11

Compilata da:  
Bonifazi Franco

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Rieti

N. 552

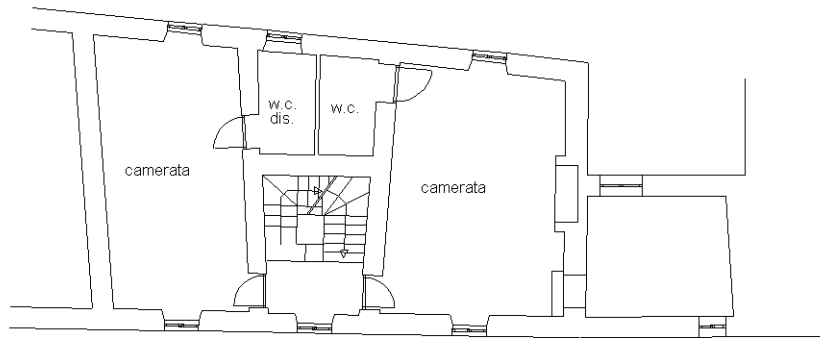
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

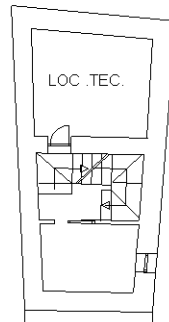
PIANTA PIANO PRIMO

H:3.15



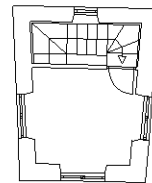
PIANTA PIANO secondo

H:2.10



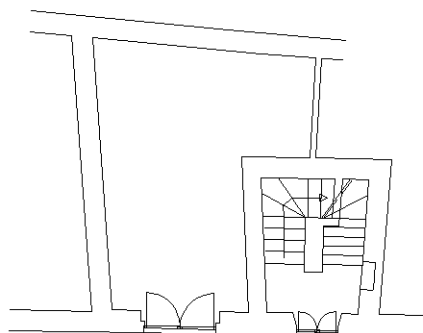
PIANTA PIANO terzo

H:2.75



PIANTA PIANO terra

H:2.75



Ultima planimetria in atti