

**AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA SUBLOCAZIONE,  
PER LA GESTIONE E L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE "CASA ARGINONE" SITO IN MIRANDOLA  
– FRAZIONE SAN MARTINO SPINO – IN VIA DELLE PARTITE 4**

## **1. Oggetto e durata**

In attuazione a quanto stabilito dalla Giunta comunale con deliberazione n. 30 del 14/03/2022, avente ad oggetto "Approvazione e pianificazione della proposta di ulteriore valorizzazione del territorio delle Valli mirandolesi denominata *"Nuove prospettive di sviluppo sostenibile per il progetto Valli"*, si pubblica il presente Avviso per la presentazione di manifestazioni di interesse relativamente alla sublocazione per relativa gestione, degli spazi della struttura denominata Casa Arginone e concessa in affitto al Comune di Mirandola dalla proprietà Società Coop Agricola e di Lavoro "O. Focherini" (contratto rep. 30953/2022). Tale immobile è sito in via delle Partite 4 a San Martino Spino di Mirandola ed è strutturato per l'accoglienza come B&B in seguito ad una ristrutturazione importante che lo ha portato a questa nuova funzionalità. L'edificio infatti è dotato nel piano terra di entrata/sala reception, cucina attrezzata, sala pranzo, due camere e relativi bagni (di cui una attrezzata per disabili), mentre al piano superiore accoglie altre 4 stanze con relativi bagni. L'edificio inoltre nell'area esterna è dotato di ampio parcheggio anche per camper e spazio verde con bagni e docce esterne, come da planimetria allegata.

Il contratto di comodato d'uso per la gestione della struttura in parola avrà inizio dal 1° gennaio 2024 e durata fino al 31.12.2026 (Comodato d'uso: come da art. 1803 e ss. del Codice Civile e concessione, ai sensi dell'art. 176 del D.Lgs. 36/2023 del diritto di gestire e sfruttare economicamente mediante l'attività turistico – ricettiva i locali affidati).

## **2. Finalità**

La sublocazione della struttura Casa Arginone per la gestione e l'utilizzo è effettuata al fine di continuare a promuovere il territorio delle Valli Mirandolesi e dare rilievo alle opportunità turistiche dell'area. Fino a luglio 2023 attraverso convenzioni apposite tra il Comune di Mirandola e le Università di Palermo e Milano, la struttura ha ospitato studenti e ricercatori diventando una foresteria temporanea per le attività di ricerca sul campo per la conoscenza, valorizzazione e promozione della biodiversità delle Valli mirandolesi, Sito ZPS IT4040014 della Rete Ecologica Europea "Natura 2000". Inoltre attraverso la nuova proposta progettuale denominata *"Nuove prospettive di sviluppo sostenibile per il progetto Valli"* e deliberata dalla Giunta Comunale come sopra evidenziato, il Comune di Mirandola vuole implementare l'originario Progetto Valli del 1987, rendendo l'intera area dei Barchessoni e delle Valli un'area sempre più fruibile per cittadini e turisti affidando quindi la struttura Casa Arginone ad un gestore esterno, competente e preparato per tali servizi. In particolare, si vuole promuovere l'intera area come polo del turismo sostenibile, responsabile e accessibile.

Il Comune di Mirandola valuterà con apposita commissione i progetti presentati dai soggetti interessati relativi alla gestione della struttura e alla promozione di attività di accoglienza di B&B, ristorazione e ricreative/aggregative all'interno della stessa.

Resta stabilito sin d'ora che la presentazione della candidatura non genera alcun diritto o automatismo di affidamento da parte dell'Amministrazione comunale al Soggetto proponente.



L'Amministrazione comunale si riserva di non dar corso alla procedura per l'affidamento della struttura, senza che i soggetti interessati possano vantare rimborsi o compensi per la compilazione della manifestazione di interesse o di atti a essa inerenti.

La suddetta partecipazione non costituisce prova di possesso dei requisiti generali e speciali richiesti per l'affidamento della gestione della struttura Casa Arginone, che invece dovrà essere dichiarato dall'interessato e accertato dal Comune di Mirandola.

### **3. Condizioni e modalità di gestione ed utilizzo della struttura Casa Arginone**

La sublocazione e la relativa gestione sono finalizzati alla promozione della fruizione e dell'accoglienza, custodia, sorveglianza, conservazione, e valorizzazione della struttura e dell'area di cui al punto 1 del presente avviso per finalità turistiche (con una particolare attenzione allo sviluppo di un turismo sostenibile, responsabile e inclusivo), ricreative, culturali, aggregative, di intrattenimento e di socializzazione per un pubblico ampio ed attento, nel rispetto delle condizioni di seguito precisate e definite nello specifico nella bozza di contratto di sublocazione tra il Comune e il soggetto affidatario, allegato al presente avviso.

- Il soggetto affidatario si impegna a realizzare e sviluppare interventi di accoglienza turistica sostenibile e responsabile, promozione e valorizzazione dell'area delle Valli mirandolesi, Sito ZPS IT4040014 della Rete Ecologica Europea "Natura 2000", garantendo primariamente attività di ospitalità con formula B&B e di ristorazione. Saranno riconosciute e prese in particolare considerazione le proposte progettuali che saranno in grado di aumentare la conoscenza e la valorizzazione del territorio in un'ottica di salvaguardia ambientale, con l'obiettivo di accogliere i visitatori/turisti offrendo loro esperienze dirette per scoprire l'ambiente, la biodiversità, la storia, la cultura del territorio della Bassa modenese, rendendoli consapevoli e successivamente messaggeri diretti di azioni e scelte a basso impatto ambientale. Il gestore potrà proporre anche altre attività di carattere ricreativo ed aggregativo da svolgere all'interno degli spazi assegnati, ma che siano compatibili con gli obiettivi prioritari dell'area coinvolta. Per favorire la fruibilità turistica della struttura l'affidatario dovrà anche garantire la copertura wi-fi della struttura e una colonnina attrezzata per la riparazione e la ricarica delle biciclette sia muscolari che elettriche;
- La struttura Casa Arginone dovrà essere aperta e fruibile per almeno 10 mesi all'anno relativamente al B&B (si considera la possibilità che possa essere chiusa nei periodi di minor affluenza per massimo 2 mesi all'anno, tenendo in considerazione la stagione di apertura del Barchessone Vecchio), mentre l'attività di ristorazione potrà essere aperta tutto l'anno e concentrata solo su alcune giornate preferenziali (saranno maggiormente riconosciute le proposte che considereranno un numero maggiore di giornate di attività);
- Il periodo di durata del contratto di comodato d'uso gratuito decorre dal 1° gennaio 2024 e ha durata fino al 31.12.2026. Sarà facoltà del Comune di Mirandola proporre il prolungamento del contratto di comodato d'uso fino ad un massimo di ulteriori due anni ossia sino 31/12/2028 (data di scadenza del contratto in essere con la proprietà).

- Il soggetto affidatario gestirà direttamente le entrate, le uscite relative alla propria attività all'interno della struttura, e i prezzi dei servizi offerti. A tali prezzi, per servizi resi al Comune di Mirandola in occasione di iniziative pubbliche realizzate in collaborazione, dovrà essere applicata una % di sconto che sarà elemento di punteggio e valutazione complessiva della domanda presentata. Tale % di sconto dovrà essere applicata anche agli Enti di ricerca (Es. Università, CNR ecc.) che realizzeranno attività di studio e monitoraggio nelle Valli mirandolesi. Il Comune si riserva la possibilità di poter usufruire dei servizi resi presso l'Arginone in modo gratuito per n° 3 iniziative annuali svolte in collaborazione e per un numero massimo di 25 persone a evento (es. colazione a tema, degustazione di prodotti tipici, laboratorio di cucina);
- Restano a carico del soggetto gestore comodatario, per l'intera durata del contratto, tutti gli interventi e le relative spese per manutenzioni ordinarie, programmate e impreviste, atte a conservare e gestire la struttura in buono stato, nonché le spese di pulizia, la gestione del verde esterno pertinente (ad eccezione dello sfalcio gestito dalla Coop Agricola "O. Focherini" in quanto proprietaria dell'immobile) e il pagamento delle utenze;
- Per la gestione della struttura il soggetto Comodatario non dovrà provvedere al pagamento di alcun canone annuo fino al 31/12/2026. Sarà facoltà del Comune di Mirandola proporre il prolungamento del relativo contratto di comodato d'uso fino ad un massimo di ulteriori due anni ossia sino 31/12/2028 (data di scadenza del contratto in essere con la proprietà Società Coop Agricola e di Lavoro "O. Focherini").
- Ai fini della copertura di eventuali danni all'immobile il soggetto Comodatario dovrà presentare al Comune apposita polizza fidejussoria di pari valore, con clausola di "pagamento a prima richiesta" e "rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale".

#### **4. Soggetti legittimati a presentare manifestazione d'interesse e requisiti**

Sono ammessi alla presentazione delle proposte (Schede progettuali), privati cittadini, Aziende o Ditte di accoglienza (Hotel, B&B, ecc, Ristoranti, Agriturismi), Cooperative sociali, ma anche Associazioni di promozione sociale, organizzazioni di volontariato, associazioni o società sportive dilettantistiche, reti associative, fondazioni, in forma singola o riunite (o che intendono riunirsi) in associazione temporanea di scopo nella condizione di contrarre con la pubblica amministrazione secondo la vigente normativa. I soggetti alla data di avvio del contratto dovranno essere in possesso dell'abilitazione all'esercizio dell'attività professionale, inclusi i requisiti relativi all'iscrizione dell'albo professionale o nel registro commerciale (i partecipanti più in generale dovranno essere in possesso dei requisiti di ordine generale, di idoneità professionale e di capacità di cui all'94 e ss. D.lgs 36/2023. In particolare dovranno essere iscritti alla Camera di commercio per attività coincidente con quelle proposte per la struttura Casa Arginone). Il possesso di tali requisiti

dovrà perdurare per tutta la durata della gestione del contratto. Sarà inoltre valutata l'esperienza maturata in attività e servizi simili a quelli proposti nei progetti presentati. Potrà essere programmato un sopralluogo alla struttura previo appuntamento con il Servizio Promozione e Accoglienza Turistica del Comune di Mirandola nelle seguenti giornate 8, 9, 15, 16, 22, 23 novembre 2023.

## 5. Modalità di presentazione delle domande

Per partecipare, gli interessati dovranno presentare apposita documentazione in busta chiusa, a pena di esclusione

**entro e non oltre le ore 12:00 del 30/11/2023**

in uno dei seguenti modi:

- mediante consegna a mano direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Mirandola (via Giolitti 22, Mirandola – MO) negli orari di apertura dello stesso;
- con raccomandata A. R. a mezzo di servizio postale;
- a mezzo di agenzia di recapito autorizzata, con ricevuta di ritorno;
- via PEC ([comunemirandola@cert.comune.mirandola.mo.it](mailto:comunemirandola@cert.comune.mirandola.mo.it))

In queste ultime due ipotesi, l'Ente non si assume alcuna responsabilità in merito alla mancata ricezione del plico.

Sulla busta dovrà essere riportata all'esterno, oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso, la dicitura **“PROPOSTA PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, PER LA SUBLOCAZIONE, PER LA GESTIONE E L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE “CASA ARGINONE” SITO IN MIRANDOLA – FRAZIONE SAN MARTINO SPINO”**

In tale busta i concorrenti dovranno obbligatoriamente inserire, pena l'esclusione della domanda:

- a) La **domanda di partecipazione**, contenente dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal legale rappresentante o da persona abilitata a impegnare legalmente il soggetto richiedente e corredata da copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore (non necessario, ove la domanda sia firmata digitalmente);
- b) La **Scheda Progettuale** contenente:
  - modalità di gestione, organizzazione e programmazione dei servizi e delle attività all'interno dell'Arginone (interi spazi affidati, coperti e scoperti), sulla base dei criteri sopra riportati;
  - periodo di avvio del progetto presentato e delle relative attività con impegno a mantenere tale programmazione pena la risoluzione del contratto stipulato;
  - n° giorni e orari di apertura al pubblico della struttura Arginone proposti e che dovranno essere mantenuti pena la risoluzione del contratto stipulato;
  - relazione delle esperienze pregresse nella gestione di attività come quelle proposte;
  - descrizione e programmazione delle azioni ambientali o green necessarie, come gestione dei rifiuti e riduzione degli stessi, utilizzo di materiali e prodotti a ridotto impatto ambientale, utilizzo di prodotti biologici e a Km, mobilità sostenibile, consumi energetici, accessibilità e uguaglianza, formazione al personale, informazione al pubblico, calcolo e messa in campo di azioni per la riduzione dei

consumi della Co2, salute e sicurezza, con l'obiettivo di realizzare una struttura di accoglienza sempre più sostenibile;

- descrizione delle azioni di valorizzazione, salvaguardia e promozione del territorio vallivo e della Città di Mirandola e programmazione di iniziative ambientali, culturali di conoscenza del territorio ed enogastronomiche incentrate sui prodotti locali. Progettazione di eventuali nuove attività con tutte le indicazioni utili per permetterne una oggettiva valutazione;

- % di sconto proposto al Comune di Mirandola per le iniziative e attività realizzate in collaborazione.

## **6. Valutazione dei progetti**

Le proposte progettuali saranno valutate da commissione appositamente costituita con riferimento agli elementi sotto indicati ed ai rispettivi punteggi massimi a loro attribuibili:

### *a) Valutazione della proposta gestionale - Max punti 20*

La proposta progettuale gestionale dovrà essere coerente con le linee guida precisate sopra al punto 3 e con quanto specificato nella bozza di contratto. Dovranno essere dettagliate le modalità operative ed organizzative di gestione e di svolgimento delle attività proposte, con l'indicazione della loro programmazione.

### *b) Valutazione del periodo di avvio del progetto presentato – Max punti 12*

La proposta dovrà contenere il periodo di avvio delle attività presso l'Arginone e il momento indicativo in cui si intende realizzare la relativa inaugurazione, con attivazione dei vari servizi proposti. In particolare occorrerà specificare nel caso siano diversi, i vari periodi di avvio delle attività/servizi proposti.

### *c) Valutazione degli orari di apertura della struttura Arginone – Max punti 14*

La proposta dovrà specificare esattamente gli orari di attività e di apertura al pubblico della struttura includendo il n° di giorni e gli orari specifici proposti sia per il B&B sia per la ristorazione.

### *d) Esperienze analoghe - Max punti 15*

Valutazione dell'esperienza maturata per lo svolgimento di servizi di gestione analoghi a quello oggetto dell'affidamento. Dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000, sottoscritta per esteso dal legale rappresentante del concorrente in cui vanno indicati tipologia di attività e gestione, periodo e durata dell'affidamento, luogo di svolgimento, committente.

### *e) Valutazione delle azioni sostenibili (sostenibilità ambientale e sociale) proposte – Max punti 15*

Nella relazione dovranno essere indicate e descritte le azioni ambientali e sociali che saranno intraprese per rendere la struttura accogliente a tutti e sempre più green. Esempi di azioni ambientali:

- n°3 punti per ogni colonnina di ricarica autovettura collocata (fino ad un massimo di 2 colonnine);
- n° 3 punti per servizio noleggio biciclette elettriche o muscolari;
- n° 2 punti per servizio colazione a km 0 sostanziosa, rispettosa delle intolleranze e con alimenti adatti ai ciclisti;
- n° 2 punti per messa a disposizione di luogo chiuso per sistemare le biciclette per la notte;
- n° 2 punti per il servizio di degustazioni di prodotti tipici;

*f) Valutazione sia delle azioni di valorizzazione, salvaguardia e promozione del territorio vallivo e della Città di Mirandola che delle nuove attività proposte - Max punti 14*

Si dovrà presentare una relazione con tutte le indicazioni finalizzate a dar conto della progettazione di attività sia di valorizzazione e promozione del territorio sia vallivo che della Città di Mirandola oltre, alla progettazione di nuove attività che potranno arricchire i servizi offerti all'interno della struttura Arginone. Fondamentale sarà la collaborazione con l'Amministrazione comunale per una progettazione condivisa.

*g) Valutazione della % di sconto per i Servizi resi al Comune di Mirandola – Max punti 10*

La relazione dovrà infine contenere la % di sconto che si intende applicare al Comune di Mirandola per i diversi servizi resi presso la struttura Arginone. L'Amministrazione comunale infatti potrà usufruire di servizi come il pernottamento o la ristorazione all'interno dell'Arginone per ospiti singoli, ma anche per gruppi di turisti.

Si richiede relazione dettagliata a esposizione della proposta progettuale redatta in un massimo di 5 pagine (dieci facciate - formato A4 – Carattere Arial - dimensione 12).

#### **7. Informativa ai sensi del Regolamento U.E. n. 2016/679 e dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003**

I dati di cui al presente procedimento amministrativo sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy (Regolamento U.E. n. 2016/679 e Codice in materia di protezione dei dati personali). I dati vengono archiviati e trattati sia in formato cartaceo sia su supporto informatico.

La Responsabile del procedimento e della gestione dei dati è la dott.ssa Sabrina Rebecchi (tel. 053529724 – [sabrina.rebecchi@comune.mirandola.mo.it](mailto:sabrina.rebecchi@comune.mirandola.mo.it) )

Ulteriori informazioni e chiarimenti possono essere forniti da:

Federica Collari tel. 0535/29507 – [federica.collari@comune.mirandola.mo.it](mailto:federica.collari@comune.mirandola.mo.it)

La Responsabile del Servizio Promozione e Accoglienza Turistica  
e CEAS “La Raganella”  
dott.ssa Sabrina Rebecchi

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.  
e norme collegate,  
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*

**Informativa ai sensi del Regolamento U.E. n. 2016/679  
e dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003**

A norma di quanto prescritto dal Regolamento U.E. n. 2016/679 (art. 13), si informa che il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Mirandola con sede in via Giolitti, 22 - T. 0535 29511 - F. 0535 29538 - [info@comune.mirandola.mo.it](mailto:info@comune.mirandola.mo.it) - [comunemirandola@cert.comune.mirandola.mo.it](mailto:comunemirandola@cert.comune.mirandola.mo.it) - [www.comune.mirandola.mo.it](http://www.comune.mirandola.mo.it).

Il Responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile del Servizio Promozione e Accoglienza Turistica, Dott.ssa Sabrina Rebecchi - T. 0535 29.724 - F. 0535 29.538 - [sabrina.rebecchi@comune.mirandola.mo.it](mailto:sabrina.rebecchi@comune.mirandola.mo.it)-  
[comunemirandola@cert.comune.mirandola.mo.it](mailto:comunemirandola@cert.comune.mirandola.mo.it)

I dati personali sono raccolti dal Servizio Promozione e Accoglienza Turistica esclusivamente per lo svolgimento dell'attività di competenza e per lo svolgimento di funzioni istituzionali e vengono trattati con sistemi informatici e/o manuali attraverso procedure adeguate a garantire la sicurezza e la riservatezza degli stessi. Il conferimento dei tali dati ha natura obbligatoria per l'espletamento del servizio. L'eventuale rifiuto a fornire i dati richiesti potrebbe comportare l'applicazione di sanzioni amministrative e l'accertamento d'ufficio dei dati necessari ai procedimenti e alle funzioni previste dalla legge.

I dati raccolti potranno essere comunicati o trasmessi ai soggetti previsti dalla Legge n. 241/1990 sull'accesso agli atti Amministrativi, ovvero a tutti coloro che ne hanno un interesse diretto, concreto, attuale, e corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata, nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa in parola e dei diritti del soggetto controinteressato; ai soggetti previsti dall'art. 5, comma 2, del D.Lgs. n. 33/2013 disciplinante l'istituto dell'accesso civico generalizzato, nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa in parola e dei diritti del soggetto controinteressato; ad altri Enti Pubblici se la comunicazione è prevista da disposizioni di legge; ad altri soggetti Pubblici previa motivata richiesta e per ragioni istituzionali dell'Ente; a soggetti privati quando previsto da norme di legge, solo in forma anonima e aggregata. I dati potranno essere altresì pubblicati sul sito internet istituzionale dell'Ente – sezione Amministrazione Trasparente, laddove ciò sia previsto dalle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 33/2013.

I dati possono essere conosciuti dal Responsabile del trattamento e dagli incaricati del Servizio e saranno conservati nel rispetto dei termini previsti dal Piano di Conservazione del Comune di Mirandola, consultabile sul sito Internet istituzionale dell'Ente. L'interessato ha il diritto di richiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai Suoi dati personali, la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento o di opporsi al trattamento stesso, oltre al diritto alla portabilità dei medesimi dati.

Il Responsabile per la Protezione dei Dati è Alice Incerti contattabile all'indirizzo di posta elettronica [rpdp@comune.mirandola.mo.it](mailto:rpdp@comune.mirandola.mo.it).

Eventuali reclami andranno proposti all'Autorità di Controllo, Garante per la protezione dei dati personali - Piazza di Monte Citorio n. 121 - 00186 Roma - T. 06 696771 - F. 06 696773785 - [garante@gpdp.it](mailto:garante@gpdp.it) - [protocollo@pec.gpdp.it](mailto:protocollo@pec.gpdp.it) - [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it)

L'informativa estesa è consultabile online sul sito [www.comune.mirandola.mo.it](http://www.comune.mirandola.mo.it)