



COMUNE DI CERRETO DI SPOLETO

Provincia di Perugia

AREA TECNICA - LAVORI PUBBLICI



**Ordinanza Commissario Straordinario sisma 2016
n. 30 del 30/06/2022
Linea di intervento B2.2**

Costituzione del P.S.P.P. per la valorizzazione e gestione dell'HOTEL PANORAMA

Allegato 1)

RELAZIONE

Cerreto di Spoleto, 03/10/2022

IL TECNICO COMUNALE
Geom. Pietro Forti

P.zza Pontano, 18 - 06041 CERRETO DI SPOLETO (PG)
Tel. 0743 - 91231 - Fax 0743 - 91412 - P.IVA 00452290547
mail: tecnica@comune.cerretodispoleto.pg.it -
P.E.C.: comune.cerretodispoleto@postacert.umbria.it

Premessa:

L'ordinanza n. 30 del 30 giugno 2022 del Commissario straordinario per la ricostruzione nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016, On.le Avv. Giovanni Legnini, nominato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri in data 14 febbraio 2020, ai sensi dell'articolo 38 del decreto legge 28 settembre 2018, n.109, e successivamente prorogato con decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 29 dicembre 2020 e 10 febbraio 2022, prevede accordi e forme di collaborazione con i privati ai fini dell'attuazione della linea di intervento per assicurare la rapida ed efficace attuazione degli Interventi previsti dalla sub misura B2 "Turismo, cultura, sport e inclusione", linea di intervento B2.2 "Contributi destinati a soggetti pubblici per Iniziative di Partenariato Speciale Pubblico Privato per la valorizzazione del patrimonio storico-culturale, ambientale e sociale del territorio" del PNC sisma, nel rispetto degli obiettivi e del cronogramma stabiliti dal decreto del 15 luglio 2021 del Ministro dell'economia e delle finanze.

Gli enti locali e le altre amministrazioni pubbliche comprese nel novero di cui al d.lgs. 30 marzo 2001, n. 165, e ai suoi allegati, al fine di **promuovere la valorizzazione culturale e ambientale del territorio, anche in chiave socio-economica e turistica**, attivano le forme di collaborazione con **soggetti privati** in relazione alle caratteristiche e alle finalità dell'intervento, le forme di collaborazione ammissibili sono le seguenti:

- a) *i partenariati speciali pubblico-privato previsti dall'articolo 151 comma 3 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, basati su procedure semplificate di individuazione del partner privato, e che sono da intendersi applicabili, anche in deroga alla disciplina di legge vigente, ai sensi dell'articolo 2 del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, ad ogni intervento ammissibile nell'ambito delle finalità indicate nel bando allegato, e dunque finalizzati anche alla valorizzazione e gestione di beni culturali e paesaggistici a fini sociali, turistico-culturali e ricreativi;*
- b) *la concessione, la locazione, l'affitto del bene oggetto dell'intervento o altro contratto pubblico con un partner privato, da selezionare sulla base di avviso pubblico allegato e la scelta del partner privato dovrà essere effettuata mediante l'acquisizione di un progetto gestionale ed economico presentato da operatori economici o enti del terzo settore, nell'ambito di una procedura ad evidenza pubblica e di un confronto concorrenziale, che garantisca l'affidabilità e la stabilità dell'iniziativa e la coerenza con gli obiettivi della linea d'intervento.*

Il Comune di Cerreto di Spoleto intende avvalersi delle procedure previste dalla lettera b) del comma 2, del bando allegato 1 all'ordinanza 30/2022 e pertanto l'amministrazione pubblicherà l'avviso sul proprio sito internet istituzionale, e provvederà a dare la più ampia informazione nelle forme previste, assegnando il termine finale di presentazione della proposta da parte dei soggetti privati in tempo utile per la presentazione della propria domanda, secondo termini e modalità stabilite dal Commissario Straordinario.

Il Comune di Cerreto di Spoleto dovrà concludere il procedimento di scelta del partener privato con provvedimento motivato da trasmettere unitamente alla domanda di contributo entro il termine previsto dal bando che al momento risulta fissato al 31 ottobre 2022.

Come stabilito dalle norme del bando è fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Codice delle leggi antimafia e delle relative misure di prevenzione, delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea.

Individuazione della proposta progettuale e modalità di scelta del partner:

Il Comune di Cerreto di Spoleto intende attivare la forma di collaborazione con i privati prevista dall'art. 5 comma 2 lettera b), al fine di selezionare un progetto gestionale ed economico presentato

da associazioni di natura sociale, imprese e operatori economici, in coerenza con la linea di intervento PNC sisma che preveda la valorizzazione e gestione dell'Hotel Panorama.

L'Hotel Panorama è ubicato nell'edificio di proprietà del Comune di Cerreto di Spoleto sito in via Vittime del terrorismo del capoluogo ed è l'unico albergo presente nel territorio comunale.

Esso svolge una funzione strategica di particolare importanza in termini di sviluppo dell'offerta turistica per cui consegue in maniera determinante alla valorizzazione del patrimonio culturale e ambientale presente nell'intero territorio comunale.

Inoltre, l'Hotel Panorama, costituisce un asset primario per il contrasto allo spopolamento del territorio, per il miglioramento delle opportunità occupazionali e per favorire la resilienza dopo gli ultimi sofferti e difficili anni.

Al fine di garantire il successo della proposta progettuale si intende favorire la collaborazione e la sinergia di un partner privato che verrà individuato previa procedura di evidenza pubblica tra operatori economici di provata capacità e professionalità.

Il partner privato collaborerà allo sviluppo ed alla attuazione del progetto e avrà l'onere di garantire la gestione funzionale dell'attività ricettiva in regime di locazione commerciale per un periodo di 9 anni rinnovabili di ulteriori 9.

Descrizione dell'immobile comunale adibito a albergo:

a. Aspetti generali:

L'Hotel Panorama è insediato nell'immobile di proprietà del Comune di Cerreto di Spoleto ubicato in Cerreto capoluogo n Via Vittime del Terrorismo distinto al catasto al foglio n. 34 particella nr. 133.

Annesso all'edificio è il terreno di pertinenza identificato con i mappali nr. 133 e nr. 97 avente una superficie di mq. 2.000,00 circa configurato a gradoni sul versante est che si affaccia su Via Mammina.

L'immobile, costruito nei primi anni del 1960, è costituito da quattro livelli di cui, uno seminterrato e tre fuori terra.

La struttura è parte in muratura e parte in cemento armato, i solai sono in latero-cemento.

L'immobile non è qualificato bene culturale ai sensi del D.Lgs. nr. 42/2004.

Ha una superficie utile calpestabile di mq. 1269,00 di cui, mq. 933,00, commerciale e mq. 336,00, accessoria.

Conta di nr. 26 camere per complessivi nr. 56 posti letto.

Dispone di due sale ristorante ed un'ampia cucina.

b. Interventi in corso

A seguito degli eventi sismici del 2016 ha subito danni lievi che hanno comportato la dichiarazione di inagibilità della struttura.

Per il ripristino della agibilità funzionale e strutturale dell'immobile, il Commissario Straordinario per la ricostruzione post-sisma 2016, ai sensi del D.L. n. 189/2016, ha concesso il contributo di € 750.000,00.

I relativi lavori sono tutt'ora in corso e si prevede la loro ultimazione entro il corrente anno.

Presso il terreno di pertinenza è in fase di attuazione il progetto dei lavori per la realizzazione di una piscina natatoria che sarà aperta all'utilizzo pubblico. L'opera, finanziata per € 400.000,00 con i fondi

di cui alla *Misura A3* del P.N.R.R., sta per essere intrapresa e si prevede il suo completamento entro l'anno 2023.

Inoltre, il Comune di Cerreto di Spoleto, ha provveduto a finanziare l'allestimento della cucina a servizio del ristorante per un ammontare complessivo di € 43.500,00 oltre I.V.A..

c. Stato di fatto dell'immobile:

L'intervento di riparazione e rafforzamento strutturale a seguito dei danni causati dagli eventi sismici del 2016 finanziato con i fondi di cui al D.L. 189/2016, permetterà il completo ripristino della agibilità strutturale e funzionale dell'edificio.

L'esecuzione di tale intervento ha ricompreso anche l'esecuzione di opere connesse che, sotto l'aspetto della funzionalità della struttura, si sintetizzano come appresso:

- *rifacimento di nr. 5 camere nuove (pavimenti, impianti e servizi);*
- *nuova cucina*
- *messaggio a norma impianti*
- *nuova caldaia alimentata a gas metano*
- *nuovo pavimento al piano terra*
- *nuovi servizi per il ristorante*
- *nuova scala interna*

L'intervento finanziato con i fondi per la ricostruzione post-sisma 2016, non ha però consentito l'esecuzione di quelle opere dedicate alla riqualificazione e valorizzazione dell'attività ricettiva.

Si specifica, pertanto, che rimangono elementi di importante criticità che compromettono l'attrattività ed il funzionamento dell'attività ricettiva, quali:

- *le restanti 21 camere, pur funzionanti, abbisognano di un intervento di riqualificazione dei servizi igienici che sono vetusti e malfunzionanti;*
- *gli infissi esterni (finestre e persiane) in alluminio e parte in legno, sono vetusti e non efficienti sotto l'aspetto della efficienza termica;*
- *parte delle tinteggiature e delle verniciature sono degradate;*
- *è scarsa l'efficienza energetica dell'impianto termico e di riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria con conseguenti elevati costi di gestione;*
- *la struttura ricettiva manca completamente degli arredi delle camere, dalla hall, del ristorante e del bar.*

d. Stato di fatto dell'area esterna:

L'area esterna sarà interessata dai lavori per la realizzazione della nuova piscina che avrà destinazione pubblica.

Stante la complementarietà delle due strutture, la gestione della piscina, sarà connessa e integrata alla gestione dell'albergo.

La parte dell'area esterna non interessata dai lavori per la piscina, si presenta in uno stato di degrado sia per quanto riguarda le superfici calpestabili che i manufatti di sostegno e le ringhiere.

Manca un impianto di illuminazione e di irrigazione delle zone in erba.

Oltre alle superfici testè descritte, vi è il capitolo riguardante il parcheggio pubblico esterno che riveste la funzione di parcheggio di servizio dell'Hotel.

L'area su cui insite è di proprietà privata per cui devono essere espletate le procedure di acquisizione e regolarizzazione catastale.

Inoltre necessitano interventi di riqualificazione delle superfici carrabili e del verde connesso.

Descrizione della proposta progettuale:

La proposta progettuale si prefigge di attuare gli investimenti necessari a garantire innanzitutto la proficua funzionalità dell'attività ricettiva in modo da garantirne l'attrattività turistica e poi anche quelle attività e prestazioni propedeutiche alla fattiva promozione e valorizzazione del patrimonio culturale e ambientale presente nel territorio comunale.

A. Riqualificazione e funzionalizzazione Hotel Panorama:

Per quanto riguarda l'Hotel Panorama, si prevede l'esecuzione delle lavorazioni e delle forniture che sono state escluse dal contributo di ricostruzione post sisma di cui al D.L. 189/2016 ma che sono necessarie alla completa funzionalità dell'attività ricettiva sotto l'aspetto della attrattività e sostenibilità economico-finanziaria.

Opere edili e infrastrutturali:

- sostituzione infissi di finestre e persiane – si prevede la sostituzione con nuovi infissi consoni alla attività ricettiva e ad alte prestazioni energetiche;
- Sistemazione area verde esterna – si prevede il risanamento dei muri di contenimento, la rigenerazione delle superfici in erba, la pavimentazione degli spazi destinati alla somministrazione per i clienti, l'impianto di illuminazione e idrico, la riqualificazione di recinzioni e inferriate;
- Sistemazione area parcheggio – l'area esterna destinata a parcheggio sarà acquisita al patrimonio del Comune di Cerreto di Spoleto; inoltre sarà oggetto di lavori di riqualificazione del piano viabile, dei cordoli di coronamento e della scarpata perimetrale;
- Sistemazione servizi delle camere – si prevede il completo rinnovamento dei servizi igienici;
- Completamento tinteggiature e verniciature – le superfici di pareti e inferriate che non sono state oggetto dei lavori di riparazione danni conseguenti al sisma, sono vetuste e degradate; si prevede la loro tinteggiatura e verniciatura;
- Allaccio alla rete del gas metano – si eseguiranno le opere di collegamento alla rete distributrice del gas metano che alimenterà la centrale termica dell'albergo;

Opere di efficientamento energetico:

- Impianto fotovoltaico – si prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico di almeno 10 Kw con impianto di accumulo;
- Colonnina di ricarica – si prevede di allestire una colonnina di ricarica dei veicoli elettrici;
- Impianto solare – si prevede di realizzare un impianto di solare termico con accumulo di almeno 1000 lt.

Arredi:

- si prevede di eseguire la fornitura di arredi e attrezzi atte alla fruibilità della hall, del bar, del ristorante, delle camere e degli spazi esterni.

B. Valorizzazione dell'offerta turistica e del patrimonio culturale e ambientale del territorio:

Oltre alle attività di valorizzazione dell'Hotel Panorama si prevede l'esecuzione di attività collaterali finalizzate a promuovere e valorizzare l'offerta turistica ed il patrimonio culturale e ambientale dell'intero territorio comunale.

A tal proposito si pensa di coinvolgere i presidi comunali di valenza culturale e ambientale presenti nel territorio, quali: *il Museo delle Mummie, il Centro di documentazione del "Ciarlatano", l'eremo della Madonna della Stella, le torri civiche, le Terme di Tripontzo, le faggete di Monte Maggiore, gli ambiti fluviali, le numerose Chiese sparse nel territorio già danneggiate dagli eventi sismici del 2016.*

L'attuazione del presente progetto, pertanto, assicurerà lo svolgimento delle seguenti attività:

- Si provvederà all'allestimento di materiali informativi, divulgativi e digitali volti alla promozione ed alla valorizzazione sia dell'offerta turistica prodotta dall'Hotel Panorama ma anche dei presidi a valenza culturale e ambientale presenti nell'intero territorio comunale.
- Si organizzeranno una serie di eventi e manifestazioni strettamente connessi allo sviluppo del progetto generale e che avranno la peculiarità di essere un importante volano promozionale.

Descrizione economica della proposta progettuale e delle spese ammissibili:

L'investimento finalizzato alla riqualificazione e funzionalizzazione dell'Hotel Panorama contempla l'esecuzione di lavori di finiture e impianti, di sistemazione delle aree esterne di pertinenza nonché di efficientamento energetico dell'immobile per un costo complessivo di € 400.000,00 come risulta dal seguente "calcolo sommario della spesa":

LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E FUNZIONALIZZAZIONE IMMOBILE E AREA PERTINENZA				
DESCRIZIONE	Q	prezzo	importo	
OPERE EDILI E INFRASTRUTTURALI:				
Rifacimento finestre e persiane				
terra	25,00			
primo	32,00			
secondo	20,00			
Sommano cad.	77,00	600,00	46 200,00	
Sistemazione area verde esterna				-
mq	1 100,00	55,00	60 500,00	
Sistemazione area a parcheggio				-
mq	650,00	45,00	29 250,00	
Sistemazione servizi igienici camere				-
primo	17,00			-
secondo	7,00			-
Sommano	24,00	2 500,00	60 000,00	
Completamento tinteggiature				-
a corpo	1,00	20 000,00	20 000,00	
Allaccio alla rete del gas metano				-
a corpo	1,00	6 000,00	6 000,00	
Sommano opere edili di finiture e impianti				221 950,00
OPERE DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO:				
impianto fotovoltaico 10 Kw	10,00	2 200,00	22 000,00	

sistema di accumulo elettrico	1,00	20 000,00	20 000,00
infrastruttura per la ricarica autovetture	1,00	5 000,00	5 000,00
impianto solare	1,00	25 000,00	25 000,00
Sommano opere di efficientamento energetico			72 000,00
IMPORTO TOTALE DEI LAVORI (inclusi costi per la sicurezza)			293 950,00
Somme a disposizione:			
I.V.A. Lavori 10%		10%	29 395,00
Servizi tecnici:			
<i>onorario servizi tecnici</i>		12%	35 274,00
<i>Inarcassa</i>		4%	1 410,96
<i>I.V.A. servizi tecnici</i>		22%	8 070,69
<i>compenso art. 113</i>		1,40%	4 115,30
Sommano servizi tecnici			48 870,95
acquisizione area del parcheggio			15 000,00
imprevisti e arrotondamento			12 784,05
<i>Sommano</i>			106 050,00
TOTALE QUADRO ECONOMICO OPERE EDILI			400 000,00

Per rendere utilizzabile l'edificio necessitano altresì la fornitura completa degli arredi come da stima sommaria e quadro tecnico economico sotto riportato:

FORNITURE FINALIZZATE ALLA FUNZIONALIZZAZIONE HOTEL PANORAMA			
DESCRIZIONE	Q	prezzo	importo
allestimento hall	1,00	55 000,00	55 000,00
allestimento bar	1,00	45 000,00	45 000,00
allestimento ristorante	2,00	20 000,00	40 000,00
arredo camere	28,00	4 500,00	126 000,00
arredi esterni	1,00	25 000,00	25 000,00
IMPORTO TOTALE FORNITURE			291 000,00
Somme a disposizione:			
I.V.A. forniture 22%		22%	64 020,00
Servizi tecnici:			
<i>onorari servizi tecnici</i>		8%	23 280,00
<i>Inarcassa</i>		4%	931,20
<i>I.V.A. servizi tecnici</i>		22%	5 326,46
<i>compenso art. 113</i>		1,40%	4 074,00
Sommano servizi tecnici			33 611,66
imprevisti e arrotondamento			6 368,34
<i>Sommano</i>			104 000,00
TOTALE QUADRO ECONOMICO FORNITURE			395 000,00

Dall'analisi puntuale dei costi stimati per i lavori, compreso le somme a disposizione, il costo complessivo dei lavori per rendere funzionale l'edificio è stimato in 400 mila euro. Per la fornitura completa degli arredi, compreso le somme a disposizione il costo previsto è pari a 395 mila euro per un investimento complessivo previsto per l'Hotel Panorama pari a € 795.000,00.

In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 8 dell'Allegato 1 all'ordinanza n. 30 del 30 giugno 2022 si prevede di inoltrare istanza per il finanziamento, oltre delle spese per i lavori e le forniture, anche di:

- a) *Sviluppo e realizzazione di servizi digitali per la fruizione dell'Hotel Panorama e dei vari beni e servizi culturali presenti nel territorio del Comune di Cerreto;*
- b) *Sviluppo e realizzazione di attività, eventi e manifestazioni strettamente connessi alla realizzazione di iniziative e interventi ed al conseguimento degli obiettivi prefissati;*
- c) *Spese per la realizzazione di studi e ricerche finalizzate alla individuazione e gestione dei percorsi pedonali, ciclabili presenti a Cerreto;*
- d) *Avvio della gestione dell'attività turistico ricettiva e della piattaforma informatica;*

Queste ulteriori attività, per le quali si intende richiedere il finanziamento presentano un importo complessivo stimato in € 145.000,00 come risulta dal seguente prospetto:

SERVIZI E PRESTAZIONI PER LA VALORIZZAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA E DEL PATRIMONIO CULTURALE E AMBIENTALE			
DESCRIZIONE	Q	prezzo	importo
Sviluppo e realizzazione servizi digitali per la fruizione dell'Hotel Panorama e del patrimonio culturale e ambientale	1,00	25 000,00	25 000,00
Sviluppo e realizzazione attività, eventi e manifestazioni strettamente connessi	1,00	45 000,00	45 000,00
Studi e ricerche per la individuazione e fruizione di una mobilità "dolce" del territorio	1,00	25 000,00	25 000,00
Avviamento attività turistica e sviluppo piattaforma informatica	1,00	20 000,00	20 000,00
IMPORTO TOTALE FORNITURE			115 000,00
<i>Somme a disposizione:</i>			
I.V.A. forniture 22%		22%	25 300,00
imprevisti e arrotondamento			4 700,00
<i>Sommano</i>			30 000,00
TOTALE QUADRO ECONOMICO FORNITURE			145 000,00

Sulla base di quanto esposto sopra, la proposta progettuale del Comune di Cerreto di Spoleto, ammonta a complessivi **€ 940.000,00** risultanti come dal seguente quadro economico riepilogativo:

DESCRIZIONE	LAVORI	FORNITURE	PRESTAZIONI E SERVIZI	TOTALE
Importo base	293 950,00	291 000,00	115 000,00	699 950,00
<i>Somme a disposizione:</i>				-
I.V.A.	29 395,00	64 020,00	25 300,00	118 715,00
servizi tecnici	48 870,95	33 611,66		82 482,61
acquisizione terreni	15 000,00			15 000,00
imprevisti e arrotondamenti	12 784,05	6 368,34	4 700,00	23 852,39
TOTALE PROGETTO	400 000,00	395 000,00	145 000,00	940 000,00

Dal suddetto quadro economico generale risultano le seguenti percentuali di incidenza:

VECE DI SPESA	IMPORTO	INCIDENZA
Opere edili	385 000,00	41%
Acquisizione terreni	15 000,00	2%
Forniture	395 000,00	42%
Prestazioni e servizi	145 000,00	15%
TOTALI	940 000,00	100%

Tutte le spese sopra descritte si ritengono in linea con gli obiettivi fissati dal P.N.R.R. e dal P.N.C.

Le medesime si intendono fondamentali per consentire una gestione dell'attività proficua e sostenibilità finanziaria per tutta la durata del rapporto contrattuale con il partner privato che avrà l'onere della conduzione della attività ricettiva.

Peculiarità della proposta progettuale:

Sulla base dei criteri di valutazione delle proposte progettuali stabiliti dall'Ordinanza n. 30/2022, si specifica che la proposta progettuale da attuare mediante la costituzione del Partenariato Speciale Pubblico/Privato con a capo il Comune di Cerreto di Spoleto, sarà in possesso dei requisiti per la sua approvazione e ammissione a finanziamento.

La sua attuazione, infatti, permetterà di conseguire in maniera decisa e fondamentale tutti gli obiettivi prefissati:

- ✓ IMPATTO OCCUPAZIONALE, ECONOMICO E SOCIALE
- ✓ VALIDITA' PROPOSTA CULTURALE, NATURALISTICO E SOCIALE
- ✓ SOSTENIBILITÀ ECONOMICA E GESTIONALE
- ✓ CAPACITA' DI COINVOLGIMENTO DEL TERRITORIO
- ✓ CAPACITA' E AFFIDABILITA' DELL'OPERATORE ECONOMICO

Manifestazione di interesse

Tutti i soggetti interessati costituiti da: associazioni di carattere sociale, imprese, anche in forma cooperativa, altri operatori economici devono presentare, nei termini previsti dall'avviso pubblico, un "Progetto di valorizzazione" dell'Hotel panorama coerente con le finalità sopra richiamate.

Il "Progetto di valorizzazione" dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- a) una relazione esplicativa degli obiettivi che si intendono conseguire in coerenza con le previsioni della linea di intervento B2.2 del PNC sisma e del presente avviso, di massimo 10 cartelle formato standard, con eventuali documenti anche fotografici;
- b) la descrizione della personalità del soggetto proponente, e dell'organizzazione e dei mezzi finanziari dedicati al "Progetto di valorizzazione";
- c) la descrizione dei vantaggi economico-sociali del progetto proposto per il territorio ai fini occupazionali e della attrattività;
- d) un'idonea garanzia della stabilità del "Progetto di valorizzazione" e della durata per un arco temporale non inferiore a cinque anni;
- e) la dimostrazione del possesso dei requisiti di legalità e moralità previsti dal Codice antimafia ai fini della contrattazione pubblica e dall'art. 80 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50;
- f) l'indicazione dell'eventuale contributo economico da parte del soggetto privato per la realizzazione degli obiettivi previsti dal "Progetto di valorizzazione" nonché l'indicazione dell'eventuale miglioramento del canone di locazione indicato nel disciplinare allegato all'avviso pubblico;

Elementi di valutazione delle proposte di partenariato

Per consentire all'operatore privato di formulare il "Progetto di valorizzazione" si forniscono i seguenti elementi di valutazione:

1. Bene immobile oggetto di valorizzazione con gestione funzionale:
 - Edificio a destinazione alberghiera denominato "Hotel Panorama" specificatamente descritto nella presente relazione;
 - area esterna di pertinenza compresa la piscina scoperta in corso di costruzione;
2. Forma di collaborazione:
 - locazione commerciale di struttura alberghiera ai sensi della Legge n. 392/1978 articoli n. 27 e seguenti per la durata di 9 anni rinnovabili per lo stesso periodo.
3. Canone annuo di base: € 12.000,00
4. Clausole:
 - L'affidamento in locazione delle attività di valorizzazione e gestione dell'Hotel Panorama, di cui alla presente procedura, è condizionato e subordinato all'ottenimento da parte del Comune di Cerreto di Spoleto dei finanziamenti di cui all'ordinanza n. 30 del 30 giugno 2022. Nel caso il progetto presentato dal Comune di Cerreto di Spoleto non sarà finanziato il soggetto privato, che risulterà individuato con la presente procedura come partner privato, non può chiedere rimborso spese o vantare alcun diritto nei confronti del Comune di Cerreto di Spoleto.
 - Al fine di aumentare l'"appetibilità" della presente iniziativa, si stabilirà che, alla prima scadenza contrattuale (trascorsi 9 anni), sia il locatario che l'amministrazione avranno la facoltà di optare, valutare ed approvare, ciascuno per le proprie competenze anche per l'eventuale acquisto dell'immobile al prezzo che verrà valutato in sede di sottoscrizione

dell'atto di locazione; in tal caso le annualità versate saranno considerate anticipo del prezzo di acquisto, il saldo potrà essere dilazionato nei successivi cinque anni.

Valutazione offerta:

RIFERIMENTO	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	80
Offerta economica	20
TOTALE	100

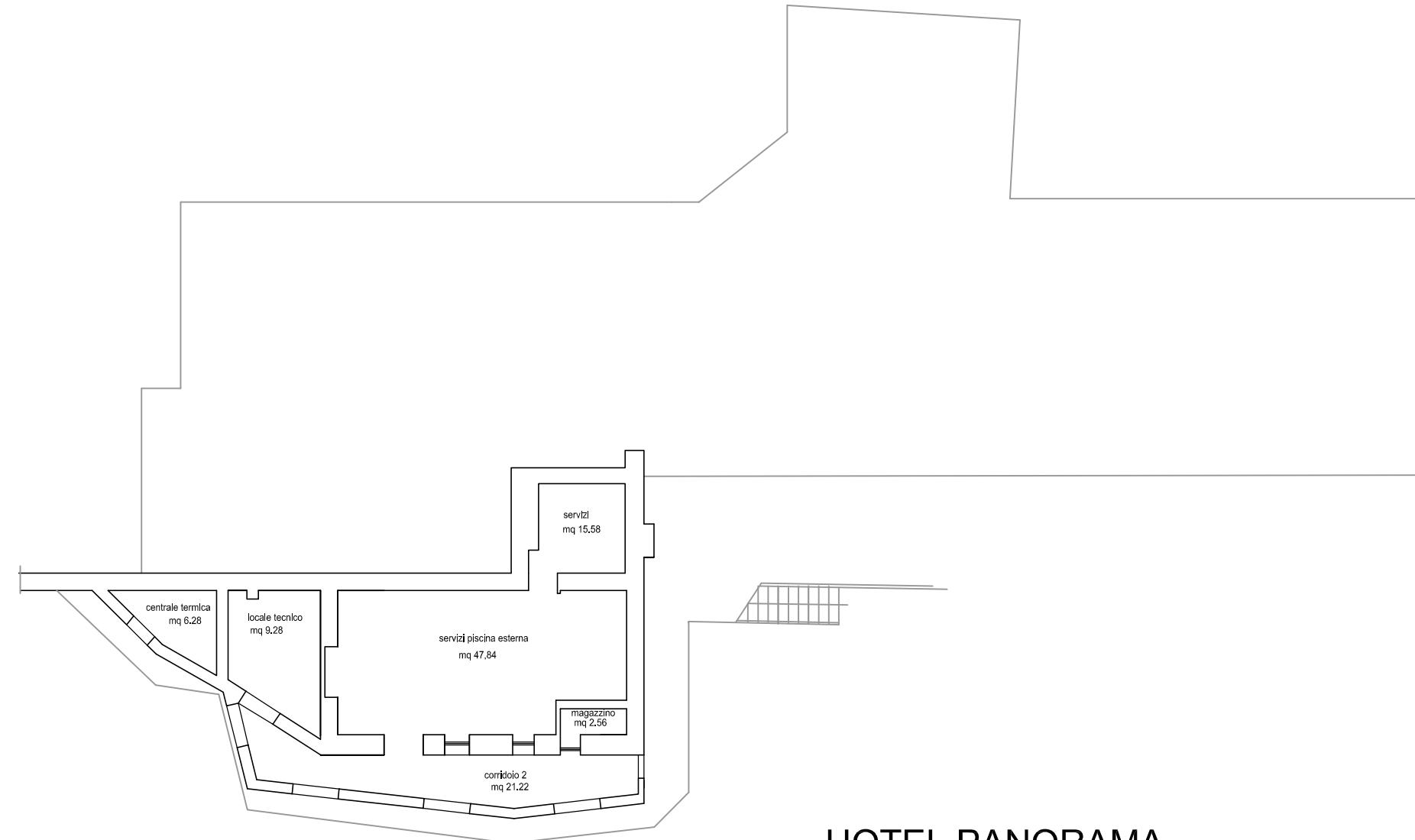
Griglia di valutazione:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO massimo
OFFERTA TECNICA	1) IMPATTO OCCUPAZIONALE, ECONOMICO E SOCIALE	Offerta tecnica	P1= max 20
	2) VALIDITA' PROPOSTA CULTURALE, NATURALISTICO E SOCIALE	Offerta tecnica	P2= max 10
	3) SOSTENIBILITA' ECONOMICA E GESTIONALE	Offerta tecnica	P3= max 20
	4) CAPACITA' DI COINVOLGIMENTO DEL TERRITORIO	Offerta tecnica	P4= max 10
	5) CAPACITA' E AFFIDABILITA' DELL'OPERATORE ECONOMICO	Offerta tecnica	P5= max 20
OFFERTA ECONOMICA	6) CANONE	Offerta economica	P6= max 20

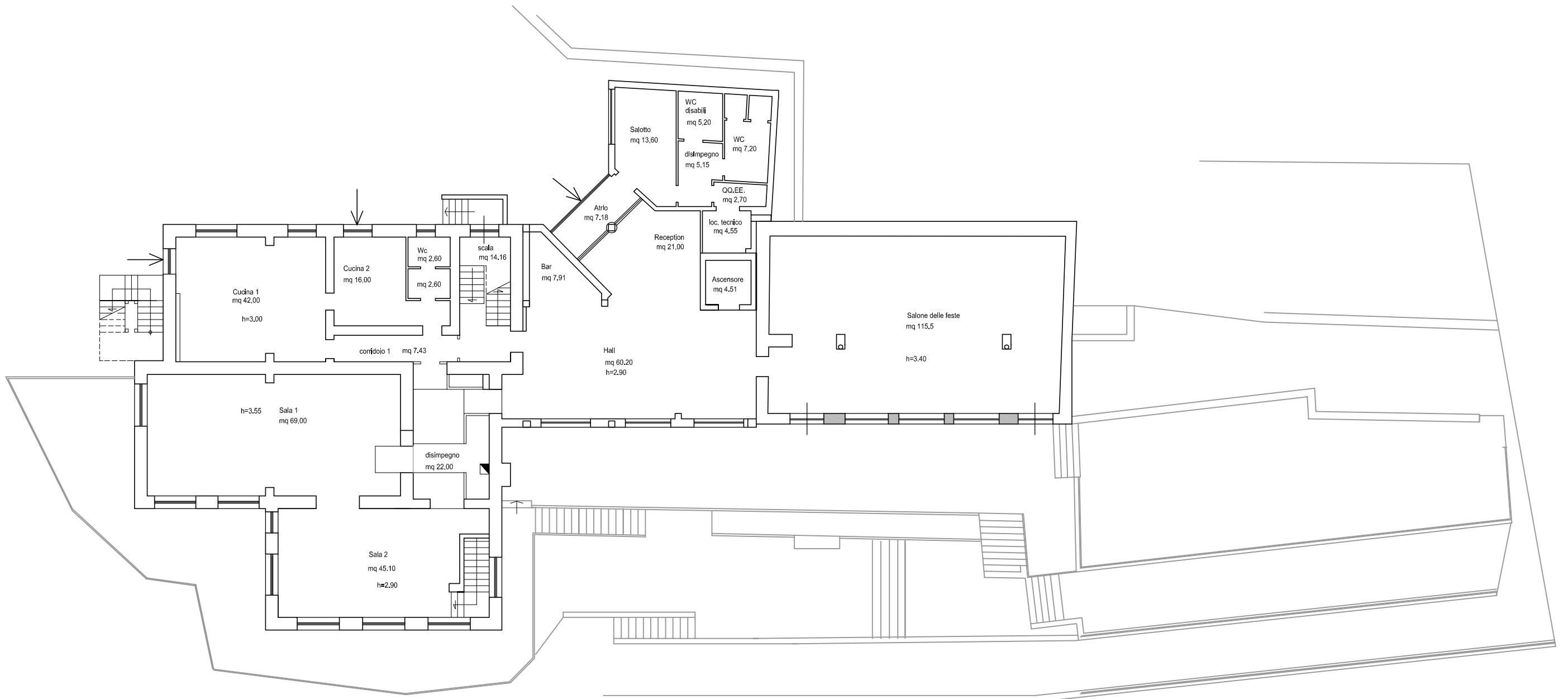


FOTO





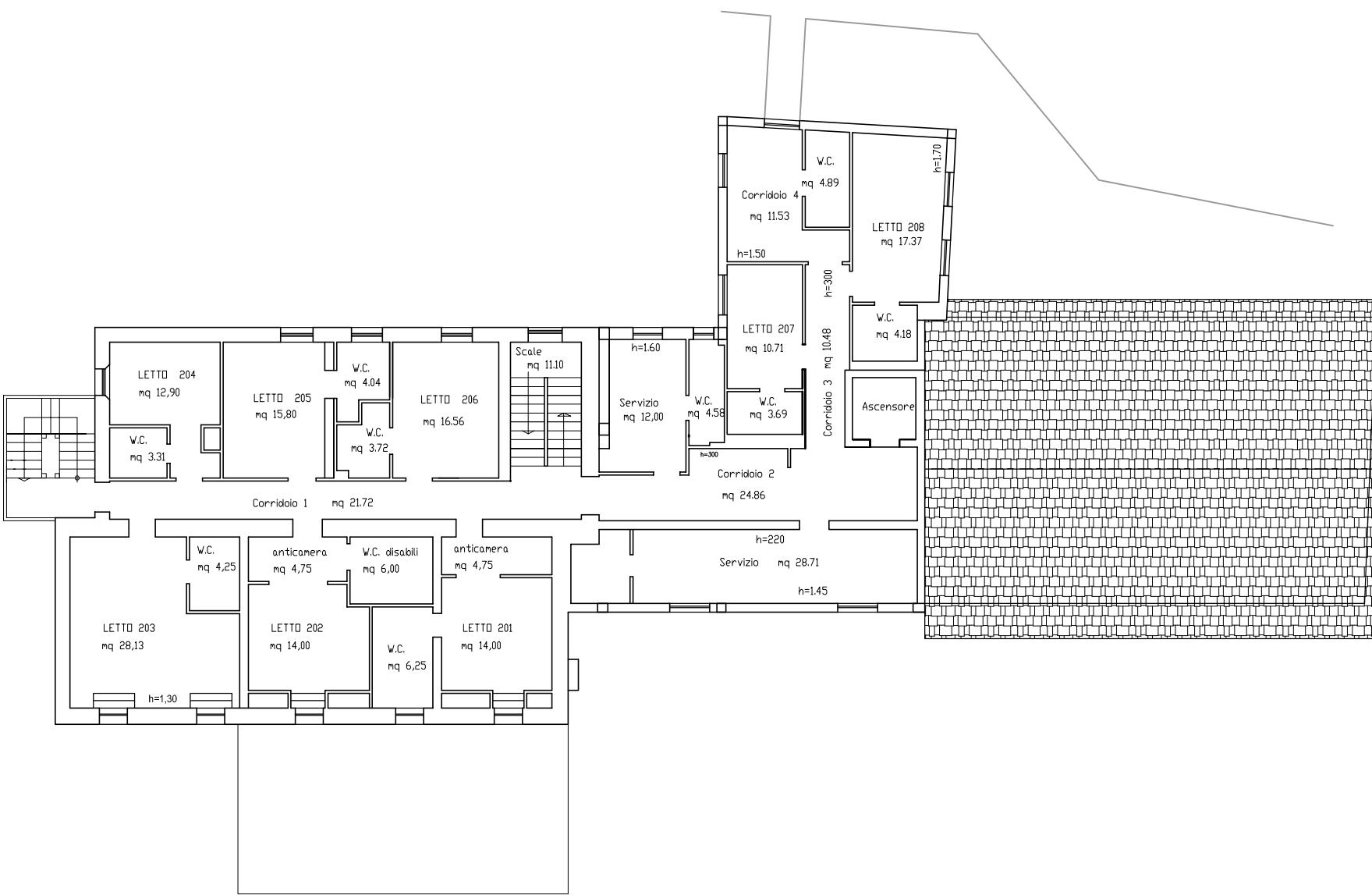
**HOTEL PANORAMA
PIANO SEMINTERRATO**



**HOTEL PANORAMA
PIANO TERRA**



**HOTEL PANORAMA
PIANO PRIMO**



HOTEL PANORAMA
PIANO SECONDO