

|                                                                                                           |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Comune di Rimini</b> | Dipartimento Pianificazione e gestione<br>territoriale<br><br>Ufficio procedimenti Unici | Via Rosaspina, 21 – 47923 Rimini<br>Tel. 0541- 704310<br><a href="http://www.comune.rimini.it">www.comune.rimini.it</a><br>pec: <a href="mailto:sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it">sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it</a><br><a href="http://www.comune.rimini.it">www.comune.rimini.it</a><br>c.f.-p.iva 00304260409 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**AVVISO DI PROCEDURA COMPARATIVA FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI UN ESPERTO CUI AFFIDARE L'INCARICO DI LAVORO AUTONOMO PER FORNIRE AL COMUNE UN SUPPORTO TECNICO ESTIMATIVO FINALIZZATO A DEFINIRE I CRITERI DI VALUTAZIONE FUNZIONALI A STABILIRE LA NON CONVENIENZA ECONOMICA DEGLI IMMOBILI A DESTINAZIONE ALBERGHIERA UBICATI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'EVENTUALE RIMOZIONE DEL VINCOLO ALBERGHIERO AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 5 DELLA L.R. 28/1990**

Il Capo Dipartimento

Premesso:

- che il Comune di Rimini, *a seguito anche di alcune pronunce della magistratura amministrativa inerente l'inalterabilità del Vincolo alberghiero*, ha intenzione di approvare una variante al RUE vigente per modificare l'attuale disciplina degli usi e di introdurre una regolamentazione della procedura di rimozione del vincolo alberghiero;
- la normativa regionale prevede, all'art. 3 comma 5 della L.R. 28/1990, la possibilità di rimozione del vincolo alberghiero per le strutture ricettive a seguito della dimostrazione della non convenienza economica dell'attività;
- al riguardo la Giurisprudenza ha interpretato la suddetta previsione (art. 3 comma 5 L.R. 28/1990) chiarendo che essa impone alle amministrazioni, sia in sede di programmazione, sia allorché siano interpellate dal proprietario che richiede la rimozione del vincolo, di prevedere dei criteri istruttori, e di procedere alla relativa valutazione, tenendo conto delle caratteristiche specifiche e concrete del bene e della situazione ad esso circostante, con riferimento alla comprovata non convenienza economico-produttiva della struttura ricettiva.

Ritenuto necessario individuare il soggetto esterno, dotato di comprovata esperienza e specializzazione nelle materie dell'estimo, cui affidare l'incarico di supporto tecnico estimativo finalizzato a definire i criteri di valutazione funzionali a stabilire la non convenienza economica degli immobili a destinazione alberghiera ubicati sul territorio comunale;

APPROVA

Il seguente avviso pubblico di procedura comparativa

**Articolo 1  
Indizione della procedura**

**1.** Il Comune di Rimini indice una procedura comparativa finalizzata ad individuare un soggetto esterno, libero professionista, al quale affidare, un incarico di lavoro autonomo per fornire al Comune un supporto tecnico estimativo finalizzato a definire i criteri di valutazione funzionali a stabilire la non convenienza economica degli immobili a destinazione alberghiera ubicati sul territorio comunale, ai fini dell'eventuale rimozione del vincolo alberghiero ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. 28/1990.

## **Articolo 2**

### **Oggetto dell'incarico**

**1.** L'incarico ha ad oggetto:

- a) l'individuazione della metodologia di valutazione estimativa delle aziende ricettive, al fine di individuarne le relative peculiarità;
- b) l'individuazione e la relativa codificazione dei criteri estimativi di antieconomicità delle strutture alberghiere, che dovranno essere recepiti nelle norme tecniche di attuazione della futura Variante RUE attualmente in itinere;
- c) la regolamentazione dell'attività di valutazione estimativa di antieconomicità delle strutture alberghiere esistenti a Rimini;

**2.** L'attività oggetto dell'incarico dovrà essere svolta con le seguenti modalità.

#### **Fase 1**

La prima fase riguarda l'individuazione e la definizione di areali territoriali di isovalore, ovvero gli areali che presentano omogenei apprezzamenti di mercato nelle diverse zone del territorio comunale con particolare riferimento al segmento turistico ricettivo.

#### **Fase 2**

Dopo aver sviluppato l'articolazione del territorio per areali, l'incaricato dovrà svolgere un'analisi di mercato funzionale ad individuare le tariffe medie di mercato, con riferimento al diverso stellaggio delle strutture alberghiere.

#### **Fase 3**

Nella terza fase l'incaricato dovrà:

- definire il concetto di "convenienza economica" della struttura ricettiva, in ragione, oltre che del bilancio positivo della gestione (ovvero laddove i ricavi siano superiori ai costi), anche di ulteriori caratteristiche di redditività della struttura stessa, che potranno anche essere individuate nel corso dell'attività e in funzione delle specificità emerse dalle analisi precedenti.
- individuare, d'intesa con il Comune, i più opportuni indicatori per declinare il concetto di convenienza economica della destinazione d'uso alberghiera di un determinato immobile. Tali indicatori potranno avere natura multidimensionale (ad esempio indicatori economico finanziari, prestazionali, tecnico edilizi, ecc..) e potranno essere individuati ed indagati attraverso specifiche valutazioni.

#### **Fase 4**

In funzione degli areali di isovalore, delle macrocategorie alberghiere e degli esiti dei modelli di valutazione semplificati si procederà con messa a sistema degli indicatori e dei criteri da impiegare per la verifica della non convenienza economica delle strutture ricettive e, conseguentemente, per la decisione in ordine all'eventuale rimozione del vincolo alberghiero. Gli esiti e gli output della quarta fase consentiranno la messa a sistema degli strumenti che gli uffici comunali potranno impiegare per le proprie verifiche di antieconomicità nella gestione degli immobili alberghieri.

#### **Fase 5**

Nell'ultima Fase l'incaricato dovrà elaborare un documento di sintesi finale che illustrerà i principali contenuti ed esiti dell'attività svolta, con particolare riferimento alle analisi del mercato svolte, ai dati economici e alle metodologie alla base della valutazione, alla definizione dei criteri di verifica della non convenienza economica. In questa ultima fase egli, inoltre, dovrà garantire il supporto tecnico e giuridico-amministrativo per la stesura delle norme tecniche di attuazione e della regolamentazione per la verifica dell'antieconomicità delle strutture alberghiere.

---

### **Articolo 3**

#### **Durata dell'incarico**

1. L'incarico avrà durata dalla data della stipula del relativo contratto e fino al 31 12. 2026.

### **Articolo 4**

#### **Requisiti di accesso**

1. Possono partecipare alla procedura coloro che risultano in possesso dei seguenti requisiti ordine generale e professionale:

- a) avere compiuto il 18° anno di età;
- b) godere dei diritti civili e politici;
- c) non avere riportato condanne penali che impediscano, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, di contrarre con le Pubbliche Amministrazioni;
- d) essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 71 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi del Comune di Rimini;
- e) essere in possesso di laurea magistrale o di laurea del vecchio ordinamento in ingegneria o architettura;
- f) essere in possesso di comprovate conoscenze e competenze in materia di estimo;
- g) non trovarsi in situazione di incompatibilità rispetto allo svolgimento dell'incarico;
- h) ove dipendente pubblico, essere stato autorizzato dall'Ente di appartenenza all'assunzione dell'incarico;
- i) non essere stato lavoratore privato o pubblico collocato in quiescenza.

2. Tutti i requisiti sopra richiesti devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione della candidatura previsto dalla presente procedura comparativa.

### **Articolo 5**

#### **Domanda di ammissione – contenuto**

1. Il candidato nella domanda chiederà espressamente di voler partecipare alla procedura, indicandone l'oggetto, e rilascerà ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, le seguenti dichiarazioni sotto la propria personale responsabilità:

- 1) *il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, la residenza e il codice fiscale;*
- 2) *l'indirizzo INAD al quale devono essere inviate le comunicazioni relative alla presente procedura;*
- 3) *di essere a conoscenza di tutti i requisiti previsti per la partecipazione, così come richiesti dal presente avviso e di esserne in possesso, specificando tutti i dati relativi ai requisiti specifici d'accesso;*
- 4) *di aver ricevuto l'informativa sul trattamento dei dati personali;*
- 5) *di essere consapevole delle sanzioni penali per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ed inoltre della decadenza dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle dichiarazioni non veritiere;*
- 6) *di essere a conoscenza e di accettare integralmente e senza riserva alcuna tutte le condizioni contenute nel presente avviso.*

### **Articolo 6**

#### **Presentazione delle candidature**

1. La domanda di partecipazione dovrà pervenire al Comune di Rimini entro le ore 23.59 del 10.11.2025. Farà fede la data e l'ora della PEC di invio, a pena di esclusione.

---

2. La candidatura potrà essere presentata esclusivamente via PEC all'indirizzo: [sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it](mailto:sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it) , con documento informatico firmato digitalmente o con documento analogico firmato e scansionato.

3. Alla domanda di partecipazione dovrà essere allegato un curriculum dettagliato dell'attività strettamente attinente alla professionalità richiesta svolta dal candidato e da lui sottoscritto e una scansione di un documento di identità personale in corso di validità.

## **Articolo 7**

### **Criteri di scelta dei candidati e di valutazione dei curricula e della proposta progettuale**

1. La scelta del candidato cui conferire l'incarico di lavoro autonomo avverrà sulla base della valutazione dei curricula presentati e della proposta di espletamento dell'incarico.

2. Alla valutazione dei curricula e della proposta di espletamento dell'incarico procederà una Commissione di esperti appositamente nominata dal Comune di Rimini. La Commissione sarà presieduta dal Capo Dipartimento Pianificazione e Gestione territoriale e composta da esperti di comprovata competenza nelle materie oggetto dell'incarico di cui al presente avviso, anche esterni all'Ente.

3. La Commissione procederà alla valutazione dei curricula e delle proposte progettuali dei candidati sulla base dei criteri indicati ai successivi commi 5 e 6 ed attribuirà a ciascuno il relativo punteggio. All'esito della predetta attività valutativa la Commissione formulerà una graduatoria di merito, che verrà approvata mediante provvedimento del Capo Dipartimento.

4. L'Ente non procederà alla formazione della graduatoria per il conferimento dell'incarico, qualora nessuna candidatura risultasse adeguata e conseguisse il punteggio minimo previsto al successivo comma 6. L'Ente conferirà l'incarico anche in presenza di una sola candidatura valida.

5. Nella valutazione dei curricula presentati dai candidati alla presente selezione la Commissione si atterrà ai seguenti criteri, attribuendo agli stessi i punteggi come di seguito riportato

| <b><i>Elemento di valutazione</i></b> | <b><i>Criterio</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b><i>Punteggio attribuibile</i></b> |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>a) Percorso formativo</b>          | <i>Livello e attinenza dei titoli e dei percorsi di studi effettuati purché attinenti all'oggetto dell'incarico</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 30/100                               |
| <b>b) Esperienza professionale</b>    | <i>Esperienze professionali maturate nei seguenti campi:</i><br><br><i>- valutazioni immobiliari ed economico finanziarie di piani e progetti;</i><br><br><i>- valutazione di beni immobili afferenti a diverse asset class (residenziale, direzionale, retail, centri e parchi commerciali, alberghi, capannoni e complessi industriali e per la logistica) e asset aziendali di primarie società;</i><br><br><i>- supporto per la variazione delle regole urbanistiche e cambi di destinazione d'uso finalizzati a forme di valorizzazione immobiliare;</i><br><br><i>- pubblicazioni sulle materie oggetto dell'incarico.</i> | 30/100                               |

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>c) Organizzazione del gruppo di lavoro e proposta metodologica</b> | <i>- caratteristiche qualitative e metodologiche della proposta di esecuzione, desunte dalla illustrazione delle modalità di svolgimento delle prestazioni oggetto dell'incarico;</i><br><br><i>- partecipazione all'attività di un'equipe multidisciplinare che valorizzi i seguenti elementi: obiettivo, scelta e composizione dei membri, metodo, ruolo, comunicazione e sviluppo.</i> | 40/100 |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|

6. Ai fini della valutazione dei curricula si terrà conto del numero e della qualità dei titoli di formazione e di esperienza professionale, avuto anche riguardo alla dimensione dell'attività professionale gestita ed alla maggiore o minore attinenza con l'ambito disciplinare di cui all'incarico da conferire.

7. Sono considerati adeguati e potranno essere inseriti in graduatoria i curricula che avranno riportato almeno il punteggio minimo di 60 punti.

### **Articolo 8**

#### **Formazione, pubblicazione della graduatoria e affidamento dell'incarico**

1. L'incarico si configura come svolgimento di attività di lavoro autonomo, reso senza vincolo di subordinazione, ai sensi degli articoli 2222 e seguenti del Codice Civile.

2. L'incarico sarà regolato da apposito contratto, secondo lo schema di cui all'Allegato B, la cui stipulazione è subordinata all'accertamento dell'effettivo possesso dei requisiti di partecipazione alla selezione indicati al precedente articolo 4. Il contratto contiene i termini e le modalità di esecuzione dell'incarico. Lo svolgimento dell'incarico avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione del relativo contratto.

3. Con la sottoscrizione della domanda di partecipazione alla presente procedura comparativa i candidati rinunciano preventivamente a qualsivoglia pretesa di rimborso, risarcimento o indennizzo per le spese o per altri oneri eventualmente sostenuti per la partecipazione alla procedura, anche nel caso in cui il Comune decidesse di non procedere al conferimento dell'incarico di lavoro autonomo

4. Il possesso di tutti i requisiti richiesti sarà accertato prima di conferire l'incarico. L'Amministrazione, durante il procedimento selettivo, si riserva, comunque, la facoltà di effettuare tali verifiche e convocare a colloquio i candidati e di prendere provvedimenti in merito.

5. La graduatoria e gli atti del procedimento selettivo, approvati con apposta determinazione dirigenziale, saranno pubblicati all'albo pretorio dell'Ente per 15 giorni. Tale pubblicazione vale quale comunicazione dell'esito del procedimento agli interessati. Dalla data di pubblicazione decorrerà il termine per eventuali impugnative da effettuarsi, entro 60 giorni, al Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia-Romagna.

### **Articolo 9**

#### **Compenso e spese**

1. Il corrispettivo per lo svolgimento dell'incarico totale è di € 50.117,60 e sarà erogato in 2 stralci in funzione dello stato di avanzamento dell'incarico, comprensivo di oneri contributivi e IVA. Il primo acconto di € 20.000,00, sarà erogato al completamento della II fase. Il saldo di € 30.117,60 sarà corrisposto dopo il completamento dell'incarico

2. Il compenso di cui al comma precedente è comprensivo di tutte le spese da sostenere (ivi compresa l'Iva e l'eventuale Cassa Previdenziale) per lo svolgimento dell'incarico.

## **Articolo 10**

### **Informativa per il trattamento dei dati personali**

1. L'inoltro della domanda di partecipazione alla presente procedura comparativa equivale ad esplicita espressione del consenso previsto in ordine al trattamento dei dati personali.
2. Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679, con riferimento alla attività di trattamento dei dati relativi alla partecipazione al presente bando, si forniscono le seguenti informazioni:
  - a) **Indicazione del titolare del trattamento:** Comune di Rimini- Sindaco Dott. Jamil Sadegholvaad – Piazza Cavour, 27 – 47921 - RIMINI e-mail: sindaco@comune.rimini.it - PEC: [protocollo.generale@pec.comune.rimini.it](mailto:protocollo.generale@pec.comune.rimini.it)
  - b) **Indicazione del Responsabile Protezione Dati:** Il Comune di Rimini ha designato quale Responsabile della protezione dei dati lo Studio Paci & C. S.r.l. di Rimini, il quale può essere contattato all'indirizzo mail [dpo@studiopaciefsrl.it](mailto:dpo@studiopaciefsrl.it).
  - c) **Finalità e base giuridica:** I dati personali sono trattati dagli uffici del Settore Sistemi culturali di città per tutti gli adempimenti connessi alla procedura comparativa cui si riferiscono e nel rispetto degli obblighi previsti dalla normativa e dalle disposizioni regolamentari in materia. Come si evince dal contenuto stesso del bando, alcuni dati (es: le generalità) sono indispensabili per essere ammessi alla selezione, altri sono funzionali allo snellimento della procedura (es: numero di telefono, indirizzo di posta elettronica). Se i dati richiesti non saranno forniti, il concorrente perderà i benefici in funzione dei quali i dati sono richiesti.
  - d) **Oggetto delle attività di trattamento:** Il trattamento riguarda le seguenti categorie di attività: raccolta, archiviazione, registrazione e elaborazione tramite supporti informatici e cartacei.
  - e) **Modalità di trattamento:** Il trattamento si svolge nel rispetto dei principi dettati dall'articolo 5 del Regolamento UE 2016/679 e dei diritti dell'interessato disciplinati nel Capo III dello stesso Regolamento.
  - f) **Misure di sicurezza:** I dati sono trattati garantendo la loro sicurezza con adeguate misure di protezione al fine di ridurre i rischi di distruzione o perdita dei dati, di modifica, di divulgazione non autorizzata o di accesso accidentale o illegale.
  - g) **Comunicazione e diffusione:** I dati personali oggetto di trattamento possono essere comunicati a soggetti terzi, pubblici e privati, in ottemperanza ai relativi obblighi di legge, di regolamento e/o contrattuali. Indicativamente, i dati vengono comunicati a tutto il personale dipendente dell'Ente coinvolto nel procedimento, ai componenti della Commissione di esperti di cui al precedente articolo 7 designati dall'Amministrazione, ad eventuali soggetti responsabili del trattamento sulla base di contratto o altro atto giuridico. Sono previste, altresì, comunicazioni pubbliche (diffusione) relative all'espletamento delle varie fasi della procedura selettiva.
  - h) **Periodo di conservazione dei dati:** I dati saranno conservati per il tempo stabilito dalla normativa vigente.
  - i) **Diritti dell'Interessato:** gli interessati hanno diritto:
    - di accesso ai dati personali
    - di ottenere rettifica degli stessi
    - di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.S'informa inoltre che per esercitare i diritti inerenti all'utilizzo ed alla conservazione dei propri dati personali l'interessato potrà rivolgersi al Capo Dipartimento Pianificazione e Gestione territoriale del Comune di Rimini, inviando una comunicazione a mezzo di PEC all'indirizzo [sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it](mailto:sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it).

## **Articolo 11**

### **Informazioni finali**

1. Per ulteriori informazioni e delucidazioni, gli interessati potranno contattare i numeri 0541.704310 nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 o scrivendo una mail a: [teodoro.ferrara@comune.rimini.it](mailto:teodoro.ferrara@comune.rimini.it)

Il Responsabile Unico del Procedimento  
*Ing. Carlo Mario Piacquadio*  
(documento firmato digitalmente)