

COMUNE DI ORTACESUS
Servizio Tecnico

**CONCESSIONE IN USO DELLA STRUTTURA COMUNALE IN VIA KENNEDY
(ALBERGO-RISTORANTE) PER LA VALORIZZAZIONE DELLO STESSO
ANCHE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E ADEGUAMENTO
FUNZIONALE**

AVVISO PUBBLICO

PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
RENDE NOTO**

che in esecuzione della delibera G.C. N. 8 del 16/02/2022, e la determinazione n.58 del 02/03/2022 il Comune di Ortacesus intende procedere ad una indagine conoscitiva finalizzata ad attivare una procedura per l'affidamento di un contratto in PPP (Partenariato Pubblico Privato) al fine della valorizzazione dell'albergo/ristorante anche con cambio di destinazione d'uso mediante concessione in uso della struttura comunale di Via Kennedy e la realizzazione dei lavori di adeguamento mediante capitali privati.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento dovrà prevedere l'avvio di una attività compatibile con la destinazione urbanistica residenziale dell'abitato: il fabbricato in argomento può essere valorizzato attraverso il cambio di destinazione d'uso.

lotto n.	Indirizzo	Identificazione	Superficie totale mq.	Destinazione PUC
1	VIA KENNEDY	Foglio 5 P.IIA: 1398	mq. 4115 superficie utile lorda fabbricato mq. 2123,21	ZONA G2

SINTESI PROCEDIMENTALE

Fase I (esplorativa)

Il presente avviso è da intendersi quale mero procedimento finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazione di interesse, favorendo la partecipazione e consultazione del maggior numero di operatori economici potenzialmente interessati, al fine della realizzazione dell'intervento mediante capitali privati secondo la procedura di Finanza di Progetto ai sensi dell'art. 183 del Dlgs 50/2016.

Il presente avviso non costituisce fase di preselezione per un possibile elenco di contraenti né un'offerta al pubblico o promessa al pubblico.

L'Amministrazione Comunale si riserva di procedere all'indizione delle successive fasi ai sensi dell'Art. 183 del dlgs 50/2016, ovvero di non realizzare l'intervento e ciò senza che i soggetti interessati al presente avviso possano nulla pretendere a qualsiasi titolo nei confronti di questo Ente.

Gli interessati dovranno manifestare il proprio interesse mediante il modello allegato appositamente predisposto.

Fase II

In esito al presente avviso esplorativo, gli operatori economici potenzialmente interessati, saranno invitati a presentare la propria Proposta ai sensi dell'art. 183 c.15 del dlgs 50/2016.

La Proposta dovrà contenere la seguente documentazione minima:

- **Progetto di Fattibilità** (Preliminare) dell' opera da realizzare che dovrà prevedere la realizzazione di un «lotto funzionale», la cui progettazione e realizzazione sia tale da assicurare funzionalità, fruibilità e fattibilità indipendentemente dalla realizzazione di altre parti o opere già esistenti e autonome.
- **Bozza di Convenzione**
- **Piano Economico e Finanziario**
- **Disciplinare dei Servizi** contenete la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione della struttura secondo la nuova destinazione d'uso;

La durata massima della concessione non può essere superiore al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario individuato sulla base di criteri di ragionevolezza, insieme ad una remunerazione del capitale investito, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici come risultante dal piano economico-finanziario.

La Proposta dovrà pervenire al Comune di Ortacesus il quale provvederà secondo criteri prestabiliti, alla valutazione circa l'opportunità dell'esame della Proposta/e.

L'approvazione della Proposta da parte dell'Amministrazione comunale, disporrà l'individuazione del Promotore e l'inserimento dell'opera nei documenti di programmazione dell'Ente.

La Proposta selezionata sarà posta a base di gara ad evidenza pubblica per l'affidamento della concessione.

Nell'ambito della concessione, il concorrente aggiudicatario dovrà eseguire, previa progettazione definitiva-esecutiva, gli interventi necessari per l'adeguamento funzionale della struttura secondo la nuova destinazione d'uso proposta, nonché attuare tutte le procedure necessarie per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) e l'avvio dell'attività.

Sarà onere del concessionario eseguire la realizzazione, sotto la vigilanza dell'Amministrazione, di tutte le opere necessarie per l'adeguamento funzionale della struttura.

Tale concessione comporta il trasferimento al concessionario del rischio operativo, come definito dall'art.3, comma 1, lettera fff) del D.Lgs. 50/2016.

FINANZIAMENTO E REMUNERAZIONE

Per la realizzazione dell'intervento in parola non è prevista nessuna forma di finanziamento pubblico, fatta eccezione per la disponibilità delle aree e del fabbricato esistente, pertanto il diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente l'opera per il periodo indicato dal Promotore rappresenta unicamente la controprestazione a favore del concessionario.

Alla scadenza della concessione le strutture e le opere realizzate diverranno di proprietà esclusiva dell'Ente.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

La partecipazione alla presente manifestazione di interesse è rivolta a tutti i soggetti indicati all'art. 45 del Dlgs 50/2016 fermo restando quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del D.P.R. 207/2010.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, redatta in lingua italiana, al Comune di Ortacesus entro le **ore 13.00** del giorno **31/08/2022** in apposita busta chiusa che dovrà contenere l'istanza di manifestazione di interesse, debitamente sottoscritta, contenete il nominativo, il codice fiscale e l'indirizzo pec unitamente ad una copia del documento di identità del richiedente e una dichiarazione resa ai sensi

del DPR 445/2000 che attesti l'insussistenza delle cause di esclusione per la partecipazione alle procedure di affidamento di appalti pubblici di cui all'art.80,83 del Dlgs 50/2016.

Potrà essere effettuato sopralluogo previo appuntamento telefonico al seguente N. 070/9804139 int. 4

Allegati:

Modello istanza

Relazione descrittiva ed elaborati grafici

Ortacesus, 02/03/2022

Il Responsabile del Servizio

F.TO Geom.Fabrizio Zedda



MOD. ISTANZA - DICHIARAZIONE

Spett.le

Comune di Ortacesus

Via Giovanni XXIII n.22

09040 Ortacesus (CA)

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN USO DELLA STRUTTURA COMUNALE IN VIA KENNEDY (ALBERGO-RISTORANTE) PER LA VALORIZZAZIONE DELLO STESSO ANCHE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E ADEGUAMENTO FUNZIONALE

sottoscritt_____

nat_ a _____ il _____
C.F. _____ residente a _____

Indirizzo _____

in qualità di (*barrare la casella che interessa*):

- Titolare
- Legale rappresentante;
- Procuratore, come da procura generale/speciale in data _____ a rogito
del notaio _____ Rep. n. _____

Della Ditta _____

con sede legale in _____ Prov. _____

indirizzo _____

con sede operativa in _____ Prov. _____

indirizzo _____

con codice fiscale n. _____ con partita IVA n. _____

tel. _____ fax n. _____ PEC _____

MANIFESTA L'INTERESSE A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA IN OGGETTO

In quanto interessato a presentare una Proposta, al fine della realizzazione di un intervento nelle aree in oggetto mediante capitali privati secondo la procedura di Finanza di Progetto ai sensi dell'art. 183 del Dlgs 50/2016.

A tal fine, ai sensi degli articoli 75 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm.ii. consapevole dell'esclusione dalla procedura, della decadenza dalla partecipazione e dall'eventuale aggiudicazione, nonché

della responsabilità penale per falso, cui va incontro in caso di dichiarazione mendace o contenente dati non più rispondenti a verità,

DICHIARA

Di essere in possesso dei requisiti generali di moralità di cui all'art. 80 del D.lgs 50/2016;

Autorizza la Stazione appaltante, ai sensi del decreto legislativo 196/2003, all'utilizzazione dei dati di cui alla presente dichiarazione, ai fini della partecipazione alla gara e per gli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti; ne autorizza altresì la comunicazione ai funzionari e agli incaricati della Stazione appaltante, nonché agli eventuali controinteressati che ne facciano legittima e motivata richiesta.

Luogo e data _____

FIRMA _____

Allegato:

Copia documento di riconoscimento in corso di validità del dichiarante

COMUNE DI ORTACESUS

Servizio Tecnico

CONCESSIONE IN USO DELLA STRUTTURA COMUNALE DI VIA KENNEDY (ex ALBERGO-RISTORANTE) PER LA VALORIZZAZIONE DELLO STESSO ANCHE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E ADEGUAMENTO FUNZIONALE

RELAZIONE DESCrittiva

PREMESSO CHE:

- il Comune di Ortacesus è proprietario di una Struttura turistico-ricettiva attualmente in disuso e destinata ad Albergo-Ristorante sita in Via Kennedy;
- la realizzazione della struttura è avvenuta in quattro lotti funzionali a partire dal 1990 ed è stata completata nel 1997;
- i lavori sono stati finanziati prevalentemente con i fondi previsti dalla Legge Regionale n.28 del 07/06/1984 art.9 comma 3 e in parte con fondi comunali;
- la struttura in questione è rimasta in attivo come Albergo-Ristorante fino ai primi mesi del 2018.

Considerato che è intenzione conferire una diversa destinazione d'uso all'immobile rispondente alle attuali esigenze dell'Amministrazione.

A tal fine è intenzione dell'Amministrazione Comunale cedere in concessione in uso la struttura ricettiva attualmente destinata ad Albergo-Ristorante per la valorizzazione dello stesso anche con cambio di destinazione d'uso e adeguamento funzionale mediante l'affidamento di un contratto in PPP (Partenariato Pubblico Privato) ai sensi dell'art.183 del D.Lgs 50/2016.

COMPATIBILITA' URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti riportano per l'area in oggetto la seguente destinazione:

Zona urbanistica G "Servizi Generali" - sottozona G2 di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente.

Per la nuova destinazione dell'immobile sarà necessario provvedere alla variazione dello strumento urbanistico (PUC) a cura dell'Ente, qualora da indagine di mercato opportunamente avviata, risultino degli Operatori Economici interessati ad avviare tutti gli investimenti necessari a tal scopo. L'edificio è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 5 mappale 1398.

DESCRIZIONE DEI LOCALI E DESTINAZIONE D'USO

L'immobile allo stato attuale risulta complessivamente dotato di n.29 camere per un totale massimo di 58 posti letto, oltre agli altri spazi dell'immobile di seguito elencati:

- **Piano Terra:** hall, reception, uffici, deposito, locale lavastoviglie, disimpegni, vano ascensore, vano tecnico, sala pizzeria, servizi igienici, barbecue, dispensa, sala ristorante, cucina, sala tv, centrale termica, loggiato;
- **Piano Primo:** camere da due letti, servizi igienici camere, deposito di piano, disimpegni;
- **Piano Secondo:** camere da due letti, servizi igienici camere, deposito di piano, disimpegni.

L'area esterna è adibita a giardino e parcheggi

La destinazione d'uso degli spazi sopra indicati potrà essere modificata secondo le esigenze della nuova destinazione d'uso secondo i criteri della fruibilità degli spazi e della normativa di settore.

CONSISTENZA:

La consistenza della struttura è stata calcolata secondo le *Istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* predisposte dall'Agenzia del Territorio come di seguito riepilogate:

SUPERFICI DEI VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI				
vani principali e accessori diretti	[mq]	Piano terra		906,56
vani principali e accessori diretti	[mq]	Piano primo		711,60
vani principali e accessori diretti	[mq]	Piano secondo		103,10
vani principali e accessori diretti	[mq]	totale		1.721,26
ALTRE SUPERFICI				
Balconi terrazzi e similari	[mq]	Piano terra		107,97
Balconi terrazzi e similari	[mq]	Piano primo		175,86
Balconi terrazzi e similari	[mq]	Piano secondo		27,46
Balconi terrazzi e similari	[mq]	totale		311,29
Superficie scoperta	[mq]	Superficie scoperta		3.455,95
Cantine soffitte o similari (centrale termica)	[mq]	Piano terra		10,89

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Fabrizio Zedda



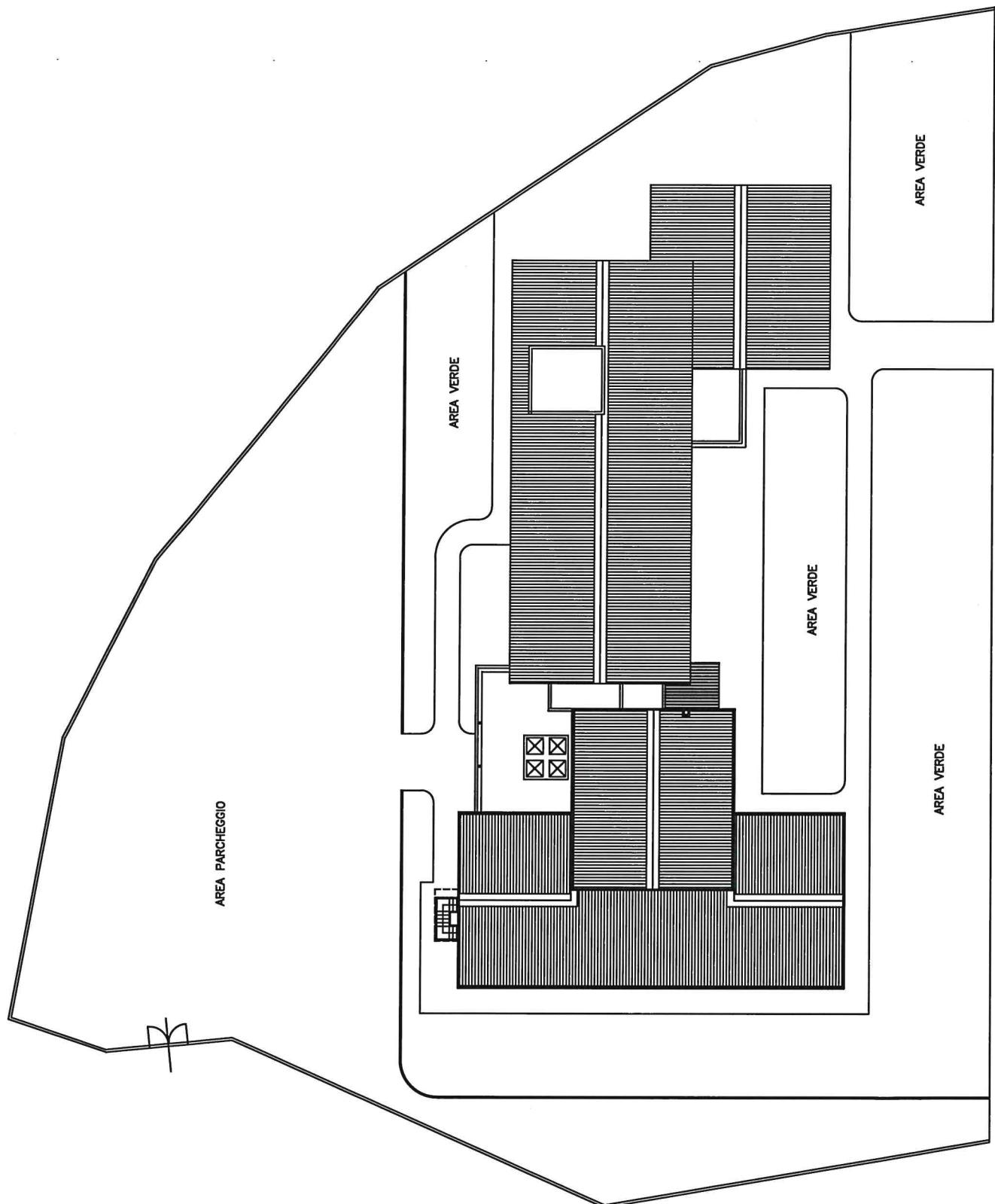
Allegati:

Planimetria generale

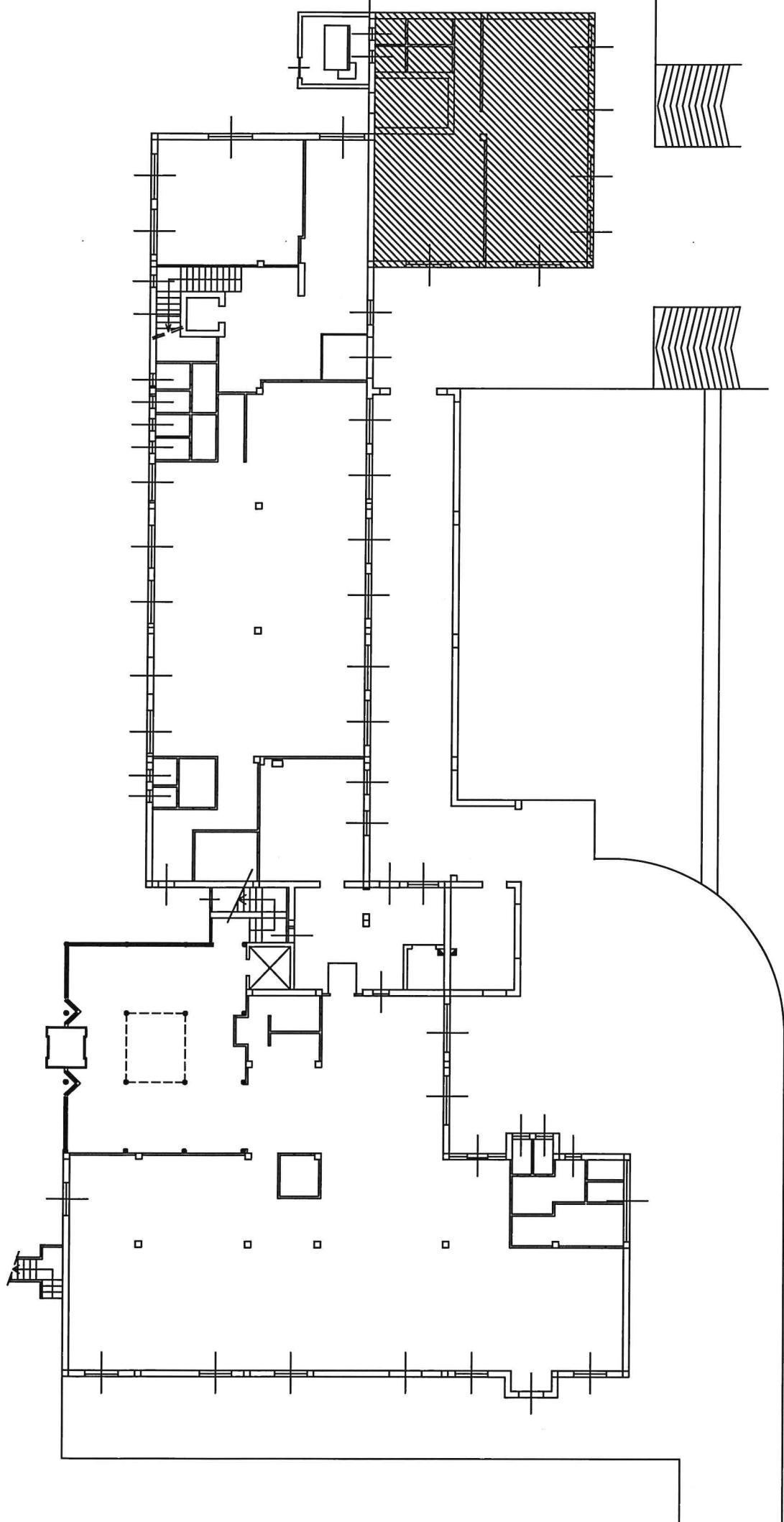
Pianta piano terra

Pianta piano primo

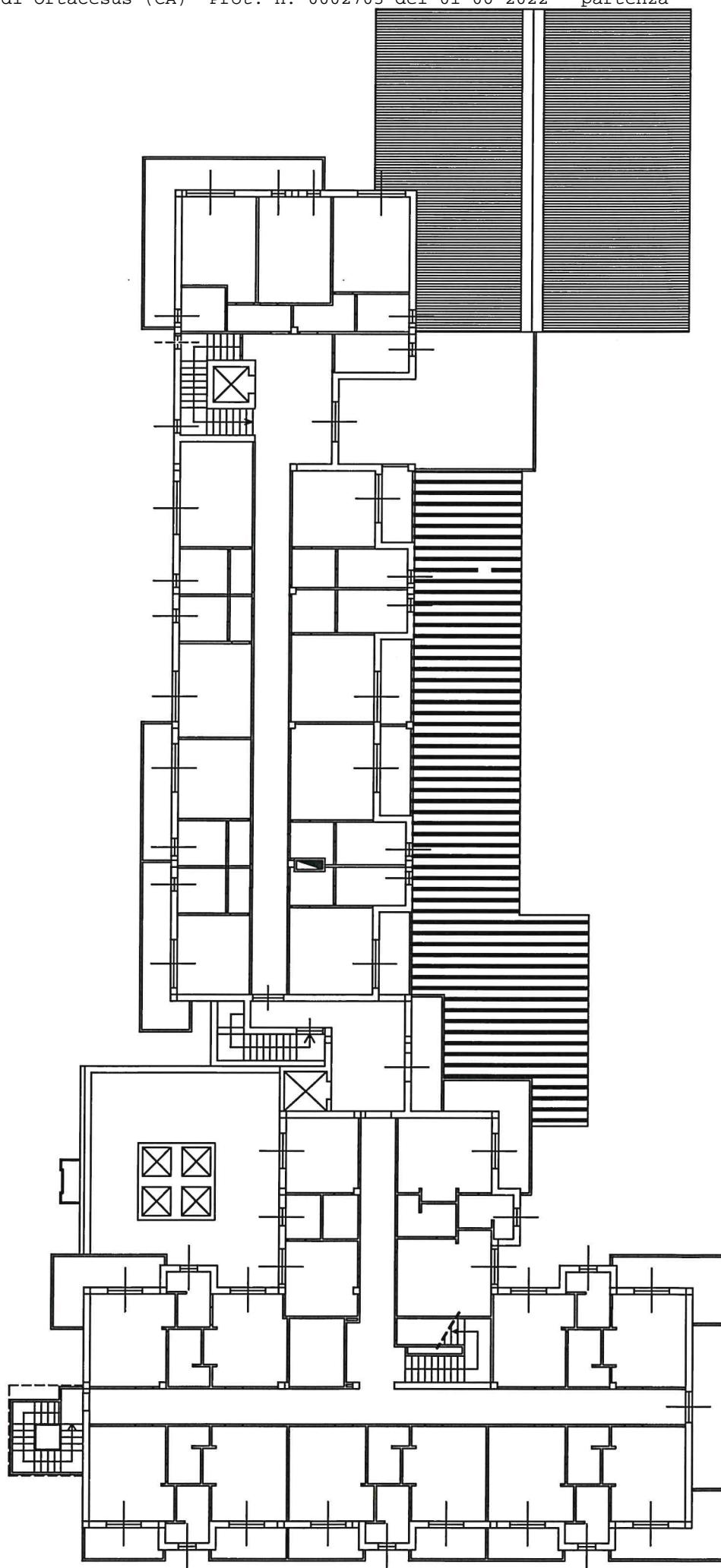
Pianta piano secondo



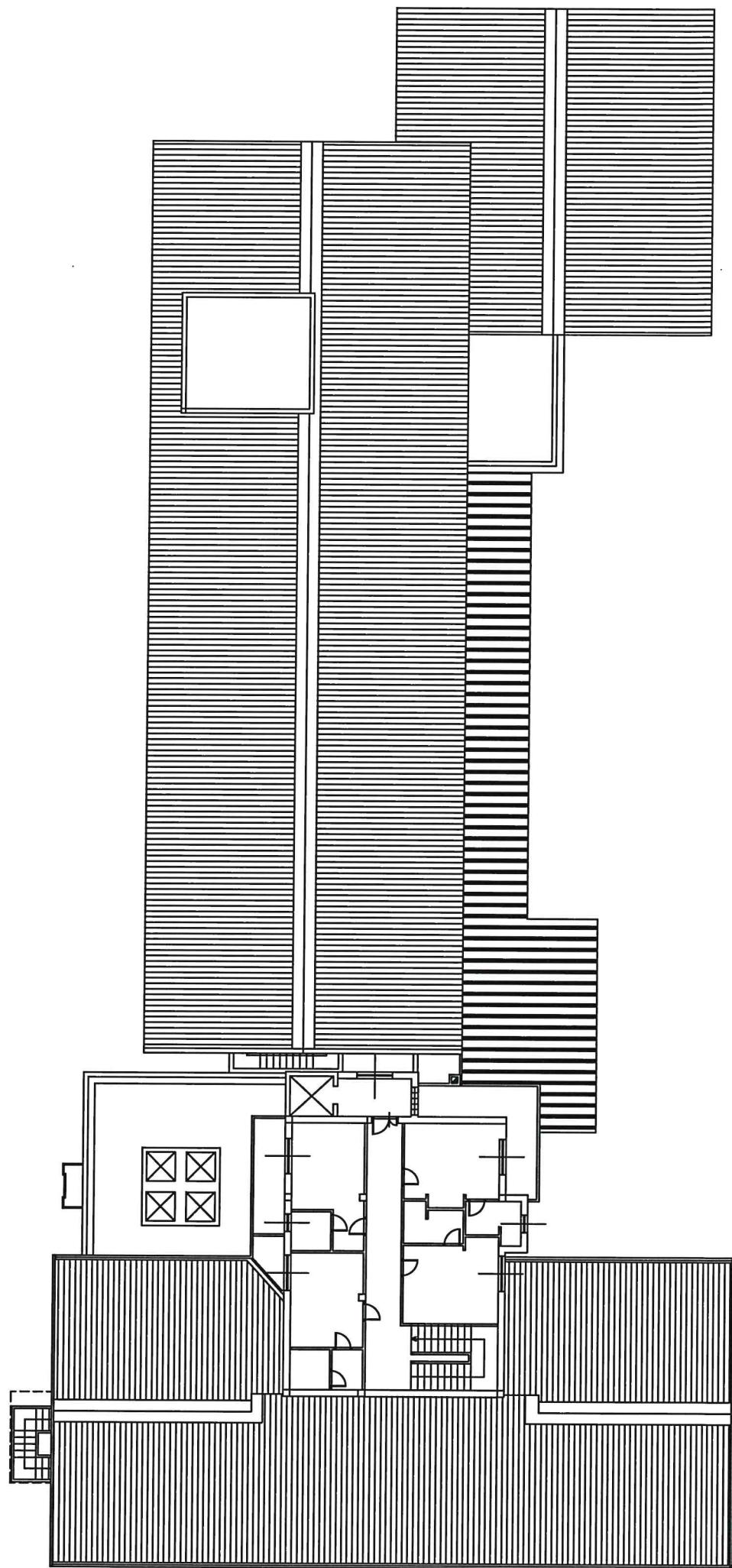
PLANIMETRIA GENERALE



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO