



PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

IV Dipartimento

Ufficio Dirigenziale

«Valorizzazione patrimonio immobiliare»

via XXIV Maggio – 98122 Messina - tel (090) 7761267 - fax (090) 7761781
edilizia2@provincia.messina.it – www.provincia.messina.it

.....0.....

AVVISO PUBBLICO per la presentazione di MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

OGGETTO: Manifestazione di interesse per l'affidamento in concessione della gestione dell'hotel-rifugio «Villa Miraglia» sito nel comune di Cesarò in provincia di Messina.

Premesso che la Provincia regionale di Messina ha presentato ai competenti uffici regionali per l'ammissione a finanziamento sulla Linea di intervento 3.2.2.2 «Azioni di adeguamento delle strutture pubbliche esistenti realizzate secondo criteri di edilizia sostenibile», nell'ambito del PIST «Nebrodi Città Aperta», il progetto definitivo dei lavori per la ristrutturazione dell'*hotel-rifugio Villa Miraglia* nel comune di Cesarò per destinarlo ad attività turistico-alberghiera, di importo complessivo pari a € 600.000,00. Il progetto è munito di tutte le autorizzazioni di legge necessarie per la fattispecie degli interventi ivi previsti.

Tutto ciò premesso, nelle more dell'ottenimento del predetto finanziamento, la Provincia regionale di Messina nella qualità di ente proprietario intende procedere alla valutazione di *Manifestazioni di interesse per la gestione novennale* della struttura ricettiva da parte di operatori economici del settore turistico/alberghiero-ristorativo.

L'individuazione dell'affidatario avverrà mediante **TRATTATIVA PRIVATA** esperita ai sensi delle vigenti leggi, alla quale saranno invitati soltanto i soggetti che, avendo manifestato il proprio interesse, risulteranno in possesso dei requisiti richiesti.

La struttura ricettiva oggetto del presente *Avviso* può essere sinteticamente descritta come segue:

Proprietà

-Con delibera del Commissario straordinario dell'A.A.P.I.T. di Messina n. 141 del 21 novembre 2008 avente per oggetto «*Soppressione A.A.P.I.T. – L.R. n. 10/2005 - Trasferimento beni ed attività alla Provincia regionale di Messina*», è stata trasferita all'ente anche la proprietà delle immobilizzazioni materiali relative alla struttura ricettiva e di ristoro denominata «*Villa Miraglia*» nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano. La Provincia regionale di Messina, con delibera di Giunta n. 26 del 6 marzo 2009, ha preso atto della succitata deliberazione del Commissario straordinario dell'A.A.P.I.T. di Messina e con specifico verbale del 21 maggio 2009 sono stati trasferiti all'Ente la struttura alberghiera con posto di ristoro e terreno di pertinenza coltivato a bosco ceduo denominata «*Villa Miraglia*».

Ubicazione

-La struttura ricettiva e il terreno sono ubicati nel comune di Cesarò (ME) all'interno del Parco dei Nebrodi, al Km 34,00 della S.S. n. 289 e sono individuati catastalmente alla partita n. 1000459/ 507/B - foglio 4 - particelle n. 8 (fabbricato categoria D/2) e n. 9 (terreno) con un reddito catastale di € 4.906,34.

Accesso

-La struttura è direttamente raggiungibile: *dalla costa ionica* passando per Randazzo (CT), oltrepassando Cesarò e proseguendo verso la costa tirrenica sulla S.S. 289; *dalla costa tirrenica* uscendo dallo svincolo di Sant'Agata di Militello dell'autostrada A20 Me-Pa e proseguendo sulla S.S. 113 verso Palermo per km 1,6, imboccando al km 125,00 la S.S. 289 (verso San Fratello - Cesarò) che dopo 34 chilometri porta a *Villa Miraglia*.

Le coordinate geografiche da impostare sui sistemi GPS per raggiungere *Villa Miraglia* sono: 37° 54' 58,29''N - 14° 39' 18,85''E.

Distanze

-Da S. Teodoro (ME) Km 14, da Cesarò (ME) Km 15, da S. Fratello (ME) Km 18, da Sant'Agata di Militello (ME) Km 36, da Bronte (CT) Km 40, da

Randazzo (CT) Km 45, da Capo d'Orlando (ME) Km 58, da Nicosia (EN) Km 71, da Taormina (ME) Km 92, da Catania Km 92, da Enna Km 96, da Acireale (CT) Km 99, da Barcellona P.G. (ME) Km 100, da Cefalù (PA) Km 103, Milazzo (ME) Km 112, da Messina Km 136, da Palermo Km 159.

Consistenza

- Superficie terreno boschivo: mq 34.000,00
- Area esterna di pertinenza ristorante: mq 487,00
- Superficie coperta piano terra destinato a reception/bar/ristorante: mq 203,00
- Superficie coperta piano primo destinato ad albergo: mq 203,00.

Servizi attivabili (ipotesi)

- Parco giochi attrezzato.
- Percorsi didattico/naturalistici.

Condizioni attuali della struttura ricettiva

-La struttura ricettiva attualmente non risulta agibile poiché inattiva da tempo; necessita di urgenti interventi manutentivi tendenti a riattivare tutte le sue funzionalità per una corretta gestione, con particolare riferimento a quelle alberghiera e ristorativa. I lavori manutentivi strettamente necessari da effettuare per il riavvio delle suddette attività produttive saranno oggetto di apposito progetto e dovranno essere eseguiti dal concessionario. I lavori eseguiti in aderenza al progetto verranno riconosciuti come spese sostenute detraibili dal canone secondo le modalità stabilite nel capitolato d'oneri che sarà allegato alla lettera d'invito alla trattativa privata.

Condizioni per la gestione della struttura

- Durata dell'affidamento in concessione della struttura **anni nove** rinnovabile *(l'ente proprietario è disponibile a valutare eventuali altre proposte inerenti la durata della concessione).*
- Canone annuo della gestione, cauzione e garanzie/polizza assicurativa *(l'ente proprietario stabilirà i corrispettivi dopo l'esame delle eventuali Manifestazioni di interesse).*
- Riscade occupazionali sul territorio espressamente richieste e soggette a verifica per tutta la durata della gestione.

Requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi del proponente

- Possono inoltrare la Manifestazione di interesse chiedendone la relativa valutazione i soggetti che dichiarino:

1-Di non trovarsi in nessuna delle condizioni generali di esclusione previste dall'art. 38 del D. Lgs. n. 163/2006 e ss. mm. ii. e di non essere stati interessati da provvedimenti interdittivi ai sensi della legge n. 575/1965 e ss.mm.ii (*lotta contro la delinquenza mafiosa*).

2-Di non avere mai avuto contenzioso e di non averlo in corso relativamente a leggi, regolamenti e disposizioni sui contratti di lavoro, gli obblighi previdenziali e assicurativi.

3-Essere in regola con gli obblighi relativi alle dichiarazioni tributarie e al pagamento di imposte e tasse dovute.

4-Di rispettare gli obblighi imposti dalla Legge 12 marzo 1999, n. 68 «*Norme per il diritto al lavoro dei disabili*».

5-Di essere iscritti alla Camera di Commercio (*indicandone la relativa posizione*) per la gestione di attività turistico/alberghiera e di ristorazione.

6-Di aver maturato una significativa, qualificata e comprovata esperienza nel settore attinente l'oggetto della Manifestazione di interesse. In caso di R.T.I. il requisito deve essere posseduto da almeno uno dei componenti il raggruppamento. L'esperienza maturata deve essere debitamente comprovata.

7-Di accettare preliminarmente l'eventuale interruzione dell'attività produttiva per il periodo necessario all'esecuzione dei lavori previsti dal progetto PIST presentato per il finanziamento.

8-Di accettare preliminarmente la rimodulazione del canone concessorio in dipendenza della riqualificazione della struttura ricettiva a seguito dei lavori del progetto PIST di cui sopra.

9-Di accettare preliminarmente la stipula di tutte le assicurazioni necessarie previste dalla legge a garanzia di terzi e della struttura medesima.

10-Di non avere contenziosi giudiziali o arbitrali pendenti con la Provincia regionale di Messina.

11-Di non essere soggetti controllori, controllati o collegati con società che abbiano pendenti contenziosi giudiziali o arbitrali con la Provincia regionale di Messina.

12-Per i soli RTI costituiti o costituendi, idonea dichiarazione sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti raggruppati dalla quale risulti la ripartizione percentuale della partecipazione all'interno del raggruppamento.

I soggetti interessati dovranno anche dichiarare

a)-I dati societari o della eventuale ditta individuale.

b)-Le caratteristiche delle strutture in gestione e delle attività svolte.

c)-Il bilancio relativo alle ultime tre annualità (2009, 2010 e 2011) il cui risultato di esercizio presenti almeno il pareggio, non come singolo esercizio ma complessivamente considerato nel triennio. In caso di RTI, almeno uno dei componenti il raggruppamento dovrà possedere tale requisito.

d)-Il numero degli occupati complessivamente nel periodo considerato (da comprovare).

Attenzione: ciascun soggetto non può partecipare per sé e quale componente di un Raggruppamento, né partecipare a più raggruppamenti. I raggruppamenti temporanei di imprese costituiti dovranno allegare la documentazione relativa al mandato collettivo speciale di rappresentanza in favore della capogruppo, mentre gli RTI costituendi dovranno allegare l'indicazione della società capogruppo cui sarà conferito il mandato collettivo di rappresentanza.

Proposta tecnica-gestionale

Verrà ammessa a regolare valutazione ogni Manifestazione di interesse comprendente tutte le informazioni richieste e la presentazione di una «proposta tecnica-gestionale» corredata da un «piano di spesa», sia a titolo di gestione che per investimenti, idoneo e adeguato al regolare funzionamento della struttura in questione.

In particolare, nella proposta tecnica-gestionale e nel piano di spesa dovranno essere in ogni caso indicati:

-L'investimento che si intende effettuare per l'avvio dell'attività (*comprensivo della quota specifica per l'esecuzione dei predetti lavori di ripristino della struttura*).

-L'ipotesi di fatturato annuo realizzabile (*per ciascuno dei nove anni*).

-I costi annui ipotizzati per la gestione (*comprensivi del canone concessorio*).

-L'ipotesi di utile conseguibile nel corso di ogni annualità.

-Il piano degli investimenti e dei relativi ammortamenti.

Si sottolinea, inoltre, che verrà preso in considerazione e opportunamente valutato ogni altro elaborato integrativo che possa contribuire ad una corretta valutazione finale della Manifestazione di interesse.

Modalità e termine di presentazione della Manifestazione di interesse

-Gli operatori interessati potranno manifestare il proprio interesse avanzando apposita istanza corredata da tutte le informazioni richieste, **ad eccezione della proposta tecnica-gestionale**, per mezzo di raccomandata

postale indirizzata alla Provincia regionale di Messina - 4° Dipartimento - Valorizzazione patrimonio immobiliare - Corso Cavour, 87 - 98122 Messina, ovvero con tutti gli altri mezzi previsti dalla legge o direttamente a mano al medesimo indirizzo, **inderogabilmente entro e non oltre le ore 12.00 del 16 aprile 2012, pena l'esclusione.**

-Alla predetta istanza di Manifestazione di interesse dovranno inoltre essere allegati:

- a)-Copia del documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i.
- b)-Copia dello statuto sociale e dell'atto costitutivo in caso di società.
- c)-In caso di RTI, indicazione specifica degli eventuali accordi di collaborazione o partnership con società esterne al raggruppamento dei proponenti.
- d)-Elenco dei principali servizi turistico-alberghieri e ristorativi svolti nell'ultimo triennio (2009, 2010 e 2011) con indicazione della tipologia, desumibili o riconciliabili dai bilanci, atti autorizzativi, accordi, convenzioni, contratti di servizio o altra documentazione.
- e)-Documentazione relativa all'eventuale possesso di certificazioni di qualità.

Adempimenti successivi alla presentazione dell'istanza

-Gli operatori interessati che hanno già presentato istanza entro il termine inderogabile del **16 aprile 2012**, dovranno presentare la **proposta tecnico-gestionale di cui sopra entro il termine perentorio delle ore 10.00 del giorno 2 maggio 2012, pena l'esclusione.**

-Il soggetto proponente è informato, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 13, 18, 19, 20, 21, 67, 68 e 73 del decreto legislativo n. 196/2003, che i dati personali raccolti nella documentazione allegata alla Manifestazione di interesse saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale gli stessi sono resi.

-Planimetrie e foto della struttura ricettiva potranno essere rilevate dal sito istituzionale della Provincia all'indirizzo: <http://www.provincia.messina.it> sezione *Bandi*, ovvero possono essere direttamente consultabili presso l'ufficio provinciale titolare del procedimento.

-Il progetto PIST presentato per il finanziamento potrà essere visionato presso l'ufficio provinciale titolare del procedimento.

-Per informazioni e visite sul posto, **con preavviso di almeno giorni tre**, contattare il Dipartimento responsabile ai nn. 090.7761267 - 320.4375645 (arch. Vincenzo Gitto) - 090.7761455 (dott.ssa Piera Muscarà).

Responsabile del procedimento

-Arch. Vincenzo Gitto, dirigente del IV Dipartimento - Ufficio dirigenziale «*Valorizzazione patrimonio immobiliare*».

Effetti e valutazione della Manifestazione di interesse e informazioni complementari

-Il presente avviso costituisce esclusivamente un invito alla Manifestazione di interesse da parte degli operatori interessati, finalizzato alla ricognizione e verifica dell'esistenza di proposte progettuali per il miglior utilizzo integrato ricettivo e ristorativo dell'hotel-rifugio in oggetto.

-Sotto nessun titolo e/o profilo, pertanto, il presente *Avviso* può essere inteso e/o interpretato come invito a proporre offerta al pubblico ex art. 1336 Cod. civ., oppure come avviso o bando ai sensi degli artt. n. 63 e 64 del D.Lgs. n. 163/2006, né come invito o avviso ai sensi degli artt. n. 67 e n. 153 del D.Lgs. n. 163/2006 e ss. mm. ii..

-Resta parimenti inteso che il presente *Avviso* non può essere inteso e/o interpretato come impegnativa per l'Ente e pertanto, nessun titolo, pretesa, preferenza o priorità può essere vantata per il semplice fatto dell'interesse manifestato in risposta al presente *Avviso*.

-L'assegnazione della gestione dell'hotel-rifugio ***Villa Miraglia*** è espressamente subordinata a successiva, separata e distinta procedura a ***trattativa privata*** (procedura ristretta) esperita ai sensi delle vigenti leggi, alla quale saranno invitati tutti i soggetti che hanno manifestato il proprio interesse e hanno prodotto compiutamente tutta la documentazione richiesta nonché risultino in possesso dei requisiti previsti. La ***trattativa privata*** contemplerà offerte segrete in rialzo rispetto al canone posto a base d'asta e l'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del D. lgs. n. 163/2006 e ss. m. ii. e secondo gli elementi, i parametri ed i punteggi di seguito elencati: ***proposta tecnica-gestionale: punti max 70*** - ***offerta economica: punti max 30***. La griglia di valutazione ed i relativi punteggi sono meglio specificati come segue:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	PUNTI
OFFERTA TECNICA-GESTIONALE	Max 70

1	Qualità, funzionalità e pregio tecnico del progetto degli interventi manutentivi e dell'arredo necessari all'avvio delle attività turistico-alberghiera e di ristorazione. Sarà valutata la rispondenza del progetto presentato in sede di offerta ai canoni architettonici dell'edificio e del contesto in cui è inserito, oltre che l'uso di prodotti dell'artigianato dei paesi del Parco dei Nebrodi. Sarà valutata, altresì, la qualità e il pregio delle attrezzature, dei materiali e delle finiture per la realizzazione dell'arredo proposto nonché la funzionalità dello stesso.	0 - 15
2	Piano economico e finanziario. Sarà valutata, in particolare, la completezza delle voci e la rispondenza con i principali elementi di riferimento e la coerenza con il piano di copertura presentato.	0 - 10
3	Attività, servizi accessori e dotazione impianti. Saranno valutate eventuali attività e/o servizi accessori quali, a titolo non esaustivo, servizio di ristorazione in camera, attivazione modalità di pagamento con buoni pasto e/o con moneta elettronica, soluzioni per il risparmio energetico ed il rispetto dell'ambiente, iniziative a favore degli anziani e dei bambini, iniziative culturali e didattiche.	0 - 15
4	Qualità e funzionalità gestionale. Saranno valutate le specifiche tecniche che definiscono le caratteristiche del servizio e in particolare le modalità di conduzione e gestione della struttura, con impegno all'uso e alla commercializzazione di prodotti tipici del Parco dei Nebrodi, e organizzazione del lavoro, numero e qualifiche del personale impegnato.	0 - 15
5	Valorizzazione personale locale. Sarà attribuito un punteggio pari a 2 in rapporto al numero di unità di personale che sarà utilizzato nella gestione ed organizzazione dell'attività, sino ad un massimo di 10 punti. Qualora l'unità di personale fosse composta da soggetti residenti nel Parco dei Nebrodi o da giovani che non abbiano compiuto il 26° anno d'età, la Commissione attribuirà un punteggio di 2,5, sempre per un massimo di 10 punti.	0 - 10
6	Esperienza e attività nel campo in essere e/o pregresse. Saranno valutati i <i>curricula</i> e le esperienze con riferimento alle attività affini a quelle oggetto di gara.	0 - 5

OFFERTA ECONOMICA L'offerta economica dovrà essere espressa come percentuale unica da applicare a rialzo sull'importo a base d'asta indicato nella lettera di invito. Non saranno ammesse offerte dello stesso importo o in ribasso. L'attribuzione del punteggio all'offerta economica avverrà così come di seguito indicato: -il calcolo dell'offerta economica verrà determinato sommando al prezzo a base d'asta la percentuale al rialzo; -il punteggio massimo di 30 punti sarà attribuito al concorrente che avrà formulato la maggiore proposta economica complessiva; -l'attribuzione del punteggio ai restanti concorrenti avverrà in modo proporzionale secondo l'applicazione della presente formula: $P = \frac{\text{Offerta in esame}}{\text{Offerta M}} \times 30$ dove: <i>P</i> = punteggio da attribuire <i>Offerta in esame</i> = proposta economica offerta in esame <i>Offerta M</i> = maggiore proposta economica offerta <i>x</i> = moltiplicazione <i>30</i> = punteggio massimo attribuibile	Max 0 - 30
PUNTEGGIO MASSIMO TOTALE	100

-Il punteggio definitivo per ciascun concorrente, avuto presente che il punteggio massimo è complessivamente pari a 100, sarà calcolato come somma dei singoli punteggi assegnati sulla base dei criteri definiti nella superiore griglia.

-L'immobile (*hotel-rifugio*), prima del suo utilizzo gestionale, dovrà essere sottoposto necessariamente a lavori di manutenzione ordinaria e dovrà essere opportunamente attrezzato ed arredato.

-I lavori dovranno essere eseguiti dal concessionario secondo un progetto che dovrà essere approvato dall'Ufficio Tecnico Provinciale e saranno riconosciuti come spese detraibili dal canone concessorio secondo modalità che verranno indicate nel capitolato d'oneri che sarà allegato alla lettera di invito alla trattativa privata.

-Il progetto dei lavori manutentivi presentato dal gestore dovrà, in ogni caso, conseguire tutte le autorizzazioni previste dalla legge.

-L'avvio dell'attività alberghiera/ristorativa è subordinata al conseguimento di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie da parte del soggetto gestore, comprese quelle relative alla sicurezza antincendio, degli impianti e sui luoghi di lavoro.

-La Provincia regionale di Messina si riserva a tutti gli effetti di legge, mediante adeguata motivazione, di annullare e/o revocare il presente *Avviso*, di non aggiudicare e/o non stipulare alcun contratto senza incorrere in richieste di danni, indennità o compensi di alcun genere.

-La Provincia regionale di Messina, in sede di trattativa privata, si riserva sin da ora la facoltà di applicare l'art. 140 del D. Lgs. 163/2006 «*Procedure di affidamento in caso di fallimento dell'esecutore o risoluzione del contratto*».

Messina, 30 marzo 2012

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Vincenzo Gitto

