



Provincia di Siena

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALLA GESTIONE DEL COMPLESSO DIDATTICO-RICETTIVO DI PALAZZO AL PIANO

PREMESSO che:

- l'Amministrazione Provinciale di Siena è proprietaria del Complesso Immobiliare di Palazzo al Piano che insiste nel Comune di Sovicille;
- in esecuzione della deliberazione G.P. n. 199 del 20/06/2000 l'Ente provvedeva alla redazione del progetto di recupero, suddiviso in due stralci funzionali, degli immobili costituenti il corpo centrale del Complesso di Palazzo al Piano, con l'obiettivo di realizzare un Centro di Alta Formazione orientata prevalentemente alle attività turistiche aperto tutto l'anno e in grado di erogare oltre ai servizi formativi anche servizi ricettivi. Ciò al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà dell'Ente, posto che il complesso immobiliare sede dell'iniziativa è ubicato in una zona fra le più belle della Toscana, regione apprezzata a livello mondiale per storia, cultura, paesaggi e gastronomia e potenziare la ricettività turistica correlata;
- che il progetto di recupero prevede la realizzazione di un complesso didattico-ricettivo denominato "Accademia Turistica" costituito da:
 - Albergo, con denominazione di "Villaggio Albergo" costituito da n. 28 camere, di cui n. 6 suite per complessivi posti letto n. 51 e da n. 4 unità abitative (appartamenti) per n. 9 posti letto ubicati nel corpo centrale "Castello di Palazzo al Piano" e nella "Casa Colonica" e "Casine";
 - Sale riunioni (n. 2) indipendenti dalla struttura alberghiera;
 - Ristorante;
 - Enoteca;
 - Salette studio (n. 3) indipendenti dalla struttura alberghiera
- i lavori relativi al 1° stralcio funzionale sono stati ultimati come certificati nel Dicembre 2009, mentre i lavori relativi al 2° stralcio funzionale, aggiudicati in via definitiva, saranno presumibilmente ultimati e certificati entro il 31.12.2012;

DATO ATTO che, in esecuzione della deliberazione G.P n. 268 del 04/10/2010 questo Ente intende, nelle more del completamento del progetto di recupero sopra menzionato, acquisire proposte progettuali finalizzate alla valorizzazione e gestione integrata didattico-ricettiva del complesso immobiliare di Palazzo al Piano.

OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

1. Oggetto della gestione del compendio

L'attività di organizzazione, allestimento e gestione del complesso immobiliare di Palazzo al Piano prevede l'erogazione dei seguenti servizi:

- servizi formativi di livello superiore in materia di turismo con corsi rivolti agli operatori turistici;
- servizi di alloggio e ristorazione;
- servizi congressuali;
- eventuali servizi di promozione e marketing territoriale;
- eventuali altri servizi di richiamo turistico-alberghiero, ricettivo, culturale.

2. Modalità di gestione

Il complesso immobiliare, come precipuamente identificato al punto 5 “Consistenze immobiliari” del presente avviso, verrà affidato in gestione, mediante futura e separata procedura ad evidenza pubblica, attraverso lo strumento della “concessione di valorizzazione”.

La durata della “concessione di valorizzazione” sarà commisurata al raggiungimento dell’equilibrio economico-finanziario dell’iniziativa e, comunque, non potrà eccedere i cinquant’anni.

Sarà in ogni caso richiesta la sottoscrizione di fidejussione a garanzia del regolare adempimento degli obblighi economici e contrattuali assunti.

3. Condizioni per la gestione della struttura

La gestione della struttura implicherà l’impegno del gestore a:

- provvedere alla gestione corrente delle attività formative e ricettive per tutta la durata del contratto senza interruzioni operative superiori a 30 giorni annui;
- a gestire la struttura per attività di libera funzione ricettiva per un massimo di mesi 8 nell’arco di ciascun anno, tenuto conto del livello minimo di servizi che la stessa struttura ricettiva deve erogare in base alla classificazione alberghiera prevista dalla legge regionale di settore, per i restanti 4 mesi dell’anno il gestore si impegna a riservare in modo esclusivo il funzionamento della struttura ad attività di residenzialità formativa e di alta formazione in materia turistica;
- provvedere, proprie cure e spese, ad attrezzare e arredare la struttura in base al piano di organizzazione, allestimento e gestione proposto e alle esigenze che ne deriveranno;
- ad acquisire ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrente all’esercizio dell’attività di gestione restando in ogni caso inibita al concessionario la possibilità di iniziare le attività di gestione se non dopo aver conseguito tutte le necessarie autorizzazioni;
- a svolgere le attività economiche ammesse assumendosi ogni alea economica e finanziaria a riguardo;
- a esercitare la facoltà d’uso e di godimento degli immobili e terreni per la durata della concessione in conformità alle rispettive destinazioni d’uso e nel rispetto della natura e qualità dei medesimi, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione pubblica dei beni concessi in uso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 57-bis e 106, comma 2-bis del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all’agibilità e all’uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni. Lo stesso impegno deve considerarsi esteso anche alle attrezzature e agli arredi in quanto funzionali alla gestione e valorizzazione della struttura;
- a rispettare le prescrizioni e condizioni che saranno riportate nel provvedimento di concessione e nella convenzione accessoria;
- a pagare un canone concessorio il cui importo sarà definito in sede di procedura ad evidenza pubblica.

4. Consistenze immobiliari

Il complesso immobiliare di Palazzo al Piano è ubicato sul versante ovest della Montagnola Senese lungo la S.S. 541 che dalla Colonna di Montarrenti si dirige verso Colle Val d’Elsa.

Collegamenti e distanze:

Siena - Km. 25

Raccordo autostradale Siena –Firenze, uscita Colle Val d’Elsa – Km 20

Autostrada A1 direzione Nord uscita Firenze Certosa – Km 57

Autostrada A1 direzione Sud uscita Val di Chiana – Km 76

Aeroporto di Firenze “Amerigo Vespucci” – Km 75

Aeroporto di Pisa “Galileo Galilei” – Km 165

Aeroporto di Ampugnano (SI) – Km 10

Il complesso immobiliare è sottoposto a tutela secondo le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., visto anche il Decreto Ministeriale del 20/04/1977 emesso ai sensi della L. n. 1089/1939 e ricade in area di interesse pubblico ex art. n. 136 del citato D.Lgs. n. 42/2004 per effetto del Decreto Ministeriale del 27/10/1951 emesso ai sensi della L. n. 1497/1939.

Le consistenze immobiliari oggetto della concessione d’uso sono:

- il **“Castello di Palazzo al Piano”**, bene demaniale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, Foglio n. 49, particella n. 6, subalterni n. 9 e 11, di estensione pari a mq. 1370,19, al netto dei muri perimetrali, completamente ristrutturato (escluso il recupero di alcune superfici pittoriche) e da destinare ad Albergo composto da: n. 15 camere e n. 4 suite per complessivi 36 posti letto, sale apposite per la prima colazione e relativa cucina di preparazione, angolo bar posto in locale comune, sale separate per soggiorno/lettura/svago, uffici amministrativi, locale ricevimento-portineria-informazioni, locali tecnici e servizi;
- la **“Parata”**, bene demaniale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, Foglio n. 49, particella n. 6, subalterno n. 9, di estensione pari a mq. 564,08, al netto dei muri perimetrali, completamente ristrutturato, da destinare a Ristorante ad uso della struttura (completo di locale cucina e n. 3 sale somministrazione per una potenzialità di circa n. 100 posti, zona servizi) e n. 2 Sale Riunioni rispettivamente di 40 posti e 25 posti a sedere, con ingresso indipendente e locali tecnici di supporto. La zona ristorante e le sale riunioni sono dotate di impianto di aria condizionata;
- il **“Podere San Guido”** (c.d. “Casa Maria”) attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, Foglio 49, particella n. 6, subalterni n. 12 e 14 (i subalterni indicati potranno subire variazioni a conclusione dei lavori), estensione pari a mq. 232,59, al netto dei muri perimetrali. L’edificio deve essere completamente ristrutturato. I lavori sono stati aggiudicati in via definitiva da parte della Provincia. La destinazione prevista per l’edificio è Enoteca al piano terra, completa di sale e servizi per una superficie utile di mq. 109,76 e n. 3 Salette Studio al primo piano destinate alla scuola di formazione per una capienza rispettivamente di 20, 10 e 8 allievi;
- la **“Casa Colonica”** (c.d. “Casa Turbanti”) censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, Foglio n. 49, particella n. 5, subalterni n. 2,3 e 4, di estensione pari a mq. 372,97, al netto dei muri perimetrali. L’edificio deve essere completamente ristrutturato ed i lavori sono stati aggiudicati in via definitiva da parte della Provincia. La destinazione prevista per l’edificio è a Struttura Alberghiera composta da: n. 7 camere e n. 2 suite per complessivi 15 posti letto e da n. 2 sale incontri, rispettivamente di mq. 55,69 e mq. 13,94;
- le **“Casine”** censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, Foglio n. 49, particella n. 13 subalterni n. 2, 4, 5,6,7,8 e 9, di estensione pari a mq. 262,71, al netto dei muri perimetrali. L’edificio deve essere completamente ristrutturato ed i lavori sono stati aggiudicati in via definitiva da parte della Provincia. La destinazione prevista è a Struttura Alberghiera composta da n. 4 appartamenti, rispettivamente di mq. 45,57, mq. 54,18, mq. 27,21, mq. 30,76, per complessivi 9 posti letto e da una sala espositiva di mq. 79,82;
- **“Locale tecnico”** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, Foglio n. 34, particella n. 107;
- **“Resede esclusivo”** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, foglio n. 49, particella n. 6, subalterno n. 10, di estensione pari circa a mq. 19.249,00. L’area è completamente da sistemare i lavori sono stati aggiudicati in via definitiva da parte della Provincia. L’area è destinata in parte a parcheggio esclusivo e per la restante porzione ad area scoperta a servizio della struttura;
- **“Area di pertinenza”** complessiva di mq. 43.060,00, censita al Catasto Terreni del Comune di Sovicille e contraddistinta come segue: Foglio n. 49, particella n. 75 (Uliveto classe 2)

superficie mq. 34.400,00 – Foglio 49, particella 18 (Pascolo arb.) superficie mq. 3.020,00 – Foglio n. 49, particella n. 16 (Uliveto classe 2) superficie mq. 1.940,00 – Foglio n. 49, particella n. 3 (Uliveto classe 3) superficie mq. 3.700,00;

Le utenze a disposizione sono quelle dell'energia elettrica, dell'acqua allacciata all'acquedotto comunale. L'impianto di riscaldamento è alimentato a GPL, il sistema fognario avviene fuori dalla pubblica fognatura mediante depuratore biologico funzionale alla struttura.

5. Soggetti ammessi alla manifestazione di interesse

Il presente avviso è rivolto a società di capitali, anche cooperative e loro consorzi ovvero raggruppamenti di imprese (di seguito R.T.I.) costituiti e costituendi.

I soggetti che intendono presentare manifestazione di interesse dovranno possedere i seguenti requisiti:

- 1) iscrizione alla Camera di Commercio per la gestione di attività alberghiera, di ristorazione e di servizi formativi;
- 2) almeno 5 anni di esperienza nella gestione di servizi turistici ricettivi. In caso di R.T.I. il requisito dei 5 anni è richiesto alla sola Capogruppo;
- 3) almeno 5 anni di esperienza nella gestione di servizi formativi di livello superiore in materia turistica. In caso di R.T.I. il requisito dei 5 anni deve essere posseduto da almeno una delle imprese associate;
- 4) Bilancio relativo alle ultime tre annualità (2007, 2008 e 2009) il cui risultato di esercizio presenti almeno il pareggio, non come singolo esercizio ma complessivamente considerato nel triennio. In caso di RTI la Capogruppo dovrà possedere tale requisito.

Ciascun soggetto non può partecipare per sé e quale componente di un Raggruppamento, né partecipare a più raggruppamenti.

6. Contenuto della manifestazione di interesse

I soggetti interessati dovranno presentare manifestazione di interesse redatta in lingua italiana, sottoscritta dal legale rappresentante della singola società o impresa, ovvero dal mandatario per i RTI costituiti ovvero da ciascun componenti dei RTI costituendi con la quale, sotto la propria responsabilità, dichiarino ex art. n. 46 del DPR n. 445 del 28/12/2000:

- di essere in possesso dei requisiti di cui al punto n. 6 sub. 1), 2), 3) e 4);
- di essere in regola sotto il profilo contributivo, fiscale e assistenziale;
- di non trovarsi in condizioni di liquidazione, fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualunque altra situazione equivalente;
- di non trovarsi in una delle condizioni previste dall'art. 38 della D.Lgs. n. 163/2006 e di non essere stati interessati da provvedimenti interdittivi ai sensi della L. n. 575/1965 e s.m.i. (lotta contro la delinquenza mafiosa);
- di non avere contenziosi giudiziali o arbitrali pendenti con la Provincia di Siena;
- di non essere soggetti controllori, controllati o collegati con società che abbiano pendente con la Provincia di Siena contenziosi giudiziali o arbitrali.
- 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.

Alla manifestazione di interesse dovranno inoltre essere allegati:

- a) copia del documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i;
- b) autorizzazione al trattamento dei dati personali per le finalità di gestione del presente avviso ex art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003 ;
- c) copia dello Statuto sociale e dell'Atto costitutivo;
- d) i soli RTI costituiti dovranno allegare la documentazione relativa al mandato collettivo speciale di rappresentanza in favore della Capogruppo, mentre i RTI costituendi dovranno allegare l'indicazione della società capogruppo cui sarà conferito il mandato collettivo di rappresentanza;

- e) una “ipotesi di progetto organizzativo e gestionale” corredata da un piano di spesa, sia a titolo di gestione che di investimenti, idoneo e funzionale all’organizzazione, allestimento e regolare funzionamento della struttura .In particolare dovranno essere indicati:
- l’investimento disponibile per l’avvio dell’attività;
 - la durata del progetto di gestione;
 - il fatturato annuo realizzabile;
 - i costi annui ipotizzati per la gestione, comprensivi del canone concessorio annuo;
 - l’utile conseguibile nella prima annualità e nelle annualità successive;
 - il piano degli investimenti e dei relativi ammortamenti;
- Preme in ogni caso precisare che verrà preso in considerazione e opportunamente valutato ogni altro elaborato integrativo che possa contribuire ad una corretta valutazione finale.
- f) in caso di RTI, indicazione specifica degli eventuali accordi di collaborazione o partnership con società esterne al raggruppamento dei proponenti;
- g) elenco dei principali servizi turistici alberghieri svolti nell’ultimo triennio (2007, 2008 e 2009) con indicazione della tipologia, desumibili o riconciliabili dai bilanci, atti autorizzativi, accordi, convenzioni o contratti di servizio;
- h) elenco dei principali servizi formativi in materia turistica svolti nell’ultimo triennio (2007, 2008 e 2009) con indicazione della tipologia, desumibili o riconciliabili dai bilanci, atti autorizzativi, accordi, convenzioni o contratti di servizio
- i) documentazione relativa all’eventuale possesso di certificazioni di qualità.

In caso di RTI costituiti o costituendi la documentazione di cui alle lettere g) e/o h) dovrà essere presentata da tutti i soggetti costituenti il RTI, fermo restando che il Raggruppamento Temporaneo di Imprese dovrà dimostrare, in coerenza con quanto autocertificato in merito al possesso dei requisiti di cui al punto 6 sub. 2) e sub. 3) del presente avviso di aver maturato esperienze almeno quinquennali in entrambi i settori di intervento, formativo e turistico ricettivo.

7. Termine ultimo e modalità di presentazione della manifestazione di interesse

La manifestazione di interesse dovrà essere presentata in busta chiusa riportante la dicitura “MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA GESTIONE DI PALAZZO AL PIANO” mediante consegna diretta ovvero a mezzo Servizio Postale di Stato (Posta Celere compreso) o a mezzo agenzia di recapito autorizzata, al seguente indirizzo:

Provincia di Siena – Ufficio Archivio e Protocollo – Piazza Duomo n. 9 – 53100 Siena.

A tal fine si precisa che l’orario di apertura al pubblico dell’Ufficio Archivio e Protocollo è il seguente: dal lunedì al venerdì ore 9,00-13,00, il martedì e il giovedì anche dalle ore 15,00 alle ore 17,00.

La manifestazione di interesse dovrà pervenire, pena l’esclusione, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno Lunedì 28 Febbraio 2011.

8. Effetti della manifestazione di interesse

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 didattico- ricettivo del complesso immobiliare di Palazzo al Piano.

Sotto nessun titolo e/o profilo 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.

Resta parimenti inteso che lo stesso non può essere inteso e/o interpretato come impegnativa per l’Ente, nessun titolo, pretesa, preferenza o priorità può essere vantata per il semplice fatto dell’interesse manifestato in risposta al presente avviso.

L'assegnazione per la gestione del complesso immobiliare in oggetto è espressamente subordinata a successiva, separata e distinta procedura a evidenza pubblica.

9. Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) si informa che le finalità e le modalità di trattamento cui sono destinati i dati raccolti ineriscono il procedimento in oggetto. Titolare del trattamento dei dati è la Provincia di Siena e il responsabile del trattamento è il Dott. Orazio Figura, Dirigente del Settore Sviluppo Economico.

10. Responsabile del procedimento

Responsabile del procedimento in oggetto è il Dott. Orazio Figura, Dirigente del Settore Sviluppo Economico della Provincia di Siena, sito in Siena, Piazza Duomo n. 9.

Per ulteriori informazioni o richieste di chiarimenti in ordine al presente avviso è possibile contattare i referenti di seguito indicati:

- Dott.ssa Elisa Minetti – Settore Sviluppo Economico – Tel. 0577.241299 – Fax 0577.241357 – E-mail minetti@provincia.siena.it;
- Dott. Orazio Figura – Dirigente Settore Sviluppo Economico – Tel. 0577.241260 – Fax 0577.241357 – E-mail figura@provincia.siena.it.
- Ing. Rita Frangipane – Settore Opere Pubbliche e Assetto del Territorio – U.O. Manutenzione Edilizia Scolastica e Patrimonio immobiliare e investimenti – Tel. 0577.241218 – Fax 0577.241202 – E-mail frangipane@provincia.siena.it

11. Pubblicità del presente avviso

Il presente avviso è pubblicato in forma integrale all'Albo Pretorio dell'Ente e in sul sito internet istituzionale www.provincia.siena.it. Sul medesimo sito internet sono inoltre pubblicate le planimetrie dell'immobile e la relativa documentazione fotografica.

Al presente avviso verrà inoltre data la massima diffusione mediante pubblicazione per estratto sui principali quotidiani nazionali ed esteri nonché sui principali siti tematici.

Siena, 2 Dicembre 2010

Il Dirigente del Settore Sviluppo Economico
(Dott. Orazio Figura)