

SCHEMA DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE
PER IDEE PROGETTUALI FINALIZZATE ALLA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE
DEL COMPLESSO DELL'AZIENDA IN LOCALITA' STOCCHI

AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE: Comune di Decollatura

CONCESSIONARIO: gestore per conto del Comune di Decollatura del complesso Azienda Agricola loc. Stocchi, sita nel comune di Decollatura.

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Dominicale	Reddito Agrario
13	36	SEMIN ARBOR	02	170 mq	0,79 €	0,31 €
13	38	SEMIN ARBOR	02	3.290 mq	15,29 €	5,95 €
13	42	SEMIN ARBOR	02	2.910 mq	13,53 €	5,26 €
13	49	SEMIN ARBOR	02	2.100 mq	9,76 €	3,80 €
13	142	SEMIN ARBOR	02	2.678 mq	12,45 €	4,84 €
13	143	SEMIN ARBOR	02	612 mq	2,84 €	1,11 €
13	144	SEMIN ARBOR	02	2.067 mq	9,61 €	3,74 €
13	145	SEMIN ARBOR	02	1.223 mq	5,68 €	2,21 €

Il complesso occupa una superficie di 15.050 mq, tutti seminativi al momento però incolti.

L'immobile è costituito da terreni e fabbricati che insistono in parte sul territorio comunale di Decollatura. In particolare, l'azienda è costituita da un lotto di terreno in parte recintato compreso tra la strada comunale Stocchi, la strada provinciale Decollatura-Soveria ed altre proprietà private. Inoltre, è parte della proprietà anche un terreno posto da parte opposta rispetto a quanto già descritto individuato dalla particella 42.

Sul lotto sono presenti alcuni manufatti di seguito descritti:

- A. Casetta in legno tamponata con tavole e sportelli pensata come punto vendita delle dimensioni complessive di circa 10 mq dei quali 4 mq sono aperte a tettoia e lo spazio rimanente è occupato da una postazione di vendita e da un wc.

- B. Casetta completamente realizzata in legno delle dimensioni di circa ml. 10,00 x 5,00, tamponata con tavolame coibentato, dotata di infissi e pavimenti, impianto elettrico ed idrico-sanitario, completa di angolo cottura e bagno.
- C. Pensilina fotovoltaica con struttura in legno delle dimensioni di ml . 6,00 x 6,00 a copertura anche di un forno a legna, completa di copertura e di impianto fotovoltaico costituito da 12 moduli, inverter ed allaccio alla rete.
- D. N. 3 serre di dimensioni pari a circa ml. 15,00 x 8,00, ad arco con struttura metallica complete di aerazione, impianto di irrigazione e riscaldamento.
- E. Manufatto con struttura in legno, tamponata con pannelli metallici coibentati delle dimensioni di circa 45,00 mq

Nell'Allegato 1 è riportata la mappa, gli immobili di pertinenza che costituiscono riferimento per l'elaborazione delle idee oggetto della presente manifestazione di interesse.

Il complesso è stato utilizzato nel passato quale "Fattoria del Benessere" con la produzione e la vendita di prodotti agricoli e l'inserimento sociale di persone con disabilità.

FINALITA' DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Lo stato di abbandono della proprietà comunale in località Stocchi, la cessazione dell'attività avviata dalla Cooperativa Sociale "L'Arco Società Cooperativa", l'impossibilità di gestire il bene in autonomia dall'Ente proprietario sono le cause dell'avvio di un iter procedurale che si pone l'obiettivo di coniugare un utilizzo funzionale dei beni oggetto della manifestazione.

Il riconoscimento da parte dell'Amministrazione delle potenzialità dell'area e la volontà di condurre il sito ad una nuova vita, la richiesta di numerosi soggetti privati e pubblici che, a diverso titolo, ne chiedono l'uso, può e deve divenire una risorsa aggiuntiva con la prospettiva di costruire concrete ricadute occupazionali per l'ambito locale.

Le tematiche sulle quali si vorranno raccogliere le progettualità degli attori del territorio, ma non solo, riguardano un panel ampio e variegato di settori d'intervento quali ad esempio l'agricoltura, il settore culturale, le tradizioni del turismo enogastronomico, il settore ricettivo fondato sulla relazione cultura/benessere/esperienza. L'iniziativa intenderà promuovere la creazione di un progetto per la costituzione di un Ecosistema produttivo e di servizi in grado di contribuire allo sviluppo economico e sociale dell'intero territorio. Gli elementi chiave si potranno identificare in:

- a) certificazione dell'identità scientifica, produttiva e culturale locale;
- b) valorizzazione delle risorse tangibili e intangibili del territorio;
- c) generazione di cicli virtuosi di natura economica a sostegno dello sviluppo del tessuto imprenditoriale e sociale.

Alcuni tratti distintivi che vorremmo ricevere con la manifestazione ad esempio potranno riguardare:

- le persone al centro dell'inclusione sociale, con priorità ai bisogni e alle potenzialità delle persone con disabilità;
- gli impegni di "presenza" in sito da parte degli attori del progetto;
- lo sviluppo di servizi esperienziali nell'ambito della ricettività fondati sulle eccellenze enogastronomiche del territorio, sul benessere e sulla sostenibilità ambientale.

Ferma restando la proprietà del Comune di Decollatura, che potrà concedere in Concessione/Comodato e fatti salvi tutti i vincoli e gli obblighi giuridici e amministrativi ad essa correlati, la presente manifestazione di interesse non pone particolari vincoli sulle destinazioni e attività da proporre, se non che queste devono rispettare la destinazione agricola e rurale del bene e devono, come sopra ampiamente descritto, produrre valore pubblico.

Tutti i soggetti interessati, privati e pubblici (senza limitazioni e, quindi, incluse Associazioni, organizzazioni no-profit, cooperative ed imprese sociali, ecc.), in forma individuale o aggregata, sono pertanto invitati a presentare proposte/idee attraverso l'elaborazione di un progetto tecnico-economico e di un "business plan" di massima per la valorizzazione e l'utilizzo del complesso di loc. Stocchi che verrà dato in uso attraverso un processo e contratto di comodato.

Tra le proposte pervenute verranno selezionate una o più idee progettuali che costituiranno la base tecnica per l'attivazione di eventuali successive procedure pubbliche finalizzate all'individuazione della migliore soluzione per la valorizzazione, utilizzo e gestione del complesso. A tutti i soggetti interessati a presentare proposte saranno forniti i dati e la documentazione disponibili.

Sarà comunque possibile, per i soggetti partecipanti, richiedere uno specifico sopralluogo, in data da concordarsi scrivendo alla pec del Comune come indicato in fondo al presente bando.

CONTENUTI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Nelle proposte progettuali è richiesto che siano riportati in un elaborato sintetico:

- 1) un titolo identificativo della proposta;
- 2) il/i soggetto/i proponente/i (eventualmente in forma associata);
- 3) la finalità e la natura delle attività e/o dei servizi che si propone di sviluppare, con una loro sintetica descrizione ed evidenziando fruitori e beneficiari, ricadute prevedibili (in termini economici, ambientali, sociali, occupazionali), vantaggi per la conservazione e valorizzazione del patrimonio regionale;
- 4) il modello progettuale, organizzativo e gestionale ipotizzato, ritenuto necessario per il successo dell'idea;
- 5) un piano economico di massima, tale da evidenziare i costi di gestione e i ricavi presumibili, gli eventuali investimenti ritenuti necessari, la loro copertura finanziaria e i tempi di rientro preventivati, nonché le eventuali fonti di finanziamento esterne, se ritenute necessarie;
- 6) le eventuali altre condizioni e/o vincoli ritenuti importanti affinché la proposta possa essere tradotta in un progetto esecutivo, (a titolo puramente esemplificativo, possono rientrare in questa voce aspetti giuridici, legati a procedure autorizzative, ai tempi necessari per l'avvio e messa in opera della proposta/idea progettuale e, in generale, ogni altro elemento di conoscenza ritenuto utile ai fini della sua valutazione).

Le proposte, inoltre potranno prevedere la ristrutturazione e/o rifunzionalizzazione delle strutture aziendali purché rispondenti per quanto possibile all'esigenza di innovazione e conservazione della coerenza tematica e di valorizzazione degli investimenti fin qui realizzati, la finalità "enogastronomica-rurale" del centro, la finalità ricettiva/ricreativa e il rapporto con il territorio circostante.

Il valore pubblico della proposta potrà essere considerato quale componente di utile derivato dall'affidamento della gestione dell'azienda; questo aspetto sarà valutato ed esplicitato nella successiva fase di concessione in relazione al Piano economico elaborato e al "valore pubblico" che le proposte progettuali dimostreranno di essere capaci di generare.

L'idea progettuale deve indicare il numero di anni di affidamento minimi considerati necessari per ritenere redditizia la gestione per il contraente, posto che l'Amministrazione ritiene che il lasso di

tempo minimo sia almeno pari a 5 anni, e che il contributo economico da versare annualmente è di € 600,00 annui.

Il progetto, partendo dal patrimonio produttivo, turistico, eno-gastronomico del territorio di riferimento, dovrà essere rappresentativo di un modello innovativo multifunzionale, garantendo il giusto equilibrio tra l'innovazione e la tradizione, offrendo al contempo soluzioni relative alle migliori pratiche connesse alla trasformazione ed all'innovazione dell'agricoltura, dell'enogastronomia e della filiera alimentare.

3. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Soggetti privati e pubblici, singolarmente o in forma aggregata senza limitazioni particolari, inclusi i soggetti appartenenti al cosiddetto "terzo settore". La proposta dovrà essere sottoscritta dal Rappresentante Legale o da un Rappresentante espressamente delegato, in caso di forme aggregate.

4 . MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire in plico sigillato, contrassegnato con la scritta "MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER IDEE PROGETTUALI FINALIZZATE ALLA VALORIZZAZIONE, UTILIZZO e GESTIONE DEL COMPLESSO DELL'AZIENDA AGRICOLA" e l'indicazione del mittente. Il plico dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12,00 della data di scadenza, (quindicesimo giorno a decorrere dalla data di pubblicazione), piazza G.Perri, Decollatura (CZ). L'ente non risponderà di consegne ritardate dovute al metodo di consegna scelto dal proponente. Il plico dovrà contenere:

- la proposta sintetica, elaborata secondo le richieste esplicitate nel punto 4;
- documentazione illustrativa delle capacità tecnico/organizzative dei proponenti;

Nel caso in cui uno stesso soggetto o gruppo di soggetti intenda presentare più di una proposta/idea progettuale, è invitato a procedere con l'invio di plichi separati.

5. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE/IDEE PROGETTUALI

Un'apposita Commissione tecnica, nominata dall' Ufficio Tecnico del Comune di Decollatura, dopo il termine di scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse, valuterà le proposte/idee progettuali pervenute secondo i criteri indicati al successivo punto 6.

La Commissione potrà chiedere ai proponenti integrazioni e chiarimenti volti alla miglior valutazione dei documenti tecnico-progettuali presentati. Al termine dei propri lavori, la Commissione presenterà all'Amministrazione comunale una graduatoria riservata contenente la valutazione delle

proposte progettuali. Il Consiglio di Amministrazione, sulla base della relazione della Commissione, valuterà come e se dare corso all'avvio di procedure di selezione pubblica per il successivo affidamento per la "MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER IDEE PROGETTUALI FINALIZZATE ALLA VALORIZZAZIONE, UTILIZZO e GESTIONE DEL COMPLESSO DELL'AZIENDA AGRICOLA ". La presentazione della manifestazione di interesse non costituisce obbligo, per il soggetto proponente ad accettare la convenzione.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE IDEE/PROPOSTE PROGETTUALI

La Commissione procederà alla valutazione delle idee/proposte progettuali pervenute entro i termini indicati al precedente punto 4. L'esame delle proposte sarà basato fondamentalmente sui seguenti criteri, meramente indicativi, oggetto di valutazione: • coerenza con gli obiettivi del bando: modello progettuale, organicità, articolazione e valutazione prodotti e servizi definiti con la proposta; • valore pubblico e valorizzazione del patrimonio comunale assicurati dalla proposta; • governance, partenariato e aspetti organizzativi, anche con modalità particolarmente innovative; • piano economico, cantierabilità, tempi di messa in opera. • entità e qualità degli investimenti privati previsti. • idee, azioni, progetti e/o piani e/o servizi che incrementano l'attrattività, anche turistica, del territorio. – esperienza nello sviluppo di progetti nell'ambito dell'agricoltura.

CRITERIO	PUNTI MAX
Modello progettuale, organicità, articolazione e valutazione prodotti e servizi definiti con la proposta;	10 punti
presenza e documentabilità di accordi e intesa tra soggetti sia pubblici che privati;	10 punti
valore pubblico e valorizzazione del patrimonio comunale assicurati dalla proposta;	10 punti
governance, partenariato e aspetti organizzativi, anche con modalità particolarmente innovative;	10 punti
piano economico, cantierabilità, tempi di messa in opera.	10 punti
entità e qualità degli investimenti privati previsti.	10 punti
idee, azioni, progetti e/o piani e/o servizi che incrementano l'attrattività, anche turistica, del territorio.	10 punti
esperienza nello sviluppo di progetti nell'ambito dell'agricoltura.	10 punti
Il livello di occupazione che si prevede di raggiungere	10 punti

7. PROPRIETA' E DIFFUSIONE DEGLI ELABORATI ED IMPEGNO DEGLI ADERENTI ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE.

La proprietà intellettuale delle idee/proposte presentate resta degli autori. I contenuti degli elaborati prodotti resteranno riservati e non saranno divulgati o diffusi a terzi, neppure fra coloro che hanno aderito alla manifestazione d'interesse, anche qualora ne facessero richiesta. L'adesione alla presente manifestazione d'interesse comporta in capo agli anzidetti aderenti l'accettazione di tutte le regole e disposizioni contenute nell'avviso ed in particolare li obbliga a non richiedere gli elaborati prodotti dai propri concorrenti, né a chiedere copia della relazione contenente la valutazione delle proposte progettuali, che resta riservata per non pregiudicare gli esiti di una eventuale procedura di gara negoziata, oppure di gara aperta, o altra procedura di evidenza pubblica. L'Ente, quindi, si riserva la facoltà a suo insindacabile giudizio di non procedere all'espletamento della procedura, senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte degli interessati.

ALTRE INFORMAZIONI

Con avviso sul sito internet www.comune.decollatura.cz.it sarà data comunicazione di ogni fase della manifestazione di interesse; le richieste di chiarimento dovranno essere inoltrate entro e non oltre il ventesimo giorno dalla data di pubblicazione della manifestazione d'interesse, presso il protocollo dell'Ente in busta chiusa indicando sulla busta il mittente e il titolo della manifestazione, o per pec al seguente indirizzo servizigenerali@pec.comune.decollatura.cz.it con oggetto il titolo della manifestazione.