



COMUNE DI SANTA GIUSTA

(Provincia di Oristano)

Servizio Tecnico

via Garibaldi 84 09096 Santa Giusta (OR) - tel. 0783 354538

mail: responsabileut@comune.santagiusta.or.it - pec: tecnico1@comune.santagiusta.or.it

Prot. n. 7670

Santa Giusta, 11 luglio 2019

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACQUISTO DI UN'AREA DENOMINATA EX PROPRIETA' RODO NELLA BORGATA AGRICOLA DI CIRRAS IN PROPRIETA' DEL COMUNE DI SANTA GIUSTA E FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO PER IL TURISMO SOSTENIBILE

1. PREMESSA

Il Comune di Santa Giusta, intende avviare una procedura aperta, competitiva, trasparente e non discriminatoria, di seguito denominata "Procedura", per la selezione di proposte per la vendita di un podere della consistenza di circa 10 ha, nella borgata di Cirras non utilizzato a fini istituzionali e disponibile per l'alienazione.

In attuazione agli indirizzi della delibera del consiglio Comunale n. 18 del 29/03/2019, il presente avviso pubblico è finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse all'acquisto dei terreni della tenuta ex Rodo di proprietà del Comune di Santa Giusta, con la specifica finalità di realizzare un centro per il turismo sostenibile

CONTESTO E FINALITA'

Nel 2007, con delibera di C. C. n. 5 del 05.02.2007 il Comune di Santa Giusta dispose l'acquisto di una proprietà dei coniugi Rodo, situata nella borgata agricola di Cirras, da destinarsi ad iniziative imprenditoriali sul turismo sostenibile.

L'area si riteneva particolarmente strategica in quanto confinante con un'altra area di proprietà dell'Ersat, in gestione comunale da alcuni decenni, per la quale il Comune stesso aveva avviato una pratica di acquisizione a prezzo simbolico dalla Regione Sardegna, che l'aveva inserita in un elenco di beni dismissibili. Infatti poco tempo dopo la pratica di acquisizione dell'area ebbe esito positivo per cui il Comune diveniva proprietario di circa 4 ettari.

Dopo la verifica di congruità del prezzo richiesto il Comune decise di acquisire l'area del podere Rodo per un valore di 220.000 euro, accorpando così la nuova area a quella acquisita dalla Regione Sardegna.

Grazie al regime di tassazione agevolata da applicare ai pensionati europei che decidessero di trasferirsi in Italia, garantito dalla Legge di Bilancio 2019, ed in particolare all'art. 1, c. 273 - 275. della L. n. 145/2018, al clima particolarmente mite abbinato ad un paesaggio, un mare ed una politica agroalimentare di qualità, l'area si presta per la realizzazione di un insediamento destinato ad accogliere comunità che intendono trascorrere la anzianità in un contesto particolarmente gradevole, e per sviluppare una economia del turismo per anziani, capace di garantire reddito ed occupazione in quelle aree.

Il Comune di Santa Giusta ritiene che per favorire questo attrattore è fondamentale garantire servizi di qualità verso i possibili interessati, ed il sito in questione, baricentrico nell'Isola, servito dalla arteria di maggior traffico interno dell'Isola, con una stazione ferroviaria vicina, così come un aeroporto dimensionato anche per ricevere voli di aerei privati, ed un Porto di rilevanza Nazionale nel proprio territorio, si presenta come un sito vocato a questo tipo di interesse imprenditoriale.

L'ex podere Rodo, oggetto di questa alienazione, si trova in un'area già parzialmente urbanizzata, ha una dimensione idonea e le caratteristiche adatte per poter sviluppare un progetto adeguato, L'area è inserita in un ambito pregiato dal punto di vista ambientale e naturalistico in quanto circondata da Siti di Interesse Comunitario, ad oltre 3 Km dalla costa, che pure in pochi minuti è facilmente raggiungibile e presenta una spiaggia di circa 4 Km particolarmente sicura, che da 4 anni riceve la Bandiera Verde per la qualità dell'arenile e per i servizi offerti ai bagnanti.

Anche la Regione Sardegna pare intenzionata ad investire in questo settore dedicato soprattutto ad attrarre nuove residenze di persone e famiglie che per le ragioni legate soprattutto alla qualità della vita, visto che l'Isola è oramai famosa nel mondo per la presenza di centenari abbondantemente sopra la media europea.

Si ritiene che l'area dell'ex podere Rodo rientri pienamente nelle caratteristiche ideali per una proposta di un centro dedicato al turismo sostenibile e sociale, al centro della Sardegna, a pochi chilometri dal mare, immerso nella natura delle zone umide tra le più importanti d'Europa e che propone grandi spazi per realizzare anche un intero villaggio dedicato al turismo sociale proveniente dal nord Italia e dal nord Europa.

Il Comune di Santa Giusta rivolge questa proposta al mondo dell'impresa, proponendo l'acquisto dell'area interessata, che già in origine era stata acquistata con l'obiettivo di generare nuova occupazione, e questa programmazione sarebbe la più coerente e la più vocata per questo territorio, ricco di attrattività naturalistica, storica ed archeologica.

Non ultimo fra gli obiettivi di questa operazione, è la valorizzazione dell'intera borgata di Cirras e della sua economia, con le sue produzioni biologiche a chilometro zero, che ancora si praticano in quei poderi e che avrebbero sicuramente un vitale slancio economico dall'insediamento.

Questa l'operazione è considerata altamente strategica per lo sviluppo della borgata di Cirras e, pertanto il Comune di Santa Giusta, con la presente procedura vuole selezionare un acquirente e ed una concreta e vincolante iniziativa di trasformazione dell'area; alla proposta progettuale ritenuta migliore, verrà garantita, prima della formalizzazione della cessione, la fattibilità urbanistica dell'intervento, anche in adeguamento della pianificazione esistente nell'area.

SOGGETTO PROMOTORE

Il soggetto promotore della Procedura è il Comune di Santa Giusta con sede in via Garibaldi 84 09096 Santa Giusta (OR) P.IVA 00072260953 telefono: +39 0783 35451 fax: +39 0783 354535 email: protocollo@pec.comune.santagiusta.or.it.

OGGETTO

Invito a Manifestare Interesse, in forma non vincolante, per la selezione di proposte l'acquisto dell'area denominata "ex proprietà Rodo" nella borgata agricola di Cirras, finalizzato alla realizzazione di un centro per il turismo sostenibile.

FASI DELLA PROCEDURA

La Procedura si articolerà nelle fasi di seguito descritte:

- PRIMA FASE: Manifestazione di interesse

– SECONDA FASE: Proposta progettuale e offerta vincolante di acquisto dell'area.

2. PRIMA FASE: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Manifestazione di Interesse

I soggetti interessati dovranno presentare, con le modalità di seguito precisate, una Manifestazione di Interesse alla acquisizione dell'area ai fini della realizzazione di una iniziativa imprenditoriale attinente alle finalità esposte all'articolo 2 .

La proposta progettuale riguarderà principalmente l'aspetto insediativo di tipo residenziale ma potrà riguardare anche altri ambiti funzionali utili alla valorizzazione del sito, quali, a titolo meramente esemplificativo e non vincolante: agroalimentare, turistico - ricettivo, culturale, ICT e terziario innovativo, ricerca e sviluppo, logistico, sportivo, ecc..

Saranno presi in considerazione inoltre progetti che propongano lo sviluppo di più ambiti funzionali.

Data la natura residenziale dell'intervento, sono auspicabili iniziative che tengano conto della dotazione di servizi dedicati sia all'intervento stesso che al territorio circostante, proponendo ad esempio servizi di prossimità (commerciali, socio-sanitari, sportivo, culturali etc.) o di rango territoriale, capaci di dialogare con il tessuto residenziale e produttivo esistente. Sarà utile prestare attenzione al tema dell'accessibilità e dell'apertura dell'intervento al dialogo con il territorio contermine.

Al fine di acquisire ogni utile elemento per la presentazione della Manifestazione di Interesse, i Soggetti Interessati possono consultare la documentazione allegata al presente avviso composta da un dossier tecnico descrittivo dell'area oggetto di alienazione.

Si precisa che la Manifestazione di interesse riguarda l'intera proprietà e non sono pertanto ammesse proposte di acquisizione parziale del bene.

Dossier tecnico descrittivo

Il documento illustra le principali caratteristiche dell'area oggetto della cessione, ricostruisce in maniera sintetica la storia del podere e della borgata di Cirras; individua le principali linee di indirizzo che il Comune di Santa Giusta ha delineato per l'alienazione del bene, fornisce il quadro delle principali norme dei piani vigenti che riguardano l'area di progetto, delinea la fattibilità urbanistica dell'intervento; riporta le caratteristiche del contesto territoriale nel quale si inserisce l'iniziativa; nei documenti urbanistici e di sviluppo; fornisce, infine, alcune immagini e dati specifici. Il dossier contiene altresì una raccolta di documenti e supporti utili all'elaborazione della proposta progettuale, in particolare:

1. planimetrie del podere;
2. fotografie del Sito.

La suddetta documentazione ha carattere informativo generale e non è da intendersi come esaustiva.

Requisiti Soggettivi

Possono manifestare interesse a partecipare alla Procedura, a pena di esclusione, le persone fisiche, giuridiche o associazioni di esse (cordate) che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- l. non avere rapporti debitori, a qualsiasi titolo e/o altra vicenda contenziosa nei confronti del Comune di Santa Giusta;

- II. non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 32 quater codice penale e, in caso di persona giuridica, ai sensi del D.lgs. 231/2001;
- III. non aver riportato sentenze penali di condanna, passate in giudicato, decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 codice di procedura penale per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale ovvero per corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45 paragrafo 1, direttiva CE 2004/18; l'esclusione non opera quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione, quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;
- IV. non essere in stato di interdizione o inabilitazione e non avere a proprio carico procedure in corso per la dichiarazione di tali stati;
- V. in caso di impresa non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, non aver presentato domanda di concordato preventivo, non avere in corso a proprio carico tali procedure e non averle avute nel quinquennio antecedente la gara;
- VI. non trovarsi, rispetto ad un altro partecipante alla procedura di alienazione, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;
- VII. liberi professionisti per i quali risulti inibito l'esercizio della libera professione, sia per legge sia per provvedimento autorizzativo dello Stato di appartenenza ovvero che siano stati riconosciuti colpevoli di gravi violazioni dei doveri professionali;

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte stabilito e devono sussistere per tutta la durata della procedura fino alla stipulazione dell'atto di vendita. In caso di partecipazione di una persona giuridica i predetti requisiti devono essere posseduti anche dal rappresentante legale. L'assenza di cause di esclusione dalla Procedura di cui al presente articolo dovrà essere attestata dal Soggetto Interessato, anche con riferimento ai soggetti facenti parte della Cordata, mediante dichiarazione sostitutiva resa conformemente al format di Manifestazione di Interesse allegato al presente avviso, fermo restando il diritto del Comune di Santa Giusta di esperire ogni idoneo accertamento della veridicità delle dichiarazioni rese nonché di richiedere ogni ulteriore documentazione utile e/o necessaria in ordine a quanto dichiarato.

In caso di domanda di partecipazione presentata per il tramite di un procuratore speciale, il concorrente, a pena di esclusione, deve allegare alla domanda una procura speciale notarile, oppure copia autentica della medesima, attestante i poteri di firma del soggetto che sottoscrive la dichiarazione d'offerta.

Contenuto della Manifestazione di Interesse

La Manifestazione di Interesse dovrà essere redatta secondo il format allegato al presente avviso e dovrà contenere, tra l'altro:

- a) le informazioni essenziali necessarie alla compiuta identificazione del Soggetto Interessato e/o della Cordata (ivi compresi i riferimenti e recapiti presso i quali ricevere ogni comunicazione relativa alla procedura nonché le dichiarazioni di inesistenza delle cause di esclusione di cui al precedente paragrafo);
- c) una breve descrizione dell'iniziativa imprenditoriale che si intende sviluppare con la acquisizione dell'area secondo il format allegato;

- e) procura del soggetto firmatario che attesti i poteri di rappresentanza;
- f) fotocopia documento di identità del soggetto firmatario.

Modalità e termini per la presentazione della Manifestazione di Interesse

La Manifestazione di Interesse dovrà essere sottoscritta, unitamente ai suoi allegati, dal soggetto in possesso degli specifici poteri di rappresentanza e dovrà essere presentata esclusivamente via PEC all'indirizzo protocollo@pec.comune.santagiusta.or.it entro e non oltre le ore _:_ del giorno __/__/____.

Le e-mail PEC dovranno riportare nell'oggetto la dicitura : "Manifestazione di interesse per l'acquisto dell'area denominata "ex proprietà Rodo "

L'invio della Manifestazione di Interesse si intenderà quale accettazione espressa ed integrale di tutti i termini, modalità e condizioni della Procedura contenuti nel presente Avviso.

Selezione dei Soggetti Interessati

Una volta che il Soggetto Interessato avrà trasmesso la Manifestazione di Interesse, il Comune di Santa Giusta procederà a una prima selezione dei Soggetti Interessati. L'ammissione alla seconda fase della Procedura è subordinata al solo esito positivo delle verifiche sui requisiti soggettivi, cui il Comune di Santa Giusta si riserva di sottoporre i Soggetti Interessati e gli eventuali componenti la Cordata.

3. SECONDA FASE DELLA PROCEDURA: PROPOSTA PROGETTUALE E OFFERTA VINCOLANTE DI ACQUISTO DELL'AREA

Lettera di Invito

I Soggetti Interessati, ove selezionati, riceveranno una lettera di invito per la partecipazione alla seconda fase della Procedura. Tale fase, sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune di Santa Giusta, è finalizzata:

- a) alla selezione del soggetto interessato e della sua proposta, per la vendita dell'area;
- b) alla acquisizione di un'offerta vincolante e di un progetto sul quale il Comune di Santa Giusta avvierà il percorso autorizzativo per garantire la fattibilità urbanistica all'iniziativa selezionata.

La lettera di invito regolerà tra l'altro:

- la composizione definitiva della Cordata acquirente;
- l'esecuzione obbligatoria di sopralluoghi e la conoscenza del contesto progettuale;
- modalità di presentazione dell'offerta vincolante;
- la modalità di presentazione della proposta progettuale;
- i criteri di selezione;
- la composizione della commissione giudicatrice.

La Lettera di invito sarà inviata ai recapiti che il Soggetto Interessato avrà indicato nella Manifestazione di Interesse.

Resta ferma la piena responsabilità dei Soggetti Interessati nello svolgere una autonoma attività di approfondimento della conoscenza del bene per analizzare opportunità e rischi dell'acquisizione.

Offerta Vincolante di Acquisto

Il Soggetto Interessato, avrà facoltà di presentare una Offerta Vincolante di Acquisto del Sito che dovrà contenere:

- a) Una proposta progettuale comprendente la seguente documentazione:

- I. tavole di progetto;
 - II. relazione Tecnica e Illustrativa;
 - III. piano economico finanziario e cronoprogramma;
 - IV. valutazione degli impatti sociali, occupazionali e sostenibilità ambientale;
 - V. immagini illustrative.
- b) Un'Offerta Economica Vincolante, secondo il modello proposto e alle ulteriori condizioni che saranno previste nella Lettera di Invito e comprendente
- I. Il prezzo offerto per l'acquisto dell'area (non inferiore a euro 220.000,00 Duecentoventimila/00)
 - II. impegno alla realizzazione dell'iniziativa proposta
 - III. cronoprogramma degli interventi

Le istruzioni di dettaglio in merito alle modalità di predisposizione degli allegati di cui al precedente punto saranno compiutamente definite nella Lettera di Invito.

La suddetta Offerta Vincolante di Acquisto dovrà in ogni caso intendersi ferma ed irrevocabile per il tempo che sarà indicato nella Lettera di Invito. In nessun caso la stessa potrà invece ritenersi vincolante per Il Comune di Santa Giusta.

Non saranno prese in considerazione offerte di acquisto che non contengano sia la Proposta Progettuale sia l'Offerta Economica Vincolante.

Termine finale

Le proposte progettuali e le relative offerte economiche vincolanti dovranno pervenire entro il termine che sarà indicato nella Lettera di Invito.

Valutazione e selezione delle Proposte Progettuali

Una volta che i Soggetti Interessati avranno presentato le Offerte Vincolanti di Acquisto, le relative proposte progettuali saranno valutate in base ai criteri di massima di seguito indicati in ordine di peso nella valutazione delle proposte :

- I. qualità della soluzione proposta e livello di innovazione (realizzabilità dell'idea, sostenibilità urbanistica, rapporto e valorizzazione del contesto territoriale, qualità del progetto, valorizzazione della borgata, soluzioni innovative);
- II. sostenibilità sociale e ricadute occupazionali dirette e sull'indotto;
- III. sostenibilità ambientale;
- IV. sostenibilità economica (ritorno economico dell'iniziativa);
- V. Offerta economica

I suddetti criteri di valutazione saranno ulteriormente specificati nella Lettera di Invito.

Le proposte progettuali verranno valutate secondo i predetti criteri da una Commissione Giudicatrice appositamente costituita dal Comune di Santa Giusta .

Cessione del Sito

All'esito della valutazione delle proposte progettuali contenute nelle Offerte Vincolanti di Acquisto, Il Comune di Santa Giusta si riserva di avviare le necessarie procedure per garantire la fattibilità urbanistica dell'intervento al termine delle quali stipulerà il contratto di vendita contenente le norme vincolanti esplicitate nella Lettera di Invito.

4. VARIE

Responsabile del procedimento

Il responsabile del procedimento è l'arch Emanuela Figus,

Richieste di chiarimenti.

Qualora i Soggetti Interessati desiderino ricevere chiarimenti e/o informazioni in relazione al presente Invito possono rivolgersi al Responsabile del Procedimento Arch. Emanuela Figus al seguente indirizzo e-mail: responsabile@comune.santagiusta.or.it

Natura non vincolante.

La pubblicazione del presente Invito, la ricezione di Manifestazioni di Interesse e di successive Offerte Tecniche ed Economiche da parte del Comune di Santa Giusta non comportano per quest'ultimo alcun obbligo o impegno a dare corso alla Procedura o alla vendita nei confronti dei Soggetti Interessati.

Facoltà di recesso.

Il presente Invito non costituisce un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del Codice Civile. Il Comune di Santa Giusta si riserva la facoltà di recedere, in qualsiasi momento, dalla Procedura e di sospenderne, interromperne e/o modificarne i termini e le condizioni, senza che i soggetti interessati o offerenti possano avanzare, nei confronti dello stesso Comune alcuna pretesa a titolo di rimborso, risarcimento o di indennizzo né ad alcun altro titolo, anche relativamente ai costi sostenuti per la partecipazione alla Procedura.

Costi

Ciascun Soggetto Interessato sosterrà direttamente e personalmente i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo proprio legato alla partecipazione alla Procedura.

Trattamento Dati Personali.

Il trattamento dei dati inviati dai Soggetti Interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e del GDPR (Regolamento UE 2016/679); Il titolare del trattamento sarà il Comune di Santa Giusta, con sede via Garibaldi 84 - 09096 Santa Giusta (OR). L'informativa è pubblicata all'indirizzo web <http://www.comune.santagiusta.or.it/it/utilita/privacy/>

Riservatezza.

I Soggetti Interessati che trasmetteranno la manifestazione di Interesse si impegnano a mantenere la più stretta riservatezza sulle informazioni che riceveranno nel corso della presente. Detto obbligo di riservatezza deve intendersi esteso espressamente agli organi sociali, dirigenti, funzionari, dipendenti, e procuratori con rappresentanza del Soggetto Interessato, nonché ai consulenti esterni eventualmente designati dallo stesso Soggetto Interessato nell'ambito delle attività collegate alla Procedura.

Legge applicabile e Foro competente.

Il presente Invito e quanto nello stesso previsto sono regolati dalla legge italiana ed è sottoposto alla giurisdizione italiana. Per qualsiasi controversia dovesse insorgere con riferimento alla Procedura sarà competente in via esclusiva il Foro di Oristano.

Comunicazioni.

Il presente Invito - così come ogni altra pubblicazione relativa alla presente Procedura - sarà disponibile sul sito istituzionale dell'Ente.

Lingua.

La lingua ufficiale per la formulazione delle manifestazioni di Interesse è l'Italiano.

La domanda deve contenere:

1. la manifestazione di interesse all'acquisto del bene redatta secondo l'Allegato A;
2. copia della carta di identità del sottoscrittore;
3. Procura speciale notarile, o copia autentica della medesima, attestante i poteri di firma del soggetto che sottoscrive la dichiarazione d'offerta.

Allegati:

- A. Domanda per la manifestazione di interesse all'acquisto dell'Area denominata "Ex proprietà Rodo" nella borgata agricola di Cirras
- B. Dossier descrittivo e tecnico dell'Area denominata "ex proprietà Rodo" e della borgata di Cirras