



CITTA' DI CATANZARO

SETTORE URBANISTICA

BANDO INTERNAZIONALE DI IDEE

INDIVIDUAZIONE DI PROMOTORI PER LA REALIZZAZIONE DEI NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICO-ALBERGHIERI DELLA ZONA "GIOVINO".

Contesto, oggetto e obiettivi della manifestazione d'interesse.

Il Comune di Catanzaro, al fine di dare attuazione ai principi di tutela delle aree del territorio comunale all'interno dell'area naturalistica di Giovino promuove la pubblicazione di un **bando internazionale di idee** ad evidenza pubblica, al fine di individuare i promotori di interventi per nuovi insediamenti turistico - alberghieri che possono dare luogo allo sviluppo di un modello di turismo sostenibile.

Il bando da sviluppare per attivare il processo di realizzazione delle strutture ricettive, deve indirizzare le proposte verso l'uso consapevole del suolo all'interno di uno scenario sostenibile nei vari aspetti.

I progetti dovranno essere portatori di qualità urbanistico - edilizie nel senso più ampio del termine, considerando soluzioni di elevata sensibilità ambientale e prendendo atto dei vincoli estesi e puntuali che possono condizionare le scelte.

I vincoli rappresentano contestualmente delle potenzialità, essi non devono essere letti come impedimenti ma al contrario come protezione di quegli elementi peculiari di attrazione turistica, pertanto la fattibilità degli interventi dovrà necessariamente essere oggetto di valutazioni ben ponderate.

In merito alle regolamentazioni da considerare per la valutazione delle offerte, appare evidente che l'indirizzo fornito dall'amministrazione è inerente l'offerta turistico alberghiera o simile, con l'intento di escludere la possibilità di interventi edificatori inerenti nuove seconde case. Al riguardo dovrà pertanto tenersi in considerazione la normativa nazionale e regionale in materia di alberghi e strutture ricettive e, per quanto riguarda le attività extra alberghiere, la Legge Regionale Calabria n. 34/2018.

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale della delibera con la quale viene proposta la ripartizione del comprensorio in tre comparti, costituisce atto di indirizzo per la valutazione delle proposte che saranno presentate, tenendo conto dei principi stabiliti nello strumento urbanistico generale, e delle indicazioni contenute nel Piano attuativo comprensoriale per quanto attiene le urbanizzazioni ed i servizi di base a livello comprensoriale..

La finalità delle indicazioni contenute nel Piano attuativo comprensoriale, è quella di fornire ai promotori delle iniziative economico-finanziarie, un quadro completo degli elementi utili necessari per poter formulare idonea proposta progettuale, fattibile sia da un punto di vista economico-finanziario, sia e soprattutto da un punto di vista urbanistico- edilizio e paesaggistico -ambientale, nonché all'Amministrazione Comunale, per le valutazioni di compatibilità e di merito delle proposte.

Inoltre, con una precisa attenzione alla eco-sostenibilità e alla destagionalizzazione, il Comune di Catanzaro punta alla creazione di un sistema in grado di mettere in relazione le

realità locali e di coinvolgere l'intera filiera artigianale, agricola e di servizi (ristorazione, trasporti, cultura).

Si intende dare attuazione a tale opportunità e promuovere l'avvio di interventi di qualità nell'area strategica del polmone verde di Giovino volano per lo sviluppo dell'intero comprensorio e dell'economia catanzarese.

Le proposte progettuali dovranno tenere conto delle prescrizioni e degli indirizzi normativi nazionali e regionali vigenti e, in modo particolare, del QTRP regionale, del PTCP e del vigente P.R.G. e, per le urbanizzazioni comprensoriali e servizi di base, del Piano attuativo comprensoriale di Giovino

Sono pertanto da considerare, quali criteri da seguire le prescrizioni di cui agli artt. 58 e 62 delle NTA del P.R.G. e gli indirizzi del Piano attuativo comprensoriale della zona G di Giovino contemplando anche la possibilità che venga valutato un procedimento di variante urbanistica qualora gli interventi propongano soluzioni, ritenute rispondenti alle esigenze di integrazione dell'offerta turistica, innovative ed anche di prevalente interesse pubblico assumendo maggiori oneri relativamente alla totalità della realizzazione delle opere di urbanizzazione comprensoriali e dei servizi pubblici di base. In tale fattispecie, sarà possibile un proporzionale aumento dell'indice di fabbricabilità previo trasferimento di cubatura.

Obiettivi attesi, e requisiti richiesti per gli interventi che saranno oggetto delle proposte di adesione alla Manifestazione d'Interesse sono:

- l'attuazione della sola quota della capacità edificatoria (turistico - alberghiera) assegnata dal PRG all'area di nuovo insediamento, al fine di creare parti di città ambientalmente e strutturalmente qualificate e qualificanti il tessuto circostante;
- la individuazione di un modello di riorganizzazione fisica e funzionale delle diverse destinazioni con l'obiettivo di creare luoghi urbani di ottimizzazione delle potenzialità civili ed economiche di sviluppo;
- la valorizzazione e qualificazione delle funzioni insediate nell'ambito del polmone verde di Giovino.

Le migliori proposte saranno selezionate con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con a base i seguenti criteri generali di valutazione:

- la qualità architettonica, l'utilizzo di tecniche innovative di bioedilizia, la rispondenza a principi di risparmio energetico ed eco-sostenibilità ambientale;
- l'inserimento della proposta nel contesto territoriale, valutando le relazioni innescate con le aree più interne, quantificando il valore aggiunto ai centri esistenti ed i processi ed effetti indotti sul territorio;
- le relazioni con le reti degli itinerari archeologici, naturalistici, che riescano a coniugare componenti ambientali e storico -culturali;
- il miglioramento della dotazione infrastrutturale e l'integrazione dei servizi a livello territoriale
- gli aspetti economico - finanziari della proposta, l'indotto creato e la capacità di svolgere il ruolo di traino per la crescita economica, culturale e sociale del territorio.

Per l'individuazione delle migliori proposte sarà costituita apposita Commissione nominata successivamente alla presentazione delle stesse, secondo i principi generali posti.

Al termine della fase esplorativa, qualora l'Amministrazione ritenga gli interventi presentati rispondenti alle esigenze di integrazione di offerta turistica, verrà avviata la successiva fase con apposito invito a coloro i quali, in possesso dei requisiti richiesti, sono stati selezionati.

Gli operatori economici selezionati, per come sopra indicato, saranno invitati a presentare le proposte progettuali definitive oggetto della negoziazione mediante una lettera di invito

nella quale verranno meglio individuati e dettagliati i parametri generali di valutazione sopra indicati e i punteggi da attribuire.

L'eventuale mancata selezione determinerà l'infertilità dell'operazione e nessuna pretesa risarcitoria potrà essere fatta valere a carico dell'Amministrazione.

Il presente avviso ha mero scopo esplorativo, senza l'instaurarsi di posizioni giuridiche od obbligazioni negoziali nei confronti dell'Ente che si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare in tutto o in parte il procedimento avviato e di non dar seguito all'indizione della successiva procedura concorsuale e selettiva per l'individuazione dell'operatore economico di che trattasi, né di procedere con l'invio della lettera d'invito anche in presenza di un'unica manifestazione di interesse.

L'adesione alla Manifestazione d'Interesse, non determina in capo all'Amministrazione alcun obbligo specifico in ordine alla prosecuzione dell'attività negoziale.

Il presente avviso, non dispone alcuna erogazione di contributi o facilitazioni di natura pubblica a carico di questa amministrazione comunale.

Indirizzi per l'individuazione della tipologia di proposte ammissibili.

La proposta dei nuovi insediamenti dovrà fare riferimento alle "strutture ricettive - alberghiere con esclusione degli interventi edificatori relativi a nuove seconde case e similari.

Potranno essere prese altresì in considerazione proposte riguardanti le strutture ricettive all'area aperta così come declinate dalla Legge Regionale n. 28/1986 e s.m.i.

A tal proposito si ritiene utile fare riferimento alla normativa regionale al riguardo ed in particolare:

- L.R. 3 maggio 1985 n. 26, "Disciplina della classificazione alberghiera";
- L.R. 11 luglio 1986 n. 28, "Ricezione turistica all'aria aperta" (campeggi, villaggi turistici, villaggi camping);
- L.R. 11 agosto 1986 n. 33, "Norme in materia di tariffe per le strutture ricettive gestite da imprese turistiche e sub delega alle Province delle relative funzioni amministrative";
- L.R. 7 settembre 1988 n. 22, "Promozione e sviluppo dell'agriturismo in Calabria";
- L.R. 26 febbraio 2006 n. 2, "Disciplina dell'attività di accoglienza ricettiva a conduzione familiare denominata bed & breakfast".
- L.R. n 8 del 05-04-2008 Promuove il riordino dell' organizzazione turistica regionale, con principi e finalità dell' organizzazione territoriale, con un piano di sviluppo turistico e un sistema turistico locale e le sue funzioni. Tratta il sistema informativo turistico, la carta dei diritti del turista e pro-loco. Per concludere con la produzione, organizzazione ed intermediazione di pacchetti turistici
- L.R. n 34 del 07-08-2018 Norme sulla classificazione delle strutture ricettive extralberghiere
- L.R. n 3 del 06-02-2018 Incentivazione del turismo in arrivo(incoming) attraverso i trasporti aerei, ferroviari, su gomma e via mare, a sostegno della destagionalizzazione

1. Requisiti di partecipazione.

Possono partecipare al presente avviso, le persone fisiche o giuridiche che alla data di presentazione dell'interesse a presentare proposta progettuale a questo Comune, abbiano acquisito piena e incondizionata disponibilità delle aree sulle quali insistono gli interventi proposti anche sotto forma di atto unilaterale d'obbligo reso dalla proprietà in favore del soggetto proponente che partecipa alla dimostrazione di interesse, operatori economici (ovviamente società internazionali del settore turistico - alberghiero) proprietari degli immobili o in rappresentanza formalmente costituita degli stessi, trovando comunque

applicazione l'art. 31 della L.R. 19/2002 e smi. Ai fini della partecipazione è inoltre richiesta l'insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del d.lgs. 50/2016, espressamente riferite al partecipante e a tutti i soggetti indicati nella medesima norma.

2. Documentazione da presentare

Le proposte dovranno essere accompagnate dalla seguente documentazione:

1. Titolo di proprietà o altro titolo equivalente comprovante la disponibilità degli immobili oggetto di proposta, anche sotto forma di atto unilaterale d'obbligo reso dalla proprietà in favore del proponente;
2. Relazione generale tecnico-illustrativa dell'intervento che si intende proporre (max 10 pag. formato A4) completa di dossier fotografico dello stato di fatto delle aree oggetto di proposta, contenente l'individuazione dei mappali e delle volumetrie che si intendono sviluppare;
3. Localizzazione su base catastale dell'intervento e sua sovrapposizione sulla cartografia dello strumento urbanistico all'interno dell'area di riferimento e sui relativi sistemi vincolistici come individuati nello studio del Piano attuativo comprensoriale;
4. Progetto urbanistico, elaborato in tavola unica alla scala 1:1.000, rappresentante l'assetto urbanistico dell'area interessata e il suo inserimento nel contesto, comprensivo del sistema delle nuove dotazioni, delle infrastrutture e servizi;
5. Relazione economico-finanziaria, (max 10 pag. formato A4) che illustra i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti, e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata da documentazione idonea a verificare la disponibilità di risorse finanziarie adeguate per la completa attuazione dell'intervento proposto;
6. Relazione ambientale, (max 10 pag. formato A4) di valutazione e verifica di sostenibilità ambientale e territoriale con indicazione degli obiettivi assunti con l'intervento proposto e gli impegni a soddisfare prestazioni ottimali in relazione ad eventuali criticità;
7. Convenzione urbanistica, nella quale siano indicati gli obblighi che il proponente si impegna ad assumere per il soddisfacimento dell'interesse pubblico correlato all'intervento privato; il crono-programma per la realizzazione degli interventi privati e di interesse pubblico; le garanzie finanziarie che il proponente si impegna a prestare per assicurare la corretta attuazione dell'intervento proposto;

3. Modalità e termini di presentazione.

Gli operatori economici interessati alla procedura in questione potranno avanzare **specificata richiesta di partecipazione** con allegata la documentazione richiesta, da inoltrare al seguente indirizzo web: **Comune di Catanzaro** "Settore urbanistica" oppure al Protocollo del Settore urbanistica Jannoni s.n.c. Piano Terra negli orari di apertura al pubblico

Tale istanza dovrà **pervenire entro sei mesi dalla pubblicazione del Bando.**

Il plico dovrà riportare esternamente **l'indicazione e l'indirizzo del mittente** nonché l'oggetto della Manifestazione di interesse.

La richiesta di partecipazione dovrà recare l'oggetto del presente avviso, la ragione sociale del richiedente, l'espressa richiesta di partecipazione alla procedura in esame, nonché l'indirizzo pec presso cui si intenda ricevere eventuali comunicazioni. Tale richiesta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del proponente, con allegata la copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore (non necessaria in presenza di firma digitale), oppure da un procuratore. In tal caso dovrà essere allegata anche copia conforme all'originale della relativa procura.

4. Documentazione costitutiva delle proposte.

1. Domanda di partecipazione. Qualora la proposta sia presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti i proponenti e dovrà indicare il referente nominato dai restanti proprietari a rappresentarli;
2. Copia del documento di identità;
3. Documentazione a supporto dell'acquisizione da parte del Comune dell'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n.159;
4. Le proposte presentate da operatori economici in rappresentanza dei proprietari degli immobili, dovranno inoltre essere accompagnate dalla seguente documentazione:
 - atto di formale autorizzazione a rappresentarli, sottoscritto dai proprietari degli immobili a favore dell'operatore economico proponente;
 - dichiarazione sostitutiva di atto notorio con riferimento ai requisiti oggettivi e soggettivi del proponente;
5. Documentazione richiesta al punto 2.

Responsabile del procedimento e contatti

Ai fini e con gli effetti di cui agli articoli n.7 e n.8 della Legge n.241/1990 si comunica quanto segue:

- amministrazione competente: Comune di Catanzaro – Settore Urbanistica.
- oggetto del procedimento: "AVVISO PUBBLICO. INVITO A PRESENTARE PROPOSTE COSTITUENTI "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE" per l'area di sviluppo turistico di Giovino indicata in cartografia allegato A";
- Responsabile del procedimento: architetto Giuseppe Fregola del Settore Urbanistica;
- la procedura istruttoria si concluderà entro il termine ordinatorio di 60 gg a decorrere dal termine di presentazione delle proposte. Il predetto termine ordinatorio potrà essere prolungato nel caso di un elevato numero di istanze pervenute, o in caso di istruttorie di particolare complessità;
- le informazioni in merito al presente invito e sullo stato di avanzamento procedurale possono essere richieste al Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro ai numeri telefonici 0961/881932 oppure all'indirizzo mail giuseppe.fregola@comune.catanzaro.it
- gli atti conseguenti l'espletamento della presente procedura saranno accessibili con le modalità previste dalla vigente normativa in materia di diritto di accesso agli atti amministrativi, ferma restando la disponibilità sul portale istituzionale dell'Ente degli atti e documenti oggetto di obblighi di pubblicazione.

Disposizioni finali

Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi del normativa vigente in materia, saranno perseguite ai sensi di legge, e determineranno la decadenza di qualsiasi beneficio conseguente il provvedimento emanato su tali basi.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso, si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti.

Il RUP
Arch. Giuseppe Fregola

Il Dirigente
Arch. Giuseppe Lonetti