

COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA

Provincia di Livorno

Settore Assetto del Territorio

DIMOSTRAZIONE D'INTERESSE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA ALBERGHIERA A CAMPIGLIA MARITTIMA

Deliberazione di Giunta Comunale n° 115 del 4 dicembre 2013

Articolo 1 – Premessa

1. Il Comune di Campiglia Marittima intende verificare la possibilità di attivare risorse economiche private per la realizzazione di una o più strutture di accoglienza ricettiva nelle immediate vicinanze del centro storico.
2. Il presente bando, pertanto, non dispone alcuna erogazione di contributi o facilitazioni di natura pubblica a carico di questa amministrazione comunale.

Articolo 2 – Raccordo con gli strumenti della pianificazione comunale

1. Il presente bando ha per oggetto la selezione di una proposta progettuale per la realizzazione di una nuova struttura alberghiera da 60 posti letto, ed è elaborato in conformità con le disposizioni dell'articolo 83 del Regolamento Urbanistico Comunale vigente.
2. I nuovi posti letto dovranno appartenere alla tipologia di albergo, di cui alla lettera a) dell'art. 24 della L.R. 42 del 23 marzo 2000.
3. Il numero dei posti letto s'intende quale dimensionamento massimo ammissibile. E' pertanto ammessa la possibilità di un numero inferiore a 60 posti letto per ciascuna proposta progettuale.
4. La nuova struttura alberghiera dovrà essere collocata a ridosso del sistema insediativo del capoluogo o, se nel territorio aperto dell'UTOE 2, esclusivamente in ampliamento di nuclei o edifici esistenti e con i limiti funzionali e dimensionali già disciplinati dall'articolo 83 del RU per gli insediamenti turistici nel territorio aperto.

Articolo 3 – Definizioni

1. Ai fini della presente selezione si specificano le seguenti definizioni:

- 1) Capoluogo: il capoluogo corrisponde all'abitato collinare di Campiglia Marittima;
- 2) Piano strutturale: strumento di pianificazione territoriale di competenza comunale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 54 del 20 giugno 2011. Il P.S. indica la capacità di "nuove strutture ricettive" in termini di posti letto ad albergo, relativamente per ogni Unità Territoriale Organica Elementare;
- 3) U.T.O.E. 2: Le Unità territoriali organiche elementari sono perimetrare sulle tavole del Regolamento Urbanistico vigente. "L'unità territoriale organica elementare delle colline di Campiglia si estende per circa 1.600 ettari. Comprende le pendici agricole a Est dei monti Rombolo, Spinosa e Valerio, i rilievi collinari di Monte Pattoni e Monte Solaio nonché i rilievi sui quali insiste il centro insediativo di Campiglia Marittima con il suo centro storico ben mantenuto e solo parzialmente integrato da addizioni recenti. Dal punto di vista funzionale si tratta dell'area gravitazionale di Campiglia Marittima, alla quale sono state sottratte le aree a parco."
- 4) Regolamento Urbanistico: atto di governo del territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 54 del 20 giugno 2011. L'articolo 83 del R.U. prevede la possibilità di attivare una selezione pubblica per la realizzazione di una struttura alberghiera per un massimo di 60 posti letto;
- 5) Nuclei e complessi edificati esistenti: insieme di più edifici raggruppati tra loro in forma spontanea o pianificata, nei quali è presente, in tutto o in parte, la funzione residenziale;
- 6) Struttura alberghiera: Sono alberghi le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico che, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio e possono disporre di ristorante, bar e altri servizi accessori;
- 7) Albergo diffuso: ospitalità diffusa sul territorio, a gestione unitaria e imprenditoriale, che fornisce alloggio in unità abitative, con servizi alberghieri di assistenza e accoglienza, ambienti comuni a tutti gli ospiti alloggiati nei diversi edifici che lo compongono, integrate tra loro dalla centralizzazione dell'ufficio ricevimento;
- 8) Adiacenza: aree contigue e limitrofe o al più separate da una strada;

Articolo 4 – Progetto integrativo per un albergo diffuso

1. L'albergo diffuso rappresenta un'ulteriore possibilità di offerta ricettiva del borgo medievale di Campiglia Marittima, e la possibilità di utilizzare il patrimonio edilizio esistente per tale finalità è già contenuta negli strumenti di pianificazione e di governo del territorio. Pertanto, chiunque disponga di un patrimonio edilizio esistente avente caratteristiche della civile abitazione può, in qualsiasi momento, presentare un progetto di utilizzazione e gestione unitaria a fini alberghieri.

2. Ai fini del presente bando saranno valutate con priorità le proposte che integrano la nuova struttura alberghiera da 60 posti letto esterna al centro storico, con ulteriori posti letto collocati diffusamente all'interno del centro storico. Maggiore è il numero di posti letto ad albergo diffuso, più alta sarà la valutazione della proposta progettuale.

3. Le principali caratteristiche dell'albergo diffuso dovranno essere:

- la gestione unitaria e imprenditoriale;
- l'offerta di servizi alberghieri e ambienti comuni a tutti gli ospiti alloggiati nei diversi edifici che lo compongono;
- un ambiente "autentico" fatto di case di pregio, ammobiliate e ristrutturate;

- una distanza tra gli immobili che non è tale da impedire alla gestione di offrire a tutti gli ospiti, non solo i servizi alberghieri, ma anche l'esperienza stessa della formula ospitale;
- una gestione professionale coerente con la proposta di autenticità dell'esperienza e con le radici nel territorio;
- uno stile riconoscibile, una identità leggibile in tutte le componenti della struttura ricettiva, che non si configura come una semplice sommatoria di case ristrutturate e messe in rete.

4. La proposta integrata di ospitalità diffusa dovrà essere accompagnata dalla dimostrazione della disponibilità dei beni immobili, anche sotto forma di atto unilaterale d'obbligo reso dalla proprietà in favore del soggetto proponente che partecipa alla dimostrazione d'interesse.

Articolo 5 – Partecipanti

1. Possono partecipare al presente bando le persone fisiche o giuridiche che alla data di presentazione della proposta progettuale al Comune, abbiano la piena e incondizionata disponibilità dei beni immobili.

Articolo 6 – Requisiti di ammissibilità delle proposte

1. Le iniziative dei privati devono rispondere, pena l'esclusione, ai seguenti requisiti di ammissibilità:

a) formali:

- ammissibilità del proponente;
- correttezza formale;

b) specifici, come indicati al successivo articolo 7 del presente Bando.

Articolo 7 – Criteri di ammissibilità delle proposte progettuali

1. Le proposte progettuali devono contenere la seguente documentazione tecnico progettuale, **pena l'esclusione**:

A) una relazione, massimo 15 cartelle, nella quale siano descritte le principali caratteristiche del nuovo complesso alberghiero. La relazione, dopo un'eventuale premessa dal contenuto libero, dovrà sviluppare obbligatoriamente ed esclusivamente i seguenti capitoli, da riportare esattamente nel seguente ordine e titolazione:

A.1) Stato di fatto dei luoghi e degli immobili esistenti;

A.2) Descrizione della proposta progettuale;

A.3) Conformità urbanistica, sistema dei vincoli, effetti ambientali e modificazione del paesaggio;

A.4) Tecniche di bioarchitettura, risparmio energetico e produzione di energia da fonte rinnovabile;

A.5) Approvvigionamento idrico, depurazione delle acque e altri servizi pubblici a rete;

A.6) Proposta integrativa di albergo diffuso;

A.7) Analisi dei flussi turistici locali;

A.8) Standard urbanistici, indici di progetto e di consumo di suolo;

A.9) Cronoprogramma degli interventi;

A.10) Costi, investimenti e occupazione;

B) Elaborati grafici generali, in scala 1:10000, 1:5000, 1:500, 1:200, raccolti in fascicolo formato A2 (h 42,0cm x l 59,4cm);

C) Rappresentazioni virtuali, rendering 3D fotorealistici, fotoinserimenti, raccolti in fascicolo formato A2 (h 42,0cm x l 59,4cm). E' facoltativa la presentazione di DVD con animazioni virtuali;

D) Titolo di proprietà o altro titolo equivalente comprovante la disponibilità dell'area e degli immobili oggetto di proposta progettuale;

E) Dossier fotografico dello stato di fatto delle aree e degli immobili oggetto di proposta progettuale;

F) Dichiarazione resa a cura del tecnico incaricato di conformità/non conformità della proposta progettuale alle norme del Regolamento Urbanistico vigente;

G) Dimostrazione a cura del tecnico incaricato, di legittimità del patrimonio edilizio esistente ai sensi degli articoli 80 bis e 81 del RU vigente;

2. Tutta la documentazione tecnico progettuale dovrà essere elaborata con sistemi di progettazione digitale e presentata anche su supporto informatico.

Articolo 8 - Criteri di valutazione e punteggi

1. Per la valutazione delle proposte progettuali il Comune utilizza i criteri riportati di seguito.

a) Interventi in adiacenza al capoluogo

Il criterio si riferisce ad interventi da realizzare a ridosso del sistema insediativo del capoluogo tali da prefigurare una maggiore interrelazione funzionale della struttura alberghiera con le attività presenti nel centro storico e la vita della comunità locale nel suo insieme.

Massimo punteggio da assegnare: 10

b) Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Il criterio si riferisce ad interventi sul patrimonio edilizio esistente, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'impianto originario, mediante l'utilizzazione di materiali compatibili con le tipologie e le caratteristiche architettoniche esistenti. Qualora la proposta progettuale preveda sia l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente sia nuove volumetrie, il punteggio assegnato sarà ridotto della metà ovvero proporzionato in base ai rispettivi pesi.

Massimo punteggio da assegnare: 15

c) Interventi su "edifici e manufatti di interesse storico" (art. 42 del RU)

Il criterio si riferisce ad interventi sul patrimonio edilizio esistente sottoposti alla categoria del restauro e risanamento conservativo secondo le disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico Comunale. Qualora la proposta progettuale preveda sia l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente sia nuove volumetrie, il punteggio sarà attribuito in proporzione ai rispettivi pesi.

Massimo punteggio da assegnare: 20

d) Interventi su immobili di pregio storico, culturale e architettonico (immobili sottoposti a vincolo ai sensi del d.lgs. 42/2004)

Il criterio si riferisce ad interventi sul patrimonio edilizio esistente sottoposto ai vincoli di cui al D.Lgs n° 42 del 22 gennaio 2004. Qualora la proposta progettuale preveda sia l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente sia nuove volumetrie, il punteggio sarà attribuito in proporzione ai rispettivi pesi.

Massimo punteggio da assegnare: 30

e) Cantierabilità dell'intervento

Il criterio si riferisce alla dimostrazione della capacità finanziaria ed economica del proponente, da fornire mediante dichiarazione di almeno due istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n° 385. Tale dichiarazione deve riportare esplicitamente il riferimento alla capacità finanziaria rispetto all'ammontare complessivo dell'investimento indicato nel documento A), capitolo A.9).

Massimo punteggio da assegnare: 10

f) bioarchitettura, efficienza energetica e contenimento dei consumi idrici

Il criterio si riferisce ad interventi sul patrimonio edilizio esistente e a quelli di nuova edificazione che propongono soluzioni tecniche di bioarchitettura, di contenimento dei consumi energetici e di quelli idrici. Saranno valutate le soluzioni tecniche che non derivano da obblighi normativi statali, regionali e comunali di cui agli articoli 57 e 79 del vigente Regolamento Urbanistico.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovrà essere indicata la classe energetica dell'edificio prima e dopo l'intervento di recupero.

Massimo punteggio da assegnare: 15

g) Interventi che prevedono l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili

Il criterio si riferisce alla realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili al servizio dell'immobile oggetto dell'intervento.

Massimo punteggio da assegnare: 10

h) Investimento e occupazione

Il criterio si riferisce ad una valutazione complessiva e cumulativa dei fattori di rilevanza economica. Si prenderà a riferimento l'ammontare dell'investimento espresso in €/posto letto nonché il livello occupazionale espresso in €/unità di lavoro.

Massimo punteggio da assegnare: 10

i) classificazione e dotazione di servizi aggiuntivi

Il criterio tende ad assegnare un punteggio in relazione alla qualità della struttura alberghiera nel suo complesso, a partire dalla classificazione delle stelle, dalle dotazioni di servizi aggiuntivi come SPA, sala meeting e conferenze, piscina e luoghi per la ricreazione, connettività di rete, ecc.

A tale riguardo il proponente dovrà necessariamente indicare la classificazione a cui si intende fare riferimento.

Massimo punteggio da assegnare: 20

l) albergo diffuso

Il criterio si riferisce all'eventualità che la proposta progettuale della nuova struttura alberghiera sia accompagnata da un progetto integrativo di albergo diffuso che, sfruttando il patrimonio edilizio esistente del centro storico, contribuisca ad incrementare l'ospitalità turistica del borgo medievale. Tutte le informazioni relative all'albergo diffuso, al rapporto funzionale e gestionale di questo con la nuova struttura alberghiera, all'investimento dedicato, dovranno essere desumibili dal paragrafo A.6) della relazione. I punti assegnati per questo criterio saranno direttamente proporzionali al numero di posti letto e di strutture di albergo diffuso collocate nel centro storico.

Punteggio da assegnare: 2 punti/posto letto

Punteggio da assegnare: 10 punti/presidio

m) conformità con il Regolamento Urbanistico vigente

Il criterio si riferisce alla possibilità che la proposta progettuale sia conforme o meno alle disposizioni normative e prestazionali del Regolamento Urbanistico vigente. In caso di non conformità saranno attribuiti punteggi intermedi in riferimento al grado di discostamento dalle normative vigenti.

Massimo punteggio da assegnare: 20

Articolo 9 – Attività di valutazione

1. La Commissione Valutatrice provvederà all'assegnazione dei relativi punteggi per ogni classe di criterio. I punteggi, comprensivi di eventuali note esplicative, saranno riportati in apposito verbale di seduta. Il verbale sarà approvato con atto della Giunta Comunale e costituirà l'aggiudicazione provvisoria del presente avviso.

2. Le caratteristiche prestazionali, dimensionali, le soluzioni tecniche, le prerogative economiche ed occupazionali, l'eventuale proposta integrativa di albergo diffuso, e quanto altro dichiarato e contenuto nella proposta progettuale presentata al Comune, assumono carattere vincolante ai fini della definitiva approvazione della graduatoria.

3. Salva comunque la necessità di espletare la procedura amministrativa per rendere conforme l'intervento selezionato con il RU vigente, l'aggiudicazione definitiva avverrà dopo il deposito dell'istanza e prima del rilascio del titolo abilitativo.

4. Qualora il progetto definitivo depositato in Comune si discostasse dalla proposta progettuale formulata in sede di selezione, si provvederà d'ufficio alla verifica del punteggio precedentemente assegnato e, eventualmente, alla revoca dell'aggiudicazione provvisoria e alla rideterminazione della nuova graduatoria.

5. Qualora la formulazione della nuova graduatoria determinasse il cambiamento del primo selezionato, il progetto già depositato agli atti comunali s'intenderà automaticamente e insindacabilmente decaduto negli effetti procedurali e giuridici, senza che nulla possa essere preteso dal proponente per spese sostenute o danni.

6. Prima della revoca dell'atto di aggiudicazione provvisoria il Comune richiederà al proponente se intende ripristinare le caratteristiche quali-quantitative del progetto selezionato, tali da consentire il mantenimento dell'ordine della graduatoria provvisoria. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta il progetto selezionato s'intenderà automaticamente estromesso dalla graduatoria.

7. L'atto di aggiudicazione provvisoria non equivale ad alcuna forma di assenso o accettazione della proposta progettuale sotto il profilo di legittimità urbanistico-edilizio. L'esatta rispondenza del progetto alle norme urbanistiche, edilizie, igienico sanitarie e di settore, sarà valutata in sede di rilascio del titolo abilitativo.

8. La Commissione Valutatrice, prima dell'apertura dei plichi contenenti la proposta progettuale e previa trascrizione nel verbale di seduta, può assumere determinazioni di specificazione o chiarimento dei criteri di cui al precedente articolo 8.

9. L'attività di valutazione sarà svolta in una o più sedute giornaliere, anche non consecutive. Qualora la Commissione per qualsiasi motivo avesse necessità di aggiornarsi ad altra data o sospendere i lavori di valutazione per richiedere chiarimenti o precisazioni ai partecipanti, tutto il materiale di gara sarà racchiuso in un nuovo contenitore, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, e sarà custodito diligentemente presso la sede comunale.

10. Tutte le sedute della Commissione Valutatrice sono pubbliche.

11. Previa motivazione da riportare nel verbale di seduta, la Commissione Valutatrice si riserva la facoltà insindacabile di concludere la procedura selettiva senza la

predisposizione di una graduatoria finale. Anche in tale caso nulla potrà essere imputato all'Amministrazione comunale per il rimborso delle spese, per danno emergente o lucro cessante.

Articolo 10 - Modalità e termini di presentazione della dimostrazione d'interesse

1. La dimostrazione d'interesse, sottoscritta dal proprietario degli immobili e/o dal legale rappresentante, completa di tutta la documentazione, deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, servizio di posta celere o prioritaria, ovvero a mezzo agenzia di recapito, ovvero mediante consegna a mano al protocollo generale di questo Comune, in apposito plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato a:

COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA
Settore Assetto del Territorio
Via Roma n. 5
57021 CAMPIGLIA MARITTIMA (LI)

2. Il recapito del plico a mezzo posta rimane ad esclusivo rischio del mittente per cui il Comune non assume nessuna responsabilità qualora, per qualsiasi motivo, il plico non giunga a destinazione in tempo utile.

3. Il plico dovrà riportare esternamente l'indicazione e l'indirizzo del mittente, la data di scadenza della selezione nonché il seguente oggetto: **DIMOSTRAZIONE D'INTERESSE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA ALBERGHIERA.**

Il plico dovrà pervenire al protocollo del Comune di Campiglia Marittima, via Roma 5, **pena l'esclusione**, entro le ore 12.00 del giorno:

venerdì 28 marzo 2014

4. Il presente bando è disponibile presso l'Ufficio Urbanistica comunale ed anche sul profilo internet www.comune.campigliamarittima.li.it.

5. Tutti i documenti e gli elaborati grafici costituenti la proposta progettuale dovranno essere tradotti nella lingua italiana, **pena esclusione**.

Articolo 11 - Informazioni

1. Eventuali informazioni o chiarimenti relative alla presente selezione possono essere richieste al Responsabile del Servizio Urbanistica, arch. Annalisa Giorgetti al recapito telefonico 0565 839249 o via e-mail all'indirizzo a-giorgetti@Comune.campigliamarittima.li.it

Articolo 12 - Spese

1. Tutte le spese conseguenti e derivanti dalla presente procedura selettiva, compreso le spese di pubblicazione del bando, saranno poste a carico della proposta progettuale risultata prima in graduatoria.

Articolo 13 - Trattamento dei dati

1. Il presente bando costituisce informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs 196/2003 (Codice in materia di trattamento dei dati personali) e successive modifiche.
2. I dati personali forniti con le domande e la documentazione prevista nel bando e richiesti ai fini della valutazione delle domande medesime sono trattati, anche mediante strumenti informatici, per le finalità inerenti al procedimento di selezione di cui al presente bando.
3. Si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei proponenti e della loro riservatezza.
4. Titolare del trattamento in questione è il Comune di Campiglia Marittima, via Roma 5 57021 (LI).

Articolo 14 – Lex specialis

1. Il presente bando costituisce *Lex specialis* e le clausole in esso contenute sono finalizzate alla tutela dell'interesse pubblico e alla più ampia concorrenza.

Il Dirigente del Settore Assetto del Territorio
Arch. Alessandro Grassi