



SEGRETERIA DI STATO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
E COMMERCIO



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TURISMO



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TERRITORIO

AVVISO INTERNAZIONALE ESPLORATIVO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE D'USO, DELL'AREA "EX TIRO A VOLO DI MURATA"

Il Segretario di Stato per l'Industria, l'Artigianato e il Commercio, il Segretario di Stato per il Turismo e il Segretario di Stato per il Territorio e l'Ambiente in esecuzione della delibera di Congresso di Stato n.35 assunta nella seduta del 3 ottobre 2022,

PREMESSO CHE

- l'attività della Segreteria di Stato per l'Industria, l'Artigianato e il Commercio è volta ad attrarre investimenti strategici e prioritari per la crescita del tessuto economico e la sua internazionalizzazione;
- il settore delle imprese ricettive costituisce da sempre la base per lo sviluppo del comparto turistico, una delle principali fonti di reddito del Paese e un valore assoluto determinante per la definizione del PIL e che gli effetti negativi ricaduti su tale settore a causa dapprima, dell'emergenza sanitaria ora, della crisi internazionale impongono scelte precise e coerenti;
- il Piano Strategico per il Turismo della Repubblica di San Marino intende riposizionare San Marino come destinazione turistica a livello internazionale e ha dato mandato al Congresso di Stato di predisporre all'interno del progetto complessivo un piano delle strutture di accoglienza volto al miglioramento e al potenziamento dei servizi offerti finalizzati alla creazione di nuove forme di attrattività turistica;
- l'Ecc.ma Camera della Repubblica di San Marino è proprietaria dell'Area "Ex Tiro a Volo di Murata" situata vicino al Centro Storico della Repubblica di San Marino, in posizione geografica privilegiata;
- l'area in oggetto è da ritenersi un sito di importanza strategica nell'ambito dello sviluppo di progetti di valorizzazione turistica-commerciale finalizzati ad incentivare ed agevolare un segmento di industria, turismo e commercio di qualità con una ricaduta importante su tutto il tessuto economico del Paese;
- l'area in oggetto è già stata individuata dal Congresso di Stato quale area destinata ad investimenti nel settore dell'ospitalità e dell'hotellerie;
- si rende necessario valorizzare l'area in oggetto mediante interventi di riqualificazione tesi alla ristrutturazione al fine di renderla una eccellenza per il territorio della Repubblica di San Marino;
- solo una strategica collaborazione tra Stato e un soggetto professionalmente riconosciuto a livello internazionale potrà valorizzare il prestigio dell'area in oggetto;

RENDONO NOTO

la volontà di avviare, attraverso il presente Avviso Internazionale (di seguito anche Avviso), la ricerca di manifestazioni di interesse per la concessione in uso dell'area "Ex Tiro a Volo di Murata", ai fini della sua valorizzazione.

Il presente Avviso costituisce procedimento a evidenza pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento, imparzialità, proporzionalità ed economicità.

L'esito del presente Avviso servirà unicamente ad orientare l'azione futura della Segreteria



SEGRETERIA DI STATO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
E COMMERCIO



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TURISMO



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TERRITORIO

di Stato per l'Industria, l'Artigianato e il Commercio, della Segreteria di Stato per il Turismo e della Segreteria di Stato per il Territorio e l'Ambiente (di seguito anche Segreterie di Stato) riguardo alla possibilità di una eventuale concessione in uso dell'Area "Ex Tiro a Volo di Murata", ad un unico soggetto, ai fini della sua valorizzazione, e non impegna alcuna parte al proseguimento dell'iniziativa progettuale.

FINALITA' DELL'AVVISO

Il presente Avviso è finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse al fine di verificare la presenza di soggetti, professionalmente riconosciuti a livello internazionale, idonei e potenzialmente interessati ad una eventuale concessione in uso dell'Area "Ex Tiro a Volo di Murata", nel rispetto della finalità specificata nel presente Avviso.

Il presente Avviso, non costituisce promessa di contrattazione, né diritto di opzione né invito ad offrire, né offerta al pubblico, né promessa al pubblico e, pertanto, le manifestazioni di interesse che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per le Segreterie di Stato che rimangono libere, a loro insindacabile giudizio, di interrompere, modificare o cessare in qualsiasi momento il presente procedimento e di avviarne altro, ovvero di modificare e revocare l'Avviso medesimo. I soggetti che avranno manifestato interesse non potranno vantare alcun diritto o pretesa di risarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese, sostenuti da loro stessi e dai loro aventi causa.

Le Segreterie di Stato intendono, con il presente Avviso, acquisire manifestazioni di interesse da parte di soggetti che intendono impegnarsi a valorizzarla attraverso la sua riqualificazione anche mediante interventi sugli immobili esistenti nell'area ed eventuali nuove realizzazioni immobiliari nel rispetto delle normative vigenti in materia urbanistica edilizia e di tutela dei beni storico monumentali e di salvaguardia del paesaggio come meglio specificate in seguito.

L'area "Ex Tiro a Volo di Murata", oggetto di ristrutturazione e valorizzazione di cui sopra, dovrà essere utilizzata per le attività di ricettività alberghiera, ristorazione e servizi connessi alle stesse.

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area "Ex Tiro a Volo di Murata", oggetto del presente Avviso, situata nelle immediate vicinanze del centro storico è contraddistinta catastalmente al Foglio di Mappa 45 particella n.127, con una superficie di 33710 mq, e ubicata nel Castello della Città di San Marino, in località Murata. Il luogo ha una valenza paesaggistica dettata dal verde che la circonda, dal panorama d'alta quota e dall'essere parte del ciglio e del crinale del monte. Dall'area in esame si ha un affaccio sulla costa a 180° e lo sguardo si perde all'orizzonte.

L'area risulta agevolmente raggiungibile sia tramite mezzi di trasporto sia a piedi dal Centro Storico e l'accessibilità carrabile è assicurata da via del Serrone, strada di Tipo B – collettori principali, con funzioni di collegamento dei centri principali, di cui all'articolo 89 "Classificazione delle strade" della Legge 14 dicembre 2017 n.140 "Testo unico delle leggi urbanistiche ed edilizie". Tramite un sentiero attraverso il bosco circostante è possibile giungere fino alla Terza Torre.



SEGRETERIA DI STATO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
E COMMERCIO



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TURISMO



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TERRITORIO

Sull'area "Ex Tiro a Volo di Murata" è presente un fabbricato disposto su 3 livelli con una superficie totale di 1545 mq circa, di cui 575 mq circa al piano seminterrato, 630 mq circa al piano terra, 340 mq circa al piano primo. La particolare tipologia architettonica dell'edificio ne determina una perfetta integrazione con il territorio creando un legame con l'ambiente circostante.

L'area "Ex Tiro a Volo di Murata", urbanisticamente è destinata a parte in Zona Servizi (destinazione prevalente "al" (albergo) di progetto) di cui all'articolo 48 della Legge 29 gennaio 1992 n.7 "Piano Regolatore Generale e relative norme di attuazione", in parte a Zona da attrezzare a verde pubblico di cui all'articolo 29 della predetta Legge n.7/1992 ed in parte in Zona "R2 - aree di ristrutturazione edilizia ed urbanistica a piano particolareggiato", di cui all'articolo 39 della predetta Legge n.7/1992, (Piano Particolareggiato R227 Murata centro).

L'area rientra nel Complesso storico monumentale Città-Piagge-Mercatale (scheda a1,1) di cui alla Legge 28 ottobre 2005 n.147 ed è parte del crinale del monte, Organismo storico monumentale (scheda b2) di cui alla Legge n.147/2005; l'area risulta, altresì, inserita all'interno della Zona Buffer del Sito UNESCO di cui alla Legge 22 settembre 2009 n.133 nonché, in parte, nei beni Geologico Paesistico di cui alla Legge 16 novembre 1995 n.126.

Al presente Avviso si allegano, altresì, sotto la **lettera "A"** la planimetria dell'area "Ex Tiro a Volo di Murata" e sotto la **lettera "B"** delle immagini fotografiche degli immobili sopra descritti.

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE E DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA "EX TIRO A VOLO DI MURATA"

La proposta dovrà prevedere servizi e attività plurime e differenziate, anche in sinergia tra loro, in armonia con le caratteristiche dell'area e del contesto in cui è inserito, rivolte alla valorizzazione della stessa e compatibili con le norme vigenti.

La proposta dovrà riguardare il servizio turistico e/o ricettivo: dovranno prospettarsi programmi di intervento volti all'offerta di servizi ricettivi, di ristorazione e a questi connessi. La suddetta proposta potrà includere l'attività commerciale esclusivamente in via limitata ed accessoria.

La proposta di utilizzo dovrà essere presentata unitamente ad un progetto di valorizzazione dell'area, da realizzarsi anche mediante interventi sugli immobili esistenti nell'area ed eventuali nuove realizzazioni immobiliari nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela di bene storico monumentale e di salvaguardia del paesaggio come meglio specificate in seguito che tenga conto del miglioramento della risposta sismica, della classe energetica e degli usi dell'edificio con oneri a completo carico del proponente.

Ferma restando la piena autonomia del soggetto proponente e futuro concessionario di determinare le caratteristiche e il contenuto del progetto di riqualificazione secondo quanto ritenuto più idoneo per lo svolgimento della attività, le Segreterie di Stato si



SEGRETERIA DI STATO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
E COMMERCIO



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TURISMO



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TERRITORIO

impegnano a promuovere e facilitare, per il tramite degli Uffici e delle Autorità competenti, una fase di disamina preventiva congiunta fra la concessionaria e i medesimi Uffici ed Autorità, in vista della definizione del progetto di riqualificazione, al fine del raggiungimento dei reciproci interessi ed obiettivi.

CONCESSIONE IN USO

L'area "Ex Tiro a Volo di Murata", oggetto del presente Avviso sarà conferita in concessione d'uso. I termini del contratto di concessione d'uso, eventualmente stipulato in esito ad una specifica e successiva fase negoziale, verranno definiti di concerto fra le parti.

Le Segreterie di Stato rendono noto sin da ora che, a fronte dell'effettuazione degli interventi sull'area, sugli immobili esistenti nell'area ed eventuali nuove realizzazioni immobiliari e delle relative spese sostenute, l'area verrà concessa in uso esclusivo per l'intera durata del contratto, senza che alcun canone di concessione sia dovuto, con impegno del concessionario a svolgere l'attività ricettiva, di ristorazione e dei servizi connessi precedentemente esposta, subordinatamente al rilascio in favore della concessionaria delle prescritte licenze, autorizzazioni e nulla osta e di ogni altra autorizzazione necessaria in relazione all'uso predetto.

Gli introiti derivanti dall'esercizio delle attività ammesse saranno a totale beneficio del concessionario.

PRINCIPALI TERMINI DELLA FUTURA CONCESSIONE

Si indicano di seguito alcune delle principali condizioni della concessione di valorizzazione che potrà eventualmente essere stipulata dopo l'espletamento di una specifica e successiva fase negoziale. Tali condizioni potranno essere oggetto di possibili modifiche.

DURATA: al fine di assicurare il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento di riqualificazione, nonché di consentire al concessionario di attivare sul bene un solido programma di sviluppo, il contratto di concessione d'uso avrà durata non inferiore ad anni 20 (venti) e non superiore ad anni 30 (trenta) in funzione dell'effettivo valore dell'investimento, decorrenti dalla data di rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio delle attività da svolgersi o, se successiva, dalla data di fine dei lavori. La durata della concessione potrà essere oggetto di proroga da parte del concedente, previa negoziazione tra le parti, a seguito di ulteriori investimenti di valorizzazione dell'area da parte del concessionario e a seguito di autorizzazione da parte degli organismi competenti.

CONDIZIONI DELL'AREA - MANUTENZIONE: L'Area "Ex Tiro a Volo di Murata", sarà consegnata al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'emissione del presente Avviso.

Saranno a carico del futuro concessionario tutti gli interventi necessari al fine di riqualificazione e valorizzazione dell'area, tra cui gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, costi di gestione e tutti gli oneri per l'adeguamento e la riqualificazione degli spazi, sulla base del progetto nonché a seguito di negoziazione tra le parti.



SEGRETERIA DI STATO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
E COMMERCIO



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TURISMO



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TERRITORIO

Saranno altresì a carico del futuro concessionario tutti gli oneri per l'ottenimento di permessi e autorizzazioni presso gli uffici/enti competenti per la ristrutturazione e riqualificazione dell'area e il relativo utilizzo.

IMMOBILI. Al termine della concessione gli immobili persistenti nell'area, siano essi derivanti da interventi sugli immobili esistenti o eventuali nuove realizzazioni immobiliari resteranno di piena ed esclusiva proprietà dell'Eccellentissima Camera della Repubblica di San Marino, senza necessità di alcun onere, risarcimento o quant'altro a favore del concessionario.

DESTINATARI

Destinatari del presente Avviso sono persone fisiche e giuridiche, ivi inclusi i gruppi internazionali, con comprovata esperienza ultradecennale nel settore della ricettività, della ristorazione e dei servizi connessi, che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

SOPRALLUOGHI E RICHIESTE DI INFORMAZIONI

Il manifestante può richiedere di visionare gli spazi secondo tempi e modalità operative da concordare con le Segreterie di Stato, di concerto con gli Uffici/Enti competenti.

Le richieste di informazioni e chiarimenti potranno essere rivolte via email alla Segreteria di Stato per l'Industria, l'Artigianato e il Commercio all'indirizzo info.industria@gov.sm entro 5 giorni lavorativi precedenti la data prevista per il termine di presentazione delle manifestazioni.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Il soggetto interessato potrà far pervenire la propria manifestazione di interesse alla concessione in uso dell'area per le finalità di cui al presente Avviso, compilando l'apposito modulo "**Manifestazione di Interesse**" (**Allegato C**).

Al modulo sopra indicato, debitamente compilato in ogni sua parte, dovranno essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:

- a) fotocopia del documento di identità del sottoscrittore e, con riferimento alle persone giuridiche, la visura camerale con elenco soci;
- b) una relazione descrittiva in cui il manifestante dovrà rappresentare: la diretta comprovata esperienza ultradecennale o eventuali collaborazioni con soggetti terzi con analoga e qualificata esperienza, nel settore ricettivo, della ristorazione e dei servizi connessi; la tipologia di attività svolta, con indicazione dei mercati di riferimento; eventuali esperienze di gestione di strutture ricettive e/o di ristorazione analoghi a quelli di cui al presente Avviso (massimo 20 pagine A4, carattere times 12, interlinea 1; sono accettate anche immagini fotografiche e tabelle, sempre all'interno delle 20 pagine massime).



SEGRETERIA DI STATO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
E COMMERCIO



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TURISMO



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TERRITORIO

La comprovata esperienza ultradecennale andrà inoltre documentata con certificazioni/ attestazioni/ documentazioni da cui si possa ricavare tale dato.

La manifestazione d'interesse e i citati documenti dovranno pervenire, entro e non oltre le ore **12.00** del **giorno 12 gennaio 2023**, con le seguenti modalità:

- tramite Raccomandata Elettronica (TNotice) all'indirizzo: info.industria@gov.sm l'oggetto del messaggio dovrà riportare la seguente dicitura: **AVVISO INTERNAZIONALE ESPLORATIVO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE D'USO, DELL'AREA EX TIRO A VOLO DI MURATA.**
- in busta chiusa, consegnata a mano o spedita tramite posta o corriere, al seguente indirizzo: Segreteria di Stato per l'Industria, l'Artigianato, e il Commercio - Contrada Del Collegio 38, 47890 San Marino. La busta dovrà riportare all'esterno, la seguente dicitura: "AVVISO INTERNAZIONALE ESPLORATIVO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE D'USO, DELL'AREA EX TIRO A VOLO DI MURATA, oltre che riportare l'indirizzo e nominativo del mittente.

Inviando l'email, o consegnando la busta o spedendola, il manifestante dichiara di aver preso visione di quanto previsto nell'Avviso e di accettarne tutte le condizioni.

La manifestazione di interesse non costituisce prova di possesso del requisito richiesto per l'ammissione. L'invio, la spedizione o la consegna della manifestazione di interesse e relativi documenti è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Segreteria di Stato per l'Industria, l'Artigianato e il Commercio e della Pubblica Amministrazione ove per disguidi tecnici, ovvero, per qualsiasi altro motivo, la manifestazione di interesse non pervenga al domicilio sopra indicato.

Il manifestante, che rilasci dichiarazioni false e mendaci sarà ritenuto responsabile ai sensi dell'articolo 24 della Legge n. 159/2011 pena altresì l'esclusione immediata da questo procedimento e eventuali fasi successive.

ESITO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse pervenute non avranno alcun carattere di vincolatività per le Segreterie di Stato. Le manifestazioni di interesse non preconstituiranno alcun titolo o condizione rispetto alle successive decisioni che dovranno essere assunte dal Congresso di Stato.

Il presente Avviso non prevede la formulazione di graduatorie di merito né attribuzione di punteggi.

Trattandosi di Avviso esplorativo, le Segreterie di Stato, su incarico del Congresso di Stato si riservano, fin da ora, di non procedere a qualsivoglia procedura per l'assegnazione in concessione dell'area ai fini della sua valorizzazione senza che ciò comporti diritto alcuno



SEGRETERIA DI STATO
INDUSTRIA ARTIGIANATO
E COMMERCIO



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TURISMO



SEGRETERIA DI STATO
PER IL TERRITORIO

da parte degli interessati.

Le Segreterie di Stato, per il tramite del Congresso di Stato, si riservano inoltre la completa autonomia decisionale rispetto all'oggetto del presente Avviso e a ogni altro aspetto o contenuto di un'eventuale successiva qualsivoglia procedura per l'assegnazione in concessione dell'area, nonché le eventuali garanzie che il proponente sarà chiamato a rilasciare, previa deliberazione del Congresso di Stato.

Il Segretario di Stato
Fabio Righi



Il Segretario di Stato
Federico Pedini Amati



Il Segretario di Stato
Stefano Canti



