



**SEGRETERIA DI STATO
PER IL TURISMO, POSTE, COOPERAZIONE
ED EXPO**

**AVVISO INTERNAZIONALE ESPLORATIVO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI
INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE
CONCESSIONE D'USO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "NIDO DEL FALCO"**

Il Segretario di Stato per il Turismo, le Poste, la Cooperazione ed Expo, in esecuzione della delibera di Congresso di Stato n. 49 assunta nella seduta del 29 giugno 2022,

PREMESSO CHE

- a) 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 Governo di predisporre all'interno del progetto complessivo un piano delle strutture di accoglienza volto al miglioramento ed al potenziamento dei servizi offerti, creando i presupposti per nuove forme di attrattività turistica;
- b) l'Ecc.ma Camera della Repubblica di San Marino è proprietaria del complesso immobiliare denominato "Nido del Falco" (di seguito anche "Immobile") situato nel cuore storico della Repubblica di San Marino che vanta tra le sue peculiarità una veduta panoramica eccezionale sulla Romagna, la costa dell'Adriatico, nonché scorci suggestivi di monti e colline marchigiane. Proprio la peculiarità della sua posizione, incastonato nel sito Unesco, con le Tre Torri al suo fianco, lo rendono un candidato ideale a divenire uno dei simboli dell'unicità di San Marino nel mondo, perseguibile solo attraverso una strategica collaborazione tra Stato e soggetti professionalmente riconosciuti a livello internazionale, che ne possano valorizzare ancor più la bellezza naturale;
- c) l'Immobile, altresì per la peculiarità sopra indicata, è da ritenersi un sito di importanza strategica nell'ambito dello sviluppo di progetti di valorizzazione turistica, anche con riferimento al prodotto turistico Wedding, finalizzato a incentivare e agevolare la celebrazione dei matrimoni in Repubblica dei cittadini stranieri e dei relativi ricevimenti, con l'obiettivo di realizzare un ampliamento dell'offerta turistica;
- d) si rende necessario valorizzare l'Immobile mediante interventi di riqualificazione, tesi alla ristrutturazione e rimodulazione della funzione, al fine di renderlo un'eccellenza per il territorio della Repubblica di San Marino,

RENDE 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'immobile denominato "Nido del Falco", 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 di Stato per il Turismo riguardo la possibilità di una successiva procedura selettiva e fase negoziale avente ad oggetto la concessione in uso dell'Immobile ad un unico soggetto, ai fini della sua valorizzazione, e non impegna alcuna parte al proseguimento dell'iniziativa progettuale.

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omagnano, 20 - 47890 San Marino

T +378 (0549) 885397





**SEGRETERIA DI STATO
PER IL TURISMO, POSTE, COOPERAZIONE
ED EXPO**

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 a partecipare a una eventuale successiva procedura selettiva per la concessione in uso dell'Immobile, 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 la Segreteria di Stato per il Turismo che rimane libera, a suo 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.

Rilevato lo stato dell'Immobile e l'assenza di interventi tesi alla valorizzazione dello stesso, la Segreteria di Stato per il Turismo intende quindi, con il presente Avviso, acquisire manifestazioni di interesse da parte di soggetti che intendono impegnarsi a valorizzarlo attraverso la ristrutturazione che, oltre a migliorarne le parti edilizie, strutturali ed impiantistiche, ne riqualifichi e rivaluti gli usi, nel rispetto dello strumento urbanistico vigente.

L'Immobile, oggetto di ristrutturazione e valorizzazione di cui sopra, dovrà essere utilizzato per talune delle seguenti attività: ristorazione, caffetteria, banchettistica, ricettività, organizzazione di eventi e cerimonie, lounge e sala da ballo, di vendita di prodotti alimentari, bevande e altri beni e servizi, nonché eventuale ospitalità, promuovendo nello stesso tempo la rivitalizzazione e riqualificazione dell'area.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'Immobile, oggetto del presente Avviso, è situato in Contrada dei Magazzini ed è disposto su tre livelli facenti parte di maggior corpo di fabbricato, distinto Catastalmente al Foglio di Mappa n. 42, part. 297, sub. 8,9,10,11,12 e 13 (il tutto meglio evidenziato con colorazione gialla sulle planimetrie - estratto catastale e partita - allegate al presente Avviso sotto la lettera "A").

Il corpo principale dell'Immobile è ubicato al piano terzo e ammezzato ed è costituito da locali **di mq 285** circa i quali si affacciano su un'ampia superficie pertinenziale dalla quale si gode un panorama mozzafiato.

Nel suo complesso i locali dell'Immobile in oggetto hanno una superficie totale netta **di mq 735** circa nonché un'area pertinenziale costituita da terrazzi e agiamenti di **mq totali 1.120 circa** (come meglio indicato nella planimetria allegata sotto la lettera "B"), parte dei quali rientrano nella classificazione tipologica di organismo storico monumentale - Crinale del Monte Titano.

Si allegano, altresì, al presente Avviso delle immagini fotografiche dell'Immobile in oggetto e delle relative pertinenze "C".

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

La proposta dovrà prevedere servizi e attività plurime e differenziate, anche in sinergia tra loro, in armonia con le caratteristiche dell'Immobile e del contesto in cui è inserito, rivolte alla valorizzazione dello stesso e compatibili con le norme vigenti per l'utilizzo degli immobili storici tutelati.

La proposta dovrà riguardare il servizio turistico e/o ricettivo: dovranno prospettarsi programmi di intervento volti all'offerta di servizi di ristorazione e di accoglienza con attenzione alla cultura

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omagnano, 20 - 47890 San Marino

T +378 (0549) 885397





**SEGRETERIA DI STATO
PER IL TURISMO, POSTE, COOPERAZIONE
ED EXPO**

enogastronomica e alle eccellenze del territorio nonché una gestione dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Dovranno altresì prevedersi programmi di intervento volti all'offerta di taluni dei seguenti servizi: banchettistica, organizzazione di eventi e cerimonie, lounge e sala da ballo, di vendita di prodotti alimentari, bevande e altri beni e servizi, nonché eventuale ospitalità.

La proposta di utilizzo dovrà essere presentata unitamente ad un progetto di valorizzazione dell'Immobile, da realizzarsi mediante la ristrutturazione edilizia e architettonica del fabbricato, oltre che mediante il miglioramento della risposta sismica, della classe energetica e degli usi dell'edificio, con oneri a completo carico del proponente.

Il costo dell'intervento di ristrutturazione architettonica-strutturale dell'intero fabbricato, degli spazi e aree di pertinenza, viene stimato individuando un costo non inferiore ad Euro 2.500.000,00 (Euro duemilionicinquecentomila/00).

La proposta di utilizzo e il progetto di ristrutturazione, riqualificazione e destinazione d'uso dell'Immobile saranno da presentarsi nell'eventuale successiva procedura selettiva.

Ferma restando la piena autonomia del soggetto proponente e futuro concessionario di determinare le caratteristiche e il contenuto del progetto di ristrutturazione e riqualificazione secondo quanto ritenuto più idoneo per lo svolgimento della attività, la Segreteria di Stato per il Turismo si impegna 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 ristrutturazione e riqualificazione, tenuto altresì conto dei vincoli di cui alla Legge n. 147/2005 e dei vincoli UNESCO, al fine del raggiungimento dei reciproci interessi ed obiettivi.

CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO

L'Immobile oggetto del presente Avviso, nonché dell'eventuale successiva procedura di selezione, sarà conferito in concessione d'uso a titolo gratuito. 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.

La Segreteria di Stato per il Turismo rende noto sin da ora che a fronte dell'effettuazione dei lavori di ristrutturazione e delle spese sostenute per i relativi interventi, che non potranno essere inferiori ad euro 2.500.000,00 e previo riconoscimento della relatività congruità tecnico-economica, l'Immobile verrà quindi concesso in uso esclusivo a titolo gratuito per l'intera durata del contratto, senza che alcun canone di concessione sia dovuto, con impegno del concessionario a svolgere l'attività dell'offerta turistica 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

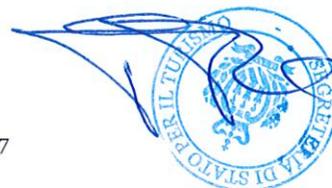
Si indicano di seguito alcune delle principali condizioni della concessione di valorizzazione che potrà eventualmente essere stipulata dopo l'espletamento di una specifica e successiva fase negoziale. Tali condizioni potranno essere oggetto di possibili modifiche.

DURATA: al fine di assicurare il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento di ristrutturazione e riqualificazione, nonché di consentire al concessionario di attivare sul bene un solido programma di sviluppo, il contratto di concessione d'uso avrà durata di anni 20 (venti), 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,

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omagnano, 20 - 47890 San Marino

T +378 (0549) 885397





**SEGRETERIA DI STATO
PER IL TURISMO, POSTE, COOPERAZIONE
ED EXPO**

previa negoziazione tra le parti, a seguito di ulteriori investimenti di valorizzazione dell'Immobile da parte del concessionario e a seguito di autorizzazione da parte degli organismi competenti.

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE - MANUTENZIONE: l'Immobile sarà consegnato 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'Immobile, 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 vincitore dell'eventuale procedura selettiva, nonché a seguito di negoziazione tra le parti.

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'Immobile e il relativo utilizzo.

DESTINATARI

Destinatari del presente Avviso sono persone fisiche e giuridiche, ivi inclusi i gruppi internazionali, con comprovata esperienza ultradecennale nel settore della ristorazione e/o accoglienza, 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 la Segreteria di Stato per il Turismo, di concerto con gli Uffici/Enti competenti.

Le richieste di informazioni e chiarimenti potranno essere rivolte alla Segreteria di Stato per il Turismo 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'Immobile per le finalità di cui al presente Avviso, compilando l'apposito modulo "**Manifestazione di Interesse**" (Allegato D).

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 della ristorazione/accolgenza; la tipologia di attività svolta, con indicazione dei mercati di riferimento; eventuali esperienze di gestione di immobili 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).

Condizione necessaria all'ammissione alla eventuale successiva procedura selettiva è la comprovata esperienza ultradecennale, da documentarsi con certificazioni/attestazioni/documentazioni da cui si possa ricavare tale dato.





**SEGRETERIA DI STATO
PER IL TURISMO, POSTE, COOPERAZIONE
ED EXPO**

La manifestazione d'interesse e i citati documenti dovranno pervenire, entro e non oltre le ore **12.00** del giorno **15/09/2022**, con le seguenti modalità:

- tramite posta elettronica all'indirizzo: corrispondenza.turismo@gov.sm; l'oggetto del messaggio dovrà riportare la seguente dicitura: AVVISI INTERNAZIONALE ESPLORATIVO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE D'USO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE NIDO DEL FALCO".

- in busta chiusa, consegnata a mano o spedita tramite posta o corriere, al seguente indirizzo: Segreteria di Stato per il Turismo, Poste, Cooperazione ed Expo – Contrada Omagnano 20, 47890 San Marino. La busta dovrà riportare all'esterno, la seguente dicitura: "AVVISI INTERNAZIONALE ESPLORATIVO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE D'USO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE NIDO DEL FALCO", 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 il Turismo 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'art. 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 la Segreteria di Stato per il Turismo. Le manifestazioni di interesse non precostituiranno 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, la Segreteria di Stato per il Turismo, su incarico del Congresso di Stato si riserva, fin da ora, di non procedere all'avvio di una procedura di selezione per l'assegnazione in concessione dell'intero Immobile ai fini della sua valorizzazione senza che ciò comporti diritto alcuno da parte degli interessati.

La Segreteria di Stato per il Turismo, per il tramite del Congresso di Stato, si riserva inoltre la completa autonomia decisionale rispetto all'oggetto del presente Avviso e a ogni altro aspetto o contenuto di un'eventuale successiva procedura selettiva, nonché le eventuali garanzie che il proponente sarà chiamato a rilasciare, previa deliberazione del Congresso di Stato.

IL SEGRETARIO DI STATO
Federico Pedini Amati

