



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO



SEGRETERIA DI STATO
TURISMO POSTE COOPERAZIONE
ED EXPO



SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE
E AGRICOLTURA

AVVISO INTERNAZIONALE ESPLORATIVO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE D'USO, DELL'AREA RELATIVA ALLO SVILUPPO INFRASTRUTTURALE "AVIOSUPERFICIE TORRACCIA" IN LOCALITA' DOMAGNANO

Il Segretario di Stato per le Finanze e Bilancio e Trasporti; il Segretario di Stato per il Turismo le Poste, la Cooperazione ed Expo; il Segretario di Stato per il Territorio ed Ambiente, in esecuzione della delibera del Congresso di Stato n°20 assunta nella seduta del 14 dicembre 2023,

PREMESSO CHE

- Il piano strategico per il Turismo della Repubblica di San Marino intende riposizionare San Marino come destinazione turistica a livello internazionale e considerato che il Governo ritiene strategico lo sviluppo dell'aviosuperficie di Torraccia per il miglioramento ed il potenziamento dei servizi offerti;
- l'Eccellentissima Camera della Repubblica di San Marino è proprietaria dell'area di superficie e del complesso immobiliare denominato "aviosuperficie di Torraccia" situato in località Torraccia in Strada di Montelupo 27 47905 distinta catastalmente al foglio di mappa dati catastali – Foglio 26 Mappale 48-50-52-65-66-97-99-102-116-180-189- Zona urbanistica ZS PP aviosuperficie e che sono in corso le procedure di pubblica utilità delle aree necessarie all'ampliamento dell'infrastruttura aviosuperficie distinta catastalmente dal Foglio 26 particelle 12-13-35-52-187-191-193, Foglio 25 particelle 115-116 (in parte)-181 (in parte)- 98 (in parte) -224-309-308-359-225-358-226-223 (in parte), che annovera un'ampia veduta panoramica sulla Romagna e la costa dell'Adriatico;
- l'area in oggetto è già stata individuata dal Congresso di Stato quale destinazione utile ad attrarre investimenti per lo sviluppo del settore aeronautico, in particolare business aviation, aviazione generale, turistica, nonché area utile a realizzare una base per l'approdo di elicotteri appartenenti alla categoria di aviazione generale;
- sull'area in oggetto oltre alle peculiarità sopra indicate, si ritiene utile sviluppare il servizio a terra per la gestione aeroportuale (ground handling), manutenzione degli aeromobili (approved maintenance organization) , rifornimento aerei, e di aviorimessa (hangar);
- è da ritenersi di importanza strategica lo sviluppo sull'area di progetti di valorizzazione turistica, in particolare attività di ricettività alberghiera, ristorazione, servizi connessi alle stesse nonché servizi alla persona;
- la progettazione dell'area dovrà prevedere scelte architettoniche che possano favorire interventi a basso impatto ambientale;

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'area relativa allo sviluppo infrastrutturale "Aviosuperficie Torraccia" in località Domagnano, ai fini della sua valorizzazione.

Il presente Avviso costituisce una procedura finalizzata a garantire un approccio rispettoso 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 le Finanze e Bilancio e Trasporti, della Segreteria di Stato per il Turismo le Poste, la Cooperazione ed Expo, e della Segreteria di Stato per il Territorio ed Ambiente(di seguito anche " Segreterie di Stato") riguardo la possibilità di una eventuale concessione in uso dell'area "Aviosuperficie di Torraccia" ad un unico soggetto, ai fini della sua valorizzazione, e non impegna alcuna parte al proseguimento dell'iniziativa progettuale.



**SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO**



**SEGRETERIA DI STATO
TURISMO POSTE COOPERAZIONE
ED EXPO**



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE
E AGRICOLTURA**

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'area "Aviosuperficie Torraccia", 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 valorizzare l'area 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 ed edilizia e di salvaguardia del paesaggio nonché il basso impatto ambientale, come meglio specificato in seguito.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'area, oggetto del presente Avviso, è situata in Torraccia in Strada di Montelupo 27, 47905.

Si allegano, altresì, al presente Avviso sotto la lettera a) gli estratti e le partite catastali e sotto la lettera b) la planimetria della superficie e le immagini fotografiche dell'area e degli immobili sopra descritti.

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

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 inserita, rivolte alla valorizzazione della stessa e compatibili con le norme vigenti in materia e il basso impatto ambientale.

La proposta dovrà riguardare tutti i servizi che saranno svolti sull'area e/o l'eventuale servizio turistico e ricettivo dedicato: dovranno inoltre essere rappresentati i programmi di intervento volti all'offerta dei servizi di cui alle premesse.

La proposta di utilizzo dovrà essere presentata unitamente ad un progetto di valorizzazione dell'area, anche mediante interventi sugli immobili esistenti nell'area ed eventuali nuove realizzazioni immobiliari nel rispetto delle normative vigenti e di salvaguardia del paesaggio come meglio specificato in seguito.

Il futuro concessionario dovrà accompagnare la domanda con un piano economico finanziario allo scopo di garantire l'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa nonché dimostrare la concreta capacità dello stesso di poter eseguire correttamente gli interventi e le prestazioni per l'intero arco temporale prescelto. Il piano economico finanziario potrà essere rappresentato tramite un prospetto sintetico che metta in evidenza gli investimenti da effettuare e la connessa gestione che consenta alla parte concedente di valutare l'adeguatezza dell'offerta e l'effettiva realizzabilità dell'oggetto di concessione.

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 dell'attività, le Segreterie di Stato si impegnano a promuovere e facilitare, per il tramite degli Uffici e delle Autorità competenti, una fase di disamina preventiva congiunta fra la



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO



SEGRETERIA DI STATO
TURISMO POSTE COOPERAZIONE
ED EXPO



SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE
E AGRICOLTURA

concessionaria e i medesimi Uffici ed Autorità, in vista della definizione del progetto di ristrutturazione e riqualificazione, al fine del raggiungimento dei reciproci interessi ed obiettivi.

CONCESSIONE IN USO

L'area 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 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 nessun canone di locazione sia dovuto, con impegno del concessionario a svolgere l'attività 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. La durata del contratto di concessione d'uso sarà decisa in funzione del piano d'impresa presentato. 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'"Aviosuperficie di Torraccia" da parte del concessionario e a seguito di autorizzazione da parte degli organismi competenti.

CONDIZIONI DELL'"AVIOSUPERFICIE TORRACCIA" - MANUTENZIONE: l'area in oggetto sarà consegnata al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'emissione del presente Avviso con tutti gli immobili e le strutture attualmente esistenti.

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 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'area in oggetto denominata "Aviosuperficie Torraccia" e il relativo utilizzo.

DESTINATARI

Destinatari del presente Avviso sono le persone fisiche e giuridiche, ivi inclusi i gruppi internazionali, con comprovata esperienza ultradecennale nel settore aeronautico, in particolare nello sviluppo di business aviation, aviazione generale, turistica e commerciale e gestione di elicotteri che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO



SEGRETERIA DI STATO
TURISMO POSTE COOPERAZIONE
ED EXPO



SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE
E AGRICOLTURA

SOPRALLUOGHI E RICHIESTE DI INFORMAZIONI

Il manifestante può richiedere di visionare gli spazi secondo tempi e modalità operative da concordare con l'Autorità per l'Aviazione Civile, Marittima e l'Omologazione di concerto che si coordinerà con gli altri Uffici/Enti sammarinesi competenti.

Le richieste di informazioni e chiarimenti potranno essere rivolte alla l'Autorità per l'Aviazione Civile, la Navigazione Marittima e l'Omologazione 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'"Aviosuperficie di Torraccia" 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;
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, nei settori sopra indicati;
- b) la tipologia di attività svolta, con indicazione dei mercati di riferimento; eventuali esperienze di gestione di aree, superfici e strutture annesse analoghe 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).
- c) documento rappresentante un piano economico finanziario che giustifichi la sostenibilità dell'offerta presentata. Il suddetto piano economico finanziario dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto concorrente o dal suo procuratore, ed anche dai legali rappresentanti dell'ente/i finanziatori.

La manifestazione d'interesse e i citati documenti dovranno pervenire, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 31 marzo 2024, con le seguenti modalità:

- tramite posta elettronica: info@caa-mna.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 DENOMINATA "AVIOSUPERFICE DI TORRACCIA".

-in busta chiusa, consegnata a mano o spedita tramite posta o corriere, al seguente indirizzo: Autorità per l'Aviazione Civile, la Navigazione Marittima e l'Omologazione, via Consiglio dei Sessanta 99-47891 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 DENOMINATA "AVIOSUPERFICE DI TORRACCIA", oltre che riportare l'indirizzo e il 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



SEGRETERIA DI STATO
FINANZE E BILANCIO



SEGRETERIA DI STATO
TURISMO POSTE COOPERAZIONE
ED EXPO



SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO, AMBIENTE
E AGRICOLTURA

esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Autorità per l'Aviazione Civile, la Navigazione Marittima e l'Omologazione, delle Segreterie di Stato 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 le Segreterie di Stato. 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, le Segreterie di Stato, su incarico del Congresso di Stato si riservano, fin da ora, di non procedere all'avvio di una procedura di selezione per l'assegnazione in concessione dell'intera area denominata "Aviosuperficie Torraccia" ai fini della sua valorizzazione senza che ciò comporti diritto alcuno 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 procedura selettiva, nonché le eventuali garanzie che il proponente sarà chiamato a rilasciare, previa deliberazione del Congresso di Stato.

IL SEGRETARIO DI STATO
- Marco Gatti -

IL SEGRETARIO DI STATO
- Federico Pedini Amati -

IL SEGRETARIO DI STATO
- Stefano Cantì -