

# COMUNE DI CAPRI LEONE

Prov. di Messina

## PROGETTO PILOTA OSPITALITA' DIFFUSA NEBRODI CITTA' APERTA

### INVITO PUBBLICO A MANIFESTARE INTERESSE

CIRCA L'INCLUSIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ PRIVATA O PUBBLICA IN UNA RETE RICETTIVA DIFFUSA NEL QUADRO DEL PROGETTO PILOTA "OSPITALITA' DIFFUSA NEBRODI CITTA' APERTA " PREVISTO TRA LE AZIONI CARDINE DEL PIST

#### 1. Premessa

I. I Comuni di *Caprileone, Longi, Floresta, Galati Mamertino, San Salvatore di Fitalia, Ficarra, San Marco d'Alunzio, Mirto, Frazzanò, Ucria*, intendono verificare le condizioni di fattibilità di una rete **turistico-ricettiva diffusa** all'interno dei centri storici. Tale sistema d'offerta turistica è innovativo e si basa sull'individuazione, recupero e valorizzazione di immobili di architettura tradizionale ed antropica locale, posti nel centro storico e nelle zone di insediamento storico, ove realizzare un sistema ricettivo di qualità da collegarsi ed integrarsi con l'offerta di risorse ambientali, storiche, culturali, enogastronomiche e produttive del territorio dei Nebrodi.

Il Progetto Pilota " **OSPITALITA' DUFFUSA NEBRODI CITTA' APERTA** " rappresenta un azione cardine del PIST promosso dai 40 comuni del Piano Strategico allo scopo di costituire una rete territoriale di offerta turistica - culturale innovativa e competitiva in grado di valorizzare i patrimoni locali fra cui l'identità, in una logica di complementarietà funzionale con gli ambiti costieri caratterizzati da un offerta settoriale connessa esclusivamente al mare

#### 2. Sviluppo dell'iniziativa e soggetti invitati a partecipare

Successivamente alle manifestazioni d'interesse a seguito del presente invito da parte di cittadini e/o organismi privati o pubblici, proprietari di immobili, saranno sviluppate le ulteriori fasi di fattibilità del progetto pilota con l'obiettivo di realizzare un programma articolato e concreto per valorizzare un sistema di offerta locale innovativo e sostenibile anche attraverso la costituzione, di un soggetto economico dedicato che, eventualmente, avrà il compito di coordinare gli interventi e gestire le fasi di valorizzazione sul mercato del sistema di offerta locale. In caso di disponibilità a partecipare i soggetti di cui sopra devono essere proprietari degli immobili o porzioni di esso oggetto della proposta ovvero devono presentare documentazione idonea a dimostrarne la

disponibilità del bene per la durata prevista del vincolo a specifico utilizzo turistico-ricettivo stabilito in sede di contratto definitivo, per la durata di almeno dieci anni, decorrenti dalla data di inizio attività.

### **3. Requisiti essenziali dell'immobili**

Gli immobili da considerare per il Progetto Pilota devono essere caratterizzati da elementi costruttivi ed architettonici tipici e tradizionali dell'edilizia del luogo e, in generale, possedere caratteristiche e funzioni importanti ai fini della organizzazione di attività di ospitalità (balconi, giardini, pregi architettonici, ecc.). Lo stato di vetustà dell'immobile non viene considerato fattore di impedimento per l'intervento.

### **4. Condizioni generali che regolano lo sviluppo degli interventi**

Il rapporto relativo alla utilizzazione dell'immobile stesso sarà stabilito fra ogni singolo proprietario e il futuro *soggetto economico dedicato* richiamato al precedente punto 2.

In tale caso le condizioni generali che regoleranno il rapporto di utilizzazione sono le seguenti:

- A. **Alienazione - possibilità di acquisto definitivo** (compravendita) dell'immobile da parte del soggetto economico dedicato;
- B. **contratto di "diritto di superficie"** - fra la proprietà e il soggetto economico dedicato sarà concordato un apposito contratto di "diritto di superficie" della durata di circa 30 anni e durante tale periodo il soggetto economico dedicato godrà del pieno possesso del bene e potrà procedere nelle opere di recupero e ristrutturazione edilizia e di valorizzazione turistica.  
Alla proprietà sarà riconosciuta una "indennità", che sarà liquidata anticipatamente nei primi tre anni del contratto definitivo. Questa varierà in funzione degli interventi di cui necessita l'immobile, se già in ottimi condizioni o se da ristrutturare e/o recuperare. L'eventuale ICI e le spese contrattuali saranno a carico del soggetto economico dedicato per tutta la durata del contratto.  
Al termine del contratto, la proprietà potrà tornare in possesso del bene a titolo gratuito, naturalmente nelle condizioni in cui esso si presenterà ovvero completamente ristrutturato, funzionante e valorizzato.
- C. **acquisizione quote nel soggetto economico dedicato** - la proprietà potrà acquisire una partecipazione all'interno del soggetto economico dedicato e quindi partecipare alla gestione del progetto;
- D. **conferimento della sola gestione dell'immobile – comodato** - si può partecipare conferendo il proprio immobile al soggetto economico dedicato per la gestione comune. In

questo caso il proprietario si impegna ad eseguire gli eventuali lavori di adeguamento agli standard assunti per la caratterizzazione degli alloggi.

#### **5. Modalità per presentare la manifestazione d'interesse e selezione**

Coloro che sono interessati a presentare una manifestazione d'interesse potranno rivolgersi all'ufficio PROTOCOLLO di ogni comune ove potranno ritirare un apposito modulo e ricevere ulteriore documentazione sul progetto.

I moduli di manifestazione d'interesse dovranno essere presentati all'ufficio comunale sopra indicato entro e non oltre le **ore 12,00 del 10 NOV. 2010**.

Per eventuali ulteriori chiarimenti e supporto alla compilazione delle domande sono previste degli incontri secondo la tabella allegata alla presente.

In base ai risultati della selezione si predisporrà ed approverà il progetto integrato di albergo diffuso "Nebrodi Città Aperta" costituito dagli interventi pubblici e da quelli dei privati selezionati. Il progetto integrato di albergo diffuso verrà sottoscritto da tutti i partecipanti.

#### **6. Descrizione sintetica del progetto "OSPITALITA' DUFFUSA NEBRODI CITTA' APERTA"**

Il progetto ospitalità diffusa Nebrodi Città Aperta è caratterizzato da una sostanziale integrazione tra le iniziative pubbliche e quelle private, ai fini di un effettivo recupero radicale del centro storico secondo una visione condivisa e partecipata.

Le attività, le iniziative e quindi gli interventi scaturiscono dall'obiettivo di ottenere una sostanziale complementarietà funzionale al fine di ottimizzare gli sforzi e quindi creare economie di rete ma soprattutto di esaltare la tipicità e propensione di ogni singola comunità locale.

Il programma integrato non limita l'impegno dei comuni alla semplice realizzazione infrastrutturale ma individua una serie di interventi di natura immateriale allo scopo di creare quell'abbrivio indispensabile per consentire il varo di un progetto ormai metabolizzato da anni ma mai di fatto lanciato in forme di concretezza e fattibilità.

Obiettivo è quello di creare un offerta destagionalizzata in quanto fortemente radicata e connessa all'identità locale e quindi alla propria tradizione, artigianale, enogastronomica, agraria e zootecnica. Infatti si ipotizzano pacchetti settimanali di **soggiorni/esperienza** ossia l'offerta di soggiorni fortemente integrati alle comunità locali e finalizzati anche ad apprendere usi e tecniche dei seguenti indirizzi: **ricamo/uncinetto** (San Marco d'Alunzio, Frazzanò, Ucria), **ferro battuto** (Caprileone), **cucito** (Mirto), **cucina** (tutti i comuni), **zootecnica e agraria** (Floresta, Galati Mamertino e Longi), **zampogna e fiscaletti** (Galati Mamertino).

In ogni comune sarà organizzato un presidio erogatore di servizi dell'albergo diffuso denominato "**Bottega Nebrodi**" all'interno del quale si insedieranno attività connesse all'accoglienza degli ospiti (*reception, hall, infopoint, etc.*) saletta cucina, ossia uno spazio

polifunzionale legato alla degustazione, colazione comune, etc. ed uno spazio commerciale per la degustazione e la vendita dei prodotti tipici.

Ogni bottega e gruppo di alloggi sarà connessa alla rete ospitalità e quindi al "**Centro servizi e marketing Ospitalità Nebrodi Città Aperta**" dislocato nel Comune di San Marco d'Alunzio.

Ai fini dell'approntamento dei progetti infrastrutturali è stato sottoscritto un protocollo di qualità, in coerenza con i dettami del Piano Strategico, attraverso il quale si intende assicurare un omogeneo livello di recupero integrato al risparmio energetico e all'applicazione di tecniche edilizie tradizionali assimilabili alla bioedilizia compreso l'uso di materiali esclusivamente naturali e del luogo, ma anche esprimere un unico messaggio estetico dell'insieme.

Gli interventi infrastrutturali pubblici previsti riguardano il completamento e la messa in rete dei Musei, distribuiti in buona parte dei comuni, comprendente il recupero e la rifunzionalizzazione di Palazzi storici di altissimo pregio architettonico, la creazione di un centro di assistenza anziani, il recupero di spazi pubblici di interesse storico architettonico.

I progetti immateriali si riferiscono soprattutto all'organizzazione della rete e del progetto di marketing, ma anche alla incentivazione per la formazione dei "gruppi" di donne, giovani, anziani, etc. con particolare competenza nel ricamo, cucito, cucina, etc. che opereranno in sinergia con l'operatore economico dedicato per la costituzione dei pacchetti soggiorno/esperienza. Per parteciparvi occorre manifestare il proprio interesse e quindi partecipare alla costituzione dei gruppi dopo una verifica dei requisiti preliminari.

**Il Responsabile del Procedimento**

**Geom. Francesco Spitaleri**

**COMUNE DI CAPRI LEONE**  
Prov. di Messina

**PROGETTO PILOTA OSPITALITA' DIFFUSA**  
**NEBRODI CITTA' APERTA**

**MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**

CIRCA L'INCLUSIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ PRIVATA O PUBBLICA IN UNA RETE  
RICETTIVA DIFFUSA NEL QUADRO DEL PROGETTO PILOTA "OSPITALITA' DIFFUSA  
NEBRODI CITTA' APERTA " PREVISTO TRA LE AZIONI CARDINE DEL PIST

Il sottoscritto

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Nato a \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_

Telefono fisso.....telefono mobile.....

Nella qualità di:

Proprietario    o     Comproprietario

Avente la disponibilità in forza di \_\_\_\_\_ (come da  
documentazione allegata)

Dei seguenti beni: (nel caso di più immobili si inseriscono a seguire i dati sotto riportati)

N. Immobile sito nel comune di.....in via.....n.....

Ad uso..... Catastralmente identificato.....

Superficie coperta .....Vani abitati n.....

N. Immobile sito nel comune di.....in via.....n.....

Ad uso..... Catastralmente identificato.....

Superficie coperta .....Vani abitati n.....

N. Immobile sito nel comune di.....in via.....n.....

Ad uso..... Catastalmente identificato.....

Superficie coperta .....Vani abitati n.....

**Manifesta l'interesse a partecipare al programma in oggetto secondo la modalità che sotto si sbarrano:**

- A. Alienare l'immobile** - (compravendita) e quindi a prometterlo in vendita al soggetto economico dedicato applicando il valore desunto dalla vigenti normative in materia;
- B. Concedere il "diritto di superficie"** - per una durata non inferiore ai dieci anni. Per questo periodo si concede il pieno possesso del bene, per lo sfruttamento ai fini turistici/ricettivi dell'immobile nelle modalità e nei contenuti di seguito riepilogati:  
il concessionario (soggetto economico dedicato) è autorizzato a realizzare i lavori necessari per rendere l'immobile adeguato a quanto previsto dal progetto ospitalità diffusa.  
A titolo di corrispettivo si prevede una "indennità", che dovrà essere liquidata anticipatamente nei primi tre anni del contratto definitivo, la cui entità rimane proporzionata alle condizioni dell'immobile e quindi ai costi che il concessionario dovrà sostenere per recuperarlo.  
L'eventuale ICI e le spese contrattuali saranno a carico del soggetto economico dedicato per tutta la durata del contratto.  
Al termine del contratto, la proprietà potrà tornare in possesso del bene a titolo gratuito, naturalmente nelle condizioni in cui esso si presenterà ovvero completamente ristrutturato, funzionante e valorizzato.
- C. acquisizione quote nel soggetto economico dedicato** e conferimento dell'immobile - si partecipa al programma conferendo il proprio immobile in comodato e/o in vendita prenotando una partecipazione all'interno del soggetto economico dedicato ai fini di una partecipazione allo sfruttamento e gestione dell'iniziativa.
- D. conferimento della sola gestione dell'immobile** – comodato - si partecipa conferendo il proprio immobile al soggetto economico dedicato per la sola gestione. Il proprietario si impegna ad eseguire gli eventuali lavori di adeguamento agli standard assunti secondo gli indirizzi formulati dal soggetto economico dedicato.

Allega alla presente

1. Documentazione comprovante il possesso/la disponibilità dell'immobile
2. Localizzazione dell'immobile su planimetria
3. Planimetria catastale dell'immobile
4. Documentazione fotografica

5. Copia di documento di identità in corso di validazione

In fede

.....