Parco delle Madonie

ENTE DI DIRITTO PUBBLICO

AVVISO PUBBLICO PER INVITO ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA GESTIONE IN CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO VILLA MARGI IN C/DA MARGI NEL COMUNE DI CASTELLLANA SICULA DI PROPRIETA' DELL'ENTE PARCO DELLE MADONIE

Premesso:

- L'Ente Parco delle Madonie, in accordo con i principi e le sue finalità istituzionali, negli ultimi anni ha messo in atto iniziative concrete finalizzate alla valorizzazione alla salvaguardia, gestione, conservazione e difesa del paesaggio e tutela del patrimonio delle Madonie, tra queste, ha acquisito l'immobile denominato "Villa Margi" e relativo terreno di pertinenza sito nell'omonima contrada del Comune di Castellana Sicula, con propri finanziamenti, ha provveduto al restauro e risanamento conservativo dell'immobile, e relative opere accessorie, destinando lo stesso a "*punto base per l'escursionismo e/o centro visita del Parco delle Madonie*";
- L'Ente Parco tra le politiche territoriali finalizzate al miglioramento delle condizioni di vita delle popolazioni residenti, intende sviluppare iniziative di sensibilizzazioni capaci di coniugare l'aspetto della protezione naturalistica con lo sviluppo economico sostenibile dell'area madonita, anche attraverso l'incentivazione delle attività culturali e della riscoperta delle tradizioni e dei percorsi naturalistici.
- Considerato che l'Ente Parco delle Madonie, con il proprio personale, può adempiere solo parzialmente alla gestione dell'immobile mentre invece potrebbe svolgere attività di supporto, ragion per cui si intende affidare a terzi, nell'interesse e per conto dell'Ente Parco delle Madonie, la gestione dell'immobile denominato Villa Margi da adibire a punto base per l'escursionismo.
- La struttura, dapprima locata, è tornata ad essere nella piena disponibilità dell'Ente che intende riattivarne l'utilizzo.
- A tal fine l'Ente Parco delle Madonie intende procedere all'affidamento del servizio di Gestione in oggetto, tramite procedura negoziata., previa consultazione di almeno 5 (cinque) operatori economici, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. e) del d.lgs. 36 del 2023, individuati in esito alla presente manifestazione di interesse, a valere quale indagine di mercato;
- Il presente avviso ha quindi natura meramente esplorativa, non dà diritto ad alcune forma di remunerazione, non vincola in alcun modo l'Ente, che si riservano di interrompere o sospendere il procedimento avviato senza che ciò possa ingenerare negli operatori economici alcun affidamento rispetto al successivo invito alla procedura negoziata;

Tutto ciò premesso, l'Ente Parco delle Madonie

INVITA

i soggetti privati *(ditte individuali, cooperative, associazioni)* interessati a presentare "*manifestazione di interesse*" alla gestione dell'immobile Villa Margi nel Comune di Castellana Sicula, di proprietà dell'Ente Parco delle Madonie, secondo un'idea progettuale finalizzata all'utilizzo come **punto base per l'escursionismo e fruizione del Parco** in coerenza con le finalità istituzionali dell'Ente per come sopra nelle premesse esplicitate. Oltre al progetto la manifestazione d'interesse dovrà essere comprensiva di offerta economica relativa al canone di gestione annuo dell'area la cui base viene posta al rialzo con valore minimo **€ 2.500/ anno.**

Il canone risultante dall'offerta di aggiudicazione sarà corrisposto per il primo anno di avvio al 50%, il secondo anno al 75% e, a decorrere dal terzo anno di gestione, al 100% del canone di aggiudicazione.
Le manifestazioni di interesse e i progetti relativi, previa verifica dei requisiti di ammissione, verranno valutati da una commissione all'uopo istituita dall'Ente Parco delle Madonie che provvederà a redigere un apposito verbale secondo i criteri di oggettività definiti dal presente avviso. I lavori della commissione procederanno come segue:

- In seduta pubblica sarà esaminata la completezza della documentazione e la verifica dei requisiti di ammissione;
- In seduta non pubblica la commissione procederà all'esame delle proposte progettuali relative alle forme d'utilizzo compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile;
- In seduta pubblica si procederà all'apertura della busta contenente l'offerta economica.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un manufatto, costituito da una elevazione fuori terra con struttura portante in muratura tradizionale di pietrame e copertura a tetto a due falde con coppi siciliani e infissi esterni in legno.
L'immobile, oltre che essere stato ristrutturato nella sua componente strutturale (muri portanti e copertura) risulta internamente anche pavimentato e dotato di impianto elettrico, idrico e fognario con sistema di smaltimento dei liquami tramite fossa settica del tipo IMHOFF, allacciato alla rete idrica e alla rete elettrica.
L'edificio è costituito da n. 5 vani e occupa una superficie di circa 150 mq. oltre all'area di pertinenza esterna.
Gli infissi esterni dell'immobile in legno, si presentano in discrete condizioni così come i prospetti e la copertura. Strutturalmente l'immobile non presenta segni di cedimenti e/o decadimento, dall'interno non si evidenziano infiltrazioni idriche né dalla copertura né dagli infissi.
È presente un servizio igienico completo di sanitari e scaldabagno elettrico.
All'esterno le staccionate si presentano generalmente abbattute e da rifare, uno dei due gazebi presenta parte della copertura crollata presumibilmente per il carico di neve mentre l'altro gazebo si presenta in precarie condizioni. All'esterno nell'area di pertinenza sono presenti blocchi di tavoli e panche in pessime condizioni, mentre all'interno si trovano cinque panche ed un tavolo in legno.
Tutta l'area di pertinenza dell'immobile risulta recintata con paletti di castagno e rete metallica tipo pastorizia che versa in precaria condizioni, mentre l'accesso alla struttura avviene attraverso un cancello in ferro ancorato a dei pilastri.
Resta inteso che l'Ente Parco proprietario dell'immobile, potrà utilizzare le strutture sopra descritta per le iniziative istituzionali senza la corresponsione di alcun onere previa intesa con il conduttore.
Il conduttore sarà tenuto a mantenere l'immobile in perfetto stato di manutenzione ed assume l'onere di effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria finalizzati a tutelare l'integrità dell'immobile e la conservazione della sua funzionalità senza modificarne l'aspetto. I suddetti interventi, fino ad ora gravanti su questo Ente, riguardano gli impianti idrici sanitari, l'illuminazione, il riscaldamento, gli infissi, le superfici murarie e i soffitti, la pavimentazione ed i rivestimenti interni ed esterni.

Modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse

Le manifestazioni di interesse potranno essere presentate da soggetti privati (ditte individuali, cooperative, associazioni) sia singolarmente che sotto forma di ATI (Associazione Temporanea d'Impresa) dovranno essere trasmesse al seguente indirizzo:
Ente Parco delle Madonie C.so Paolo Agliata n.16 – 90027 Petralia Sottana, mediante posta elettronica all'indirizzo: parcodellemadonie@pec.it, recante l'indicazione del nominativo dell'interessato e la dicitura "Manifestazione *di interesse per la gestione dell'immobile denominato Villa Margi"*.

Il plico dovrà pervenire improrogabilmente entro il giorno 12.05.2025 e dovrà contenere:

- istanza tendente ad ottenere la concessione della gestione dell'immobile corredata dalle indicazioni delle generalità del richiedente, C.F. e fotocopia del documento d'identità;
- documento dimostrante l'iscrizione alla C.C.I.A.A. ove prescritto per l'esercizio dell'attività;
- Autodichiarazione della certificazione antimafia;
- breve descrizione dell'attività esercitata dal proponente;
- L'offerta economica espressa in termini di canone annuale (offerta base soggetta a rialzo € 2.500 / anno);
- Il progetto dell'attività che il proponente intende svolgere nell'immobile *de qua*, comprendente:

a) Relazione dettagliata sulle attività che si intendono svolgere;
b) copia dello statuto, certificati, e/o documenti attestanti attività e/o finalità;
c) dimostrazione delle capacità di gestione del progetto stesso;
d) relazione economica sulla sostenibilità finanziaria dell'intervento progettuale;

Esame e valutazione della manifestazione di interesse

Un'apposita Commissione all'uopo designata dall'Ente Parco delle Madonie procederà alla verifica dei requisiti di ingresso delle manifestazioni di interesse regolarmente pervenute, successivamente in seduta riservata procederà all'esame della documentazione progettuale ed all'attribuzione di un punteggio massimo di punti 100 (cento), secondo il seguente criterio:

- **max 50** punti per la qualità del progetto. Nel determinare il punteggio, sarà data importanza particolare ai contenuti di innovazione, il rispetto della storia del luogo, la capacità di tutelarne ed esaltarne le valenze culturali, il grado di coinvolgimento delle realtà economiche e sociali locali.
- **max 20** punti per il grado di autonomia gestionale o la sostenibilità finanziaria del progetto.
- **max 30** punti per l'offerta economica.

L'Ente Parco delle Madonie, mediante la Commissione all'uopo costituita, il cui giudizio è insindacabile, procederà all'esame e alla valutazione delle proposte pervenute redigendo una graduatoria di merito in base al punteggio ottenuto.

La durata della concessione è stabilita in anni 9 *(nove)*, eventualmente rinnovabili, decorrenti dalla stipula del relativo contratto.

Sono a carico del conduttore tutte le spese relative alla stipula del relativo contratto.

Il presente invito e la ricezione delle manifestazioni di interesse non vincolano peraltro in alcun modo l'Ente Parco delle Madonie né alla concessione dell'immobile né al rimborso delle spese vive sostenute per la presentazione della documentazione richiesta, o di qualsiasi importo a qualunque titolo riferito al presente procedimento.

L'Ente Parco delle Madonie per raggiungere gli obbiettivi di cui all'art. 1 del Protocollo di Legalità sottoscritto in data 26.09.2016 si impegna a:

- vigilare affinché sia garantito il pieno e incondizionato rispetto della disciplina legislativa vigente in materia di concessione di beni demaniali ed in quella relativa alla prevenzione di tentativi di infiltrazione mafiosa, promuovendo, nelle procedure di affidamento, la massima evidenza pubblica e trasparenza per consentire la libera partecipazione al maggior numero di operatori economici;
- adottare le iniziative necessarie affinché, propedeuticamente al rilascio di provvedimenti di proprie competenze finalizzati alla concessione dei propri beni a privati, venga assunto formalmente l'obbligo, pena il diniego del provvedimento e/o la successiva revoca, a:

- immediatamente all'Autorità Giudiziaria o a quelle di Polizzi Giudiziaria ogni illecita richiesta di denaro o altra utilità ovvero offerta di protezione o estorsione di qualsiasi natura che venga avanzata nei propri confronti o di familiari;
- chiedere, prima di ogni qualsiasi attività preliminare alla definitiva concessione di beni ricadenti nel territorio del Parco, al Prefetto competente per territorio di verificare la sussistenza o meno delle cause di decadenza di cui all'art. 67 del d.lgs. del 6 settembre 2011 n.159 e successive modifiche ed integrazioni nonché la sussistenza di eventuali tentativi di infiltrazione mafiosa a norma dell'art. 91 del medesimo Decreto legislativo. Trascorsi i termini si procederà previa sottoscrizione del richiedente di atto sostitutivo di notorietà attestante i requisiti previsti dalla normativa antimafia.

L'Ente Parco delle Madonie si riserva la facoltà di concludere il presente procedimento anche con una dichiarazione di non adesione a nessuna delle manifestazioni di interesse presentate. Resta peraltro salva la facoltà dell'Ente sia di optare per altre soluzioni diverse da quelle proposte nelle manifestazioni di interesse, sia di non procedere ad alcuna concessione.

La presentazione delle manifestazioni di volontà, viceversa, impegna i soggetti proponenti a mantenere ferma la loro proposta contrattuale in tutte le sue condizioni per un periodo di tempo non inferiore a 180 gg., termine entro il quale il presente procedimento verrà concluso.

Il responsabile del procedimento è il F.D. Ing. Sabatino Salvatore tel. 0921.684018 email: sabatino.s@parcodellemadonie.it al quale si potranno rivolgere gli interessati per visionare l'immobile le relative aree di pertinenza, i locali tecnici e consultare la planimetria dello stesso.

Il presente avviso sarà pubblicato alla sezione bandi di gara del sito www.parcodellemadonie.it.

Il trattamento dei dati si svolgerà in conformità a quanto disposto dal D. Lgs. n. 196/2003 e s.m.i.

Petralia Sottana, lì 29.04.2025

Il Direttore Reggente
F.to Dott. Giuseppe Maurici)