



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

**AVVISO INTERNAZIONALE ESPLORATIVO PER LA RACCOLTA DIMANIFESTAZIONE DI
INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE
CONCESSIONE D'USO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO
"CASA ZONZINI"**

La Segreteria di Stato per il Territorio, l'Ambiente e l'Agricoltura in attuazione della delibera del Congresso di Stato n. 45 assunta nella seduta del 14 novembre 2022,

PREMESSO CHE

- a) l'Ecc.ma Camera della Repubblica di San Marino è proprietaria del complesso Immobiliare denominato "Casa Zonzini" sito in Serravalle, località Cinque Vie, distinto catastalmente al Foglio di Mappa 8 particella n.97.
- b) il predetto complesso Immobiliare si trova in una posizione geografica strategica, adiacente a terreni di proprietà dell'Ecc.ma Camera, immerso in un paesaggio agricolo coltivato a vigneto e oliveto, con un basso inquinamento acustico e l'offerta di una vista panoramica sulla costa dell'Adriatico e sul Monte Titano; i materiali utilizzati tipici della tradizione locale del laterizio, rendono l'immobile in oggetto un manufatto storico di pregio la cui valorizzazione, perseguibile solo attraverso una strategica collaborazione tra pubblico e privato, potrà valorizzarne le potenzialità nel settore dell'enogastronomia, turistico e culturale, rappresentando un'opportunità di eccellenza per la promozione del territorio della Repubblica di San Marino;
- c) l'art. 34, comma 1, della Legge 23 dicembre 2020 n. 223 individua la valorizzazione di "Casa Zonzini" quale opera strategica e prioritaria per la promozione della filiera enogastronomica del territorio;
- d) l'art. 34, comma 9, della citata Legge n. 223/2020 in riferimento all'opera di valorizzazione "Casa Zonzini" inclusa nel "Piano Operativo degli Investimenti", autorizza il Congresso di Stato ad emettere un bando per il finanziamento;
- e) la Segreteria di Stato per il Territorio, l'Ambiente e l'Agricoltura ritiene opportuno avviare un procedimento preselettivo funzionale a verificare, preliminarmente, eventuali manifestazioni di interesse da parte di soggetti ed imprese, in possesso di capacità economico-finanziarie nonché di solidità ed affidabilità adeguate;
- f) il Congresso di Stato, con delibera n.33 assunta nella seduta del 2 maggio 2022, ha previsto altresì lo sviluppo di un progetto di "Fattoria Sociale",

1

RENDE NOTO

la volontà di avviare, attraverso il presente Avviso Internazionale la ricerca di manifestazioni di interesse relative a proposte di investimento per la valorizzazione, mediante concessione d'uso, del complesso immobiliare denominato "Casa Zonzini".

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

Che l'esito del presente avviso potrà orientare la determinazione del Congresso di Stato riguardo la fattibilità di una successiva procedura selettiva e/o fase negoziale avente ad oggetto la concessione in uso del Complesso Immobiliare ad un unico soggetto, ai fini della sua valorizzazione, e non impegna alcuna parte al proseguimento dell'iniziativa progettuale.

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Vicolo del Macello,2 - 47890 San Marino
info.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 (0549) 882 474
F +378 (0549) 885265





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

FINALITÀ DELL'AVVISO

Rilevato lo stato del complesso immobiliare e l'assenza di interventi tesi alla valorizzazione dello stesso, la Segreteria di Stato per il Territorio, l'Ambiente e l'Agricoltura intende, con il presente Avviso, acquisire manifestazioni di interesse da parte di soggetti che si impegnano a valorizzare il complesso immobiliare attraverso interventi che, oltre a migliorarne le parti edilizie, strutturali ed impiantistiche, ne riqualifichino e rivalutino gli usi, nel rispetto dello strumento urbanistico vigente.

Il presente Avviso è finalizzato altresì a verificare la disponibilità di soggetti, idonei ed interessati a partecipare a una eventuale successiva procedura selettiva e/o fase negoziale per la concessione in uso del complesso immobiliare denominato "Casa Zonzini", nel rispetto della finalità specificata nel presente Avviso.

Il complesso immobiliare denominato "Casa Zonzini" oggetto del presente avviso dovrà essere utilizzato per le seguenti attività: ristorazione, ricettività, organizzazione di eventi, vendita dei prodotti tipici del territorio e altri beni e servizi, nonché eventuale ospitalità, promuovendo nello stesso tempo la rivitalizzazione e riqualificazione dell'area nonché realizzare progetti di inclusione sociale e lavorativa sul modello denominato "Fattoria sociale", volte a favorire e valorizzare persone con disabilità.

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 il Congresso di Stato che rimane libero, a suo insindacabile giudizio, di interrompere, modificare o cessare in qualsiasi momento il presente procedimento e di avviare altro procedimento, ovvero di modificare e revocare l'Avviso medesimo. I soggetti che avranno manifestato interesse non potranno vantare alcun diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese sostenuti da loro stessi e dai loro aventi causa.

2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare denominato "Casa Zonzini", oggetto del presente Avviso, situato in Serravalle, San Marino, strada Celidonia 1, località Cinque Vie, è catastalmente individuato al Foglio di Mappa 8 particella n.97, classificato urbanisticamente dal vigente Piano Regolatore Generale (Legge 29 gennaio 1992 n.7) come Zone A "Zone omogenee di carattere storico ambientale", precisamente di tipo A3, ed è catalogato dalla Legge 18 settembre 1990 n.103 "Tutela degli edifici di rilevante interesse storico, ambientale e culturale" nell'Allegato B, con classe di intervento Restauro. Planimetricamente l'immobile insiste su un lotto di 3.520 mq, la casa è esposta ad est con il fronte principale di ingresso su Strada Celidonia. Il piano terra misura circa 400 mq di superficie, il primo piano circa 155 mq. All'interno del lotto, ad una distanza di circa 5 metri dall'immobile, in corrispondenza dell'ingresso su strada Celidonia, è presente un manufatto di circa 75 mq.

QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Il complesso immobiliare denominato "Casa Zonzini" oggetto del presente Avviso è soggetto a classe di intervento restauro, così come regolamentato dall'articolo 103 "Restauro e risanamento conservativo" della Legge 14 dicembre 2017 n.140.

Il restauro, che ha per scopo la conservazione dei fabbricati di interesse storico-artistico e delle relative aree di pertinenza si attua mediante le prescrizioni che sono descritte nella sopra citata legge e più precisamente:

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Vicolo del Macello,2 - 47890 San Marino
info.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 (0549) 882 474
F +378 (0549) 885265





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

- a) conservazione delle facciate esterne, di volumi esistenti, degli andamenti di tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, lesene);
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale, nonché orizzontale, qualora di pregio artistico;
- c) conservazione di collegamenti verticali ed orizzontali se legati alla tipologia originale dell'edificio;
- d) conservazione di tutti gli eventuali elementi architettonici isolati (fontane, muri, lapidi antiche, edicole, giardini, alberature, verde di pertinenza).

Negli interventi di restauro è altresì possibile:

- a) cambiare destinazione d'uso nel rispetto dell'impianto generale e l'installazione di servizi igienici e tecnologici;
- b) aggregare unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un adeguato utilizzo;
- c) utilizzare soffitti e sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione del profilo altimetrico originario;
- d) conservare le parti superstiti delle strutture ed i collegamenti originali.

PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "CASA ZONZINI"

Il progetto di valorizzazione dovrà prevedere servizi e attività plurime e differenziate, anche in sinergia tra loro, rivolte alla valorizzazione del complesso immobiliare e compatibili con le norme vigenti per l'utilizzo degli edifici di rilevante interesse storico, ambientale e culturale soprariportate, in armonia con le caratteristiche dell'Immobile e del contesto in cui è inserito.

La proposta dovrà riguardare il servizio turistico e/o ricettivo prospettando programmi di intervento volti all'offerta di servizi di ristorazione e di accoglienza con attenzione alla cultura 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 dei seguenti servizi: ristorazione, ricettività, organizzazione di eventi, vendita dei prodotti tipici del territorio e altri beni e servizi, nonché eventuale ospitalità attuando, altresì, progetti di inclusione sociale e lavorativa sul modello denominato "Fattoria sociale", volte a favorire e valorizzare persone con disabilità.

Il costo dell'intervento edilizio del complesso immobiliare denominato "Casa Zonzini", oggetto del presente Avviso, viene stimato in una somma non inferiore ad euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00).

I progetti relativi agli interventi edilizi volti alla valorizzazione del complesso immobiliare denominato "Casa Zonzini" saranno presentati nell'eventuale successiva procedura selettiva e/ fase negoziale e subordinatamente al rilascio delle prescritte autorizzazioni previste dalla legge.

CONCESSIONE IN USO

Il complesso immobiliare denominato "Casa Zonzini", oggetto del presente Avviso, nonché oggetto di un eventuale successiva procedura di selezione e/o fase negoziale, sarà concesso in uso. I termini del contratto di concessione d'uso, eventualmente stipulato in esito ad una specifica procedura di selezione e/o fase negoziale, verranno definiti di concerto fra le parti.

Si rende noto sin da ora che a fronte dell'effettuazione degli interventi edilizi e delle spese sostenute, che non potranno essere inferiori ad euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00) e previo riconoscimento della relativa congruità tecnico-economica, il complesso immobiliare verrà

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Vicolo del Macello,2 - 47890 San Marino
info.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 (0549) 882 474
F +378 (0549) 885265





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

quindi concesso in uso esclusivo per l'intera durata del contratto, senza che alcun canone di concessione sia dovuto, a fronte della realizzazione da parte del concessionario del progetto di valorizzazione.

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

PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA FUTURA CONCESSIONE

In esito all'espletamento della procedura di selezione e/o fase negoziale, il contratto di concessione in uso sarà stipulato alle condizioni, che potranno essere oggetto di possibili modifiche, di seguito indicate:

- DURATA: al fine di assicurare il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento di valorizzazione, nonché di consentire al concessionario di attivare sul bene un solido programma di sviluppo, il contratto di concessione d'uso avrà durata di anni 30 (trenta), 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'Immobile da parte del concessionario e a seguito di autorizzazione da parte degli organismi competenti.

- CONDIZIONI DELL'IMMOBILE - MANUTENZIONE: il complesso Immobiliare 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 concessionario tutti gli interventi necessari alla valorizzazione dell'Immobile, costi di gestione, 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 riqualificazione e valorizzazione del Complesso immobiliare e il relativo utilizzo.

CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

La manifestazione di interesse dovrà contenere:

- a) una relazione corredata da documentazione utile a descrivere la proposta di investimento e l'idea progettuale relativamente all'utilizzo dell'immobile, i tempi e le modalità di realizzazione della stessa;
- b) piano di finanziamento.

L'idea progettuale, rappresenta una proposta e non costituisce una idea progettuale vincolante ai fini della realizzazione degli interventi, fermo restando il costo dell'investimento previsto.

Nessun rimborso sarà dovuto per costi sostenuti e per la documentazione e per il materiale presentato, che sarà acquisito agli atti e non verrà restituito.

DESTINATARI E REQUISITI NECESSARI PER LA PARTECIPAZIONE

Possono presentare manifestazione d'interesse investitori privati, sammarinesi o esteri, persone fisiche o giuridiche, ivi inclusi i gruppi internazionali, in condizioni di poter contrarre con la Pubblica Amministrazione.

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Vicolo del Macello,2 - 47890 San Marino
info.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 (0549) 882 474
F +378 (0549) 885265





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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

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

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

- a) certificati o dichiarazione sostitutiva di: residenza, godimento dei diritti civili e politici, carichi pendenti o certificati equivalenti;
- b) copia fotostatica non autenticata di un documento di riconoscimento (carta d'identità, patente, passaporto) sottoscritta e dichiarata conforme all'originale sotto la responsabilità e con la consapevolezza delle sanzioni penali previste per chi rende dichiarazioni false o mendaci, ovvero forma atti o documenti falsi, ovvero ne fa uso, ovvero per chi esibisce un documento contenente dati non più conformi alla verità, che i dati in essa attestati non hanno subito modifiche dalla data del rilascio ovvero siano dichiarate le variazioni subite dai medesimi dati;

In caso di persona giuridica, le certificazioni/documentazione sopra elencate saranno riferite al legale rappresentante; dovrà essere presentata, inoltre, la visura camerale con elenco soci.

La presentazione delle dichiarazioni sostitutive ai sensi della Legge 5 ottobre 2011 N.159, è ammessa per i soli cittadini sammarinesi e per i residenti in territorio sammarinese. Il modello è scaricabile dal Portale della Pubblica Amministrazione www.gov.sm.

Nessun rimborso sarà dovuto per costi sostenuti e per la documentazione e per il materiale presentato, che sarà acquisito agli atti e non verrà restituito.

5

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE E MODALITÀ DI CONSEGNA E TRASMISSIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

Le manifestazioni d'interesse dovranno pervenire alla **Segreteria di Stato per il Territorio e Ambiente entro le ore 14.00 del 8 febbraio 2023**, con le seguenti modalità:

- tramite tNotice all'indirizzo: re.segreteria.territorio@gov.sm o tramite PEC all'indirizzo: 4827.sm@pec.tnotice.com l'oggetto del messaggio dovrà riportare la seguente dicitura: "**AVVISO INTERNAZIONALE ESPLORATIVO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE D'USO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "CASA ZONZINI"**";
- in busta chiusa, consegnata a mano o spedita tramite posta o corriere, al seguente indirizzo: **Segreteria di Stato per il Territorio e Ambiente - via Vicolo del Macello, n.2 San Marino Città**. La busta dovrà riportare all'esterno, la seguente dicitura: "**AVVISO INTERNAZIONALE ESPLORATIVO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA VALORIZZAZIONE, MEDIANTE CONCESSIONE D'USO, DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "CASA ZONZINI"**", oltre che riportare l'indirizzo e nominativo del mittente.

Nel caso di invio di manifestazione di interesse mediante tNotice o PEC, l'invio medesimo dovrà avvenire dal giorno **20 febbraio 2023** e fino al termine di presentazione delle manifestazioni d'interesse stabilito alle **ore 14.00 del 8 febbraio 2023**.

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Vicolo del Macello,2 - 47890 San Marino
info.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 (0549) 882 474
F +378 (0549) 885265





SEGRETERIA DI STATO TERRITORIO, AMBIENTE E AGRICOLTURA

Con la partecipazione al presente Avviso, il manifestante dichiara di aver preso visione di quanto previsto nell'Avviso medesimo 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 Territorio e Ambiente 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 ed eventuali fasi successive.

ESITO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse pervenute non avranno alcun carattere di vincolatività per il Congresso 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, la Segreteria di Stato per il Territorio, l'Ambiente e l'Agricoltura, previa deliberazione del Congresso di Stato, si riserva, fin da ora, di non procedere all'avvio di una procedura di selezione e/o fase negoziale per l'assegnazione in concessione del Complesso Immobiliare ai fini della sua valorizzazione, senza che ciò comporti diritto alcuno da parte degli interessati.

6

DOCUMENTAZIONE DEL BANDO

La seguente documentazione tecnica:

- a) Planimetria Generale;
- b) Elaborato del Piano Particolareggiato della zona A3 "casa catalogo" in località Serravalle distinta catastalmente al Foglio di Mappa 8, particella n. 97 "Ex Casa Zonzini" approvato con delibera della Commissione Politiche Territoriali n. 7 assunta nella seduta del 15 aprile 2016;
- c) Documentazione fotografica;

potrà essere ritirata dal lunedì al venerdì, **dalle ore 8.15 alle ore 12.45 e dalle ore 13.30 alle ore 16.00**, presso la Segreteria di Stato per il Territorio, l'Ambiente e l'Agricoltura oppure, su richiesta formale, inviata tramite posta elettronica, alla seguente e-mail: info.territorio@gov.sm.

SOPRALLUOGHI E RICHIESTE DI INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Gli interessati possono richiedere di visionare gli spazi secondo tempi e modalità operative da concordare con la Segreteria di Stato per il Territorio, l'Ambiente e l'Agricoltura.

Gli interessati possono richiedere chiarimenti, in relazione al presente Avviso, formulati in forma scritta alla seguente e-mail: info.territorio@gov.sm. La richiesta di chiarimenti potrà essere inoltrata entro e non oltre le ore **14.00 del 13 gennaio 2023**.

Non saranno prese in considerazione le richieste pervenute oltre il termine previsto.

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Vicolo del Macello, 2 - 47890 San Marino
info.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 (0549) 882 474
F +378 (0549) 885265





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

PUBBLICAZIONE AVVISO

Il presente AVVISO è pubblicato sul Portale della Pubblica Amministrazione www.gov.sm a cura della Direzione Generale della Funzione Pubblica.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi dell'informativa di cui alla LEGGE 21 DICEMBRE 2018 n.171 "Protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali", l'utilizzo delle informazioni e dei dati forniti, avverrà esclusivamente nell'ambito della manifestazione di interesse.

IL SEGRETARIO DI STATO

Stefano Canti

