



CITTA' DI GERACE

Via Sottoprefettura - 89040 - Gerace (Prov. di Reggio Calabria)
P.IVA 01240160802 – Cod. Fisc. 81002190809
Tel. 0964/356243 – 356401 – 356004 Fax 0964/356003
amm.gerace@libero.it – comunedigerace@postecert.it

AVVISO

Manifestazione di interesse per l'individuazione di unità abitative per il progetto “Albergo Diffuso Città di Gerace”

PREMESSA

L'amministrazione Comunale di Gerace, nell'ottica di incentivare il turismo sostenibile e supportare lo sviluppo turistico della città intende redigere e realizzare il progetto “Albergo Diffuso Città di Gerace”.

Tramite il progetto s'intende conseguire i seguenti obiettivi:

- Incentivare l'economia della città;
- Valorizzare il centro storico tramite la riqualificazione del suo patrimonio edilizio pubblico e privato;
- Valorizzare le produzioni tipiche e la gastronomia proposta dalla ristorazione locale;
- Inserire il centro storico nei circuiti turistici nazionali ed internazionali;
- Contrastare lo spopolamento del centro storico mediante la creazione di nuove opportunità occupazionali.

SCOPO DELL'AVVISO

Al fine di consentire la redazione del progetto e la sua realizzazione il presente avviso intende raccogliere manifestazioni d'interesse da parte di proprietari di alloggi/unità abitative sfitte, sia abitabili che necessitanti di lavori di recupero mediante manutenzione ordinaria e straordinaria, ubicati nel centro storico della città per locazioni temporanee o di lungo periodo al soggetto gestore dell'Albergo diffuso, soggetto la cui forma giuridica e le cui competenze ed obbligazioni saranno definite all'interno del progetto a seguito di un apposito processo di partecipazione pubblica con i proprietari locatari degli alloggi.

REQUISITI DEGLI ALLOGGI E CARATTERISTICHE

Le manifestazioni d'interesse potranno essere inerenti a tre tipologie di immobili:

A) Tipologia 1 – Immobili situati nel centro storico del Comune di Gerace con le seguenti caratteristiche:

- a. In buono stato di conservazione ed abitabili;
- b. Arredati e muniti di servizi funzionanti;
- c. Essere immediatamente accessibili e assegnabili a turisti;
- d. Impianti elettrici e di climatizzazione funzionanti;

B) Tipologia 2 - Immobili situati nel centro storico del Comune di Gerace con le seguenti caratteristiche:

- a. Immobili necessitanti di ristrutturazioni ma che presentano integrità nella struttura muraria e nella copertura e sono necessitanti di soli interventi di manutenzione ordinaria;
- b. Infissi fatiscenti;
- c. Impianti mancanti o non funzionanti;
- d. Assenza di arredi;

C) Tipologia 3 - Immobili situati nel centro storico del Comune di Gerace con le seguenti caratteristiche:

- a. Immobili con problemi strutturali;
- b. Assenza di infissi e servizi;
- c. In rovina.

Definizioni

Al fine del presente avviso si applicano le seguenti definizioni:

1. **“Centro storico”** – Il centro storico è quello individuato dal piano di recupero vigente, ossia quella parte del territorio comunale dichiarata con Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione del 14/01/1969 centro di rilevante interesse storico;
2. **“Albergo Diffuso”** – Si definisce albergo diffuso una struttura ricettiva caratterizzata dalla gestione centralizzata in un unico edificio della Hall, degli spazi e sale comuni (ristorante, colazione, relax, servizi ecc.) e della dislocazione delle unità abitative in unità immobiliari separate ubicate nel centro storico ed individuati non da numeri ma da nomi. Il prodotto “albergo diffuso” è di per sé differenziato in termini di diverso livello di comfort delle varie unità abitative, diversa distanza dalla Hall, diverse caratteristiche architettoniche degli edifici con una politica di differenziazione (anche di prezzi) con l’intendimento di rivolgersi con proposte diverse a differenti fasce di utenza;
3. **“Unità abitativa”** – Le unità abitative possono essere costituite da “camere” aventi accesso diretto da spazi di disimpegno o di uso comune, composte di uno o più locali, dotati o meno di arredi e servizi; “appartamenti/abitazioni” dotati di ingresso diretto autonomo o da spazio in uso comune con o senza arredi e servizi.
4. **“Soggetto gestore unico”** – Nel progetto di Albergo Diffuso saranno individuate le caratteristiche del soggetto gestore che sarà individuato dall’Amministrazione Comunale tramite bando pubblico. Lo stesso sarà un soggetto idoneo a gestire in forma professionale ed ad offrire agli ospiti servizi turistici che oltre a quelli essenziali (accoglienza, ristoro, informazione, svago ecc.) includeranno anche attività finalizzate a far scoprire la città ed il territorio, con la sua identità e i suoi prodotti tipici nonché la possibilità di vivere esperienze connesse ai saperi e alle tradizioni locali.

Fasi di realizzazione dell’Albergo Diffuso Città di Gerace

L’Amministrazione Comunale intende realizzare l’Albergo Diffuso in modo che lo stesso abbia uno stile unico e sia in grado di rispecchiare contemporaneamente l’unicità, l’identità e lo spirito del territorio. La gestione dello stesso dovrà essere finalizzata ad offrire un’esperienza legata al territorio anche nei tempi e nei ritmi del servizio, oltre che nei servizi e nei prodotti anche tipici del territorio offerti. L’Amministrazione Comunale si propone di realizzare l’Albergo Diffuso tramite le seguenti fasi:

- A) Raccolta delle manifestazioni di interesse per la locazione/concessione delle unità abitative da parte dei proprietari;
- B) Rilievo ed elaborazione mappe del patrimonio immobiliare interessato dall’Albergo Diffuso”;
- C) Classificazione e raggruppamento delle diverse tipologie di immobili;
- D) Raccolta documenti catastali e verifica procedimenti autorizzativi;
- E) Progetto di recupero e riqualificazione degli immobili di tipologia 3;
- F) Progetto di lavori di manutenzione ordinaria degli immobili di tipologia 2;
- G) Creazione del “prodotto” con gli immobili di tipologia 1;
- H) Redazione di un progetto di fattibilità economico/finanziaria di “Albergo Diffuso” con la definizione dell’entità dell’investimento, il “prodotto turistico”, il suo posizionamento sul mercato, le strategie di marketing turistico e le fonte di finanziamento (*project financing*; fondi pubblici; Banca Europea degli Investimenti ecc.), il piano di gestione;
- I) Regolamento di funzionamento dell’Albergo Diffuso;
- J) Ricerca delle risorse finanziarie necessarie anche mediante bando pubblico per la ricerca di investitori.

Modello di funzionamento

Il modello di Albergo Diffuso che il Comune si prefigge di promuovere consente a coloro che manifestano l'interesse di rimanere proprietari dell'immobile per come segue:

1. Cedendolo per la sola gestione ai fini turistici al Soggetto Gestore se si tratta di immobile di tipologia 1 mediante locazione o concessione con la possibilità per il proprietario di fruire dello stesso per 15 giorni l'anno da concordare con apposito piano pluriennale di utilizzo;
2. Cedendolo con contratto almeno ventennale al soggetto investitore/gestore se si tratta di immobili di tipologia 2 e 3, in tal caso il soggetto gestore effettuerà a proprio carico i lavori di ristrutturazione e riqualificazione consentendo la fruizione al proprietario per giorni 15 ogni anno da concordare secondo un apposito piano pluriennale.

Modalità di presentazione della manifestazione d'interesse

Le manifestazioni di interesse dovranno essere presentate al Comune di Gerace, presso l'Ufficio Protocollo, debitamente sottoscritte oppure spedite tramite PEC alla seguente mail: comunedigerace@postecert.it indicando nell'oggetto "*Manifestazione d'interesse Albergo Diffuso Città di Gerace*" entro e non oltre il **14 Marzo 2018**. Le stesse dovranno essere redatte su apposito modulo predisposto dagli uffici e scaricabile dal sito internet dell'Ente al seguente link: www.comune.gerace.rc.it sezione bandi e gare o da ritirare presso l'Ufficio Protocollo.

La presentazione della manifestazione d'interesse dovrà essere corredata dai dati catastali dell'immobile, da una planimetria e dall'autorizzazione ad accedere, mediante appuntamento concordato, per il personale incaricato dal Comune per effettuare rilievi, sopralluoghi e fotografie degli spazi.

Norme finali

Il presente avviso ha natura esplorativa e non impegna in alcun modo il Comune, essendo unicamente finalizzato a verificare la sussistenza di immobili corrispondenti e funzionali alla realizzazione del progetto nonché la disponibilità dei proprietari. Ugualmente, la manifestazione preliminare d'interesse a locare o dare in concessione in forza del presente avviso non è vincolante per il proponente che potrà comunque decidere di ritirare la propria disponibilità a qualsiasi momento.

Nelle fasi successive del progetto i privati che intendono mettere a disposizione gli immobili e le relative unità abitative dovranno aderire formalmente al progetto di Albergo Diffuso. I proprietari che aderiranno al progetto usufruiranno di vantaggi sia di natura economica e fiscale che saranno determinati all'interno del progetto.

Gerace lì **30/01/2018**

F.to Il Responsabile del Settore
Amministrazione e Servizi Gen.li
D.ssa Loredana Panetta