



COMUNE DI ZEDDIANI

PROVINCIA DI ORISTANO

Via Roma, 103 – C.A.P. 09070

AREA TECNICA

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER IDEE PROGETTUALI FINALIZZATE ALLA VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO SITO IN LOCALITA' S'ANAEDDA



(ZEDDIANI - OR)

1. AMMINISTRAZIONE BANDITRICE

Comune di Zeddiani, via Roma 103 – 09070 Zeddiani (OR)

2. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO

Il Comune di Zeddiani ha realizzato, a cavallo tra il 2010 e il 2012, uno spazio polifunzionale con chiosco bar, ricovero attrezzature, spazi a verde e strutture per lo sport e il tempo libero, per la nautica e la pesca, in Loc. "S'Anaedda" a Zeddiani.

Il complesso occupa una superficie di 4,5 ettari.

Il complesso è posto a ridosso del Rio Mare Foghe ed è costituito da:

- un chiosco bar con annesso capannone per rimessaggio;
- un pontile mobile per l'attracco di imbarcazioni;
- una rampa di alaggio;
- n. 3 piattaforme per la pesca sportiva.

L'area risulta essere delimitata su tutti i lati, collegata alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

L'approvvigionamento dell'acqua all'interno del chiosco bar avviene mediante cisterna interrata da riempire all'occorrenza, mentre le acque reflue vengono depurate con un impianto a dispersione/fitodepurazione.

Un impianto di videosorveglianza e uno antintrusione garantiscono la sicurezza della struttura.

La cucina del chiosco bar risulta inoltre essere attrezzata con le principali dotazioni.

L'area è facilmente accessibile dalla S.P. 12 (Zeddiani – Baratili San Pietro), dalla quale dista circa 500 metri, percorribili su strada sterrata in buone condizioni di manutenzione.



COMUNE DI ZEDDIANI

PROVINCIA DI ORISTANO

Via Roma, 103 – C.A.P. 09070

AREA TECNICA

L'area di pertinenza è completamente pianeggiante e, per circa 1 ettaro, è ricoperta da macchia mediterranea.

Nell'Allegato 1 è riportata la mappa dell'area, l'inquadramento geografico e la planimetria degli spazi del chiosco bar e rimessaggio imbarcazioni, nonché le prescrizioni urbanistiche vigenti per l'area.

Impostazione ed indirizzo attuale del complesso

Il complesso ad oggi è inutilizzato in modo permanente. Sovente viene utilizzato da associazioni canoistiche per organizzare allenamenti o manifestazioni sportive di interesse regionale.

3. FINALITA' DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Il mutato contesto socio-economico e l'intento di rilanciare il territorio comunale, attirando anche imprenditori non locali, pongono le condizioni affinché si possa inserire questa manifestazione di idee, riguardante il complesso sito il Località S'Anaedda, che può e deve essere una risorsa aggiuntiva, sinergica e integrata alle azioni di sviluppo del territorio comunale di Zeddiანი. Le tematiche sulle quali si vuole raccogliere le progettualità degli attori del territorio, ma non solo, riguardano un panel di argomenti ampio e su cui non si vuole realisticamente dare particolari vincoli. Si citano a titolo di esempio i temi: del settore culturale e sportivo, storico e delle tradizioni, del turismo enogastronomico, del settore ricettivo fondato sulla relazione cultura/benessere/esperienza, che devono essere agiti, integrati e valorizzati anche attraverso un forte utilizzo dell'innovazione e delle tecnologie digitali.

L'iniziativa intende promuovere la creazione di un progetto per la costituzione di un punto di interesse in grado di contribuire allo sviluppo economico e sociale dell'intero territorio di Zeddiანი.

Ferma restando la proprietà del Comune di Zeddiანი, che potrà essere assegnata in Concessione/Comodato e fatti salvi tutti i vincoli e gli obblighi giuridici e amministrativi ad essa correlati, la presente manifestazione di interesse non pone particolari vincoli sulle destinazioni e attività da proporre, se non che queste devono rispettare la destinazione agricola e rurale del bene e devono, come sopra ampiamente descritto, produrre valore pubblico (come già citato in precedenza ad es. in attività sperimentali e/o dimostrative, attività di formazione, servizi tecnici per il settore enogastronomico ed agroalimentare, conservazione/incremento della biodiversità, diffusione delle pratiche sportive).

Tutti i soggetti interessati, privati e pubblici (senza limitazioni e, quindi, incluse Associazioni, organizzazioni *no-profit*, cooperative ed imprese sociali, ecc.), in forma individuale o aggregata, sono pertanto invitati a presentare proposte/idee, anche attraverso l'elaborazione di un progetto tecnico-economico e di un "business plan" di massima per la valorizzazione e l'utilizzo dell'area di S'Anaedda che verrà dato in uso attraverso un processo e contratto di comodato.

Le proposte dovranno contenere gli elementi di conoscenza indicati nel paragrafo 4.



COMUNE DI ZEDDIANI

PROVINCIA DI ORISTANO

Via Roma, 103 – C.A.P. 09070

AREA TECNICA

Tra le proposte pervenute verranno selezionate una o più idee progettuali che costituiranno la base tecnica per l'attivazione di eventuali successive procedure pubbliche finalizzate alla individuazione della migliore soluzione per la valorizzazione, utilizzo e gestione del complesso di S'Anaedda.

A tutti i soggetti interessati a presentare proposte saranno forniti i dati e la documentazione disponibili relativi all'area ed alle strutture presenti.

Sarà comunque possibile, per i soggetti partecipanti, richiedere uno specifico sopralluogo, in data da concordarsi scrivendo ai referenti dell'Area Tecnica del Comune di Zeddiani, come indicato in fondo al presente bando.

4. CONTENUTI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Nelle proposte progettuali è richiesto che siano riportati in un elaborato sintetico:

- 1) un titolo identificativo della proposta;
- 2) il/i soggetto/i proponente/i (eventualmente in forma associata);
- 3) la finalità e la natura delle attività e/o dei servizi che si propone di sviluppare, con una loro sintetica descrizione ed evidenziando fruitori e beneficiari, ricadute prevedibili (in termini economici, ambientali, sociali, occupazionali), vantaggi per la conservazione e valorizzazione del patrimonio comunale;
- 4) il modello progettuale, organizzativo e gestionale ipotizzato, ritenuto necessario per il successo dell'idea;
- 5) un piano economico di massima tale da evidenziare i costi di gestione e i ricavi presumibili, gli eventuali investimenti ritenuti necessari, la loro copertura finanziaria e i tempi di rientro preventivati, nonché le eventuali fonti di finanziamento esterne, se ritenute necessarie;
- 6) le eventuali altre condizioni e/o vincoli ritenuti importanti affinché la proposta possa essere tradotta in un progetto esecutivo, (a titolo puramente esemplificativo, possono rientrare in questa voce aspetti giuridici, legati a procedure autorizzative, ai tempi necessari per l'avvio e messa in opera della proposta/idea progettuale e, in generale, ogni altro elemento di conoscenza ritenuto utile ai fini della sua valutazione).

Ai fini della formulazione delle idee/proposte progettuali è opportuno precisare che:

- a. Il Comune di Zeddiani parte dal presupposto di mettere a disposizione di soggetti terzi il patrimonio (mobile e immobile) che costituisce il complesso di S'Anaedda nello stato in cui essa si trova alla data di pubblicazione della manifestazione di interesse; pertanto ogni eventuale altro investimento funzionale alla idea progettuale deve essere valutato e quotato nella proposta di Piano economico di cui al precedente punto 6);
- b. le proposte potranno prevedere la ristrutturazione e/o rifunzionalizzazione delle strutture purché rispondenti per quanto possibile all'esigenza di innovazione e conservazione della coerenza tematica e di valorizzazione degli investimenti fin qui realizzati e compatibili con i vincoli paesaggistici, ambientali e idrogeologici che caratterizzano territorialmente il sito;
- c. il valore pubblico della proposta potrà essere considerato quale componente di utile derivato dall'affidamento della gestione dell'azienda; questo aspetto sarà valutato ed esplicitato nella successiva fase di concessione in relazione al Piano economico elaborato e al "valore pubblico" che le proposte



COMUNE DI ZEDDIANI

PROVINCIA DI ORISTANO

Via Roma, 103 – C.A.P. 09070

AREA TECNICA

progettuali dimostreranno di essere capaci di generare;

- d. le modalità di gestione del complesso, o di sue parti, proposte per l'attuazione dell'idea progettuale (precedente punto 4) non devono prevedere obbligatoriamente la partecipazione del Comune di Zeddiani; in ogni caso, eventuali ruoli, funzioni, impegni e/o oneri che si ritenesse di attribuire al Comune di Zeddiani dovranno essere chiaramente esplicitati;
- e. l'idea progettuale deve indicare il numero di anni di affidamento minimi ritenuti necessari per ritenere redditizia la gestione per il contraente.

5. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Soggetti privati e pubblici, singolarmente o in forma aggregata senza limitazioni particolari, inclusi i soggetti appartenenti al cosiddetto "terzo settore". La proposta dovrà essere sottoscritta dal Rappresentante Legale o da un Rappresentante espressamente delegato, in caso di forme aggregate.

6. MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire esclusivamente via PEC all'indirizzo protocollo@pec.comune.zeddiani.or.it, indicando nell'oggetto "MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER IDEE PROGETTUALI FINALIZZATE ALLA VALORIZZAZIONE, UTILIZZO e GESTIONE DEL COMPLESSO SITO IN LOCALITA' S'ANAEDDA". La PEC dovrà pervenire entro le **ore 12,00 del 12 GIUGNO 2024**. L'ente non risponderà di eventuali malfunzionamenti del sistema di recapito della posta certificata.

Dovranno essere inviati:

- la proposta sintetica, elaborata secondo le richieste esplicitate nel punto 4;
- documentazione illustrativa delle capacità tecnico-organizzative dei proponenti;
- altra documentazione grafica, fotografica e descrittiva allegata alla proposta elaborata ove ritenuta necessaria.

Nel caso in cui uno stesso soggetto, o gruppo di soggetti, intenda presentare più di una proposta/idea progettuale, è invitato a procedere con l'invio di e-mail PEC separate.

7. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE/IDEE PROGETTUALI

Un'apposita Commissione tecnica, nominata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Zeddiani dopo il termine di scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse, valuterà le proposte/idee progettuali pervenute secondo i criteri indicati al successivo punto 8.

La Commissione sarà presieduta dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Zeddiani o suo delegato e potrà essere composta da soggetti esterni e interni all'Ente.

La Commissione potrà chiedere ai proponenti integrazioni e chiarimenti volti alla miglior valutazione dei documenti tecnico-progettuali presentati.

Al termine dei propri lavori, la Commissione presenterà alla Giunta Comunale una relazione riservata contenente la valutazione delle proposte progettuali.

La Giunta Comunale, sulla base della relazione della Commissione, valuterà come e se dare corso all'avvio di procedure di selezione pubblica per il successivo affidamento per la "MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER IDEE



COMUNE DI ZEDDIANI

PROVINCIA DI ORISTANO

Via Roma, 103 – C.A.P. 09070

AREA TECNICA

PROGETTUALI FINALIZZATE ALLA VALORIZZAZIONE, UTILIZZO e GESTIONE DEL COMPLESSO SITO IN LOCALITA' S'ANAEDDA". In esito alla decisione assunta dalla Giunta Comunale, il Responsabile dell'Area Tecnica potrà indire una procedura pubblica a cui potranno partecipare anche coloro che hanno aderito alla manifestazione d'interesse.

La presentazione della manifestazione di interesse non costituisce obbligo, per il soggetto proponente a partecipare alla successiva ed eventuale fase di selezione anzidetta. Nel caso in cui le proposte progettuali/idee non soddisfacessero in tutto, ovvero in parte, le aspettative ed i programmi dell'Ente, ovvero non fossero adeguate anche ai criteri di valutazione di cui al successivo punto 8, il Responsabile dell'Area Tecnica si riserva di indire un'apposita procedura di gara aperta per selezionare il concessionario/comodatario, attinente ai temi ed indirizzi che l'Ente impartirà preordinatamente.

8. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE IDEE/PROPOSTE PROGETTUALI

La Commissione procederà alla valutazione delle idee/proposte progettuali pervenute entro i termini indicati al precedente punto 6.

L'esame delle proposte sarà basato fondamentalmente sui seguenti criteri, meramente indicativi, oggetto di valutazione:

- coerenza con gli obiettivi del bando: innovazione, modello progettuale, organicità, articolazione e valutazione prodotti e servizi definiti con la proposta;
- valore pubblico e valorizzazione del patrimonio regionale assicurati dalla proposta;
- governance, partenariato e aspetti organizzativi, anche con modalità particolarmente innovative;
- piano economico, cantierabilità, tempi di messa in opera;
- entità e qualità degli investimenti privati previsti;
- idee, azioni, progetti e/o piani e/o servizi che incrementano l'attrattività, anche turistica, del territorio;
- compatibilità rispetto a vincoli urbanistici e paesaggistici territoriali preesistenti.

9. PROPRIETA' E DIFFUSIONE DEGLI ELABORATI ED IMPEGNO DEGLI ADERENTI ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE.

La proprietà intellettuale delle idee/proposte presentate resta degli autori. I contenuti degli elaborati prodotti resteranno riservati e non saranno divulgati o diffusi a terzi, neppure fra coloro che hanno aderito alla manifestazione d'interesse, anche qualora ne facessero richiesta.

Le idee/proposte presentate rimarranno in ogni caso nella piena e totale disponibilità del Comune di Zeddianni solo per la definizione della base tecnica per l'attivazione delle successive fasi di selezione finalizzate alla futura realizzazione e gestione dell'area di S'Anaedda.

L'adesione alla presente manifestazione d'interesse comporta in capo agli anzidetti aderenti l'accettazione di tutte le regole e disposizioni contenute nell'avviso ed in particolare li obbliga a non richiedere gli elaborati prodotti dai propri concorrenti, né a chiedere copia della relazione contenente la valutazione delle proposte progettuali, che resta riservata per non pregiudicare gli esiti di una eventuale procedura di gara negoziata, oppure di gara aperta, o altra procedura di evidenza pubblica.

Resta inteso che le proposte progettuali pervenute non comporteranno per il Comune di Zeddianni alcun



COMUNE DI ZEDDIANI

PROVINCIA DI ORISTANO

Via Roma, 103 – C.A.P. 09070

AREA TECNICA

obbligo o impegno a contrarre. L'Ente, quindi, si riserva la facoltà a suo insindacabile giudizio di non procedere all'espletamento della procedura, senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte degli interessati.

ALTRE INFORMAZIONI

Con avviso sul sito internet <https://www.comune.zeddianni.or.it> sarà data comunicazione di ogni fase della manifestazione di interesse; le richieste di delucidazione dovranno essere inoltrate entro e non oltre il **5 giugno 2024** al Responsabile dell'Area tecnica del Comune di Zeddianni, Ing. Gianluigi Zedda, al seguente indirizzo di posta area.tecnica@comune.zeddianni.or.it.

I chiarimenti richiesti e le eventuali variazioni di scadenze saranno pubblicati sul sito internet <https://www.comune.zeddianni.or.it>, alla sezione BANDI DI GARA E AVVISI.

Per l'effettuazione dei sopralluoghi presso l'area di S'Anaedda, di cui al paragrafo 3, gli appuntamenti devono essere richiesti ai seguenti indirizzi di posta elettronica: [area.tecnica@comune.zeddianni.or](mailto:area.tecnica@comune.zeddianni.or.it)

Zeddianni, 27/05/2024

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Gianluigi Zedda