

Pracatinat s.c.p.a. - Fenestrelle (Torino)

Avviso di consultazione preliminare per l'acquisizione di manifestazioni di interesse per la concessione del servizio di gestione del complesso turistico-alberghiero di proprietà della Società Pracatinat sito in Fenestrelle (TO) nel territorio del Parco regionale Orsiera Rocciavre' - Alpi Cozie.

1. Introduzione

La Pracatinat Scpa (Pracatinat) è partecipata dai seguenti enti pubblici, la Regione Piemonte 17,11 %, la Città Metropolitana di Torino 17,11 %, il Comune di Torino 17,11%, il Comune di Fenestrelle 45,65 % (quest'ultimo con azioni di categoria speciale) oltre ad altri enti pubblici in percentuali minori.

La società è proprietaria del complesso immobiliare sito a Fenestrelle (Torino) in località Prà Catinat, costituito da due edifici denominati "Edificio Nasi" e "Edificio Agnelli" e pertinenze; attraverso la presente consultazione preliminare, intende acquisire manifestazioni di interesse di operatori economici a presentare offerta nella futura procedura di gara per l'affidamento in concessione del servizio di gestione e manutenzione della struttura turistico-alberghiera di Pracatinat.

Il presente avviso è mirato altresì ad acquisire elementi conoscitivi utili per la definizione dei contenuti e per l'avvio della successiva gara.

Si precisa che quanto emergerà nella consultazione preliminare non sarà vincolante quanto alle condizioni ed alle modalità di svolgimento della gara.

La consultazione preliminare inoltre non sarà vincolante né per la società, né per gli operatori che abbiano manifestato il proprio interesse, e non precluderà la partecipazione alla gara per ulteriori soggetti idonei.

Il futuro bando di gara, approvato dalla società Pracatinat, sarà aperto a tutti i soggetti idonei interessati a partecipare alla gara, anche se non hanno partecipato alla presente consultazione preliminare.

2. Oggetto

Individuazione di un operatore economico per la concessione della gestione del complesso immobiliare turistico - alberghiero così detto "Pracatinat", costituito dalle unità immobiliari descritte nel documento Allegato sub 1 (scaricabile dal sito internet www.pracatinat.it).

La concessione comprenderà:

- a) la gestione della struttura alberghiera "Edificio Nasi";
- b) la gestione della struttura alberghiera "Edificio Agnelli";
- c) la realizzazione di interventi di valorizzazione, ri-funzionalizzazione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili, che saranno concessi in uso nello stato di fatto illustrato nel documento Allegato sub 1;
- d) l'eventuale trasferimento dell'azienda o del ramo d'azienda reputato idoneo e necessario alla predetta gestione, secondo quanto indicato al successivo punto 4, anche al fine di garantire la situazione occupazionale;
- e) servizi ulteriori che saranno eventualmente svolti dal concessionario in conformità al progetto che sarà presentato in sede di offerta.

Il gestore dovrà garantire la destinazione della struttura o di parte di essa, secondo le esigenze, a ospitare soggiorni educativi organizzati per le scuole pubbliche, sulla base di convenzioni con gli enti pubblici soci e alle condizioni economiche ivi indicate.

3. Il complesso immobiliare

Il complesso immobiliare è costituito da due edifici principali originariamente aventi la funzione di sanatori, così rappresentati:

a) un complesso immobiliare attualmente non utilizzato, denominato "Edificio Agnelli" che dispone di 72 camere da 3/4 posti, per un totale di 200 posti letto; parte delle camere (16) hanno il bagno interno mentre le rimanenti (56) sono dotate di lavandino interno e usufruiscono di servizi comuni disposti nei corridoi adiacenti. L'immobile datato 1929 è stato oggetto negli anni 1982/83 di una ristrutturazione per ospitare funzioni turistiche e formative;

b) un complesso immobiliare in uso, denominato "Edificio Nasi" che dispone di 73 camere da 2/3/4 posti, per un totale di 145 posti letto; tutte le camere sono dotate di servizi interni. E' in corso una procedura autorizzativa per ampliare fino a 234 i posti letto;

c) L'immobile datato 1929 è stato oggetto di una ristrutturazione iniziata nel 1997 e conclusa nel 2011, per ospitare funzioni turistiche e formative;

E' dotato di palestra, area wellness and fitness, alcune sale polivalenti, laboratori per attività didattiche e ricreative e sale riunioni, cucina con annessa sala ristorante. Il tutto è meglio descritto nel documento allegato sub 1.

4. Valorizzazione dei rami d'azienda turistico - ricettivo ed educativo

Il complesso immobiliare è ubicato a 1650 metri di quota circa 80 Km da Torino con i seguenti principali nodi di collegamento:

- Autostrada Torino-Pinerolo, con uscita sulla S.R. n. 23 del Sestriere (circa 40 Km da Pinerolo a Prà Catinat);

- Aeroporto internazionale "Pertini - Torino Caselle" (circa 100 Km da Prà Catinat);

- raggiungibile anche con i mezzi pubblici (stazione ferroviaria di Pinerolo e servizio autobus fino a Fenestrelle); l'ultima tratta (6 km) è prevista con servizio a prenotazione.

E' situato in una zona montana della Regione Piemonte, inclusa in percorsi ciclistici a breve distanza dal Colle delle Finestre. Il colle è situato una vasta area alpina situato nel parco naturale regionale Orsiera Rocciavrè – Alpi Cozie. Nelle immediate vicinanze di Pracatinat sorge uno dei complessi di fortificati di maggior sviluppo del Piemonte: il Forte di Fenestrelle. Attualmente la valle è nota ai motociclisti per la bellezza del luogo e soprattutto ai ciclisti per l'ascesa al colle dal versante della Valle di Susa.

Ad oggi è interesse di Pracatinat e dei suoi azionisti enti pubblici, confermare la destinazione della struttura per soggiorni educativi degli alunni di scuole di ogni ordine e grado, per i quali la società ha sviluppato competenze di progettazione educativa e formativa nell'ottica dell'educazione permanente.

Al contempo, è interesse prevalente della società valorizzare la destinazione turistico-alberghiera, puntando sulla diversificazione delle offerte e sui seguenti possibili ambiti di sviluppo per incrementare le presenze:

a) centro di eccellenza in ambito educativo, valorizzandone l'attrattività anche al di fuori del territorio regionale, caratterizzato da proposte formative aventi quali assi portanti la tutela dell'ambiente, l'educazione alimentare e la valorizzazione del territorio; il turismo educativo, naturalistico, storico e culturale, mediante l'offerta di soggiorni e percorsi didattici di valorizzazione ambientale e di riscoperta culturale per far crescere nei ragazzi e nei giovani l'importanza di alcuni valori che i territori della Valle conservano;

b) offerta alberghiera per gruppi, famiglie e singoli ospiti a contatto con la natura, per quanti desiderino trascorrere il tempo libero facendo sport (escursionismo, mountain bike, motociclismo,

arrampicata, racchette da neve, orienteering ed altro), godendo dei più affascinanti paesaggi alpini, in armonia con la natura, con la possibilità di fruire di una struttura alberghiera idonea a diverse esigenze: albergo, ostello della gioventù, sede per esperienze e corsi formativi di vario ambito, spazio per camping e relative attività e servizi connessi. All'interno del bosco sono state allestite 8 piazzole (m. 5×5) predisposte per i servizi igienici ed accessibili anche a disabili. Ai campeggiatori è aperto l'accesso alla struttura per usufruire del bar, del ristorante e di altri servizi (wellness e fitness, solarium, bike);

c) centro meeting e di preparazione sportiva, per ospitare, seminari, congressi, workshop, attività di team-building, campus estivi e campus didattici di formazione per scuole di ogni ordine e grado, università, associazioni culturali artistiche e società sportive potendo fruire di un'area Wellness & Fitness, palestra, campi sportivi, outdoor training e allenamenti in quota.

Per la gestione del Complesso, il concessionario potrà avvalersi dell'azienda o di rami d'azienda della società Pracatinat, che includono personale dipendente della società stessa. Saranno a disposizione degli interessati i bilanci della società Pracatinat, l'analisi dei costi e ricavi e delle presenze i dati relativi ai rami aziendali.

5. Durata della concessione

La concessione, presumibilmente di durata ventennale, sarà determinata nella fase di gara, in base al progetto di sviluppo e di valorizzazione, anche della struttura immobiliare, che verrà realizzato.

6. Requisiti di partecipazione

Sono ammessi a presentare manifestazione di interesse gli operatori economici, di cui all'art. 34 D.Lgs. 163/2006, in possesso dei requisiti di ordine generale, di idoneità professionale e di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale di seguito elencati.

Requisiti di ordine generale: inesistenza delle cause di esclusione previste dall'art. 38 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..

Requisiti di idoneità professionale: svolgere attività corrispondenti a quelle dei servizi oggetto dell'avviso comprovate da iscrizione presso la competente C.C.I.A.A. o altro registro ufficiale per i concorrenti stabiliti in altri paesi della U.E.

7. Modalità di partecipazione alla manifestazione di interesse

Gli operatori economici sono invitati a manifestare il loro interesse alla gestione del complesso immobiliare turistico - alberghiero.

Essi possono eventualmente fornire elementi conoscitivi utili per la predisposizione degli atti di gara nel modo più efficiente possibile. A titolo meramente esemplificativo le valutazioni possono essere proposte sui seguenti aspetti:

- a) eventuale suddivisione in lotti della gara (gestione separata degli immobili e/o delle attività);
- b) proposta di valorizzazione degli immobili;
- c) criteri di valutazione delle offerte in sede di gara;
- d) durata della concessione utile, tra l'altro, anche al fine di garantire la ristrutturazione dell' "Edificio Agnelli";
- e) utilizzo dei rami aziendali e valorizzazione delle attuali risorse umane;
- f) modalità di modulazione del canone nel periodo della concessione.

La manifestazione di interesse deve riportare:

1. la dichiarazione del possesso dei requisiti di cui al punto 6, resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000;
2. la eventuale relazione che fornisca elementi conoscitivi per la redazione della gara.

La manifestazione di interesse, accompagnata dalla fotocopia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore, deve pervenire **entro e non oltre il 20 luglio 2015 ore 13.00**, al seguente indirizzo Pracatinat s.c.p.a. - Loc. Prà Catinat n. 2 - 10060 Fenestrelle (TO) o via pec: **pracatinat@legalmail.it**

Non si terrà conto di manifestazioni d'interesse pervenute dopo la scadenza anche se sostitutive o integrative di domande già pervenute.

Sulla busta devono essere riportati oltre all'indirizzo del destinatario, l'indicazione completa del mittente e la dicitura "**Manifestazione d'interesse per la concessione del servizio di gestione del complesso turistico-alberghiero di proprietà della società Pracatinat**".

Parimenti, nel caso di invio a mezzo pec, nell'oggetto della PEC dovrà essere riportata la seguente dicitura: "**Manifestazione d'interesse per la concessione del servizio di gestione del complesso turistico-alberghiero di proprietà della società Pracatinat**".

Eventuali quesiti e richieste di sopralluogo possono essere inviati **entro il 13 luglio 2015 ore 18**, al seguente indirizzo mail: **gare@pracatinat.it**.

I soggetti che hanno inviato manifestazione di interesse potranno essere convocati da Pracatinat per approfondimenti in merito all'oggetto della presente consultazione.

8. Informazioni e Responsabile del Procedimento.

Il presente avviso è finalizzato ad una ricerca di mercato e non comporta, pertanto, l'instaurazione di posizioni giuridiche o obbligazioni negoziali nei confronti della società Pracatinat, che sarà libera di sospendere, modificare o annullare in tutto o in parte il procedimento con atto motivato.

Pertanto, nulla potrà pretendersi tra le parti in termine di risarcimenti, rimborsi, indennizzi o mancati guadagni di ogni genere e a qualsiasi titolo, relativamente alle manifestazioni d'interesse che dovessero pervenire alla società Pracatinat.

Si rammenta che il presente avviso non costituisce un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. o promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989 c.c., ma trattasi di un'indagine conoscitiva.

Tutti i dati saranno trattati ai sensi del D.Lgs. 196/03 e s.m.i.

Il Responsabile Unico del Procedimento è la dott.ssa Maria Bertiglia.

Ulteriori informazioni relative agli immobili e alla gestione alberghiera potranno essere richieste a:
Claudio Richiardone - Area Alberghiera
tel.+39 0121 884884 - 335 7570890

Fenestrelle, 16 giugno 2015 Prot. 781

Il Responsabile del Procedimento
Maria Bertiglia