COMUNE DI CAPRESE
MICHELANGELO

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI DA INVITARE ALLA PROCEDURA DI GARA RELATIVA ALL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLA STRUTTURA COMUNALE DENOMINATA "CAMPEGGIO MICHELANGELO" SITO IN LOCALITA' ZENZANO

Stazione appaltante: COMUNE DI CAPRESE MICHELANGELO

Amministrazione contraente: COMUNE DI CAPRESE MICHELANGELO

1. PREMESSA

L'Amministrazione comunale di Caprese Michelangelo, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 96 del 16/12/2021 e della determinazione del Responsabile del Procedimento n. 670 del 31/12/2021 intende raccogliere manifestazioni di interesse volte all'affidamento in concessione della struttura denominata "Campeggio Michelangelo" sito in Località Zenzano di proprietà di codesto Ente comunale.

Allo scopo di individuare i concessionari più idonei allo svolgimento del servizio in oggetto, nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, ai sensi dell'art. 30 D.Lgs n. 50/16 del 19.04.2016, viene indetta una gara informale preceduta da manifestazione di interesse secondo le modalità e le condizioni di partecipazione specificate di seguito.

Il presente avviso è, pertanto, da intendersi esclusivamente finalizzato alla ricerca di manifestazione di interesse, allo scopo di favorire la partecipazione del maggior numero di soggetti potenzialmente interessati e non è, in alcun modo, vincolante per l'Ente, l'Amministrazione si riserva di individuare i soggetti idonei sulla base della base della completezza e dei contenuti della documentazione richiesta.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento e, quindi, non sono previste graduatorie, attribuzioni di punteggi o altre classificazioni di merito. Le manifestazioni di interesse hanno il solo scopo di comunicare all'Amministrazione la disponibilità ad essere invitati a presentare offerte.

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.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'indizione della successiva procedura di gara informale e di assegnare direttamente la concessione nel caso in cui venga presentata una sola manifestazione di interesse, purché idonea *(art. 95 co. 12 le stazioni appaltanti possono decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto. Tale facoltà è indicata espressamente nel Bando)*.

Si precisa che il "Campeggio Michelangelo" è tornato nella piena disponibilità del Comune di Caprese Michelangelo dal 01.01.2020, allorquando veniva a scadenza il contratto con la precedente gestione.

Il complesso viene concesso con la finalità di incentivare la ricettività e l'accoglienza turistica, sportiva, ricreativa, ambientale e culturale.

Al fine di consentire la redazione di un adeguato progetto di gestione si allega un Capitolato Speciale Descrittivo e Prestazionale che contiene gli elementi necessari per l'individuazione della Struttura e dei servizi da gestire.

Considerata la peculiarità del servizio in oggetto, si ritiene indispensabile effettuare un sopralluogo presso la struttura, che dovrà essere concordato con il Responsabile del Procedimento, come previsto al successivo art. 7.

RILEVATA la necessità di individuare un gestore che:

- Accetti la conduzione della struttura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- Si accolli il ripristino della struttura, intendendosi per tale gli interventi manutentivi minimi per restituire decoro e funzionalità agli impianti.

Il servizio di gestione del campeggio, da svolgersi a totale cura e spese del concessionario, comprende:

- L'apertura e chiusura, la custodia, la sorveglianza, la pulizia dei locali e degli spazi in concessione, la cura delle piante e delle aree a verde e tutte le altre mansioni connesse all'ordinario funzionamento delle strutture e dei beni concessi;
- La presa in carico ed il pagamento di tutte le utenze necessarie allo svolgimento dell'attività (tra cui, a titolo non esaustivo: energia elettrica, acqua, gas, telefono, connessione internet, ecc). Nel caso in cui tali utenze, a causa di difficoltà tecnico strutturali non risolvibili dovessero rimanere intestate al concedente, i relativi costi saranno da questo addebitati al concessionario dietro specifica richiesta in base agli effettivi consumi evidenziati durante il periodo di validità del contratto.
- Il pagamento di tutte le imposte e tasse ed altri tributi a qualsiasi titolo dovuti inerenti e conseguenti all'esercizio dell'impresa, tra cui, a mero titolo esemplificativo, quelle per la collocazione di insegne all'esterno dei locali in cui verrà esercitata l'attività, per l'esposizione di pubblicità sia temporanea che permanente interna e/o esterna ai locali, per l'occupazione anche breve, di suolo in area di uso pubblico all'esterno degli impianti, per l'installazione e manutenzione di cartellonistica stradale secondo le normative vigenti.
- Si assuma il rischio di un'eventuale restituzione anticipata per le ragioni sopra esposte.

Visto l'art. 30 del D.Lgs. n. 50 del 19.04.2016 (Principi per l'aggiudicazione e l'esecuzione degli appalti e concessioni) a norma del quale l'affidamento e l'esecuzione di appalti di opere, lavori, servizi, forniture e concessioni ai sensi del presente codice garantisce la qualità delle prestazioni e si svolge nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività e correttezza.

Che nell'affidamento degli appalti e delle concessioni, le stazioni appaltanti rispettano, altresì, i principi di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, nonché di pubblicità con le modalità indicate nel presente codice.

Ritenuto opportuno eseguire un'indagine di mercato a scopo esplorativo attraverso idonee forme di pubblicità ed in osservanza dei principi di trasparenza e parità di trattamento

RENDE NOTO

che questo Ente intende attivare un'indagine di mercato, previo avviso pubblico, secondo cui l'individuazione degli operatori economici avviene tramite indagini di mercato effettuate dalla stazione appaltante mediante avviso pubblicato sul profilo del committente.

SI RIASSUMONO

di seguito le caratteristiche di massima del servizio richiesto, dei requisiti necessari e della procedura di affidamento. Gli interessati potranno inoltrare istanza nel rispetto delle seguenti prescrizioni da considerarsi vincolanti ed obbligatorie.

1) **STAZIONE APPALTANTE**
   Comune di Caprese Michelangelo (AR) – Ente locale con propria autonomia
   Via Capoluogo n. 87 – 52033 Caprese Michelangelo (AR) – Italia
   tel. 0575-793912 - telefax 0575-793407
   e-mail: tecnico@capresemichelangelo.net - pec: tecnico.capresemichelangelo@pec.it
   Indirizzo internet: www.capresemichelangelo.net

2) **CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA**
   Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana – Ente locale con propria autonomia
   Via San Giuseppe n.32 – 52037 Sansepolcro (AR) – Italia
   tel. 0575-730299 - telefax 0575-730201
   e-mail: uff.tec@valtiberina.toscana.it - pec: uc.valtiberina@pec.it
   Indirizzo internet: www.valtiberina.toscana.it

3) **REFERENTI – INFORMAZIONI**
   Informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti ai seguenti referenti:
   UFFICIO TECNICO COMUNALE: Geom. Davide Magnani, tel. 0575793912 e-mail tecnico@capresemichelangelo.net

4) **OGGETTO E FINALITA':** l'indagine di mercato ha per oggetto la ricerca di potenziali soggetti per la concessione della conduzione e gestione del "Campeggio Michelangelo". Sia per le attività ricreative, che per l'eventuale attività di somministrazione, il gestore dovrà munirsi delle necessarie autorizzazioni, osservando tutte le prescrizioni di legge, sotto la propria esclusiva responsabilità ed a proprio rischio imprenditoriale, tenendo manlevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da ogni eventuale pretesa di terzi.

5) **LUOGO DI ESECUZIONE:**
I servizi in concessione si svolgono presso il campeggio comunale sito in via Zenzano n. 266 – 52033 Caprese Michelangelo (AR)

6) **DURATA-RINNOVO:** la durata della concessione è fissata in anni 4 (quattro), dal 01/04/2022 al 01/04/2026; decorsi i 4 anni, se non verrà esercitata la facoltà di rinnovo di cui al capoverso che segue, la concessione scadrà senza bisogno di avviso o disdetta. L'Amministrazione Contraente si riserva la facoltà, ove si rendesse necessario per la realizzazione ottimale del servizio intrapreso, di procedere al rinnovo della concessione in oggetto, in accordo con il concessionario, agli stessi patti e condizioni e per una durata comunque non superiore al periodo di vigenza del contratto originario, ovvero per ulteriori anni 4 (quattro) quindi fino al 01/04/2030.

7) **VALORE DELLA CONCESSIONE**: ai soli fini dell'individuazione della disciplina in materia di appalti e di servizi, tenendo conto della durata e degli adempimenti richiesti, il valore presunto della concessione può essere indicativamente e prudentemente stimato in complessivi € 170.720,00

8) **DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA OGGETTO DI CONCESSIONE**: la struttura denominata "Campeggio Michelangelo", di cui si allega planimetria, è sita nel Comune di Caprese Michelangelo in località Zenzano e si sviluppa su una superficie complessiva di circa mq 40.530, di cui al Foglio di mappa 43 particelle 173 reception e strutture annesse, 203-204-170-171-172-175-652-653-658 piazzole di sosta, strada interna ed area boscata, 384 servizi igienici collettivi, Foglio di mappa 44 particelle 192 e 202 campo tende. Il terreno su cui insiste il campeggio, posto in ottima posizione immersa nel verde, risulta essere in pendenza con sistemazione di piazzole accessibili dalla strada interna alla struttura e vialetti pedonali. Per una più esaustiva illustrazione del complesso ricettivo, nonché delle specifiche tecnico-contrattuali di affidamento della concessione in oggetto si rimanda all'allegato Capitolato Speciale descrittivo e prestazionale.

9) **CONDIZIONI ECONOMICHE**: la controprestazione a favore del concessionario consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio. Il concessionario dovrà, inoltre, riconoscere al Comune di Caprese Michelangelo un canone annuo stabilito in € 7.500,00 (comprensivo di Iva). Al gestore viene richiesto di assumere, sostenendone i costi, la custodia, pulizia, manutenzione ordinaria e utenze della struttura, nonché tutte le spese inerenti la gestione dell'attività. È richiesta la cauzione e polizza RCT e assicurazione dell'immobile. Il gestore dovrà assicurare, con disponibilità di adeguati mezzi e personale, il funzionamento della struttura. Quest'ultima dovrà essere destinata all'esercizio dell'attività di gestione del campeggio e l'affidatario potrà esercitare all'interno della struttura i servizi turistici annessi.

10) **MODALITA' E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**: L'appalto verrà aggiudicato tramite procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando di gara invitando almeno 5 operatori economici previa indagine di mercato, come previsto dall'art. 63 del D.Lgs.

50/2016 come modificato dalla lett. b) comma 2 dell'art. 1 della Legge n. 120/2020 tramite il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 comma 3 del D.Lgs. 50/2016 al progetto che risulti più adeguato come proposta di:

- Attività di manutenzioni e di ripristino – tempi di ripristino;
- Piano di conduzione tecnica;
- Quadro economico degli interventi;
- Attività di gestione: proposte migliorative per l'arco temporale di affidamento che si intende sviluppare sulla base delle attuali potenzialità strutturali del campeggio.

La valutazione dei progetti sarà effettuata da una commissione giudicatrice all'uopo nominata.

La procedura di appalto verrà svolta in modalità telematica tramite la piattaforma S.T.A.R.T. della Regione Toscana.

11) **SOGGETTI CHE POSSONO PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE E CHE POTRANNO ESSERE AMMESSI ALLA GARA**: possono presentare la propria candidatura gli operatori economici in forma individuale o societaria o associata, già costituiti in forma di impresa o che si costituiranno in caso di aggiudicazione in possesso dei requisiti di carattere giuridico e morale per contrattare con la Pubblica Amministrazione in quanto a loro carico non sussistono:

- le cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011;
- le condizioni di cui all'art. 53. Co. 16-ter, del D.Lgs n. 165/2001 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- pendenze verso la Pubblica Amministrazione;

Inoltre i concorrenti **per poter partecipare successivamente alla procedura di gara**, dovranno essere in possesso anche dei seguenti requisiti di ordine speciale:

- Di essere iscritto presso il Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana (S.T.A.R.T.) nella specifica categoria prevista dall'oggetto dell'appalto;
- Iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura per l'attività inerente ai lavori in appalto, ovvero in analogo registro dello Stato di appartenenza. Nel caso di organismo non tenuto all'obbligo di iscrizione in C.C.I.A.A., dichiarazione del legale rappresentante con la quale si dichiara l'insussistenza del suddetto obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- Regolarità di iscrizione e contributiva agli enti previdenziali, assistenziali ed assicurativi.

12) **SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO SOLO AI FINI DELLA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI GARA**: a pena di esclusione dalla procedura di gara, quindi solo ai fini della partecipazione alla procedura di gara a seguito di invito tramite la piattaforma START, sarà obbligatorio effettuare un sopralluogo presso il campeggio mediante appuntamento telefonico contattando il Responsabile del Procedimento geom. Davide Magnani tel 0575793912. Al termine della visita obbligatoria verrà rilasciato ad ogni partecipante un'attestazione di avvenuto sopralluogo la quale dovrà essere allegata alla documentazione di gara;

13) **MODALITA' DI VERIFICA DEI REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**: ai fini della candidatura il possesso dei requisiti di cui al punto 7 viene provato con dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 da rendersi secondo il modello allegato al presente avviso.

14) TERMINE DI RICEZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

I soggetti interessati ad essere invitati alla presente procedura, dovranno far pervenire la propria istanza (redatta in conformità al modello allegato), entro il termine perentorio fissato per le ore 12,00 del giorno 31 Gennaio 2022, all'ufficio protocollo di questo Comune, via Capoluogo n. 87, Caprese Michelangelo (AR) sia in modalità telematica tramite PEC, sia in modalità tradizionale cartacea.

15) NUMERO DI OPERATORI ECONOMICI CHE SARANNO INVITATI

Ai sensi dell'art. 63 del D.Lgs. 50/2016 così come modificato dalla lett. b), comma 2, art. 1 dalla Legge 120/2020 (Decreto Semplificazioni), gli operatori economici che saranno invitati alla procedura dovranno essere almeno in numero di CINQUE.

Si procederà ad invitare alla procedura negoziata, senza bando, un minimo di 5 operatori ed un massimo di n. 10 operatori tra quelli che hanno manifestato l'interesse ad essere invitati in risposta al presente avviso.

Qualora il numero delle manifestazioni di interesse pervenute sia superiore a 10, l'Amministrazione provvederà all'individuazione degli operatori economici da invitare tramite sorteggio.

La richiesta non è vincolante per l'amministrazione che si riserva la facoltà insindacabile di sospendere, modificare, annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo e di non dare seguito all'indizione della successiva procedura negoziata per l'affidamento dei servizi in concessione. **Qualora invece non venga raggiunto il numero minimo di 5 operatori, l'Amministrazione si riserverà di integrare gli operatori mancanti per raggiungere il numero minimo di 5 verranno individuati direttamente dalla stazione appaltante.**

16) **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA**: i soggetti interessati aventi i requisiti richiesti devono far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune la propria candidatura a mezzo PEC all'indirizzo *protocollo.capresemichelangelo@pec.it* ovvero mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, con i seguenti documenti, a pena di inammissibilità:

- domanda di partecipazione alla manifestazione di interesse redatta secondo l'allegato modello, dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del/dei soggetti partecipanti. Alla domanda dovrà essere allegata copia fotostatica non autenticata di un documento di identità in corso di validità;
- capitolato speciale descrittivo e prestazionale, firmato in ogni sua pagina in segno di accettazione;
- eventuale certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e/o copia dello statuto;
- attestazione di avvenuto sopralluogo, rilasciata dall'incaricato comunale;
- offerta economica

17) **INADEMPIMENTI-REVOCA DELLA CONCESSIONE**: la concessione in oggetto potrà essere revocata, per esigenze di interesse pubblico o in presenza di gravi cause di forza maggiore, su espressa ed insindacabile richiesta del Comune di Caprese Michelangelo con un preavviso scritto, da inviarsi al concessionario tramite PEC ovvero tramite posta raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di revoca della concessione, il Comune di Caprese Michelangelo potrà esigere l'immediata restituzione del bene oltre al risarcimento dei danni degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento. L'immobile dovrà essere riconsegnato libero e sgombro da persone e/o cose. Nel caso non vi si provveda nel termine intimato, trascorsi 30 giorni da tale termine, le cose presenti all'interno dell'immobile saranno conferite in discarica e le spese di ripristino saranno addebitate al titolare del contratto di concessione. Tale concessione è subordinata ad un utilizzo che non arrechi danni agli immobili e alle loro pertinenze, che non sia di disturbo alla quiete pubblica e che non contrasti con le vigenti norme in materia di pubblica sicurezza, di igiene e di edilizia.

18) **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**: il Responsabile del Procedimento è geom. Davide Magnani

19) **NORME SULLA PRIVACY**: ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. si precisa che le informazioni e i dati richiesti saranno utilizzati strettamente per gli adempimenti relativi alla procedura in oggetto e saranno conservati negli archivi del Comune di Caprese Michelangelo.

20) **INFORMAZIONI**: sulla procedura e documentazione nonché sulle informazioni tecniche e sopralluogo possono essere richieste al Responsabile del Procedimento indicato al precedente punto 20

Il presente avviso è pubblicato sul sito internet del Comune di Caprese Michelangelo nella sezione Albo Pretorio online per almeno 20 giorni consecutivi.

CAPRESE MICHELANGELO, 31 dicembre 2021

Il Responsabile unico del Procedimento

Geom. Davide Magnani