



COMUNE DI PERETO

Provincia dell'Aquila

Corso Umberto I, 49 - 67064 PERETO (AQ)

tel. 0863/997440



PERETO 17.07.2025

AVVISO ESPLORATIVO DI INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATO AD INDIVIDUARE SOGGETTI DA INVITARE ALLA SUCCESSIVA PROCEDURA NEGOZIATA SENZA PREVIA PUBBLICAZIONE DI BANDO, AI SENSI DELL'ART. 187, COMMA 1, DEL D.LGS. 36/2023, PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO E GESTIONE, AI SENSI DELL'ART. 176 DEL D.LGS. 36/2023, DEI RIFUGI ESCURSIONISTICI DENOMINATI "CAMPOCATINO" – COMUNE DI PERETO (AQ) – RIPUBBLICAZIONE PER AVVISO DESERTO.

AVVISO

Il Comune di Pereto (AQ), in esecuzione della deliberazione di G.C. n° 19 del 03.04.2025 e della determina del Responsabile dell'Area Tecnica n. 44 del 17.07.2025 intende avviare un'indagine di mercato, nel rispetto dei principi di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza e pubblicità, preordinata a conoscere i soggetti potenzialmente interessati a partecipare all'eventuale successiva procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando di gara, ai sensi dell'art. 187, comma 1, del D.Lgs 36/2023 per l'affidamento in concessione d'uso e gestione di un complesso montano sito in località "campocatino", di proprietà del Demanio Civico del Comune di Pereto e costituito da n. 2 piccole costruzioni "rifugi" con aree scoperte adiacenti, distinti in catasto come di seguito dettagliato.

La Stazione Appaltante è il Comune di Pereto, con sede in Corso Umberto I, n. 49, - C.F. 00181810664, ed il RUP è stato individuato nell'Ing. Quinto D'Andrea, responsabile presso l'Anagrafe delle Stazioni Appaltanti (RASA).

Il primo fabbricato, distinto in catasto fabbricati al foglio 25 particella 504 è composto da due vani, mentre il secondo, distinto in catasto fabbricati al foglio 25 particella 511 è composto da tre vani oltre il wc. Dette costruzioni sono fornite di corte esterna così come rappresentata nella allegata planimetria catastale.

Il Comune di Pereto si è impegnato ad apportare modifiche e migliorie ad entrambi i fabbricati, come meglio descritto in seguito. Entrambi i manufatti, realizzati intorno agli anni '70, sono stati interessati di recente da importanti opere di manutenzione straordinaria per il recupero della funzione turistico - ricettiva.

I corpi di fabbrica insistono in un contesto di elevato pregio ambientale, corrispondente al nucleo originario del Parco dei Simbruini, dove è stato istituito il SIC - Sito di Interesse Comunitario -, ed è contiguo ai territori comunali di Tagliacozzo e Cappadocia, importanti centri sciistici e di villeggiatura, nonché meta di escursionisti in tutte le stagioni dell'anno. Le strutture, servite dalla viabilità rurale, sono raggiungibili con automezzi adeguati a percorrere tali tipologie di tracciati viari.

Con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale o para concorsuale e, pertanto, non sono previste graduatorie di merito, attribuzione di punteggio o altre classifiche di merito.



COMUNE DI PERETO

Provincia dell'Aquila

Corso Umberto I, 49 - 67064 PERETO (AQ)

tel. 0863/997440



La presente indagine è finalizzata unicamente all'individuazione di soggetti da invitare alla successiva eventuale procedura negoziata e dunque la domanda di adesione all'avviso presentata dagli operatori economici non determina l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali, e non vincola in alcun modo il Comune di Pereto che sarà libero di avviare altre procedure e/o di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, la presente indagine di mercato, in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

La presente indagine ha l'unico scopo di comunicare all'Ente la disponibilità ad essere invitati alla eventuale successiva procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando, accettando quanto previsto sulla modalità di esecuzione della concessione dal presente avviso.

Si precisa che saranno invitati alla successiva eventuale procedura negoziata tutti i soggetti, in possesso dei requisiti richiesti, che avranno inviato istanza di partecipazione nei termini di cui al presente avviso.

Si precisa altresì che l'affidamento in concessione d'uso e gestione riguarda le strutture sopra menzionate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Coloro che saranno eventualmente invitati alla successiva procedura negoziata hanno l'obbligo di effettuare presso l'area in argomento un sopralluogo, affinché i concorrenti siano pienamente consapevoli dello stato attuale degli immobili e di ogni altra condizione ad essi connessa.

Si forniscono di seguito, in sintesi, le informazioni utili per la presentazione dell'istanza di partecipazione e che costituiscono elementi a base della successiva documentazione di gara.

1) AMMINISTRAZIONE CONNEDENTE COMUNE DI PERETO

Comune di Pereto (AQ)

Corso Umberto I, 49

Codice fiscale / P. IVA: 00181810664

telefono: 0863997440

PEC: info@pec.comune.pereto.aq.it

Contatto: ufficiotecnico@comune.pereto.aq.it

Responsabile di procedimento per la fase di affidamento ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023 è l'Ing. Quinto D'Andrea, responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

2) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'affidamento si configura come Concessione di servizi ai sensi dell'art. 176 del D.Lgs. 36/2023 LIBRO IV – PARTE II – TITOLO 1.

Oggetto della procedura è la concessione del servizio di gestione dei rifugi escursionistici in località "Campocatino".

Il compendio immobiliare è attualmente composto da:

- **Fabbricato** censito al catasto fabbricati al foglio 25 particella 504 – categoria A2, classe 1, consistenza 2 vani.
- **Fabbricato** censito al catasto fabbricati al foglio 25 particella 511 – categoria A2, classe 1, consistenza 4 vani, oltre la corte esclusiva.



COMUNE DI PERETO

Provincia dell'Aquila

Corso Umberto I, 49 - 67064 PERETO (AQ)

tel. 0863/997440



- **Terreni** censiti al catasto terreni al foglio 25, particelle n. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 502, 503, 505, 506, 507, 508 e 510.

Per entrambi i fabbricati, nonché per le aree pertinenziali, è in corso la procedura di mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. 25/1988, finalizzata alla concessione degli stessi.

L'area distinta in catasto con la particella n. 503, adiacente il primo rifugio, risulta adeguatamente munita di recinzione in legno, nonché attrezzata con vari tavoli e panche in legno e n. 2 barbecue in muratura.

I fabbricati sono dotati di impianti, nonché di parte delle attrezzature (cucina, tavoli, sedie e mobile cucina) funzionali alla specifica destinazione d'uso ed è attualmente composto dai seguenti locali (le cui superfici sono dettagliatamente indicate nelle planimetrie e nelle pratiche di accatastamento, alle quali si rinvia).

Il compendio immobiliare, sito in località Campocatino, lungo la Strada Vicinale "Macchia del Pero", risulta costituito da n. 2 corpi di fabbrica ed aree esterne accessorie, come da planimetria allegata. I fabbricati sono dotati di impianti, nonché di parte delle attrezzature funzionali alla specifica destinazione d'uso e sono attualmente composti dai seguenti locali:

Foglio 25, particella 504:

- Piano terra - locale "piccolo" adibito a "bivacco";
- Piano terra - locale "grande" adibito a pernottamento.

Foglio 25, particella 511:

- Piano terra - locale centrale adibito a cucina;
- Piano terra - locale adibito a zona pranzo;
- Piano terra - locale adibito a zona pernottamento.
- Piano terra - locale adibito a bagno con antibagno.

Le opere di manutenzione straordinaria già programmate dal Comune di Pereto sono le seguenti:

- Posa in opera di una porta fra i due locali siti nell'immobile particella 504;
- Realizzazione di un W. C. e spogliatoio ad uso esclusivo degli addetti alla cucina;
- Piastrellamento delle pareti interne nella zona della cucina;
- Installazione lavabo a due vasche;

Inoltre, l'approvvigionamento idrico **NON POTABILE** verrà successivamente garantito dall'allacciamento dei rifugi escursionistici alla condotta idrica alimentata dal serbatoio idrico situato in località Fonte Trinità;

Le suddette opere di straordinaria manutenzione, già programmate, verranno iniziate dopo la firma del contratto di concessione e concluse indicativamente nel termine di 180 giorni.

Relativamente al *locale di bivacco* individuato nell'ambito del complesso turistico – ricettivo in argomento, si precisa che lo stesso deve restare nella sua funzione di bivacco libero e pertanto non facente parte dei locali oggetto della Concessione, nel senso tale ambiente non resta nella libera disponibilità del concessionario ma deve essere lasciato disponibile per particolari necessità, che saranno regolamentate dal Comune di Pereto.



COMUNE DI PERETO

Provincia dell'Aquila

Corso Umberto I, 49 - 67064 PERETO (AQ)

tel. 0863/997440



I servizi presenti sono così costituiti:

- l'illuminazione e l'alimentazione dei piccoli elettrodomestici, garantite dagli impianti fotovoltaici, inseriti nelle coperture dei fabbricati;
- il riscaldamento è garantito dai camini presenti in entrambe le strutture, e potrà essere integrato con la posa in opera di stufe, per le quali sono già predisposte le linee di scarico dei fumi;
- lo smaltimento dei liquami e delle acque reflue è assicurato dallo spurgo dei liquami stoccati nella vasca interrata a tenuta che è presente nell'area esterna della struttura distinta in catasto con la particella n. 511.

3) CONDIZIONI PREVISTE PER LA CONCESSIONE

La concessione della struttura sarà oggetto di specifico contratto con il Comune di Pereto, che conterrà anche le seguenti condizioni ed elementi fondamentali.

Obblighi del concessionario

Stante l'attuale tipologia di strutture (rifugi escursionistici), il Concessionario dovrà garantire:

- l'apertura continuativa del rifugio almeno dal 15 giugno al 15 settembre di ogni anno, e nei fine settimana dal 01 aprile al 14 giugno e dal 16 settembre all'8 novembre di ogni anno;
- ulteriori aperture nel periodo invernale dal 8 novembre al 31 marzo di ogni anno, in presenza di condizioni meteorologiche favorevoli all'esercizio degli sport invernali (sci di fondo e ciclocross)
- la pronta reperibilità e disponibilità ad accogliere turisti, per tutto il periodo indicato;
- la adeguata manutenzione ordinaria di tutti gli ambienti interni, gli impianti, nonché le aree esterne e relative attrezzature, compreso taglio erba nella zona gestita in base alla necessità stagionali ma comunque in modo tale che si possa percepire il buon livello della cura e del decoro di tutto il complesso destinato alla accoglienza turistica montana.

Si evidenzia, in particolare, che per i primi 180 giorni dalla stipula contrattuale e in attesa del completamento dei lavori di ulteriore manutenzione straordinaria, sarà consentito al gestore di esercitare l'attività turistico-ricettiva, limitativamente al pernottamento e a quelle attività di ristoro non richiedenti l'uso del locale cucina facente parte del fabbricato identificato in catasto al Foglio 25, particella 504.

4) DURATA DELL'AFFIDAMENTO

La concessione avrà durata di **4 (quattro) anni** a decorrere dalla data di stipula del contratto, rinnovabile tacitamente per ulteriori **4 anni**.

5) VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore della concessione è stabilito in **euro 6.200,00 (seimiladuecento/00)** IVA esclusa e al netto di eventuali altre imposte e tasse.

Tale individuazione non impegna in alcun modo l'Amministrazione Comunale e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti e spese per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa inerente la gestione dei servizi che può svolgere sulla base della presente concessione.

A fronte della concessione il Comune richiede il versamento di un canone annuo pari a:

- **Euro 200,00 (duecento/00)** oltre IVA di legge (l'importo definitivo sarà quello offerto a rialzo in sede di gara), per il primo anno contrattuale.
- **Euro 2.000,00 (duemila/00)** oltre IVA di legge (l'importo definitivo sarà quello offerto a rialzo in sede di gara), per i successivi anni contrattuali.



COMUNE DI PERETO

Provincia dell'Aquila

Corso Umberto I, 49 - 67064 PERETO (AQ)

tel. 0863/997440



6) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il servizio sarà aggiudicato in base al maggior rialzo offerto, rispetto alle basi d'asta proposta, valutato complessivamente come sommatoria dell'intero periodo di concessione (otto anni).

È facoltà della stazione appaltante di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto o, se aggiudicata, di non stipulare la convenzione di concessione.

Non sono ammesse offerte indeterminate, condizionate, parziali, plurime, tardive, alternative e in diminuzione del canone di concessione annuo posto a base di gara.

7) REQUISITI GENERALI

Sono esclusi dalla gara i soggetti per i quali sussistono cause di esclusione di cui all'art. 94 e seguenti del Codice o nei confronti dei quali sussistono ulteriori divieti di contrarre con la pubblica amministrazione previsti dalla normativa vigente.

8) SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura imprenditori individuali, imprese (comprese le cooperative), associazioni temporanee d'impresa (ATI) e associazioni operanti senza scopo di lucro (ONLUS) con finalità di promozione dell'escursionismo, dell'educazione ambientale, di attività sportive e ricreative in contesto montano, purché, per norma statutaria, possano gestire direttamente la struttura e siano possesso dei requisiti necessari per esercitare l'attività turistico-ricettiva e di somministrazione alimenti e bevande ivi prevista. Qualora trattasi di associazioni, queste non potranno limitare la fruizione della struttura ai soli soci. In caso di partecipazione di persone fisiche non costituite in impresa, le stesse dovranno impegnarsi ad avviare l'attività entro 60 giorni dalla comunicazione di proposta di aggiudicazione.

9) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE CANDIDATURE

Le istanze di partecipazione dovranno pervenire a mezzo e-mail certificata (pec).

entro le ore 10.00 del giorno 04/08/2025

10) FASE SUCCESSIVA ALLA RICEZIONE DELLE ISTANZE DI PARTECIPAZIONE

Verranno invitati all'eventuale procedura negoziata senza bando di cui all'art. 187, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, tutti i soggetti che avranno presentato istanza di partecipazione nei termini e che siano in possesso dei requisiti richiesti.

Le modalità, i termini e quant'altro relativo allo svolgimento della procedura negoziata verrà indicato e definito nella relativa lettera di invito.

Resta stabilito sin da ora che la presentazione della candidatura non genera alcun diritto o automatismo di partecipazione ad altre procedure di affidamento sia di tipo negoziale che pubblico.

Si precisa che si procederà con l'invio della lettera di invito alla presentazione dell'offerta anche in presenza di un'unica istanza di partecipazione valida.



COMUNE DI PERETO

Provincia dell'Aquila

Corso Umberto I, 49 - 67064 PERETO (AQ)

tel. 0863/997440



11) SOPRALLUOGO PER PRESA VISIONE

I soggetti che intendono partecipare alla fase di gara successiva all'invito della Stazione appaltante dovranno **obbligatoriamente** effettuare un sopralluogo presso le strutture oggetto della concessione, prima della presentazione dell'offerta, previo appuntamento da richiedere con un preavviso di almeno tre giorni lavorativi, via e-mail al Responsabile del Procedimento interno al Comune di Pereto e come sopra individuato.

Il sopralluogo potrà essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità e di apposita delega accompagnata dal documento di identità del delegante. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti.

12) GARANZIA DI PROTEZIONE E RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI

Per la presentazione dell'offerta, nonché per la stipula del contratto, è richiesto ai concorrenti di fornire dati e informazioni, anche sotto forma documentale, che rientrano nell'ambito di applicazione della normativa in materia di protezione dei dati personali.

I dati personali forniti dal concorrente ai fini della partecipazione alla presente manifestazione di interesse saranno raccolti presso il comune di Pereto.

Il comune di Pereto dichiara che, in esecuzione agli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente servizio, potrà trattare i dati personali del concorrente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge. Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati.

In qualsiasi momento le parti potranno esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Regolamento UE 679/2016. Il Titolare del trattamento è il comune di Pereto.

Pereto, 17.07.2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

f.to Ing. Quinto D'Andrea

Si allega:

- *Planimetria dell'area;*
- *Planimetrie dei fabbricati;*
- *Schema di richiesta di partecipazione.*



COMUNE DI PERETO

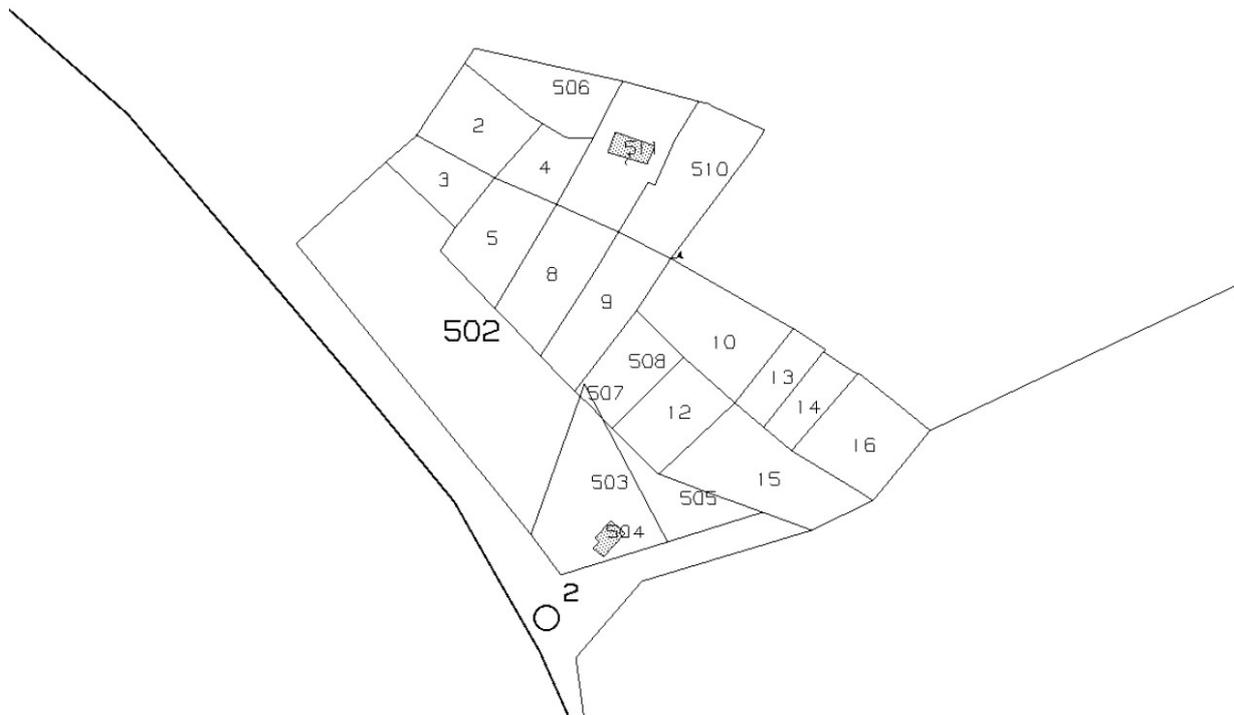
Provincia dell'Aquila

Corso Umberto I, 49 - 67064 PERETO (AQ)

tel. 0863/997440



Planimetria generale dell'area





COMUNE DI PERETO

Provincia dell'Aquila

Corso Umberto I, 49 - 67064 PERETO (AQ)

tel. 0863/997440

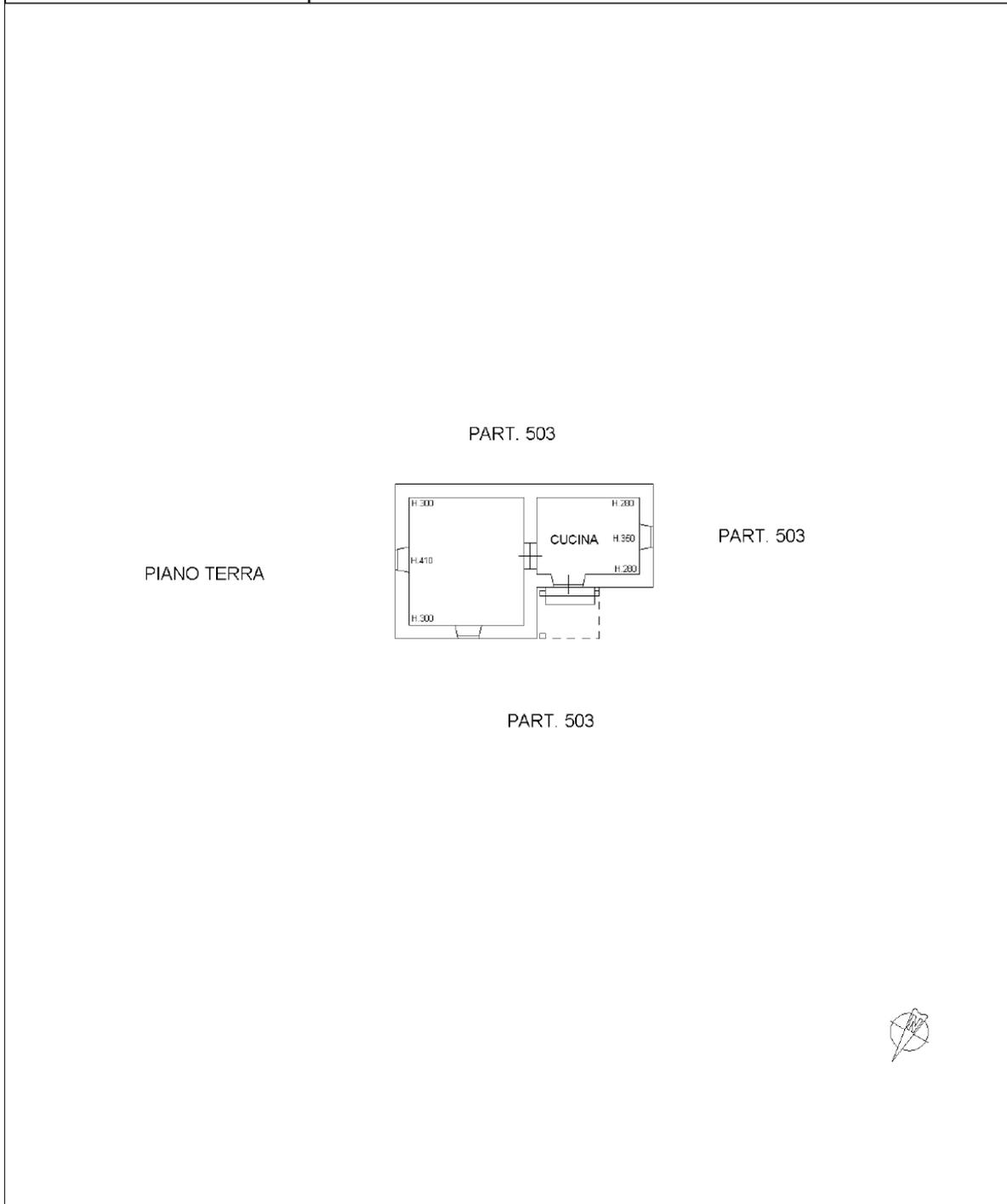
ASSOCIAZIONE



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila**

| | |
|---|-------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ | |
| Comune di Pereto | |
| Strada Vicinale Macchia Del Pero _____ civ. SNC | |
| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
| Sezione: _____ | Berardinetti Nicholas |
| Foglio: 25 | Iscritto all'albo: |
| Particella: 504 | Ingegneri |
| Subalterno: _____ | Prov. L' Aquila _____ N. B172 |

| |
|------------------------------|
| Planimetria |
| Scheda n. 1 Scala 1:200 |





COMUNE DI PERETO

Provincia dell'Aquila

Corso Umberto I, 49 - 67064 PERETO (AQ)

tel. 0863/997440

ASSOCIAZIONE

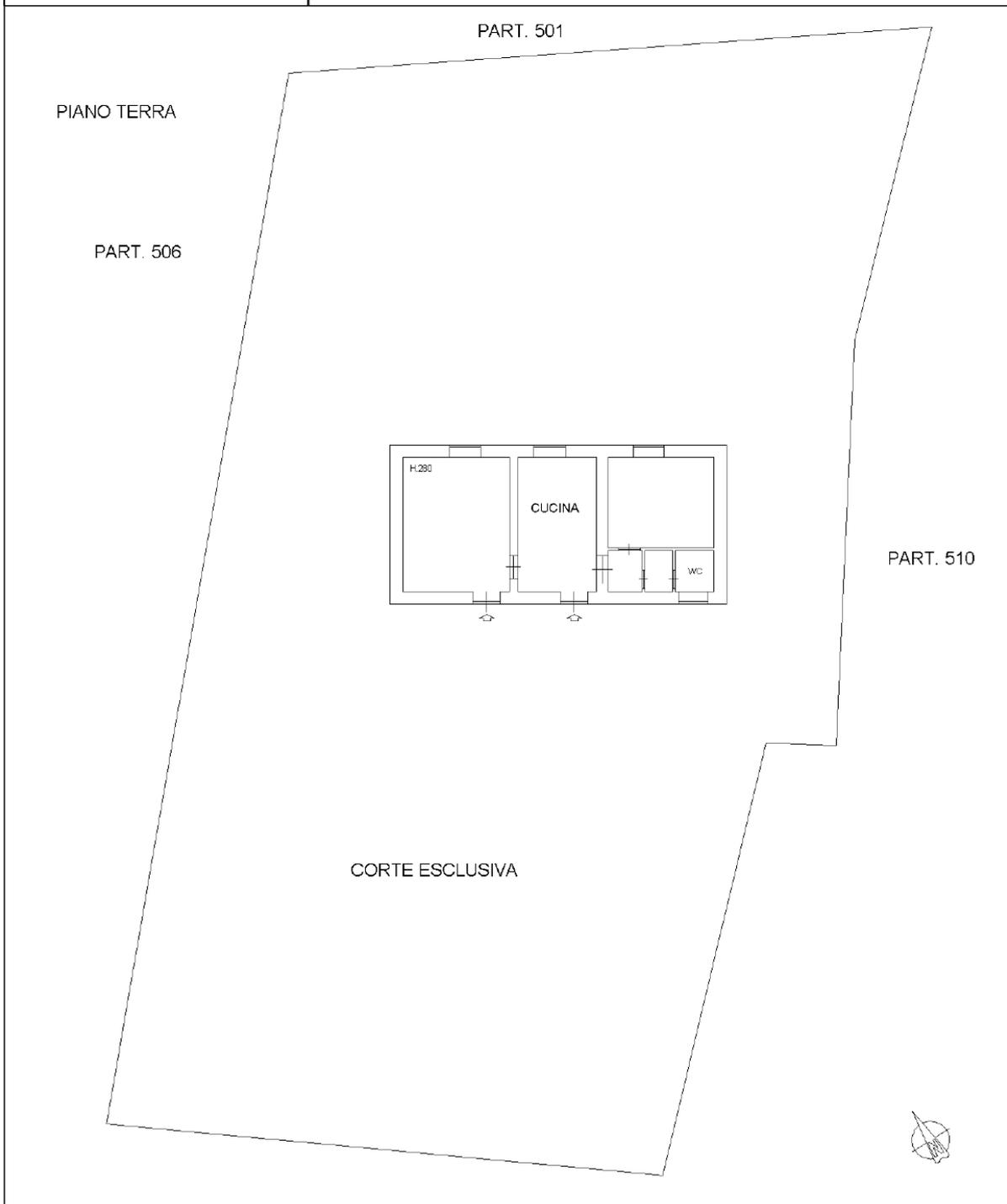


**BORGHİ
AUTENTICI**
D'ITALIA

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila**

| | |
|---|---------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ | |
| Comune di Pereto | |
| Strada Vicinale Macchia Del Pero | |
| civ. SNC | |
| Identificativi Catastali: | Compilata da: |
| Sezione: | Berardinetti Nicholas |
| Foglio: 25 | Iscritto all'albo: |
| Particella: 511 | Ingegneri |
| Subalterno: | Prov. L' Aquila |
| | N. B172 |

| |
|------------------------------|
| Planimetria |
| Scheda n. 1 Scala 1:200 |





COMUNE DI PERETO

Provincia dell'Aquila

Corso Umberto I, 49 - 67064 PERETO (AQ)

tel. 0863/997440



RICHIESTA DI INVITO A PROCEDURA NEGOZIATA

AVVISO ESPLORATIVO DI INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATO AD INDIVIDUARE SOGGETTI DA INVITARE ALLA SUCCESSIVA PROCEDURA NEGOZIATA SENZA PREVIA PUBBLICAZIONE DI BANDO, AI SENSI DELL'ART. 187, COMMA 1, DEL D.LGS. 36/2023, PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO E GESTIONE, AI SENSI DELL'ART. 176 DEL D.LGS. 36/2023, DEI RIFUGI ESCURSIONISTICI DENOMINATI "CAMPOCATINO" - COMUNE DI PERETO (AQ) - RIPUBBLICAZIONE PER AVVISO DESERTO.

IL/I SOTTOSCRITTO/I

_____;

VISTO L'AVVISO PUBBLICATO DAL COMUNE DI PERETO;

CONSIDERATO DI AVERE INTERESSE ALLO STESSO SUDETTO AVVISO IN QUANTO:

- i sottoscritti svolgono attività attinenti con quanto richiesto dall'invito con la seguente forma imprenditoriale o sociale:

- non svolgono attività attinenti con quanto richiesto dall'avviso e tuttavia si impegnano a costituirsi in forma imprenditoriale ovvero associazionistica nel caso di affidamento della presente concessione.

Si allega documentazione di identità e quanto già in possesso in relazione al presente avviso.

Luogo, data

I richiedenti

