

**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 RICETTIVA EXTRALBERGHIERA DENOMINATA "CAMPEGGIO
MICHELANGELO" SITA 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. 71 del 17/10/2024 e della determinazione del Responsabile del Procedimento n. 125 del 28/05/2025 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. 187, art. 50 ed art. 2 dell'Allegato II.1 del D.Lgs n. 36/2023, 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 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'aggiudicazione nel caso in cui nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto *(art. 108 co. 10 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 di gara o invito nelle procedure senza bando e può essere esercitata non oltre il termine di trenta giorni dalla conclusione delle valutazioni delle offerte).*

Si precisa che il "Campeggio Michelangelo" è tornato nella piena disponibilità del Comune di Caprese Michelangelo dal 01.01.2025, 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 accoli 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.

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 e sulla piattaforma START.

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 verbale di consegna; 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) dal verbale di consegna.

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 € 197.000,00

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 € 5.000,00 (oltre Iva). Per i primi due anni di concessione il canone sarà ridotto del 90% al fine di consentire la realizzazione del ripristino del cancello di ingresso alla struttura, della riqualificazione di n. 4 strutture fisse in legno da adibire a bungalow e della riqualificazione degli arredi ed attrezzature dei locali adibiti a cucina e minibar. Il canone di concessione sarà adeguato in incremento dal terzo anno all'indice Istat. 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 10 operatori economici previa indagine di mercato, come previsto dagli artt. 50 e 187 del D.Lgs. 36/2023 tramite il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108 del D.Lgs. 36/2023 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'artt. 94, 95, 96, 97 del D.Lgs. n. 36/2023;
- 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, non necessari in fase di presentazione della manifestazione di interesse:

- o Di essere iscritto presso il Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana (S.T.A.R.T.) nella specifica categoria prevista dall'oggetto dell'appalto;
- o 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.;
- o Regolarità di iscrizione e contributiva agli enti previdenziali, assistenziali ed assicurativi.

12) SOPRALLUOGO

Alla luce di quanto previsto dal vigente codice degli appalti pubblici D.Lgs. 36/2023 e dall'art. 8 del D.L. 76/2020 (cd. Decreto semplificazione) convertito con la L. 120/2020 non è previsto il sopralluogo obbligatorio.

La Stazione Appaltante ha descritto nel capitolato i luoghi ove le prestazioni dovranno svolgersi.

I partecipanti che presentano offerta si assumono la piena responsabilità della stessa accettando le condizioni dei luoghi e di tutte le circostanze locali generali e particolari necessari per la sua formulazione.

Qualora gli operatori economici intendano effettuare un sopralluogo presso il campeggio, questo può essere fissato mediante appuntamento telefonico contattando il Responsabile del Procedimento geom. Davide Magnani tel 0575793912.

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 11 Giugno 2025, tramite la piattaforma START.

15) FASE SUCCESSIVA ALLA RICEZIONE DELLE MANIFESTAZIONI

Ai sensi degli artt. 50 e 187 del D.Lgs. 23/2023, gli operatori economici che saranno invitati alla procedura dovranno essere almeno in numero di DIECI.

Nel caso di presentazione di un numero di manifestazioni di interesse **inferiori a n. 10**, la stazione appaltante si riserva la facoltà di procedere con l'invio della lettera di invito alla presentazione dell'offerta anche in presenza di un'unica manifestazione di interesse valida.

Invece, nel caso di presentazione di un numero di manifestazioni di interesse **superiore a n. 10**, l'amministrazione procederà ad invitare tutti gli operatori economici in possesso dei requisiti necessari che avranno manifestato interesse in risposta al presente avviso.

Gli operatori, che manifesteranno interesse, riceveranno lettera di invito a presentare la propria offerta, previo accertamento dei requisiti prescritti dal presente Avviso.

Resta stabilito sin da ora che la presentazione della candidatura non genera alcun diritto o automatismo di partecipazione alla presente procedura di gara o ad altre procedure di affidamento. Si precisa che saranno invitati solo gli operatori economici in possesso dei requisiti necessari e che al momento dell'inoltro delle lettere di invito risulteranno iscritti al portale telematico START.

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.

- **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA:** i soggetti interessati aventi i requisiti richiesti devono ricaricare la domanda di partecipazione alla manifestazione di interesse

redatta secondo l'allegato modello sulla piattaforma START, a pena di inammissibilità, la stessa 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;

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

17) **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.

18) **INFORMAZIONI:** sulla procedura e documentazione nonché sulle informazioni tecniche e sopralluogo possono essere richieste al Responsabile del Procedimento indicato al precedente punto 17

Il presente avviso è pubblicato sulla piattaforma START e sul sito internet del Comune di Caprese Michelangelo nella sezione Albo Pretorio online per almeno 15 giorni consecutivi.

CAPRESE MICHELANGELO, 29 maggio 2025

Il Responsabile unico del Procedimento

Geom. Davide Magnani