

COMUNE DI PERETO

Provincia di L'Aquila

Corso Umberto I, 49 - 67064 PERETO - AQ



Part. IVA 00181810664

email:comunepereto@tiscali.it

Tel. 0863/997516/997440 fax 0863/907476

PERETO 03.04.2025

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)

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. 17 del 03.04.2025 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 n. 2 immobili di proprietà del Demanio Civico del Comune di Pereto, distinti in catasto fabbricati al foglio n. 25, part.lle 504 e 511.

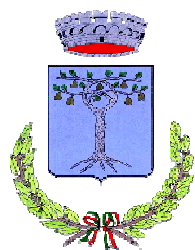
La Stazione Appaltante è il Comune di Pereto, con sede in Corso Umberto I, n. 49, - C.F. 00181810664, ed il RUP è stato individuato nell'Ing. Quinto D'Andrea, il Responsabile presso l'Anagrafe delle Stazioni Appaltanti (RASA).

Il compendio immobiliare è sito nel territorio di Pereto, a circa 1.400 metri s.l.m., in località Campocatino, lungo la Strada Vicinale "Macchia del Pero", e risulta costituito da n. 2 corpi di fabbrica.

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 e la corte esclusiva avente una superficie lorda di mq. 931,00. Il Comune di Pereto si impegna ad apportare modifiche 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 per tali tracciati.



COMUNE DI PERETO

Provincia di L'Aquila

Corso Umberto I, 49 - 67064 PERETO - AQ



Part. IVA 00181810664

email: comunepereto@tiscali.it

Tel. 0863/997516/997440 fax 0863/907476

=====

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.

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.

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

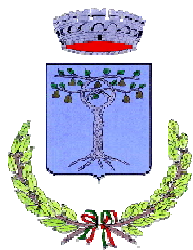
Contatto: ufficiotecnico@comune.pereto.aq.it

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

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”.



COMUNE DI PERETO

Provincia di L'Aquila

Corso Umberto I, 49 - 67064 PERETO - AQ



Part. IVA 00181810664

email: comunepereto@tiscali.it

Tel. 0863/997516/997440 fax 0863/907476

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.
- **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 planimetria e nelle pratiche di accatastamento, alle quali si rinvia):

Foglio 25, particella 504:

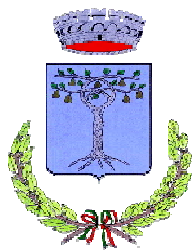
- Piano terra - n.1 locale adibito a cucina.
- Piano terra - n.1 locale adibito a zona ristoro.

Foglio 25, particella 511:

- Piano terra - n.1 locale adibito a cucina
- Piano terra - n.1 locale adibito a zona pernottamento.
- Piano terra - n.1 locale adibito a zona pernottamento.
- Piano terra - n.1 locale adibito ad antibagno e bagno.

Per una completa e migliore fruibilità e funzionalità turistico – ricettiva del Fabbricato identificato in catasto al Foglio 25, particella 504, sono già state programmate ulteriori opere di manutenzione straordinaria, che verranno realizzate da parte del Comune di Pereto, come appresso specificato:

- Trasformazione da vano finestra a porta finestra per realizzazione di un accesso esterno al locale adibito a zona ristoro.
- Posa in opera di una porta fra il locale cucina ed il locale ristoro;
- Realizzazione di un W. C. a uso esclusivo degli addetti alla cucina, collegato alla fossa biologica;
- Piastrellamento delle pareti interne del locale cucina
- Installazione lavabo a 2 vasche.



COMUNE DI PERETO

Provincia di L'Aquila

Corso Umberto I, 49 - 67064 PERETO - AQ



Part. IVA 00181810664

email:comunepereto@tiscali.it

Tel. 0863/997516/997440 fax 0863/907476

Le suddette opere di manutenzione verranno iniziate alla firma del contratto e obbligatoriamente entro 180 giorni dalla succitata firma.

Relativamente al *locale centrale adibito a cucina*, facente parte del Fabbricato identificato in catasto al Foglio 25, particella 511, si precisa che lo stesso resta adibito a bivacco libero e pertanto, non facente parte dei locali oggetto della Concessione. Esso continuerà ad essere gestito direttamente dagli Uffici Comunali di Pereto e messo a disposizione temporanea di chiunque ne faccia debitamente richiesta.

I servizi sono così costituiti:

- l'illuminazione e l'alimentazione dei piccoli elettrodomestici, sono garantite dagli impianti da superfici fotovoltaiche, inserite architettonicamente nelle coperture dei fabbricati;
- l'approvvigionamento idrico **NON POTABILE** verrà garantito dall'allacciamento dei 2 Rifugi escursionistici alla conduttura idrica alimentata dal serbatoio idrico situato in località Fonte Trinità;
- 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

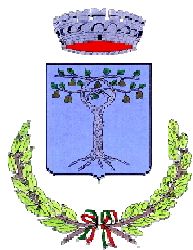
La concessione della struttura sarà oggetto di specifico contratto con il Comune di Pereto, che conterrà le seguenti condizioni ed elementi fondamentali.

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 1° 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;

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.



COMUNE DI PERETO

Provincia di L'Aquila

Corso Umberto I, 49 - 67064 PERETO - AQ



Part. IVA 00181810664

email:comunepereto@tiscali.it

Tel. 0863/997516/997440 fax 0863/907476

=====

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 per l'intero periodo contrattuale è stimato in **Euro 6.200,00 (seimiladuecento/00)** IVA esclusa e al netto di eventuali altre imposte e tasse.

Tale stima ha carattere puramente indicativo, 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 in 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.

6) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il servizio sarà aggiudicato in base al maggior rialzo offerto, rispetto alla base d'asta proposta.

E' 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.

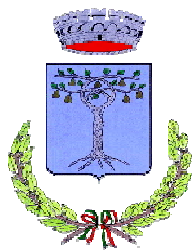
Non sono ammesse offerte indeterminate, condizionate, parziali, plurime, tardive, alternative e in diminuzione del canone di concessione annuo posto a base di gara.

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.



COMUNE DI PERETO

Provincia di L'Aquila

Corso Umberto I, 49 - 67064 PERETO - AQ

ASSOCIAZIONE



Part. IVA 00181810664

email:comunepereto@tiscali.it

Tel. 0863/997516/997440 fax 0863/907476

9) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE CANDIDATURE

Le istanze di partecipazione dovranno pervenire a mezzo pec

entro le ore 13.00 del giorno 05/05/2025

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.

11) SOPRALLUOGO PER PRESA VISIONE DEI LOCALI

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 email al Responsabile del Procedimento interno al Comune di Pereto e come sopra individuato.

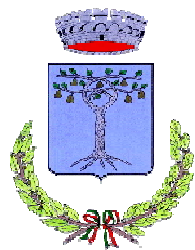
Il sopralluogo potrà essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità e di apposita delega accompagnata dal documento di identità del delegante. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti.

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



COMUNE DI PERETO

Provincia di L'Aquila

Corso Umberto I, 49 - 67064 PERETO - AQ



Part. IVA 00181810664

email: comunepereto@tiscali.it

Tel. 0863/997516/997440 fax 0863/907476

=====

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.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

f.to Ing. Quinto D'Andrea