



## COMUNE DI ARTA TERME COMUN DI DARTE

Prot. informatico

**OGGETTO: AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO CON CONTESTUALE RICHIESTA DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE E PROPOSTA PROGETTUALE FINALIZZATA ALL'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE PER IL SERVIZIO DI PROMOZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE DEL PARCO TERMALE E AREA CAMPER, ai sensi dell'art.36, co.2, lett. a) del d.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.**

CIG: ZCB31D2A93

**SCADENZA: LUNEDI' 21 GIUGNO 2021**

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

#### RENDE NOTO

Che, in esecuzione alla deliberazione consiliare n. 20 del 13.05.2021, esecutiva, e della Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo n. 207 del 21.05.2021, il Comune di Arta Terme, in qualità di proprietario, intende effettuare un'indagine di mercato finalizzata all'affidamento della concessione in oggetto, ai sensi dell'articolo 36, comma 2, lett. a), del D.Lgs.50/2016 ss.mm.ii..

La concessione è così disciplinata:

**Art. 1 - Oggetto dell'appalto:** Concessione del servizio di promozione, gestione e manutenzione dell'area comunale denominata "Parco termale" attrezzata con:

- giochi per bambini;
- chiosco per la somministrazione di alimenti e bevande;
- percorso minigolf
- 2 campi da tennis;
- arredo urbano (panche tavoli – gazebi)
- manufatto uso servizi igienici-docce / deposito, allacciato alla rete idrica, fognaria ed elettrica.

A partire almeno dal secondo anno, e su esplicita indicazione dell'offerente, la concessione potrà riguardare anche la zona denominata "Area camper", sovrastante il parco termale. In tal caso costituirà oggetto dell'appalto anche la concessione del servizio di promozione, gestione e manutenzione dell'area comunale denominate "Area camper", attrezzata con:

- n° 6 stalli per lo stazionamento di camper e roulotte;
- impianto per l'allacciamento elettrico dei mezzi stazionanti;
- impianto per l'allaccio alla rete idrica comunale;
- illuminazione notturna della strada di accesso all'area.

Si precisa che il Parco termale, essendo interessato da sentieristica esistente, nonché dal passaggio della ciclabile della Valle del But, dovrà mantenere la caratteristica attuale di transitabilità e stazionamento temporaneo gratuito per tutti i cittadini italiani e stranieri.

**Art. 2 - Importo complessivo dell'appalto:** l'importo complessivo stimato, a base di gara ammonta a € 6.000.00 (euro seimila/00) oltre all'i.v.a..

**U**  
COMUNE DI ARTA TERME  
Comune di Arta Terme  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0004039/2021 del 21/05/2021  
Firmatario: MANUEL SANDRI



## COMUNE DI ARTA TERME COMUN DI DARTE

Gli importi dei canoni annuali della concessione in oggetto a base di gara sono i seguenti:

- a) € 500,00 (euro cinquecento/00) oltre i.v.a. per il primo e secondo anno di contratto;
- b) € 1.000,00 (euro mille/00) oltre i.v.a. per il terzo e quarto anno di contratto;
- c) € 1.500,00 (euro mille/00) oltre i.v.a. per il quinto e sesto anno di contratto;

Il canone verrà aggiornato automaticamente e senza richiesta scritta, in misura pari alla variazione annuale ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (FOI).

Il canone annuale dovrà essere corrisposto in 2 (due) rate semestrali anticipate, di eguale importo, entro il giorno 10 del mese. Il canone della prima rata semestrale del primo anno dovrà essere corrisposto alla sottoscrizione del contratto.

Ai fini della trasparenza il valore complessivo del contratto (con eventuale rinnovo) è pari a € 15.000,00.

Qualora, nel periodo concessione, le aree siano oggetto di interventi di miglioramento/ammodernamento da parte del Comune il concessionario si impegna a ridefinire il canone offerto in proporzione alle migliorie ed in relazione ai benefici derivanti da tali interventi.

**Art. 3 - Durata del contratto:** il contratto avrà durata di 6 (sei) anni, con l'opzione di rinnovo di ulteriori anni 6 (sei), alle medesime condizioni contrattuali salvo il canone annuale che sarà, a valere per i successivi sei anni, pari all'ultima annualità del presente contratto, comprensiva del rialzo percentuale offerto.

Il Comune di Arta Terme si riserva la facoltà di prorogare il servizio ai sensi e nei termini di cui all'art. 106, co. 11 del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

**Art. 4 - Procedura di gara:** il Comune di Arta Terme, in aderenza ai principi di cui agli artt. 30 comma 1, e 36 comma 1 e 2, lettera a) del D.Lgs 50 del 18.04.2016, intende garantire il rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività e correttezza in modo da assicurare l'effettiva possibilità di partecipazione ai soggetti interessati pubblicando la presente indagine conoscitiva. Il presente avviso non costituisce avvio di procedura di gara pubblica né proposta contrattuale, ma viene pubblicato al solo fine di eseguire indagine di mercato, tramite una procedura di valutazione comparativa di progettualità, a scopo puramente esplorativo in modo da verificare la sussistenza dei presupposti per l'affidamento della concessione ai sensi del sopracitato art. 36, lett. a) del codice dei contratti e pertanto non vincola in alcun modo il Comune di Arta Terme.

Nessun titolo, pretesa, preferenza o priorità potrà essere vantata in ordine all'affidamento per il semplice fatto dell'interesse manifestato in risposta alla presente. Il Comune di Arta Terme si riserva la facoltà di interrompere in qualsiasi momento, di modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato e di non dar seguito all'affidamento della concessione in oggetto, senza che gli operatori economici partecipanti possano vantare alcuna pretesa. L'affidamento del servizio in oggetto è espressamente subordinato a successivo, separato e distinto atto da adottarsi da parte del sottoscritto Responsabile Unico del Procedimento, previa verifica dei prescritti requisiti di gara. Il presente avviso di indagine di mercato è pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Arta Terme, alla sezione Amministrazione trasparente - "Bandi di gara e contratti".



## COMUNE DI ARTA TERME

### COMUN DI DARTE

**Art. 5 - Soggetti che possono presentare domanda di partecipazione:** possono partecipare alla gara gli operatori economici indicati all'art. 45 del D.lgs. n. 50/2016, i quali siano in possesso dei seguenti requisiti:

- requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.lgs. n. 50/2016;
- requisiti di idoneità professionale: iscrizione al Registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara;
- non si trovino in alcuna situazione che possa determinare l'esclusione dalla gara e/o l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

**Art. 6 - Modalità e termini di presentazione della manifestazione d'interesse e proposta progettuale:** L'operatore economico deve presentare la manifestazione di interesse mediante la compilazione del modello allegato al presente avviso "**AII. A)**". Con la manifestazione di interesse l'operatore economico dichiara, ai sensi del DPR 445/2000 di essere in possesso dei requisiti richiesti. Alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata una proposta progettuale redatta, secondo il modello allegato al presente avviso "**AII. B)**", sviluppata sulla base degli elementi oggetto di valutazione e secondo l'ordine dei criteri individuati nella griglia di valutazione indicata nel presente Avviso. La manifestazione di interesse firmata dovrà essere accompagnata da copia fotostatica del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore. La manifestazione di interesse, la proposta progettuale e il documento di identità devono essere trasmessi, entro e non oltre il **LUNEDI' 21 GIUGNO 2021**, in formato elettronico, al seguente indirizzo di Posta Elettronica Certificata: [comune.artaterme@certgov.fvg.it](mailto:comune.artaterme@certgov.fvg.it). L'oggetto della PEC deve riportare il seguente testo "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E PROPOSTA PROGETTUALE PROMOZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE PARCO TERMALE E AREA CAMPER". All'interno del messaggio PEC deve essere riportato la ragione sociale, la partita iva e il nome e cognome del legale rappresentante dell'operatore economico. La manifestazione di interesse, la proposta progettuale e il documento di identità del sottoscrittore devono essere trasmessi in formato ".pdf" come documenti allegati al messaggio di posta elettronica certificata. Tutti i documenti allegati devono essere firmati. La mancanza anche di uno solo degli allegati, nonché la non conformità della manifestazione di interesse alle caratteristiche richieste comporta l'inammissibilità della stessa. Il Comune di Arta Terme non risponde di eventuali disguidi, quale ne sia la causa o comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore, in ordine alla documentazione trasmessa. Non si terrà conto e quindi saranno automaticamente escluse dalla procedura di affidamento, le manifestazioni di interesse pervenute dopo la scadenza del termine sopra indicato. Per qualsiasi informazione o chiarimento è possibile inviare la richiesta alla PEC del Comune: [comune.artaterme@certgov.fvg.it](mailto:comune.artaterme@certgov.fvg.it), entro e non oltre il terzo giorno antecedente la scadenza per la presentazione della manifestazione d'interesse.

La proposta progettuale sia contenuta nell'esposizione delle descrizioni in un massimo di 5 facciate, formato A4 – carattere Arial, dimensione 11, spaziatura normale, interlinea 1,5. Per facilitare l'attività della valutazione è richiesta l'esposizione seguendo l'ordine dei criteri qualitativi di valutazione di cui al successivo art. 7.

Ai sensi dell'art. 48, co. 7 del D.lgs. n. 50/2016, la presentazione di istanza come candidato singolo o in qualità di componente di costituenda R.T.I. o consorzio preclude la possibilità



## COMUNE DI ARTA TERME COMUN DI DARTE

di presentare istanza di manifestazione di interesse, per lo stesso intervento, come componente di ulteriore e differente altro R.T.I. o consorzio e la presentazione di istanza come candidato singolo o in qualità di componente di costituendo R.T.I. o consorzio, preclude la possibilità di presentare ulteriori istanze a qualsiasi titolo. Pena la non ammissione di tutte le istanze presentate dal medesimo operatore economico.

### **Art. 7 - Procedura e criteri di valutazione della proposta progettuale e affidamento:**

L'affidamento sarà effettuato ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. a) D.Lgs. 50/2016 in applicazione dei principi indicati nell'art. 30, comma 1, del D.Lgs. 50/2016, previa valutazione delle proposte progettuali da parte del RUP e di un funzionario testimone. La qualità del progetto viene valutata chiedendo all'operatore economico di illustrare la modalità di gestione, manutenzione, promozione e completezza del bene oggetto di concessione. In particolare, si terrà conto dei seguenti elementi di valutazione, su un massimo di 80 punti, suddivisi come segue:

- 1) Gestione ed organizzazione dei Servizi all'interno del Parco termale (Max punti 40).
- 2) Manutenzione e valorizzazione. Manutenzioni e miglioramenti qualitativi e quantitativi delle strumentazioni e delle attrezzature rispetto a quanto già presente nel Parco termale (Max punti 20).
- 3) Promozione. Iniziative di promozione dei servizi del Parco termale (Max punti 15).
- 4) Completezza. Iniziative per la gestione, manutenzione/interventi migliorativi e promozione dei servizi dell'Area camper (Max punti 5).

Ai fini della valutazione della migliore proposta progettuale si terrà conto esclusivamente dei precitati elementi di valutazione 1), 2), 3) e 4).

Il progetto dovrà contenere anche un rialzo percentuale sull'importo a base di gara che sarà poi applicata sui singoli canoni annuali a base di gara.

L'affidamento del servizio avverrà nei confronti del progetto che avrà ottenuto il punteggio più alto.

Il Comune di Arta Terme si riserva altresì la facoltà di non procedere – a suo insindacabile giudizio – all'affidamento, qualora ritenga che nessuna delle proposte sia idonea in relazione all'oggetto della presente procedura. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola manifestazione di interesse sempreché la proposta progettuale sia valutata idonea. La proposta progettuale potrà essere considerata idonea se otterrà almeno 50 punti complessivi. Nel caso di parità di punteggio il servizio sarà affidato al concorrente che avrà proposto la percentuale più alta di rialzo sul canone a base di gara.

ELEMENTI/CRITERI DI VALUTAZIONE	PESI
1) Gestione ed organizzazione dei Servizi all'interno del Parco termale	40



## COMUNE DI ARTA TERME

### COMUN DI DARTE

2) Manutenzione e valorizzazione. Manutenzioni e miglioramenti qualitativi e quantitativi delle strumentazioni e delle attrezzature rispetto a quanto già presente nel Parco termale	20
3) Promozione. Iniziative di promozione dei servizi del Parco termale	15
4) Iniziative di promozione dei servizi dell'Area camper	5

Per quanto riguarda i criteri di valutazione di cui sopra, nel seguito vengono descritti i relativi criteri motivazionali, ovvero i criteri attraverso i quali un'offerta viene ritenuta migliore di un'altra.

CRITERI DI VALUTAZIONE	SUB-CRITERI DI VALTAZIONE	CRITERI MOTIVAZIONALI (in ordine decrescente di importanza)
<b>1) Gestione ed organizzazione dei Servizi</b>	<b>1a) Modalità e metodologie di gestione dei servizi all'interno del parco termale</b>	Le offerte verranno valutate sulla base dei seguenti criteri motivazionali: <ol style="list-style-type: none"><li>1. qualità dei processi e dei servizi erogati, con particolare riferimento alla qualifica del personale che si intende impiegare nell'erogazione diretta dei servizi, alla conoscenza degli stessi di almeno una lingua aggiuntiva straniera rispetto a quella nazionale, nonché alla persistenza giornaliera (orari) di ciascun servizio proposto;</li><li>2. tempistiche di erogazione, ovvero periodo stimato dell'erogazione di ciascun servizio proposto;</li><li>3. attività di controllo sulla qualità dei servizi stessi anche in riferimento alla verifica del grado di soddisfazione degli utenti.</li></ol>



## COMUNE DI ARTA TERME

### COMUN DI DARTE

	<b>1b)</b> Modalità e metodologie di gestione delle implementazioni ed estensioni dei servizi all'interno del parco termale	Le offerte verranno valutate sulla base dei seguenti criteri motivazionali: <ol style="list-style-type: none"><li>1. qualità e quantità dei nuovi processi e dei nuovi servizi erogati rispetto a quelli direttamente desumibili dall'oggetto dell'appalto;</li><li>2. tempistiche e modalità di erogazione dei nuovi servizi aggiuntivi proposti;</li><li>3. attività di controllo sulla qualità delle implementazioni e delle estensioni dei servizi anche in riferimento alla verifica del grado di soddisfazione degli utenti,</li><li>4. piani per la creazione di reti di servizi ricreativi e di intrattenimento a completamento dell'offerta turistica del parco termale.</li></ol>
	<b>1c)</b> Organizzazione e per l'erogazione dei Servizi	Le offerte verranno valutate sulla base dei seguenti criteri motivazionali: <ol style="list-style-type: none"><li>1. accoglienza diretta dell'utenza presso il Parco termale;</li><li>2. coordinamento e supervisione delle attività curata dall'organizzazione proponente;</li><li>3. modalità di interazione con il pubblico.</li></ol>
<b>2)</b> Manutenzione e valorizzazione. Miglioramenti qualitativi e quantitativi delle strumentazioni e delle attrezzature rispetto a quanto già presente nel Parco termale.		Le offerte verranno valutate sulla base dei seguenti criteri motivazionali: <ol style="list-style-type: none"><li>1. manutenzioni e miglioramenti qualitativi e quantitativi delle attrezzature per i servizi all'interno del Parco termale;</li><li>2. manutenzioni e miglioramenti qualitativi e quantitativi delle aree destinate ad attività ricreative/sport all'interno del Parco termale;</li><li>3. manutenzioni e miglioramenti qualitativi e quantitativi del Parco termale per una fruibilità prolungata sia in termini di orario diurno, che di durata del periodo di svolgimento delle attività</li></ol>



## COMUNE DI ARTA TERME

### COMUN DI DARTE

3) Promozione		<p>Le offerte verranno valutate sulla base dei seguenti criteri motivazionali:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. migliori processi relativi all'individuazione della domanda (per aree geografiche e per prodotto), al mantenimento ed alla fidelizzazione dell'utenza;</li><li>2. maggiori investimenti annuali, in termini finanziari, per la promozione a mezzo radiotelevisivo;</li><li>3. maggiori investimenti annuali, in termini finanziari, per la promozione a mezzo stampa e/o social/social media;</li><li>4. maggiori investimenti annuali, in termini finanziari, per la promozione tramite eventi promozionali programmati o tramite partecipazione ad eventi in qualità di sponsor.</li></ol>
4) Completezza		<p>Le offerte verranno valutate sulla base dei seguenti criteri motivazionali:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. inclusione nella proposta progettuale anche dell'Area camper, con gestione a partire almeno dal secondo anno;</li><li>2. manutenzioni e miglioramenti qualitativi e quantitativi delle attrezzature per i servizi e gli allacci all'interno dell'Area camper;</li><li>3. eventuali miglioramenti qualitativi per un migliore controllo di accesso all'Area camper;</li><li>4. maggiori investimenti annuali, in termini finanziari, per la promozione di tale area a scopi turistici.</li></ol>

La concessione sarà regolata da contratto, a mezzo scrittura privata, da sottoscrivere tra le parti con spese contrattuali a carico del concessionario.

**Art. 8 - Obblighi a carico del Concessionario, recesso:** Il Concessionario è tenuto a versare una cauzione definitiva a garanzia degli adempimenti contrattuali, stabilita nella misura pari al 10% (dieci per cento) dell'importo complessivo offerto. Il Concessionario prima della stipula del contratto di assegnazione dell'Area è tenuto a presentare e a mantenere accesa per la durata della concessione:

- una polizza RCT/RCO per danni a terzi con un massimale annuale non inferiore a Euro 1.000.000,00 (un milione) per sinistro e per persona compresi i dipendenti;
- una polizza ALL RISKS (incendio) per danni imputabili al Concessionario con un massimale annuale non inferiore a Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00).

Le tariffe per l'accesso e l'uso dell'impianto di cui trattasi competono e sono introitate dal concessionario. Le tariffe sono deliberate annualmente dalla Giunta comunale in accordo col concessionario che le introita dal concessionario in modo da garantire un'equilibrata gestione economica dell'impianto ed in modo da agevolare alla pratica sportiva e alle attività



## COMUNE DI ARTA TERME COMUN DI DARTE

motoria. Le tariffe saranno quelle determinate dalla Giunta comunale in vigore al momento della pubblicazione dell'appalto. L'accesso al parco termale e l'utilizzo dei giochi e arredo urbano (es. tavoli e panchine) saranno a titolo gratuito per tutti gli utenti. La pista ciclabile che attraversa il parco termale sarà sempre utilizzabile dagli utenti a titolo gratuito.

Il Concessionario si impegna a rendersi disponibile e a collaborare con l'Amministrazione Comunale, in occasioni di manifestazioni ed eventi che si dovessero programmare nel Parco termale. Sono a carico del Concessionario la manutenzione ordinaria dell'intera area e di tutte le strutture/attrezzature presenti e che saranno installate, nonché la loro pulizia, inclusi i servizi igienici.

Sono a carico del concessionario la pulizia e lo sfalcio delle aree interessate dall'appalto, per l'intera durata contrattuale. Sono altresì a carico del concessionario sia il pagamento del canone che i consumi relativi alle utenze, sia l'attivazione/intestazione delle stesse, nonché tutte le spese di gestione, connesse, presupposte e conseguenti.

Il Concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dandone preavviso al Comune concedente, a mezzo lettera raccomandata A.R., almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione ed in tal caso sarà gravato di una penale pari a sei mensilità del contratto convenuto.

### **Art. 9 – Sopralluogo**

Considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della concessione, contestualizzate nel contesto turistico-ambientale dello stabilimento termale comunale, al fine di disporre di maggior elementi utili alla formulazione della proposta progettuale, si ritiene necessario che l'operatore economico effettui un sopralluogo in loco.

A dimostrazione dell'avvenuto sopralluogo il concorrente dovrà allegare alla manifestazione d'interesse, pena l'esclusione dalla valutazione e dalla gara, dichiarazione di avvenuta presa visione dei luoghi munita di apposito visto da parte di questo ufficio, secondo il modello allegato al presente avviso **"All. C"**.

Eventuali impedimenti al sopralluogo causa le restrizioni dalla pandemia da Covid-19 dovranno essere comunicati per tempo a mezzo PEC e comunque entro il terzultimo giorno dalla data di scadenza del presente avviso.

### **Art. 10 – Subappalto/Subconcessione**

Previa autorizzazione del Comune è consentito subappaltare/subconcedere parte dei servizi oggetto di concessione secondo quanto previsto da Codice dei contratti pubblici (D.lgs 50/2016 e s.m.i).

Nella manifestazione d'interesse dovranno essere indicati i servizi che si intendono subaffidare/subconcedere a operatori economici terzi.

### **Art. 11 – Normativa e contesto di riferimento**

La principale normativa a cui fa riferimento la presente procedura è la seguente:

- D.lgs 50/2016 e s.m.i.;
- Linee guida ANAC;
- L. 241/1990 e s.m.i.;
- D.lgs. 196/2003 e Regolamento UE n.679/2016;
- Codice Civile



## COMUNE DI ARTA TERME

### COMUN DI DARTE

**Art. 12 - Responsabile del Procedimento:** Ai sensi dell'articolo 31, comma 1, del D.lgs. n. 50/2016, si comunica che il Responsabile Unico del Procedimento è il Sig. Manuel Sandri, Responsabile del servizio tecnico manutentivo del Comune (tel. 04339037 int. 2302, e-mail [manuel.sandri@com-arta-terme.regione.fvg.it](mailto:manuel.sandri@com-arta-terme.regione.fvg.it)).

**Art. 13 - Trattamento dati personali:** Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà conformemente alle disposizioni di cui all' art. 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e all'art. 13 del GDPR (Regolamento UE 2016/679), per finalità connesse esclusivamente alla procedura in argomento.

Titolare del Trattamento è il Comune di Arta Terme (UD).

Responsabile della Protezione dei dati è la Società Boxxapps S.R.L. con sede in viale della stazione 2 30020 Marcon (VE).

Arta Terme, 21.05.2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Manuel Sandri

(f.to digitalmente)