



COMUNE DI MONTEROTONDO MARITTIMO

Provincia di Grosseto
Via Bardelloni n.69 - 58025 Monterotondo M.Mo (GR)

AVVISO PUBBLICO

CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

EX ART. 66 E 67 DEL D.LGS 50/2016 PROPEDEUTICA ALL'AVVIO DI UNA PROCEDURA DI GARA PER LA RICERCA DI OPERATORI ECONOMICI INTERESSATI ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE AVENTE AD OGGETTO LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO WELLNESS NEL PARCO DELLE BIANCANE IN MONTEROTONDO MARITTIMO

1.Premessa e obiettivi dell'amministrazione

Il Comune di Monterotondo Marittimo al fine di rilanciare l'offerta turistica del territorio comunale intende realizzare in loc. Lagoni ed all'interno del Parco delle Biancane un "percorso wellness" che sfrutta la risorsa geotermale presente nel territorio.

Prima di procedere alla indizione della procedure di gara il Comune intende avviare un dialogo informale, tecnico ed economico, con operatori economici al fine verificare l'esistenza delle condizioni per poter individuare un partner – anche mediante forme di partenariato pubblico privato – al quale affidare in concessione pluriennale le attività di progettazione costruzione e gestione del suddetto complesso, con l'obiettivo di innalzare l'efficienza e la qualità del servizio offerto.

Una illustrazione del complesso, degli obiettivi e delle azioni previste è ricavabile dallo Studio di fattibilità che è stato approvato con Delibera della giunta comunale n. 114 del 22-12-21, consultabile al seguente link:
https://drive.google.com/drive/folders/1RUcu5SXwdnbvlvQFgBJIIOO_dS5gddzr?usp=sharing

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Assuntina Maria Messina

Tel.: 0566.906363 – Fax: 0566.916390 – e-mail: a.messina@comune.monterotondomarittimo.gr.it – P.E.C.: comune.monterotondomarittimo@postacert.toscana.it

Orario di ricevimento: Giovedì dalle ore 10,00 alle ore 12,00 - Sabato dalle ore 10,00 alle ore 12,00 (si consiglia appuntamento telefonico)

Lo studio di fattibilità prevede, in estrema sintesi, la realizzazione di un complesso che riadatta e valorizza un sentiero esistente che parte sul fianco destro del museo Mubia e risale verso la parte alta delle Biancane e che è costituito da un ingresso con la reception e gli spogliatoi e da un'area wellness al cui interno trovano collocazione i vari servizi (sauna, bagno turco, bagno vapore, hammam, vasca acqua fredda ecc.). Secondo il detto studio di fattibilità il centro è corredato da anche da un bar punto di ristoro nonché da un parcheggio per gli utenti.

Questa previsione è passibile di modifica e di integrazione a seguito degli eventuali contributi forniti con la presente consultazione di mercato. Per cui allo scopo di incrementare il valore complessivo del centro e dell'offerta turistica potranno essere individuati ulteriori interventi ed attività collaterali nonché servizi complementari direttamente connessi al centro wellness, localizzabili anche al di fuori del futuro centro wellness

2.Consultazione preliminare di mercato

In tale prospettiva il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse e contributi ai sensi degli art. 66 e 67 del D.lgs. 50/2018 per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di soggetti potenzialmente interessati a presentare – in una fase successiva alla presente consultazione di mercato e previa indizione di apposita procedura - proposte quali ad esempio il partenariato pubblico privato nelle forme previste dal d.lgs. 50/2016.

Si fa presente che ai fini del raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario l'amministrazione sarà disponibile a cofinanziare l'investimento nel rispetto della normativa vigente.

2.1. Caratteristiche della consultazione di mercato

La presente consultazione di mercato – ai sensi dell'art. 66 e 67 del D.lgs. 50/2016 – ha quindi il solo scopo di acquisire dati, informazioni e documenti di natura tecnica utili alla progettazione della più efficace modalità di selezione del concessionario e del modello operativo/economico di sviluppo e gestione.

Con il presente avviso non è quindi indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale o para-concorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi; l'avviso non costituisce proposta contrattuale, né vincola il Comune ad esperire la successiva procedura di gara.

La manifestazione di interesse da parte degli operatori economici e la partecipazione alla consultazione di mercato non precostituisce in alcun modo aspettative o diritti o vantaggi – di qualunque natura – in capo ai partecipanti rispetto alla partecipazione alla successiva procedura di gara e non determina pertanto l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali o vincoli in capo al Comune di Monterotondo Marittimo.

Di converso, è sempre salva la libertà dei soggetti invitati di non aderire alla consultazione, senza che ciò pregiudichi in alcun modo la loro eventuale, futura partecipazione alla successiva procedura di appalto o concessione.

Il Comune può interrompere, sospendere o revocare la consultazione di mercato senza incorrere in responsabilità. Il Comune si riserva inoltre la facoltà di non procedere all'indizione di alcuna successiva procedura di appalto o concessione. In tal caso nessuno indennizzo è dovuto ai partecipanti alla consultazione di mercato.

La consultazione è effettuata in base ai principi generali di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente.

2.2. Obiettivi specifici della consultazione di mercato

La consultazione del mercato è quindi funzionale al raggiungimento dei seguenti specifici obiettivi:

a) approfondire la conoscenza del mercato e dei possibili operatori economici interessati, verificando anche le potenziali opportunità di aggregazione tra soggetti con competenze diverse e complementari (ad esempio relative ai lavori, allo sviluppo di servizi ed attività connessi al centro wellness, alla gestione);

acquisire informazioni e spunti su soluzioni tecniche, progettuali e gestionali, strumenti e materiali, che potranno essere adottati per favorire il raggiungimento degli obiettivi posti dall'amministrazione, eventualmente migliorando e/o adeguando le analisi e le conclusioni tecniche a cui pervenuta l'amministrazione con lo studio di fattibilità ed individuando ulteriori interventi ed attività collaterali nonché servizi complementari direttamente connessi al centro wellness, localizzabili anche al di fuori del futuro centro wellness

b) acquisire informazioni e spunti sulle soluzioni che consentano la sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa ed una ottimizzazione dei complessivi costi-economico-finanziari della stessa ivi compresi i costi gestionali;

c) comprendere la fattibilità tecnica ed i tempi ipotizzabili di progettazione e realizzazione dei lavori;

d) individuare la durata e l'importo della concessione che siano compatibili con la sostenibilità economica e finanziaria dell'operazione

3. Consultazione di mercato; modalità di sviluppo.

La manifestazione di interesse si svolge in due fasi:

Fase 1. Avviso di manifestazione di interesse.

La fase 1 dura **60 giorni** dalla pubblicazione del presente avviso, dal **01/08/2022 fino al 29/09/2022**, termine di scadenza della presentazione della domanda di manifestazione di interesse, da redigere in conformità al **Facsimile domanda** allegato al presente avviso.

La procedura sarà anche pubblicata sulla piattaforma telematica "Sistema telematico acquisti Regionale della Toscana" (**START**) avente oggetto "*Consultazione preliminare di mercato ex art. 66 e 67 del D.Lgs 50/2016 propedeutica all'avvio di una procedura di gara per la ricerca di operatori economici interessati alla presentazione di proposte per l'affidamento della concessione avente ad oggetto la realizzazione di un centro wellness nel Parco delle Biancane in Monterotondo Marittimo*" e sarà accessibile a tutti gli operatori economici interessati.

I tempi previsti per la Fase 1 potranno eventualmente essere prorogabili.

Durante tale fase, sarà possibile per i soggetti interessati:

- a) richiedere **un sopralluogo** dell'area, previo congruo preavviso e richiesta via PEC da inviare all'indirizzo comune.monterotondomarittimo@postacert.toscana.it
- b) richiedere **incontri tecnici di approfondimento individuali** – previo congruo preavviso – da tenersi in presenza ovvero on line, in funzione delle esigenze ed opportunità.

Gli incontri saranno verbalizzati e la Stazione Appaltante si impegna ad informare dell'esito degli stessi attraverso la produzione e pubblicazione sul profilo del committente di verbali e/o report aggregati, in forma anonima, nel pieno rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione;

- c) **formulare quesiti**. Le eventuali richieste di chiarimenti dovranno essere inviate entro 3 giorni precedenti la scadenza inviando una email al seguente indirizzo: info@comune.monterotondomarittimo.gr.it.

d) **inviare facoltativamente** – con riferimento agli obiettivi di cui al capitolo 2 – un contributo esclusivamente tecnico contenente documenti, dati, informazioni, relazioni.

Le forme di presentazione del contributo sono libere e possono contenere ogni elemento ed informazione utile di quelle indicate per il raggiungimento degli obiettivi specifici di cui al capitolo 2.2. Pertanto il contributo potrà essere rappresentato anche attraverso note e relazioni illustrative, schede, e quant'altro i soggetti partecipanti ritengano utile presentare per una migliore comprensione del contributo stesso.

Si precisa che tale contributo non costituisce offerta tecnica e non dovrà contenere elementi di natura economica o quotazioni.

Deve essere espressamente indicato se i contributi forniti contengono dati, informazioni, documenti protetti da privativa o comunque rilevatori di segreti aziendali, commerciali o industriali.

In ogni caso si precisa che i contributi tecnici, eventualmente forniti, saranno utilizzati e analizzati dalla stazione appaltante, in modo oggettivo e comparativo, al solo fine di acquisire informazioni/dati/relazioni tecniche che possano essere utili a definire strategie e documentazioni di gara coerenti con i propri fabbisogni ed esigenze, nel pieno rispetto dei principi di proporzionalità, trasparenza, concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione.

Fase 2 - Evento pubblico di consultazione di mercato.

L'evento pubblico relativo alla consultazione preliminare di mercato si terrà in data e orari che saranno tempestivamente comunicati.

Qualunque modifica del calendario e delle date sopra indicate verranno comunicate con congruo anticipo, tramite avviso sul sito del Comune di Monterotondo Marittimo.

L'evento ha lo scopo di illustrare, nei limiti di quanto possibile comunicare nella fase preliminare e provvisoria di progettazione dell'iniziativa, gli obiettivi strategici perseguiti, il perimetro, valore e complessità degli interventi, la tipologia di servizi richiesti, il percorso e cronoprogramma procedurale ed operativo di massima nonché la sintesi dei risultati e delle evidenze emerse nella prima fase della consultazione di mercato.

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 67 del D.Lgs. 50/2016, l'evento pubblico rappresenta l'intervento e la misura adottata volta ad evitare che le informazioni, a qualunque titolo e in qualunque forma fornite durante la fase di consultazione, comportino una lesione ai principi di concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione.

4.Modalità di partecipazione alla consultazione

4.1 Soggetti ammessi

Sono ammessi a inviare la manifestazione di interesse ed a partecipare alla consultazione preliminare di mercato tutti i soggetti – economici e non - potenzialmente interessati e/o in grado di fornire le informazioni richieste.

Possono pertanto partecipare:

- a) gli operatori economici di cui agli artt. 45 e 48 del D.lgs 50/2016, iscritti nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per le attività inerenti all'oggetto dell'appalto, ovvero in analogo registro dello Stato estero di appartenenza;
- b) i soggetti titolari di interessi collettivi e/o diffusi, quali associazioni di categoria, di rappresentanza di altri interessi, le associazioni di utenti;
- c) le autorità indipendenti, quali ministeri, agenzie, istituti scientifici, università, camere di commercio, ordini professionali
- d) ogni altro soggetto, anche persona fisica, interessato.

4.2. Domanda di manifestazione; contenuti

La manifestazione di interesse dovrà essere **redatta in conformità all'Allegato Facsimile** e dovrà **pervenire sottoscritta digitalmente**, ovvero con firma autografa, accompagnata dal documento di identità. Si precisa che la partecipazione alla consultazione e l'eventuale contributo tecnico sono prestati **gratuitamente**, senza diritto a rimborsi e spese.

4.3. Domanda di manifestazione; modalità di invio

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire in uno dei seguenti modi:

- a) trasmesso via mail alla PEC del Comune di Monterotondo Marittimo comune.monerotondomarittimo@postacet.toscana.it **entro e non oltre il 29.09.2022, data eventualmente prorogabile**, e recare nell'oggetto la dicitura **“Consultazione preliminare di mercato – Centro Wellness del Parco delle Biancane”**.
- b) attraverso la Piattaforma telematica **START**.

Eventuali richieste di chiarimenti dovranno essere inviate alla medesima PEC.

Per motivi organizzativi, gli operatori interessati sono invitati a comunicare il proprio interesse a partecipare al successivo evento di consultazione, indicando il nominativo e ruoli dei partecipanti.

5. Informazioni sul complessivo percorso procedurale

Il percorso procedurale successivo alla consultazione preliminare di mercato dipenderà dall'esito della stessa ed in funzione dell'interesse specifico mostrato dagli operatori.

L'obiettivo prioritario del Comune di Monterotondo Marittimo è stimolare gli operatori economici interessati a predisporre, a seguito della presente consultazione di mercato e nel prosieguo della procedura, **per la concessione della progettazione della realizzazione e della gestione pluriennale del complesso**. In tale prospettiva - al termine della consultazione di mercato ed a valle delle informazioni e dati acquisiti nel corso della stessa - verrà predisposto uno specifico "avviso esplorativo" che conterrà ulteriori informazioni di dettaglio (oggetto della concessione, importi dei lavori, durata, criteri di selezione, criteri di aggiudicazione, requisiti, eventuale contributo pubblico ecc.)

Solo in via subordinata saranno valutate **procedure alternative**, quali la predisposizione di uno o più bandi di gara (appalto e/o concessione) per l'affidamento della progettazione, dei lavori e dei servizi di gestione.

6. Pubblicità

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale del Comune all'indirizzo www.comune.monterotondomarittimo.gr.it nella sezione **Notizie ed Eventi**, nella sezione *Amministrazione trasparente* - **Bandi di gara** e sulla piattaforma telematica START nel rispetto dei principi di pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento e nella del Comune di Monterotondo Marittimo

Nelle medesime forme saranno rese disponibili e pubblicate le FAQ e le informazioni relative alla consultazione di mercato.

7. Tutela della privacy

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 denominato "Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali" (GDPR) i dati personali raccolti con la presente procedura sono trattati con le modalità e le finalità descritte di seguito. In osservanza delle prescrizioni previste dal Regolamento si comunica quanto segue:

- ai sensi dell'articolo 13 e 14 del Regolamento Europeo 2016/679, il titolare del trattamento dei dati è l'Arch. Assuntina Messina; - il Responsabile della protezione dei dati è Benedetta de Luca dello studio legale Associato Avvocati Raffaele e Benedetta de Luca.

8. Responsabile del procedimento

Il responsabile unico del procedimento ai sensi dell'art. 31 del D.lgs.50/016 è l'Arch.

Assuntina Messina contattabile all'indirizzo a.messina@comune.monterotondomarittimo.gr.it

Monterotondo Marittimo, 28/07/2022

Il Responsabile Ufficio Tecnico Lavori Pubblici
Comune di Monterotondo Marittimo
Arch. Assuntina Messina