



# COMUNE DI CAMPO DI GIOVE

PROV. DI L'AQUILA

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

P.zza Regina Margherita – 67030 – Tel. 0864/40116 –

C.F. 92018580669 Part. IVA 00189320666

comune@pec.comunecampodigiove.it

## AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN USO E GESTIONE DELLA STRUTTURA TURISTICA “CAMPEGGIO” UBICATA IN LOCALITÀ “MORRONE” VIA PINETE DEL PIZZALTO N. 9 NEL COMUNE DI CAMPO DI GIOVE (AQ).

### IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la Delibera del Consiglio Comunale n.° 34 del 26.10.2023 ad oggetto "Affidamento gestione della struttura turistica “Campeggio” ubicata in località “Morrone” in via Pinete del Pizzalto n. 9 - Atto di indirizzo.

### RENDE NOTO

che il Comune di Campo di Giove (AQ) intende espletare una manifestazione di interesse finalizzata all'affidamento in concessione del servizio di "Gestione della struttura turistica “Campeggio” ubicata in località “Morrone” via Pinete del Pizzalto n. 9 nel Comune di Campo di Giove", al fine di individuare, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza i soggetti da invitare;

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE: Comune di Campo di Giove (AQ), Piazza Regina Margherita n.6, 67030 Campo di Giove (AQ) – Tel. 086440116  
e-mail [areatecnica@comunecampodigiove.it](mailto:areatecnica@comunecampodigiove.it)  
[ufficiotecnico@comunecampodigiove.it](mailto:ufficiotecnico@comunecampodigiove.it)  
PEC [comune@pec.comunecampodigiove.it](mailto:comune@pec.comunecampodigiove.it)
2. SERVIZIO COMPETENTE DELL'AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE:  
Ufficio Tecnico Comunale;
3. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: Arch. Antonio MARTINELLI
4. OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO: il servizio oggetto della presente manifestazione d'interesse riguarda l'affidamento in concessione del servizio di "Gestione della struttura turistica “Campeggio” ubicata in località “Morrone”.

La struttura è costituita da:

- a. Area di mq. 45.000 circa (Fg. 9 part. 1122 parte);
- b. Edifici per servizi igienici n. 3 (di cui uno da ristrutturare);
- c. Foresteria;
- d. Locale adibito ad uffici/biblioteca (in fase di ristrutturazione);



# COMUNE DI CAMPO DI GIOVE

PROV. DI L'AQUILA

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

P.zza Regina Margherita – 67030 – Tel. 0864/40116 –

C.F. 92018580669 Part. IVA 00189320666

comune@pec.comunecampodiojove.it

- e. Piazzole attrezzate per roulettes e camper;
- f. Parcheggi;
- g. Zone di pertinenza e limitrofe a quanto sopradescritto come da planimetria allegata;

5. VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE Euro 402.000,00 al netto dell'IVA (valore della concessione quinquennale ed eventuale proroga).

STIMA ENTRATE	VALORE ANNUO MEDIO STIMATO (IMPORTO AL NETTO DI I.V.A.)	VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE PER ANNI 5+5
Stima degli introiti e dei proventi	Euro 40.200,00	Euro 402.000,00
STIMA USCITE	VALORE ANNUO	VALORE STIMATO USCITE PER ANNI 5+5
Voci di costo	Euro 31.500,00	Euro 315.000,00
Canone concessorio stimato	Euro 4.000,00	Euro 40.000,00

## 6. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO:

Il Gestore provvederà e si obbliga:

- a condurre le attività assumendosi in proprio il rischio d'impresa e tenuto conto che sarà obbligato a garantire il funzionamento delle strutture facendosi carico dei costi derivanti;
- a provvedere all'apertura della struttura per tutto il periodo di fruibilità degli stessi, a garantire un periodo minimo di apertura dal 15 marzo al 15 settembre e il periodo invernale dal 01 ottobre al 30 gennaio tutti i giorni, oltre ad i giorni rossi da calendario;
- ad assicurare la manutenzione ordinaria delle strutture, degli impianti tecnici e delle attrezzature;
- A titolo esemplificativo e non esaustivo dovrà provvedere:
  - all'apertura e alla chiusura delle strutture e delle loro pertinenze;
  - alla pulizia delle aree interne ed esterne;

La pulizia delle aree esterne deve essere garantita anche nei periodi di non utilizzo delle strutture;

  - alla custodia delle strutture;
  - alle spese per il personale di servizio impiegato nel funzionamento della struttura, che dovrà essere qualificato, regolarmente denunciato e con copertura assicurativa in atto;





# COMUNE DI CAMPO DI GIOVE

PROV. DI L'AQUILA

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

P.zza Regina Margherita – 67030 – Tel. 0864/40116 –

C.F. 92018580669 Part. IVA 00189320666

comune@pec.comunecampodiojove.it

- a garantire la manutenzione ordinaria della struttura;
- Promuovere la struttura su Piattaforme social e sito anche con eventi organizzati in accordo con associazioni locali e Pro-Loco;

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di far eseguire, in qualsiasi momento, verifiche e perizie tecniche atte ad accertare il funzionamento e le condizioni della struttura e, pertanto, il Gestore si obbliga a consentire l'accesso del personale del Comune incaricato del controllo ed autorizzato dal sindaco del Comune concedente e dai tecnici comunali, che pertanto potranno accedere agli impianti in qualsiasi momento.

In caso di rilievi l'Amministrazione effettuerà la contestazione al Gestore indicando le mancanze riscontrate e gli interventi da eseguire, assegnando termine per provvedervi.

Il Gestore dovrà garantire costantemente uno standard qualitativo elevato e non potrà apportare modifiche di alcun genere alla struttura e agli impianti avuti in gestione, salvo autorizzazione rilasciata dall'Ente.

Il Gestore, inoltre, dovrà consentire al Comune, l'esecuzione degli eventuali lavori posti in essere dall'Amministrazione Comunale, in qualsiasi periodo dell'anno, senza rivalsa alcuna da parte del Gestore nei confronti dell'Amministrazione.

Si precisa che nell'ambito dei finanziamenti PNRR "Progetto Majella Madre Green Community" Linea Azione C1 saranno realizzate pensiline fotovoltaiche nelle piazzole sosta camper, ed un impianto fotovoltaico su uno degli edifici adibiti a servizi, opere da completarsi entro il 2026.

Ogni spesa di esercizio e connessa alla manutenzione ordinaria dei locali e delle strutture annesse è a carico del Gestore, così come ogni altra spesa, ivi comprese le seguenti:

- Personale (a qualsiasi livello);
- Manutenzione ordinaria delle strutture, degli impianti tecnici e delle attrezzature;
- Telefono, spese di riscaldamento, energia elettrica, acqua etc;
- Pulizie sia all'interno che all'esterno delle strutture;
- Pagamento dei diritti, imposte, tasse, permessi, pubblicità, licenze, autorizzazioni, nullaosta necessari per la conduzione degli impianti, etc;

Il Gestore si impegna ad effettuare a propria cura e spese gli interventi di riparazione di eventuali danni arrecati alle strutture e attrezzature per propria responsabilità diretta o a causa di incauto utilizzo delle stesse da parte degli utenti.



# COMUNE DI CAMPO DI GIOVE

PROV. DI L'AQUILA

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

P.zza Regina Margherita – 67030 – Tel. 0864/40116 –

C.F. 92018580669 Part. IVA 00189320666

comune@pec.comunecampodigiove.it

Dopo la sottoscrizione del contratto di concessione il Concessionario provvederà entro 20 giorni, a sua cura e spese alla volturazione di tutte le utenze intestandole a nome suo.

Il gestore è responsabile per ogni fatto o danno occorso a terzi, in dipendenza delle strutture ad essa affidate, ivi compresi gli addetti e quanti, a qualsiasi titolo, entrano ed usufruiscono dell'impianto.

E' prevista la presentazione delle seguenti polizze:

- Polizza assicurativa per danni alle strutture date in gestione (incendio e rischi accessori, atti vandalici, eventi atmosferici, etc.) per un massimale di Euro 500.000,00, valevole per tutta la durata del contratto;
- Polizza fidejussoria per un importo di Euro 40.000,00, valevole per tutta la durata del presente contratto; tale polizza viene prestata a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni di contratto;
- Il gestore si impegna, altresì, a contrarre, prima dell'inizio dell'attività, idonea polizza assicurativa per R.C.T. relativa all'attività di gestione per un massimale non inferiore ai minimi previsti dalla legge e comunque non inferiore e 500.000,00 Euro;

7. DIRITTI DELL'AFFIDATARIO: a fronte dei compiti e degli oneri assunti a proprio carico, sarà riconosciuto al Concessionario quanto segue:

- Il Concessionario avrà diritto ad introitare tutti i proventi conseguenti il pagamento delle tariffe d'uso da parte degli utilizzatori;
- Il Concessionario è autorizzato a gestire la struttura e sarà di sua spettanza l'introito degli eventuali proventi derivanti dalla gestione del medesimo;
- Saranno di spettanza del concessionario anche eventuali proventi derivanti dalla gestione della pubblicità all'interno della struttura;

8. CANONE CONCESSORIO A BASE DI GARA: il canone annuale di concessione, posto a base di gara è di Euro 4.000,00 annuo. Detto valore corrisponde all'importo annuale stimato dall'Ente quale contributo che il concessionario è tenuto a versare all'Ente comunale fronte dell'affidamento del servizio di "Gestione della struttura turistica "Campeggio" ubicata in località "Morrone" via Pinete del Pizzalto n. 9 nel Comune di Campo di Giove", tale importo, come sopra stimato, costituisce BASE D'ASTA, rispetto alla quale i concorrenti dovranno presentare offerta in aumento;

9. DURATA DELL'AFFIDAMENTO: l'affidamento avrà durata di anni 5 (cinque) con decorrenza dalla stipula del contratto; in caso di particolare rilevanza economica dell'investimento proposto, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, potranno essere estesi di altri 5 (cinque) anni.

10. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE: per partecipare alla gara, soggetti dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

Requisiti di ordine generale: non trovarsi in alcuna delle clausole di esclusione di cui





# COMUNE DI CAMPO DI GIOVE

PROV. DI L'AQUILA

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

P.zza Regina Margherita – 67030 – Tel. 0864/40116 –

C.F. 92018580669 Part. IVA 00189320666

comune@pec.comunecampodigiove.it

all'art. 94, 95, 96, 97 e 98 del D. Lgs. 36/2023, né in altra situazione di interdizione alla contrattazione e partecipazione alle gare con la Pubblica Amministrazione;  
Non risultare morosi nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Campo di Giove.  
I suddetti requisiti sono da attestare mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 all'interno dell'istanza di manifestazione di interesse.

**E' obbligatoria la presa visione dei luoghi, che dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico del Comune di Campo di Giove che rilascerà l'attestato di presa visione obbligatorio in fase di presentazione della manifestazione d'interesse, non saranno prese in considerazione le manifestazioni prive dell'attestazione di presa visione dei luoghi rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campo di Giove.**

11. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: offerta economicamente più vantaggiosa, D. Lgs. n. 36/2023. - Il servizio verrà aggiudicato all' operatore che avrà conseguito il punteggio cumulativo prezzo/qualità più elevato.

L' attribuzione dei punteggi verrà effettuata sulla base dei seguenti criteri:

Descrizione offerta economica

-) Canone di concessione più conveniente

Valutazione offerta economica -----punteggio massimo = 20

All' offerta che presenterà il canone annuo maggiore verrà attribuito il punteggio di 20, mentre alle altre offerte verrà attribuito il punteggio derivante dalla seguente formula:

$P_i = R_i/R(\text{Massimo}) * 20$            dove

-)  $P_i$  = punteggio attribuito al concorrente i-esimo

-)  $R_i$  = importo annuale formulato dal concorrente i-esimo

-)  $R(\text{Massimo})$  = importo del canone annuale massimo offerto

30 è il Massimo punteggio attribuibile.

Nel calcolo si terrà conto del risultato approssimato con criteri matematici all'intero.

Non sono ammesse offerte economiche in ribasso

Eventuali rialzi comunque non inferiori al 3%.

Descrizione offerta tecnico organizzativa, criteri e subcriteri

Valutazione offerta tecnico-organizzativa-----punteggio massimo = 80

Criteri e sub criteri

1) Illustrazione dei principali servizi, esperienza pregressa nella gestione di aree camping espletati (curriculum) --- punteggio massimo = 20

2) Migliorie --- punteggio massimo = 40

Piano degli investimenti e miglioramento della struttura sia in lavori che provviste non comprese della concessione, e dovranno essere eseguite a costo zero per



# COMUNE DI CAMPO DI GIOVE

PROV. DI L'AQUILA

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

P.zza Regina Margherita – 67030 – Tel. 0864/40116 –

C.F. 92018580669 Part. IVA 00189320666

comune@pec.comunecampodigiove.it

l'Amministrazione. Non possono esseri inseriti costi relativi a spese tecniche, legali e consulenze. Gli investimenti proposti dovranno essere illustrati da un apposito piano di investimento redatto e asseverato da un dottore commercialista o revisore dei conti abilitato. Al piano dovrà essere allegato un cronoprogramma annuale di realizzazione degli stessi. L'offerta del piano degli investimenti dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante o da un suo procuratore.

3) Breve descrizione del programma di iniziative annuale---punteggio massimo =10  
Elenco e breve descrizione iniziative proposte;

4) Clausola sociale (Impegno al riassorbimento del personale dipendente, impiegato nella struttura dall'operatore economico uscente) -- punteggio massimo = 10

Modalità di valutazione offerta tecnico-organizzativa:

Ciascuno dei componenti della commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione tramite un parametro che oscillerà tra 0 (zero) ed 1 (uno), con numeri fino ad un decimale, che determinerà il relativo coefficiente; la valutazione complessiva sarà il risultato del seguente algoritmo:

a) individuazione del coefficiente di valutazione di ciascun criterio tramite attribuzione del parametro di cui sopra.

b) moltiplicazione dei diversi coefficienti di valutazione per i punteggi attribuiti a ciascun criterio.

c) sommatoria dei risultati ottenuti di cui al punto b) secondo il metodo aggregativo compensatore:  $P_i = C_{ai} \times P_a + C_{bi} \times P_b + C_{ci} \times P_c$  dove

$P_i$  = punteggio del concorrente i-esimo

$C_{ai}$  = criterio di valutazione del concorrente i-esimo

$P_a, P_b, P_c$  = peso dei 3 criteri di valutazione.

Saranno ammessi alla valutazione dell'offerta economica esclusivamente i partecipanti che avranno raggiunto un minimo di 40 punti nell'offerta tecnico-organizzativa.

La graduatoria sarà formulata dalla commissione giudicatrice mediante l'applicazione della somma data tra il punteggio relativo all'offerta economica e quello determinate dall'offerta tecnico-organizzativa.

## 12. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE:

Ai sensi della parte II del libro I del Codice dei contratti pubblici, la procedura di affidamento dell'appalto e quella di esecuzione del contratto pubblico in parola saranno svolte sulla piattaforma di approvvigionamento digitale dell'Ente, accessibile dal sito [www.cuccasteldisangro.acquistitelematici.it](http://www.cuccasteldisangro.acquistitelematici.it). Le manifestazioni di interesse, quindi, dovranno essere inviate esclusivamente mediante la piattaforma di approvvigionamento digitale dell'Ente, raggiungibile dal sito [www.cuccasteldisangro.acquistitelematici.it](http://www.cuccasteldisangro.acquistitelematici.it),

**entro e non oltre le ore 23:59 del giorno 08/10/2024.**





# COMUNE DI CAMPO DI GIOVE

PROV. DI L'AQUILA

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*

P.zza Regina Margherita – 67030 – Tel. 0864/40116 –

C.F. 92018580669 Part. IVA 00189320666

comune@pec.comunecampodigiove.it

Non si terrà conto e quindi saranno automaticamente escluse dalla procedura di selezione, le manifestazioni di interesse pervenute dopo tale scadenza. La manifestazione di interesse dovrà essere presentata utilizzando l'apposito modello predisposto dalla Stazione Appaltante allegato al presente avviso firmata digitalmente dal legale rappresentante. All'indirizzo internet <https://cuccasteldisangro.acquistitelematici.it> sono disponibili tutte le istruzioni per la registrazione e l'utilizzo della piattaforma stessa. Specifiche e dettagliate indicazioni relative al funzionamento della piattaforma sono contenute nei Manuali d'uso messi a disposizione dei fornitori sullo stesso portale nella sezione "Manuali e Guide".

Sulla base delle manifestazioni di interesse ricevute, la Stazione Appaltante procederà ad invitare alla procedura negoziata, mediante la piattaforma di approvvigionamento digitale dell'Ente, accessibile dal sito [www.cuccasteldisangro.acquistitelematici.it](http://www.cuccasteldisangro.acquistitelematici.it), i soggetti qualificati che abbiano validamente manifestato il loro interesse a partecipare alla presente procedura e abbiano dichiarato il possesso dei requisiti di cui al punto 10.

- 11) ULTERIORI INFORMAZIONI: il presente avviso è finalizzato ad un'indagine di mercato, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Amministrazione, che si riserva di interrompere in qualsiasi momento il provvedimento avviato, per ragioni di sua esclusiva competenza e senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa. Ulteriori informazioni, anche al fine di procedere al sopralluogo della struttura, potranno essere richieste all'Ufficio Tecnico Comunale;
- 12) TRATTAMENTO DATI PERSONALI: i dati raccolti saranno trattati per le finalità inerenti alla presente selezione, ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003;
- 13) PUBBLICAZIONE AVVISO: il presente avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio online del Comune di Campo di Giove per quindici giorni consecutivi, sul sito del Comune di Campo di Giove e sulla sezione bandi e contratti e sulla piattaforma telematica della Centrale Unica di Committenza Castel di Sangro - Roccaraso - Scontrone - Campo di Giove, accessibile dal sito [www.cuccasteldisangro.acquistitelematici.it](http://www.cuccasteldisangro.acquistitelematici.it).

**Allegati:**

- **Modello "A";**
- **Planimetria generale;**
- **Modello presa visione.**

Campo di Giove, lì 18.09.2024

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO**  
**Arch. Antonio MARTINELLI**

