



COMUNE DI SALE MARASINO

PROVINCIA DI BRESCIA

Indirizzo: Via Mazzini n. 75 - 25057 Sale Marasino (BS)

Sito internet: www.salemarasino.gov.it

Codice Fiscale: 80015470174 - P. IVA: 00830790176

- AREA TECNICA -

Telefono: 030 - 9820921 (Int. 3) - Fax: 030 - 9824104

E-mail: uff.tecnico@comune.sale-marasino.bs.it

Sale Marasino, _____

prot. n. _____

AVVISO PUBBLICO INDAGINE DI MERCATO PER LA PARTECIPAZIONE A BANDO DI ASSEGNAZIONE PER LA GESTIONE DI UN IMMOBILE DA DESTINARSI AD ATTIVITA' RICETTIVA DI CUI AGLI ARTT. 26, 27, 29 DELLA LEGGE REGIONALE 27/2015

Il Comune di Sale Marasino nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza in merito alla scelta di operatori economici da invitare intende avviare una procedura di indagine di mercato finalizzata ad acquisire manifestazioni di interesse per la partecipazione alla procedura di assegnazione relativa alla **"GESTIONE DI UN IMMOBILE DA DESTINARE AD ATTIVITA' RICETTIVA DI CUI AGLI ARTT. 26, 27, 29 DELLA l.r. 27/2015"**.

Trattasi di un immobile in capo al Comune di Sale Marasino, avente destinazione residenziale collocato nel nucleo abitato di Maspiano, formato da 4 subalterni così identificati FG. 14 mapp. 1845/1854 sub 1 A2 trattasi della residenza principale, FG. 14 map1854 sub 2 A10 trattasi di un ufficio, FG. 14 map1854 sub 3 C6 trattasi di una autorimessa interrata, FG. 14 map 5439 C2 serra, e visibili nella planimetria catastale allegata.

Tale immobile, da considerarsi di pregio, è così composto: il fabbricato residenziale è disposto su tre livelli, dotato di ascensore e garage interrato (da cui parte l'ascensore), tre camere da letto e tre locali consistenti in cucina, soggiorno, pranzo, ulteriori locali di servizio al piano terra, un subalterno che attualmente ha una destinazione ufficio, una corte interna privata, un giardino sopra le autorimesse, un immobile non contiguo destinabile a giardino e una porzione di immobile collegato destinato a ripostiglio. Il sistema di gestione termo-refrigerante dell'intero complesso è effettuato con pompe di calore alimentate da centrale geotermica, non è dotato di nessun tipo di arredo.

Le planimetrie e le fotografie allegate sono esplicative del contesto e della consistenza del fabbricato. Si specifica che, in base alle esigenze, il fabbricato potrà essere sottoposto a interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento funzionale e completamento dell'immobile al fine di migliorarne le condizioni di utilizzo, incrementarne la capacità di valorizzazione economica e favorire la sostenibilità e l'equilibrio economico-finanziario della futura gestione. A tal proposito, gli interessati possono presentare una proposta di gestione comprensiva di eventuali modifiche che possano migliorarne l'utilizzo, secondo le istruzioni meglio precisate al successivo art. 2.

In particolare, nella proposta di gestione, dovrà essere data indicazione orientativa e in forma non vincolante:

- degli investimenti che si ritiene possibile sostenere;
- della durata concessoria ritenuta adeguata ad ammortizzare gli investimenti;
- del canone annuo ritenuto compatibile con la gestione;
- dell'eventuale disponibilità ad effettuare migliorie ulteriori;
- dei tempi di avvio dell'attività.

L'Amministrazione valorizzerà le proposte di investimento e di riqualificazione presentate dagli operatori economici che risultino idonee a migliorare la fruibilità del bene, ad accrescerne il potenziale ricettivo e a garantire l'equilibrio economico-finanziario della gestione.

L'indagine di mercato è preordinata a conoscere gli operatori interessati a partecipare alla procedura di selezione per lo specifico affidamento in oggetto. Tale fase non ingenera negli operatori alcun affidamento sul successivo invito alla procedura. La presente indagine di mercato è svolta secondo le modalità ritenute più convenienti dall'Ente.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente ad acquisire manifestazioni di interesse aventi carattere meramente esplorativo per verificare l'interesse degli operatori economici alla eventuale procedura di affidamento in oggetto;

Il presente avviso non comporta pertanto indizione di alcuna procedura di affidamento, non costituisce proposta contrattuale, non determina l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali e non vincola in alcun modo il Comune di Sale Marasino, che sarà libero di sospendere, modificare o annullare in qualsiasi momento il procedimento avviato senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

Le conclusioni dell'indagine connessa col presente avviso non determinano alcuna instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali per l'Amministrazione e non vincolano in nessun modo a sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, la presente indagine con atto motivato.

Gli operatori economici che intendono partecipare alla manifestazione di interesse sono invitati ad esaminare la documentazione allegata e a valutare ipotesi e soluzioni inerenti alla gestione dell'immobile.

Si specifica che l'immobile è pervenuto al Comune di Sale Marasino in relazione alla normativa di cui al D. Lgs. 159/2011 "**Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136**" e che l'Amministrazione, con Del. G.C. n. 133 del 11.12.2024, ne ha previsto l'utilizzo per scopi economici, con introito da destinarsi per scopi sociali.

Con Del. G.C. n. 77 del 14.07.2026, l'Amministrazione ha dato mandato al Responsabile dell'Area Tecnica al fine di attivare le procedure per effettuare un'indagine di mercato con lo scopo di verificare la possibilità di utilizzo dell'immobile ad attività imprenditoriale imprenditoriale attraverso manifestazione di interesse;

1. Requisiti minimi di partecipazione

L'Amministrazione rende noto che, ai soli fini conoscitivi e istruttori, ipotizza di richiedere nella successiva procedura di affidamento i requisiti di seguito indicati. Tali requisiti hanno carattere meramente orientativo e potranno essere modificati, integrati o ridefiniti in sede di approvazione degli atti definitivi di gara.

a) requisiti di carattere generale:

- non trovarsi nelle condizioni previste dalla normativa di cui al D. Lgs. 159/2011;
- non trovarsi nelle condizioni di cui all'art. 71 D.Lgs. 59/2010;
- assenza di cause di esclusione previste dalla normativa vigente;

b) requisiti richiesti:

- idoneità professionale;
- capacità economico finanziaria (fatturato minimo nel settore turistico-ricettivo riferito agli ultimi esercizi);
- capacità tecniche e professionali
- (iscrizione nel Registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (C.C.I.A.A.) della Provincia in cui il soggetto ha sede o ad analogo registro di altro stato membro della U.E. per attività inerenti quelle oggetto della presente procedura).

Il concorrente interessato dovrà attestare il possesso dei suddetti requisiti allegando il modello A ("MANIFESTAZIONE DI INTERESSE").

Resta inteso che la suddetta richiesta di partecipazione non costituisce prova di possesso dei requisiti richiesti per l'affidamento di che trattasi; gli stessi saranno oggetto di verifica da parte dell'Amministrazione in caso di procedura di affidamento del bene.

- PRESENTAZIONE DI RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA (modello B) di massimo 10 facciate in formato A4 contenente la documentazione a supporto della candidatura secondo i criteri discrezionali di valutazione:

2. Modalità di presentazione della domanda di partecipazione:

Gli operatori economici interessati ~~ad essere invitati~~, in possesso dei requisiti richiesti, devono far pervenire la propria candidatura utilizzando l'allegato **modello A, e - modello B**, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente avviso, firmati digitalmente dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa (o da soggetto munito di procura allegando la predetta procura).

La manifestazione d'interesse con i relativi allegati, dovrà pervenire **entro e non oltre il termine perentorio del:**

<u>del giorno: 15 OTTOBRE 2026</u>	<u>ore: 12,00</u>
------------------------------------	-------------------

Al seguente punto di contatto:

Ente	COMUNE DI SALE MARASINO		Ufficio	Protocollo	
Indirizzo	Via Mazzini		num.	75	
CAP	25057	Località	Sale Marasino		Prov. BS

esclusivamente tramite PEC all'indirizzo:

pec	protocollo@pec.comune.sale-marasino.bs.it
-----	--

indicando nell'oggetto "**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE IN GESTIONE DI UN IMMOBILE DA DESTINARE AD ATTIVITA' RICETTIVA DI CUI AGLI ARTT. 26, 27, 29 DELLA l.r. 27/2015**".

Il recapito del messaggio di PEC rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione. Il termine di presentazione della candidatura è perentorio e faranno fede la data e l'orario indicati dal sistema di posta elettronica certificata.

Non si terrà conto e quindi saranno automaticamente escluse dalla procedura di selezione, le manifestazioni di interesse pervenute dopo tale scadenza.

Non saranno prese in considerazione le istanze comunque presentate prima della data di pubblicazione del presente avviso.

Non verranno prese in considerazione richieste in forme diverse dall'invio di manifestazione d'interesse (vedi modello allegato) e/o non presentate tramite PEC e/o non firmate digitalmente.

3. Documentazione da presentare:

- **MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**, firmata digitalmente dal/dai dichiaranti e **dichiarazione circa il possesso dei requisiti attraverso la compilazione del modello "A"**;
- **PROPOSTA DI GESTIONE** attraverso la compilazione del modello "B";

La manifestazione di interesse dovrà essere corredata da fotocopia non autenticata di un documento di identità (o documento di riconoscimento equipollente) del/i dichiaranti.

4. Cause di esclusione:

Costituiranno motivo di esclusione dalla procedura di selezione le condizioni di cui a seguire:

-la mancata presentazione della candidatura entro i termini e con le modalità sopra indicati;

-**la mancata produzione ovvero l'incompletezza del modello A di manifestazione**, in quanto lo stesso costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso, tenuto conto della semplificazione offerta con il modello allegato.

-**la mancata presentazione ovvero l'incompletezza del modello B di proposta di gestione**-a supporto della candidatura;

-la mancata sottoscrizione digitale della documentazione presentata.

5. Modalità e procedura di selezione dei concorrenti:

a) Modalità operative e logistiche di realizzazione del lavoro e proposta idonea descritta nella relazione di cui all'allegato B della presente manifestazione

b) Esperienza documentata in lavori svolti analoghi;

c) Capacità di impresa nell'ultimo triennio utile

fermo restando il possesso delle qualificazioni previste come requisito di ammissione.

Si precisa che la procedura di valutazione dei partecipanti effettuata dagli uffici non assegna punteggi tabellari o analitici, né tantomeno pesature tra i diversi criteri, ma vengono valutati semplicemente i candidati che risultano più idonei ad essere invitati alla successiva FASE, assegnando per ognuno una valutazione variabile tra 1 e 5 come segue:

- 1 – mediocre
- 2 – sufficiente
- 3 – discreto
- 4 – buono
- 5 - ottimo

Risulta sempre facoltà della stazione appaltante provvedere, nell'eventualità lo ritenesse opportuno, senza aggravare e/o appesantire l'azione amministrativa, invitare tutti i candidati.

A seguito della valutazione dei partecipanti, i candidati eventualmente interessati potranno chiedere tramite pec il numero complessivo di candidature pervenute in tempo utile.

Delle operazioni di ammissione/esclusione e di valutazione sarà redatto apposito verbale. Si precisa fin d'ora che il verbale di selezione sarà pubblicato alla sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti" del sito istituzionale dell'Ente.

6. Invito alla FASE SUCCESSIVA:

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; pertanto, è fatta salva la facoltà di non dar seguito all'indizione della successiva gara per l'affidamento dei lavori, ovvero di procedere anche in presenza di una sola manifestazione d'interesse.

L'affidamento avverrà a seguito di pubblicazione del bando di concessione a titolo oneroso per beni confiscati alla criminalità - d.lgs 159/2011. sarà effettuato a esperi-

mento dello stesso e verrà stipulato un atto di concessione come previsto dalla normativa citata.

7. Ulteriori informazioni:

Il presente avviso ha esclusivamente funzione di pubblicità-notizia e non è vincolante per l'Ente per cui eventuali variazioni al programma dello stesso non devono costituire motivo di richiesta da parte degli operatori economici interessati. L'espletamento della procedura di consultazione non obbliga l'Ente a procedere all'affidamento.

Per qualsiasi informazione di carattere tecnico-amministrativo gli interessati potranno rivolgersi a:

Ente	COMUNE DI SALE MARASINO	Ufficio	Ufficio Tecnico
Telefono:	030-9820921 interno 3	Telefax:	030-9824104
Pec:	protocollo@pec.comune.sale-marasino.bs.it		

8. Pubblicazione dell'avviso:

Il presente Avviso è pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito informatico del Comune di Sale Marasino nella pagina Amministrazione Trasparente alla voce Bandi di Gara e Contratti fino al giorno di scadenza dell'avviso di manifestazione di interesse.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Arch. Cristina Bonardi
- Firmato digitalmente-

Allegati:

- Modello di manifestazione di interesse (A);
- Modello di proposta di gestione (Modello B);
- Planimetria catastale;
- Documentazione fotografica;

Riferimento per contatti:

Arch. Cristina Bonardi

Tel. 0309820921 int. 3

email: uff.tecnico@comune.sale-marasino.bs.it