

## AVVISO ESPLORATIVO E CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO PER LA SOLLECITAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE FINALIZZATE ALLA RIQUALIFICAZIONE E SUCCESSIVA GESTIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO “STABILIMENTO BALNEO TERMALE”

Visto il D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. - Codice dei contratti pubblici ed, in particolare, l’art. 66 (Consultazioni preliminari di mercato);

Viste le Linee guida dell’Autorità nazionale anticorruzione (Anac) n. 14 recanti “Indicazioni sulle consultazioni preliminari di mercato”;

SI RENDE NOTO CHE

Il Comune di Acqui Terme intende esperire ogni azione possibile volta alla ricerca di manifestazioni d’interesse per riqualificare il compendio immobiliare denominato “Stabilimento Balneo Termale”, sito in Piazza Carlo Alberto, 1 (identificativi catastali: n.c.t. al Fg 35 p.lla 1019, n.c.e.u. al Fg 35 p.la 1019) mediante gli strumenti previsti e disciplinati dall’ordinamento.

### FINALITÀ E CONTESTO DELL’AVVISO

La presente consultazione preliminare di mercato è volta a sollecitare manifestazioni di interesse finalizzate alla successiva attivazione di una procedura ad evidenza pubblica per la riqualificazione della struttura.

In considerazione delle pregresse esperienze, si ritiene necessario:

- ridurre le asimmetrie informative esistenti tra i potenziali operatori di mercato e la stazione appaltante scrivente, in particolar modo accertare l’assetto del mercato rilevante e ricevere indicazioni circa le condizioni economiche sostenibili dagli operatori economici presenti o l’effettiva esistenza di operatori economici in grado, tecnicamente e giuridicamente, di soddisfare l’esigenza di riqualificazione e successiva gestione complesso sportivo in argomento;
- fornire maggiori informazioni ai sopracitati operatori di mercato circa le procedure programmate dall’Amministrazione e i requisiti relativi alle stesse;
- calibrare obiettivi e fabbisogni della stazione appaltante e acquisire elementi utili alla predisposizione della documentazione relativa la futura procedura di evidenza pubblica

In particolare, l’obiettivo della presente consultazione preliminare di mercato è quello di individuare il veicolo giuridico più idoneo fra quelli normati dal D. Lgs. 50/2016 per addivenire alla riqualificazione del complesso sportivo ed alla individuazione di un modello gestionale efficiente e sostenibile nel tempo.

La presente consultazione dunque non costituisce avvio di procedura di gara pubblica, né proposta contrattuale e sotto nessun titolo e/o profilo la presente consultazione può essere intesa e/o interpretata come invito a proporre offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. oppure come avviso o bando ai sensi del D.Lgs. 50/2016.

Le finalità che si intendono perseguire mediante la presente consultazione preliminare di mercato saranno considerate raggiunte anche nel caso in cui pervenisse una sola idea progettuale ritenuta valida, correttamente presentata e rispondente alle attese, ancorché non vincolante.

L'Amministrazione scrivente si riserva la facoltà di interrompere, modificare, prorogare, sospendere la procedura avviata, così come di non dar seguito allo svolgimento del successivo procedimento selettivo.

In detti casi sarà consentita, a richiesta dei soggetti intervenuti, la restituzione della documentazione eventualmente depositata, senza che ciò possa costituire, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento o indennizzo, in quanto dalla presente consultazione non derivano sic et simpliciter ipotesi di responsabilità precontrattuale.

## INQUADRAMENTO FISICO E URBANISTICO DELLA STRUTTURA

Il complesso immobiliare, edificato nell'800, sorge nel quartiere "Borgo Bagni", in prossimità dello Stabilimento Carlo Alberto e a ridosso del "Lago delle Sorgenti", dove sgorga l'acqua sulfurea utilizzata per le terapie, e per le quali l'immobile vanta un diritto di prelievo nella misura di 130.415 litri nelle 24 ore (circa 1,5 l/s). All'interno del fabbricato sono inoltre presenti due sorgenti di acque termali storicamente conosciute ed utilizzate dal Ministero della Difesa, ubicate nell'angolo sud-est del complesso. L'edificio, con accesso da Piazza Carlo Alberto, è articolato in un corpo principale di quattro piani fuori terra più un corpo secondario a due piani e alcuni bassi fabbricati. La superficie coperta è di 8691 m<sup>2</sup>, corte interna di 175 m<sup>2</sup> e corte aperta verso il piazzale di 774 m<sup>2</sup> circa. L'immobile ben si presta ad essere adibito a struttura alberghiera – termale.

## CARATTERISTICHE E CONTENUTI MINIMI DEL CONTRIBUTO RICHIESTO

L'idea progettuale dovrà essere sviluppata, tenendo in considerazione i seguenti macro-settori di intervento pre-individuati dall'Amministrazione:

1. riqualificazione edilizia, architettonica ed energetica degli edifici;
2. recupero e riqualificazione degli spazi aperti circostanti;
3. valorizzazione della vocazione termale e ricettiva del compendio;
4. potenziamento e differenziazione della proposta turistica della città e del territorio;
5. coerenza della proposta d'intervento con la sostenibilità economica per un periodo di gestione e conseguente ammortamento non inferiore a 10 anni e non superiore a 30;
6. miglioramento dell'attrattività e della fruizione della struttura da parte della cittadinanza e dell'utenza turistica proveniente da altre strutture ricettive;
7. miglioramento dell'accessibilità della struttura da parte dei disabili;
8. miglioramento del decoro e della visibilità della struttura verso l'esterno.

Inoltre saranno positivamente prese in considerazione dall'Amministrazione ulteriori proposte d'intervento, giudicate particolarmente interessanti dal punto di vista del miglioramento della attrattività della struttura e dell'immagine della città.

## SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO.

I soggetti interessati a presentare la documentazione potranno effettuare un sopralluogo del plesso in date e orari da concordare con gli uffici ai seguenti recapiti: Ufficio Economato 0144770320 - 0144770265, Piano primo (ex-Kaimano), Via Maggiorino Ferraris, 5 - Acqui Terme.  
posta elettronica : [economato@comuneacqui.com](mailto:economato@comuneacqui.com)

## DOCUMENTI DA ALLEGARE

I soggetti partecipanti alla consultazione possono fornire consulenze, relazioni, dati e altri documenti tecnici idonei a prestare il migliore apporto conoscitivo e informativo all'Amministrazione, relativamente all'individuazione del fabbisogno o delle soluzioni tecniche e/o

organizzative idonee a soddisfare le esigenze funzionali indicate al paragrafo “Finalità e contesto dell’avviso”.

Ad ogni buon conto, si ritiene necessaria, al fine di una piena comprensione del contributo che si vorrà fornire, la produzione di una documentazione composta da:

- 1) Il modulo di partecipazione predisposto dall’Amministrazione, debitamente compilato e sottoscritto (allegato n. 1);
- 2) una relazione illustrativa (massimo 4 cartelle A4) contenente almeno le seguenti informazioni: durata prevista della gestione, descrizione delle opere da realizzare e quantificazione di massima dell’investimento.

## SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE I CONTRIBUTI RICHIESTI

Possono prendere parte alla consultazione preliminare, ai sensi dell’art. 66, c. 2, del D.Lgs. n. 50/2016 tutti i soggetti in grado di fornire le informazioni richieste, a titolo esemplificativo e non esaustivo: operatori economici privati, imprese, soggetti sportivi declinati dalle leggi di settore eventualmente interessati.

## TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI CONTRIBUTI

Gli interessati dovranno presentare le proprie proposte al Comune, entro il 11/8/2020 mediante una delle seguenti modalità:

- 1) consegna all’Ufficio Protocollo del Comune di Acqui Terme (Piazza Levi, 12 - 15011 - Acqui Terme - AL) nei seguenti orari di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00;
- 2) mediante invio a mezzo di posta elettronica certificata all’indirizzo [acqui.termes@cert.ruparpiemonte.it](mailto:acqui.termes@cert.ruparpiemonte.it) con oggetto ““Consultazione preliminare di mercato relativa al compendio immobiliare denominato “Stabilimento balneo termale”

## COMUNICAZIONI, INFORMAZIONI E CHIARIMENTI RELATIVI AL PRESENTE AVVISO

I partecipanti potranno richiedere eventuali informazioni e chiarimenti all’Amministrazione esclusivamente mediante posta elettronica al seguente indirizzo [economato@comuneacqui.com](mailto:economato@comuneacqui.com). Risultanze e riscontri, saranno pubblicati (in forma FAQ), in favore di tutti i potenziali interessati sul sito dell’Amministrazione. Il Comune si riserva di organizzare incontri al fine di agevolare e chiarire i connotati dell’operazione.

## PRECISAZIONI FINALI

Le proposte che perverranno saranno esaminate dall’Amministrazione che provvederà a verificare in primis su base tecnica il corretto e completo deposito dei documenti del paragrafo “Documenti da allegare”.

Sarà facoltà piena dell’Amministrazione individuare il contributo cui rivolgere, a suo insindacabile giudizio, il suo eventuale interesse.

Acqui Terme, 11/07/2020

IL DIRIGENTE  
Matteo Barbero

Allegati:

- 1) Modulo di partecipazione
- 2) Elaborati grafici della struttura esistente
- 3) Documentazione amministrativa e atti di provenienza

Allegato n. 1

AVVISO ESPLORATIVO E CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO PER LA SOLLECITAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE FINALIZZATE ALLA RIQUALIFICAZIONE E SUCCESSIVA GESTIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO “STABILIMENTO BALNEO TERMALE”

Il/la sottoscritto/a .....  
nato a ..... (.....) il .....  
residente nel Comune di ..... (.....) Stato .....  
via .....  
in qualità di legale rappresentante di (società, associazione, ente, ecc.)  
.....  
..... o libero professionista  
con sede legale in ..... (.....)  
via .....  
Partita IVA/C.F. .... Numero telefono .....  
Indirizzo e-mail.....  
Indirizzo e-mail di posta elettronica certificata (PEC) .....

RIVOLGE ISTANZA

per partecipare alla Consultazione preliminare di mercato secondo le modalità prestabilite dall'Amministrazione;

DICHIARA

- a) ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro nel caso di affermazioni mendaci e delle relative sanzioni penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 445/2000, nonché delle conseguenze amministrative di esclusione dalle gare di cui al Decreto Legislativo n.50 del 18 aprile 2016 e alla normativa vigente in materia, per le ipotesi di falsità di atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate che il suindicato soggetto rappresentato è (SCEGLIERE L'OPZIONE RISPONDENTE)

iscritto nella Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di  
.....  
...  
iscritto ..... all'albo  
.....  
iscritto in un registro professionale o commerciale dello Stato di residenza  
.....  
non è iscritto in quanto  
.....

- b) che i contributi forniti contengono oppure non contengono (CANCELLARE L'OPZIONE NON RISPONDENTE) informazioni, dati o documenti protetti da diritti di privativa o comunque rivelatori di segreti aziendali, commerciali o industriali;

ALLEGA

la seguente documentazione

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....

Luogo e data .....

Firma

.....

**N.B. : LA FIRMA È OBBLIGATORIA AI FINI DELLA VALIDITÀ DELLA DICHIARAZIONE.**  
La presente dichiarazione non è soggetta ad autenticazione ma dovrà essere accompagnata, perché sia validamente espressa, da copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, ai sensi dell'art. 38, comma 3, D.P.R. 445/2000.