

AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, AI SENSI DELL’ART. 176 E SEGUENTI DEL D.LGS. 36/2023, DEL SERVIZIO DI GESTIONE BAR, RISTORAZIONE E PIZZERIA PRESSO L’AZIENDA SPECIALE TERME DI GIUNONE VIA DELLE TERME 1 CALDIERO (VR)

PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO AI SENSI DELL’ART. 187, COMMA 1, DEL D.LGS. 36/2023

L’Azienda Speciale Terme di Giunone (di seguito “Amministrazione”) intende avviare una procedura negoziata senza bando, ai sensi dell’art. 187, comma 1, del D.Lgs. 36/2023 (di seguito “Codice”), per l’affidamento, mediante concessione ai sensi dell’art. 176 e seguenti del Codice, del servizio di gestione bar, ristorazione e pizzeria presso le Terme di Giunone, via delle Terme n. 1 – Caldiero (VR).

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere le manifestazioni di interesse al fine di favorire la partecipazione e la consultazione di operatori economici, in modo non vincolante per l’Amministrazione. L’unico suo scopo è quello di individuare operatori economici di cui all’art. 65 del Codice da invitare alla successiva procedura negoziata per la realizzazione dei servizi in concessione oggetto del presente avviso.

La seconda fase della procedura di gara:

- ai sensi dell’art. 62, comma 6, lett. a) del Codice, verrà gestita da parte dell’Unione dei Comuni Verona Est, in qualità di Centrale di Committenza qualificata, la quale affiderà la concessione in oggetto in nome e per conto dell’Azienda Speciale Terme di Giunone;
- si svolgerà attraverso la piattaforma elettronica Sintel di Aria spa, di cui agli artt. 25 e 26 del Codice, al link <https://www.ariaspa.it/wps/portal/Aria/>, sezione "SINTEL-piattaforma di e-procurement", alla quale gli operatori economici interessati dovranno accreditarsi e mediante la quale verranno gestite le fasi di invito alla procedura negoziata, di presentazione delle offerte, di verifica e valutazione delle stesse nonché di aggiudicazione, oltre che le comunicazioni e gli scambi di informazioni. *(Istruzioni per l’accreditamento alla sezione "Guide e manuali" al link <https://www.ariaspa.it/wps/portal/Aria/Home/bandi-convenzioni/e-procurement/strumenti-di-supperto/guide-e-manuali>)*

Ai sensi dell’art. 29 del Codice, per la presente fase lo scambio di comunicazioni mediante strumenti elettronici è garantito dall’utilizzo della posta elettronica certificata.

Di seguito si riportano le principali informazioni sulla procedura di affidamento:

Amministrazione concedente e Centrale di committenza qualificata

Amministrazione concedente:

Azienda Speciale Terme di Giunone

Via delle Terme n. 1 – 37042 Caldiero (VR)

<https://www.termedigiunone.it/>

PEC : termedigiunone@pec.it

Responsabile Unico del progetto: dott. Vittorio Gazzabini

Centrale di committenza:

Unione di Comuni Verona Est

Piazzale Trento n. 2

<https://www.unionevrest.it/>

PEC: protocollogenerale@pec.unionevrest.it

RUP: dott. Giovanni Esposito

Oggetto e suddivisione in lotti:

La procedura ha per oggetto l'affidamento in concessione della gestione dell'attività di ristorazione e somministrazione di bevande e alimenti - bar, tavola calda, pizzeria e ristorante, presso il complesso termale denominato "Terme di Giunone" sito in Caldiero, Via delle Terme 1 codice NUTS ITH31.

Le modalità di esecuzione delle prestazioni oggetto di affidamento saranno dettagliate nel capitolato speciale di appalto che formerà parte integrante della lettera di invito, la quale verrà inviata agli operatori economici in possesso dei requisiti successivamente indicati che abbiano presentato manifestazione di interesse entro e non oltre il termine di scadenza di seguito indicato.

La procedura di affidamento non è suddivisa in lotti, in quanto, ai sensi dell'art. 58 del Codice, le prestazioni oggetto della concessione non risultano frazionabili, in considerazione della loro natura unitaria.

Durata del contratto di concessione:

Il contratto avrà una durata pari a **due anni**, da intendersi come stagioni di apertura delle Terme.

Si precisa che per stagione deve intendersi il periodo intercorrente tra 1° maggio e il 15 settembre di ciascuna anno.

Al termine del secondo anno la concessione potrà essere **rinnovata** per un ulteriore anno su richiesta dell'Amministrazione concedente. Non sono previste forme di proroga.

Ai sensi dell'art. 17, comma 8, del Codice, l'Amministrazione si riserva la facoltà, per ragioni motivate, di dare avvio anticipato alla concessione nelle more della stipula del contratto, procedendo comunque all'avvio anticipato dei lavori nelle more della stipula del contratto nei casi di urgenza previsti dal comma 9 dell'art. 17 del Codice.

Valore stimato della concessione e canone di concessione:

In ragione della durata del contratto – compresa anche l'opzione di rinnovo di un anno - il valore stimato della concessione oggetto della presente procedura, calcolato ai sensi dell'art. 179 del Codice, è pari ad € 1.341.000,00 (€ 447.000,00 annui), oltre IVA e oneri per la sicurezza derivanti da rischi interferenziali non soggetti a ribasso.

Il valore della concessione è calcolato sulla base di un'utenza media giornaliera pari 1.965 utenti (196.572 utenti come media degli ultimi 10 anni divisa per i 100 giorni circa di apertura del parco in alta stagione. Sono considerati i 91 giorni di alta stagione con eventuale allungamento del periodo in caso di bel tempo), moltiplicato per il valore medio di uno scontrino pari ad € 2,50 circa ad utente/giorno.

Tale stima ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa inerente la gestione del servizio in oggetto.

Il concessionario sarà tenuto a versare in favore dell'Amministrazione un canone annuale di concessione pari ad € **100.000,00**, oltre IVA, il quale sarà oggetto di offerta a rialzo in sede di gara.

Soggetti ammessi:

Sono ammessi a partecipare alla manifestazione di interesse (in forma singola e associata/aggregata) gli operatori economici individuati dall'articolo 65 del Codice e secondo le disposizioni riportate nel ridetto articolo, purché in possesso dei requisiti prescritti dai successivi articoli.

Ai soggetti costituiti in forma associata/aggregata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 67 e 68 del Codice.

Ai sensi dell'art. 68, comma 1, del Codice, è, inoltre, ammessa, secondo quanto ivi previsto, la partecipazione dei soggetti che intendono riunirsi o consorziarsi di cui all'art. 65, comma 2, lett. e) e f) del Codice.

Nel caso di partecipazione di operatori economici interessati a riunirsi in Raggruppamento temporaneo di operatori economici o interessarsi a consorziarsi deve essere presentata la dichiarazione di impegno con cui tutti i soggetti interessati che costituiranno il raggruppamento o il Consorzio dichiarano che, in caso di aggiudicazione, gli stessi costituiranno il raggruppamento o il Consorzio con l'indicazione del soggetto individuato come mandatario/ consorziato capogruppo, cui verrà conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza.

Ai sensi dell'art. 68, comma 12, del Codice, la partecipazione alla gara dei concorrenti in più di un raggruppamento o consorzio ordinario, ovvero in forma individuale qualora partecipino alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario, determina l'esclusione dei medesimi se sono integrati i presupposti di cui all'articolo 95, comma 1, lettera d), del Codice, sempre che l'operatore economico non dimostri che la circostanza non ha influito sulla gara, né è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali.

Ai sensi dell'art. 68, comma 15, del Codice è vietata l'associazione in partecipazione sia durante la procedura sia successivamente all'aggiudicazione.

La modifica dei consorzi e dei raggruppamenti è ammissibile nei termini indicati dall'art. 68, comma 17, e dell'art. 97 del Codice.

Ai sensi dell'art. 67, comma 4, ultimo periodo, del Codice, la partecipazione alla gara in qualsiasi altra forma da parte del consorziato designato dal consorzio offerente determina l'esclusione del medesimo se sono integrati i presupposti di cui all'articolo 95, comma 1, lettera d), del Codice, sempre che l'operatore economico non dimostri che la circostanza non ha influito sulla gara, né è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali, fatta salva la facoltà di cui all'articolo 97 del medesimo Codice.

Requisiti di partecipazione:

A pena di esclusione i soggetti interessati dovranno possedere i requisiti di seguito indicati (il possesso deve essere dichiarato mediante autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000), fermo restando che la presentazione della manifestazione di interesse in conformità al presente avviso non costituisce prova di possesso dei requisiti di ordine generale e speciale richiesti anche per la fase successiva dell'affidamento dei lavori, che invece dovrà essere dichiarato dall'interessato ed accertato in sede di procedura.

Requisiti di ordine generale

1) Possesso dei requisiti di cui agli artt. 94 e 95 del Codice

Le dichiarazioni ai sensi degli artt. 94 e 95 del Codice potranno essere rese dal legale rappresentante sia per sé stesso, che in nome e per conto di tutti i soggetti alla stessa tenuti, ai sensi del comma 3 dell'art. 94 del Codice, al fine di una semplificazione e riduzione degli oneri documentali a carico dei partecipanti.

Requisiti di ordine speciale

2) Requisiti di idoneità professionale

Iscrizione alla CCIAA nel Registro delle Imprese per attività pertinente anche se non corrispondente a quella oggetto dei servizi/delle forniture, ai sensi dell'art. 100, comma 1, lett. a), e comma 3, del Codice.

Iscrizione alla piattaforma di approvvigionamento digitale Sintel e abilitazione all'Elenco Telematico dei Fornitori per il **Codice Ateco 56.10.11**.

3) Requisito di capacità economica e finanziaria

Non sono richiesti requisiti di capacità economica e finanziaria.

3) Requisito di capacità tecnica e professionale

Aver svolto nel quinquennio antecedente alla data di pubblicazione dell'avviso servizi analoghi a quelli/e oggetto di affidamento per un valore complessivo di servizi gestiti nel quinquennio almeno pari al valore della presente concessione, al netto di IVA.

Indicazioni per i raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, aggregazioni di imprese di rete, GEIE

I soggetti di cui all'art. 65 comma 2, lett. e), f), g) e h) del Codice devono possedere i requisiti di partecipazione nei termini di seguito indicati.

Alle Aggregazioni di imprese di rete, ai Consorzi ordinari ed ai GEIE si applica la disciplina prevista per i Raggruppamenti temporanei, in quanto compatibile.

I requisiti di idoneità professionale, così come i requisiti di ordine generale, devono essere posseduti da:

- ciascuna delle imprese raggruppate/raggruppande, consorziate/consorzianti o GEIE;
- ciascuna delle imprese aderenti al contratto di rete indicate come esecutrici e dalla rete medesima nel caso in cui questa abbia soggettività giuridica.

I requisiti di capacità economico-finanziari e tecnico-professionale devono essere posseduti dal raggruppamento o dal consorzio nel suo complesso.

I Raggruppamento di operatori economici devono indicare le percentuali di esecuzione delle prestazioni che ciascuna impresa dovrà espletare.

Indicazioni per i consorzi di cooperative e di imprese artigiane e i consorzi stabili

I Consorzi di cui all'art. 65, comma 2, lettere b), c) e d) del Codice devono possedere i requisiti di partecipazione nei termini di seguito indicati.

I requisiti di ordine general e di idoneità professionale devono essere posseduti dal consorzio e dalle imprese consorziate indicate come esecutrici.

Per il possesso dei requisiti di capacità economico-finanziari e tecnico-professionale, si applica l'art. 67 del Codice.

Modalità di partecipazione:

I soggetti interessati dovranno presentare la propria manifestazione di interesse:

entro e non oltre le ore 18.00 del giorno sabato 21 febbraio 2026

inviando la documentazione di seguito riportato dall'indirizzo di posta elettronica certificata **termedigiunone@pec.it**, riportando nell'oggetto la seguente dicitura: *“Istanza di manifestazione di interesse relativo alla procedura negoziata per l'affidamento mediante concessione del servizio di gestione bar, ristorazione e pizzeria presso le Terme di Giunone”*.

I soggetti interessati dovranno presentare la propria richiesta ad essere invitati alla successiva fase della procedura di gara mediante l'invio, con le modalità e nei termini indicati nel presente avviso, di apposita richiesta di invito, **firmata digitalmente dal legale rappresentante dell'operatore economico ovvero da altro soggetto munito di idonei poteri**, contenente:

1. **una dichiarazione sostitutiva (utilizzando modello di dichiarazione “Allegato A”)**, ai sensi del D.P.R. 445/2000, del legale rappresentante dell'operatore economico o di soggetto munito di idonei poteri (in questo caso la domanda dovrà essere corredata da idonea documentazione atta a provare carica e poteri di firma del sottoscrittore) con la quale l'operatore economico medesimo attesti/indichi:
 - a. la forma di partecipazione alla procedura e, in caso di raggruppamento costituito o costituendo, l'indicazione della mandataria e della/e mandate/e, ai sensi dell'art. 68 del Codice nonché, in caso di consorzio, l'indicazione della/e impresa/e consorziata/e esecutrice/i;
 - b. in caso di ricorso all'avvalimento di cui all'art. 104 del Codice, l'indicazione della/e impresa/e ausiliaria/e;
 - c. il/i nominativo/i (con qualifica, data di nascita e luogo di nascita) dei soggetti elencati all'art. 94, comma 3, del Codice;
 - d. di non rientrare in nessuna delle condizioni previste agli artt. 94 e 95 del Codice;
 - e. l'iscrizione alla piattaforma di approvvigionamento digitale Sintel e abilitazione all'Elenco Telematico dei Fornitori per il Codice Ateco 56.10.11 o di impegnarsi in tal senso entro la data di avvio della seconda fase della procedura;
 - f. il possesso del requisito di capacità tecnica e professionale;
 - g. l'indirizzo di posta certificata presso il quale ricevere tutte le successive comunicazioni.

Si precisa che in caso di raggruppamento temporanei non ancora costituita l'istanza di manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta da tutti i componenti del raggruppamento.

Non verranno prese in considerazione richieste:

- **in forme diverse dall'invio di manifestazione d'interesse (vedi allegato A);**
- **non presentate tramite posta elettronica certificata all'indirizzo **termedigiunone@pec.it**.**

Non saranno prese in considerazione le manifestazioni di interesse pervenute oltre il termine di cui sopra o che non risultino inviate con le modalità indicate. Il termine di scadenza di presentazione delle manifestazioni di interesse è perentorio e non sono ammesse istanze tardive.

L'Amministrazione declina ogni responsabilità in ordine a disguidi tecnici o di altra natura che impediscano l'invio e la ricezione delle istanze entro il termine predetto.

Selezione dei partecipanti:

L'Amministrazione inviterà alla successiva fase della presente procedura almeno 10 (dieci) operatori economici, individuati tra quelli che abbiano validamente presentato manifestazione di interesse entro il termine e secondo le modalità descritte all'interno del presente avviso e che risultino in possesso dei requisiti di partecipazione richiesti.

Nel caso in cui le manifestazioni di interesse dovessero pervenire in numero superiore a 10, l'Amministrazione procederà ad invitare alla successiva fase della procedura tutti gli operatori economici che hanno validamente presentato manifestazione di interesse ai sensi del presente avviso.

Qualora le manifestazioni di interesse dovessero pervenire in numero inferiore a 10, l'Amministrazione inviterà alla successiva fase della procedura tutti gli operatori economici in possesso dei requisiti richiesti e che avranno manifestato interesse secondo le modalità e le tempistiche previste dal presente avviso.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare la procedura oggetto del presente avviso anche in presenza di una sola offerta valida, qualora la stessa risulti congrua e conveniente per l'Amministrazione stessa.

Criterio di aggiudicazione:

Ai sensi dell'art. 185, e dell'art. 108, commi 1 e 2, lett. a), del Codice, l'aggiudicazione avverrà secondo il criterio del miglior rapporto qualità/prezzo, sulla base di parametri tecnici ed economici con la seguente ponderazione di punteggi:

- Qualità: Punteggio max 50 punti
- Prezzo: Punteggio max 50 punti

Chiarimenti:

Ai sensi dell'art. 29 del Codice, eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente avviso per la manifestazione d'interesse potranno essere richiesti tramite posta certificata all'indirizzo termedigiunzione@pec.it **entro e non oltre il 18.02.2026.**

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Ai sensi dell'art. 88, comma 3, del Codice, le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno tre giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione in forma anonima sul sito istituzionale dell'Amministrazione.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

Il Responsabile Unico del Progetto ai sensi dell'art. 15 del Codice è il dott. Vittorio Gazzabini.

Il presente avviso viene pubblicato sul sito istituzionale dell'Azienda Speciale Terme di Giunone in data 5 febbraio 2026.

INFORMATIVA. Ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 e del D.Lgs. 101/2018 si informa che i dati forniti dagli operatori economici sono trattati dall'Amministrazione, quale responsabile del trattamento, esclusivamente nell'ambito del presente procedimento e nel rispetto del suddetto Decreto. Gli operatori economici e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dal precitato Decreto.

Il Responsabile Unico del Progetto
Dott. Vittorio Gazzabini