

AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE EX ART. 187 DEL D.LGS. 36/2023, DELLE AREE ATTEZZATE PER LA SOSTA CAMPER SITE NEI COMUNI DI IRSINA E MONTESCAGLIOSO.

Premesse

In data 27/03/2025, il Comune di Matera ed il Comune di Irsina hanno stipulato una convenzione ai sensi dell’art. 62, comma 9, D.Lgs. n. 36/2023 e ss.m.ii., in forza della quale quest’ultimo si avvale della qualificazione del primo per l’espletamento di procedure di gara relative ad appalti di lavori di importo superiore a Euro 500.000,00 ed appalti di forniture/servizi nonché concessioni di importo superiore a Euro 140.000,00.

Con Determinazione n. 588 del 24/08/2026, il Comune di Irsina (di seguito anche denominato “Stazione Appaltante delegante”) ha dato mandato al Comune di Matera (di seguito anche denominato “Stazione Appaltante delegata”) di espletare la procedura negoziata ex art. 187 co. 1 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i. per l’affidamento in concessione delle aree attrezzate per la sosta camper site nei Comuni di Irsina e Montescaglioso.

Con il presente avviso esplorativo di indagine di mercato, pubblicato ai sensi di legge in esecuzione del mandato conferito, questa Stazione Appaltante delegata, nel pieno rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione e parità di trattamento, intende individuare almeno dieci operatori economici, ove esistenti, da invitare a presentare offerta per l’affidamento della concessione di che trattasi.

L’indagine di mercato è preordinata a conoscere l’assetto del mercato, i potenziali concorrenti, gli operatori interessati e le loro caratteristiche soggettive, al fine di verificarne la rispondenza alle esigenze della Stazione Appaltante.

Lo svolgimento della indagine di mercato non costituisce proposta contrattuale e non è vincolante per l’Amministrazione.

Le Stazioni Appaltanti si riservano di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa alla presente indagine di mercato e di non dar seguito all’affidamento in questione ovvero di avviare una diversa procedura, con atto motivato.

Tutti gli operatori interessati che siano in possesso dei requisiti necessari sono invitati a presentare la propria candidatura alla procedura in oggetto.

La successiva, eventuale, procedura di affidamento sarà espletata, ai sensi dell’art. 187, comma 1, del D. Lgs. n.36/2023, attraverso il [Portale della piattaforma di e-procurement](#) del Comune di Matera (anche denominata “Piattaforma di Approvvigionamento Digitale – PAD”).

COMUNE DI MATERA

La registrazione dell'operatore economico al Portale del Comune di Matera è condizione necessaria ai fini della presentazione della candidatura e della eventuale successiva partecipazione alla procedura di cui trattasi.

Al fine della registrazione al Portale e del corretto utilizzo della piattaforma, gli operatori economici prendono visione della "[Guida per la registrazione degli operatori economici](#)" e della "[Guida per la presentazione di un'offerta](#)", disponibili nella Sezione "Istruzioni e Manuali" del Portale.

Nel corso della procedura di registrazione, l'operatore economico accetta espressamente le "Regole di utilizzo della piattaforma telematica".

L'operatore economico, nel corso della procedura di registrazione, potrà richiedere assistenza attraverso il modulo web integrato nella piattaforma alla Sezione "Assistenza Tecnica".

Per la corretta presentazione della candidatura e/o per la segnalazione di mancato funzionamento/malfunzionamento del Portale web, laddove necessario, l'operatore economico, dopo aver effettuato l'accesso, secondo le modalità specificate nella "[Guida alla registrazione al Portale](#)", individua la presente procedura attraverso la voce "Bandi di gara", nell'Area personale.

Nella relativa sezione "Comunicazioni riservate al concorrente", l'operatore economico, attraverso la funzione "Invia una nuova comunicazione", inserisce la comunicazione, acclude gli eventuali allegati e invia la comunicazione, che, immediatamente protocollata, viene presa in carico dalla Stazione appaltante. Il buon esito dell'invio della comunicazione è notificato tramite e-mail.

Al fine della corretta trasmissione della comunicazione, l'operatore economico prende visione della "[Guida alla presentazione delle offerte telematiche](#)".

Si forniscono di seguito, le informazioni utili per la candidatura, che costituiscono elementi a base della documentazione della successiva procedura.

1. STAZIONE APPALTANTE ED AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

- *Stazione Appaltante delegante:*
Comune di Irsina
Corso Canio Musacchio s.n. - 75022 Irsina (MT)
RUP: Geom. Giovanni Grasso
PEC: comune.irsina@pec.comune.irsina.mt.it
Sito istituzionale: www.comune.irsina.mt.it
- *Stazione Appaltante delegata:*
Comune di Matera

Via Aldo Moro, 32 - 75100 Matera

RUP: Dott. Silvio Andrea Salerno

PEC: comune.matera@cert.ruparbasilicata.it

Sito istituzionale: www.comune.matera.it

2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto della presente procedura è l'affidamento in concessione delle aree attrezzate alla sosta camper, in corso di realizzazione, che saranno ubicate ad Irsina (MT) in via Giardino (nell'area identificata catastalmente dalla particella 1189 del foglio 42) e a Montescaglioso (MT) in via Matarazzo (nell'area identificata catastalmente dalle particelle 2101 e 2384 del foglio 28), con destinazione esclusiva a parcheggio e area sosta camper.

La concessione ha carattere unitario e comprende la gestione coordinata di entrambe le aree, in coerenza con la configurazione unitaria del progetto presentato all'Ente finanziatore (Ministero del Turismo), congiuntamente, dai Comuni di Irsina e Montescaglioso.

L'area sosta camper sita in **Irsina** ha una superficie complessiva di circa 1.500 mq ed è costituita da **n. 12 stalli** (5ml x 8ml).

Non è prevista la consegna di attrezzature da parte dell'Amministrazione Comunale ad esclusione della seguente dotazione che potrebbe essere oggetto di modifica in sede di realizzazione:

- n. 1 Camper-service
- n. 5 Colonnine erogazione energia elettrica con 4 prese a servizio di 4 piazzole;
- n. 1 Sistema Controllo Accessi automatico con gestione tramite App;
- Videosorveglianza e wi-fi per la connessione internet;
- n. 1 Sistema Lettore Targhe;
- n. 1 Info Point;
- zona raccolta differenziata e zona scarico reflui.

L'area sosta camper sita in **Montescaglioso** ha una superficie complessiva di circa 1.954 mq è costituita da **n. 19 stalli** (5ml x 8ml).

Non è prevista la consegna di attrezzature da parte dell'Amministrazione Comunale ad esclusione della seguente dotazione che potrebbe essere oggetto di modifica in sede di realizzazione:

- n. 1 Camper-service
- n. 5 Colonnine erogazione energia elettrica con 4 prese a servizio di 4 piazzole;
- n. 1 Sistema Controllo Accessi automatico con gestione tramite App;

- Videosorveglianza e wi-fi per la connessione internet;
- n. 1 Sistema Lettore Targhe;
- n. 1 Area attrezzata con tavoli e sedie per pic-nic;
- zona raccolta differenziata e zona scarico reflui.

Ulteriori attrezzature necessarie per consentire la fruizione corretta delle aree sono a totale carico del concessionario. Questi ha l'obbligo di rifornirsi di ogni migliore attrezzatura al fine di garantire il corretto ed efficiente espletamento dei servizi.

Le attrezzature devono essere dotate della documentazione di legge, omologate per l'uso specifico e periodicamente verificate nel rispetto di tutte le vigenti norme sulla sicurezza.

3. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione per la gestione unitaria delle aree camper di Irsina e Montescaglioso è fissata in 10 (dieci) anni, decorrenti dal verbale di consegna delle aree e di avvio della gestione.

La durata è determinata ai sensi dell'art. 178 del D.Lgs. n. 36/2023, in coerenza con l'orizzonte temporale decennale assunto nella relazione tecnico-economico-finanziaria approvata con deliberazione della Giunta comunale di Irsina n. 72 del 20.08.2026.

La concessione non è prorogabile, ai sensi dell'art. 178, comma 5, del D.Lgs. n. 36/2023, salvo quanto consentito dalla legge in relazione alla revisione di cui all'art. 192, comma 1, del medesimo Codice.

Alla presente concessione si applica la disciplina prevista dall'art. 192 del D.Lgs. n. 36/2023. Ai sensi del predetto articolo del Codice dei contratti, al verificarsi di eventi sopravvenuti straordinari e imprevedibili, ivi compreso il mutamento della normativa o della regolazione di riferimento, purché non imputabili al concessionario, che incidano in modo significativo sull'equilibrio economico finanziario dell'operazione, il concessionario può chiedere la revisione del contratto nella misura strettamente necessaria a ricondurlo ai livelli di equilibrio e di traslazione del rischio pattuiti al momento della conclusione del contratto. L'alterazione dell'equilibrio economico e finanziario dovuto a eventi diversi da quelli sopraindicati e rientranti nei rischi allocati alla parte privata, sono a carico della stessa.

4. VALORE E CANONE DI CONCESSIONE

Il valore complessivo della concessione, calcolato stimando il fatturato totale generato per tutta la durata del contratto al netto di IVA, come previsto dall'articolo 179 del D. Lgs. n. 36/2023, ammonta a **€. 802.190,00** al netto dell'IVA e se dovuta.

Il valore è riferito alla durata di 10 anni, sulla base delle seguenti condizioni che saranno meglio dettagliate nel Piano Economico Finanziario che sarà allegato alla documentazione di gara:

- **31 stalli complessivi;**
- **apertura continuativa per 365 giorni annui;**
- **tariffa media di € 28,00 per stallo/giorno;**
- **ricavi annui stimati in € 80.219,00;**
- **costi operativi annui stimati in € 71.945,00 (di cui € 36.500,00 per costi della manodopera);**
- **margine operativo annuo stimato in € 8.274,00;**

Nella determina a contrarre è stato individuato, ai sensi dell'art. 11, comma 2 del D.lgs. n. 36/2023 ss.mm.ii., il seguente contratto collettivo che dovrà essere applicato al personale dipendente da impiegarsi nell'attività oggetto della concessione: "CCNL per i dipendenti da aziende del Terziario della Distribuzione e dei Servizi", contraddistinto dal codice CNEL "H011".

Resta inteso che, in sede di gara, il concorrente potrà indicare il diverso CCNL applicato, purché garantisca le medesime tutele di quello indicato dall'Ente concedente.

Il Concessionario gestirà direttamente i servizi ed il suo corrispettivo sarà determinato dall'incameramento delle tariffe applicate agli utenti, con piena assunzione del rischio operativo, così come previsto dall'art. 177 del D. Lgs. n. 36/2023 s.m.i., con particolare riferimento al rischio di domanda connesso all'effettivo utilizzo delle aree e dei servizi da parte dell'utenza, senza garanzia di ricavi minimi da parte degli enti concedenti.

L'aggiudicazione sarà disposta in favore dell'operatore economico che offrirà il maggior rialzo percentuale sul canone annuo di Euro 100,00 posto a base di gara.

Il canone versato dal concessionario sarà ripartito nella misura del 40% in favore del Comune di Irsina e del 60% in favore del Comune di Montescaglioso.

Modalità di pagamento, scadenze e aggiornamenti saranno definiti nei documenti di gara.

5. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

- gestire entrambe le aree nel rispetto del capitolato, dell'offerta e della normativa vigente;
- garantire continuità, regolarità, sicurezza, decoro, pulizia e funzionalità delle aree e delle dotazioni;
- provvedere alle utenze, manutenzioni e adempimenti posti a proprio carico;
- applicare al personale impiegato il trattamento normativo ed economico previsto dalla normativa e dalla contrattazione collettiva applicabile;
- rispettare gli obblighi in materia di salute e sicurezza sul lavoro, ambiente, rifiuti, prevenzione incendi e ogni ulteriore autorizzazione necessaria;
- mantenere per tutta la durata le coperture assicurative e la garanzia definitiva;

- garantire la tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi della legge n. 136/2010;
- fornire al RUP/DEC i dati economici e gestionali necessari al monitoraggio della concessione, inclusi ricavi, presenze, costi e indicatori richiesti per la verifica del rischio operativo e dell'equilibrio.

Nell'espletamento della propria attività, il Concessionario sarà tenuto al rigoroso rispetto di tutte le normative vigenti in materia ambientale, paesaggistica (con particolare riferimento al D.Lgs. n. 42/2004), urbanistico-edilizia e di sicurezza, per qualsiasi intervento di manutenzione, modifica o per la gestione ordinaria dell'attività.

6. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALL'INDAGINE DI MERCATO

Sono ammessi a partecipare tutti i soggetti individuati dall'art. 65 del d.Lgs. 36/2023.

Dal momento che la fase della manifestazione di interesse costituisce un procedimento "autonomo" e "preliminare" rispetto alla gara in quanto preordinato esclusivamente a conoscere l'assetto del mercato e non ad aggiudicare un contratto, non trova applicazione il principio di immodificabilità soggettiva tipico della fase competitiva.

Ne deriva la possibilità per l'operatore economico che manifesti interesse in forma singola di presentare poi offerta come componente di un raggruppamento, assumendo il ruolo di mandatario.

Per la partecipazione sono richiesti i seguenti requisiti di idoneità professionale che dovranno essere dichiarati da ciascuno dei partecipanti (concorrente singolo, membro RTI o Consorzio, impresa ausiliaria, ecc.) tramite l'istanza di manifestazione di interesse allegato al presente Avviso.

7. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Ai fini della partecipazione alla procedura di gara sarà richiesto il possesso dei seguenti requisiti.

7.1 Requisiti di ordine generale:

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal Codice nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo.

La stazione appaltante verifica il possesso dei requisiti di ordine generale accedendo al fascicolo virtuale dell'operatore economico (di seguito: FVOE), fatto salvo quanto previsto dall'articolo 25.

In caso di partecipazione dei soggetti di cui all'articolo 65, comma 2, lettera e), f) g) e h) del Codice, i requisiti di cui al presente paragrafo sono posseduti da ciascun componente del raggruppamento/consorzio/GEIE anche da costituire, nonché dal GEIE medesimo, e da ciascun componente dell'aggregazione di rete che partecipa alla gara nonché dall'organo comune nel caso in cui questi abbia soggettività giuridica.

In caso di partecipazione di consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lettere b) e c) e d) del Codice, i requisiti di cui al presente articolo sono posseduti dal consorzio, dalle consorziate indicate quali esecutrici e dalle consorziate che prestano i requisiti.

7.2 Requisiti di ordine speciale

7.2.1 *Requisiti di idoneità professionale*

Iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato per un'attività pertinente anche se non coincidente con l'oggetto della concessione;

8. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA CANDIDATURA

Le candidature telematiche dovranno essere inviate entro e comunque **non oltre le ore 10:00 del giorno 15/09/2026**, esclusivamente per il tramite della Piattaforma di Approvvigionamento Digitale (PAD) in dotazione al Comune di Matera, raggiungibile sul sito <https://gare.comune.matera.it>, ove poter consultare tutti gli atti relativi al presente Avviso e scaricare i relativi allegati.

Eventuali informazioni complementari e/o **chiarimenti** sul presente avviso devono essere richiesti, **non oltre le 18.00 del giorno 08/09/2026**, esclusivamente a mezzo piattaforma telematica.

L'utilizzo della piattaforma garantisce la segretezza dei nominativi dei candidati e della documentazione da questi trasmessa sino al termine di presentazione delle istanze di manifestazione di interesse.

Una volta decorso tale termine, la stazione appaltante potrà acquisire i nominativi degli operatori economici che avranno manifestato interesse e procedere allo sblocco dei plichi telematici ("Buste prequalifica") in cui gli stessi avranno inserito i documenti richiesti dal presente Avviso.

Per l'individuazione di data e ora di arrivo dell'offerta fa fede l'orario registrato dalla PAD.

Non saranno considerate valide le candidature pervenute attraverso canali diversi dalla PAD.

Le dichiarazioni sostitutive inserite saranno redatte ai sensi degli articoli 19, 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000.

Al fine di presentare la candidatura alla presente indagine di mercato, gli operatori economici interessati dovranno:

- 1) accedere alla PAD con SPID o con CIE;
- 2) individuare la procedura di gara, attraverso la voce "Bandi di gara" presente nell'Area Personale e accedere al dettaglio tramite la voce "Visualizza scheda";

- 3) selezionare la voce “Presenta domanda di partecipazione”, posta in fondo alla pagina;
- 4) inserire i dati richiesti dalla procedura, seguendo gli step “Inizia compilazione domanda”, “Busta prequalifica” in cui va allegata la documentazione richiesta (Istanza di partecipazione indagine di mercato) debitamente compilata e firmata digitalmente, “Riepilogo” e infine “Conferma e invio domanda”.

Al fine della corretta presentazione della candidatura, l’operatore economico prende visione del paragrafo IV della “Guida per la presentazione di un’offerta telematica”.

Non saranno ammesse candidature presentate al di fuori della piattaforma di e-Procurement.

Gli operatori economici interessati dovranno presentare la propria candidatura correlata dalla seguente documentazione:

- 1. Modello di istanza di partecipazione;**
- 2. Informativa Trattamento Dati Personali.**

Tutti i documenti dovranno essere sottoscritti secondo le modalità individuate dall’articolo 65 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell’Amministrazione Digitale).

N.B. Per i file sottoscritti con firma digitale non è richiesta l’allegazione del documento di identità del firmatario.

La non conformità e/o incompletezza sostanziale della documentazione prodotta potranno costituire motivo di mancata valutazione della candidatura. La partecipazione alla presente indagine di mercato comporta l’accettazione di tutte le condizioni ivi riportate.

9. CRITERI DI SELEZIONE E PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse da parte di operatori economici qualificati. Non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo la Stazione Appaltante.

Alla scadenza dei termini per la presentazione della manifestazione di interesse, il Seggio di Gara appositamente costituito, presieduto dal RUP nominato dalla Stazione Appaltante Delegata procederà ad esaminare le istanze pervenute ed a verificarne la completezza e rispondenza a quanto prescritto nel presente avviso.

Nel caso in cui la Stazione Appaltante dia corso alla procedura di gara si riserverà di trasmettere l’invito a tutti gli operatori economici che abbiano manifestato interesse e dichiarato di essere in possesso dei requisiti per l’esecuzione delle prestazioni in oggetto, anche qualora dovesse pervenire un numero di istanze superiore a dieci.

In ogni caso, la Stazione Appaltante si riserva di procedere anche nell'ipotesi in cui pervengano meno di dieci manifestazioni di interesse o una sola manifestazione di interesse, purché le stesse siano validamente pervenute e ritenute valide.

L'aggiudicazione della concessione avverrà mediante procedura negoziata ai sensi e per gli effetti dell'art. 187 co. 1 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i., in favore dell'operatore economico che offrirà il massimo rialzo sul canone annuo minimo posto a base di gara, pari ad Euro 100,00.

10. PUBBLICITÀ

Agli atti e i provvedimenti relativi alla presente procedura si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni in materia di trasparenza, previste dalla disciplina vigente.

11. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per le controversie derivanti dalla procedura di selezione del contraente è competente il Tribunale Amministrativo Regionale della Basilicata.

Per le controversie insorte in fase di esecuzione del contratto è competente il Foro di Matera, rimanendo espressamente esclusa la compromissione in arbitri.

12. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del Decreto Legislativo n. 101/2018 e del Regolamento Europeo n. 679/2016 (Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati), esclusivamente nell'ambito della procedura di affidamento, sia per finalità correlate alla scelta dell'Operatore economico aggiudicatario e all'instaurazione del rapporto contrattuale che per finalità inerenti alla gestione del rapporto medesimo. Parimenti, l'Operatore economico aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti della stessa normativa, sarà responsabile del trattamento dei dati dell'Amministrazione Comunale dei quali venga eventualmente a conoscenza nel corso dell'esecuzione del servizio. Tali dati, quindi, potranno essere utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'esecuzione della presente procedura e del relativo e conseguente rapporto contrattuale.

Il Dirigente del Servizio Gare e Appalti

Ing. Ignazio Antonio Oliveri