

COMUNE DI ALPAGO

Provincia di Belluno

OGGETTO: AVVISO ESPLORATIVO PER LA RICERCA DI OPERATORI ECONOMICI INTERESSATI ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 193 D.LGS. N. 36/2023 PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLE AREE DI PARCHEGGIO COMUNALI A PAGAMENTO PRESSO IL LAGO DI SANTA CROCE NEL COMUNE DI ALPAGO (BL).

Visto il D.Lgs. n. 36/2023;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 23.12.2025 con la quale è stato approvato il Programma Triennale degli Acquisti di Beni e Servizi 2026/2028

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. ... del .../.../2026 con la quale è stato dato avvio alle procedure di finanza di progetto per l'affidamento in concessione del servizio di gestione delle aree di parcheggio comunali a pagamento presso il Lago di Santa Croce e approvato il presente Avviso di manifestazione d'interesse.

IL COMUNE DI ALPAGO

nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, dettati dalle norme europee oltre che dal D. Lgs. n. 36/2023, intende espletare un'**indagine esplorativa di mercato** al fine di verificare se vi siano soggetti interessati a presentare proposte progettuali relative al **servizio di gestione delle aree di parcheggio comunali a pagamento presso il lago di Santa Croce, mediante l'affidamento in concessione e lo strumento della finanza di progetto.**

Il Comune intende accertare in termini esplorativi la presenza di soggetti eventualmente interessati e disponibili a presentare proposte in merito al suindicato oggetto.

Non è quindi indetta alcuna procedura di gara e non sono previste graduatorie di merito o attribuzioni di punteggi. Trattasi di un'indagine conoscitiva, finalizzata all'individuazione di operatori economici che possono presentare all'Amministrazione proposte di finanza di progetto, relative all'affidamento in PPP (concessione) della gestione delle aree di parcheggio comunali a pagamento presso il lago di Santa Croce, che saranno poi valutate ai sensi dell'art. 193 D.Lgs. n. 36/2023.

Il presente avviso non vincola in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce invito a partecipare a gara pubblica, ma è semplice indagine conoscitiva a seguito della quale l'Amministrazione si riserva di individuare la proposta progettuale ritenuta come maggiormente corrispondente all'interesse pubblico rappresentato nonché di esperire, a suo insindacabile giudizio, idonea procedura di gara ai sensi dell'articolo 71 D.Lgs. n. 36/2023.

Il presente avviso e le eventuali manifestazioni di interesse presentate attraverso proposte progettuali hanno, quindi, lo scopo di attivare un confronto concorrenziale tra più soggetti al fine di individuare la proposta progettuale rispondente all'interesse pubblico e di eventuale nomina di un promotore.

Il progetto di fattibilità selezionato è integrato, in modo da avere i contenuti previsti dall'art. 4-bis dell'All. I.7 del Codice per i servizi. Una volta approvato ai sensi dell'art. 38 del Codice ed inserito tra gli strumenti di programmazione dell'ente concedente, viene posto a base di gara, unitamente agli altri elaborati della proposta, da espletarsi ai sensi dell'art. 193 (finanza di progetto) del Codice mediante procedura aperta per l'affidamento in PPP (concessione) del servizio.

Il Comune di Alpago potrà, in ogni caso, non ritenere di interesse pubblico le proposte pervenute e si riterrà libero di **non** dare corso alla successiva fase di scelta del promotore, senza che i proponenti possano vantare alcun diritto, a qualsiasi titolo o ragione, nei confronti del Comune.

A seguito della recente sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea del 05.02.2026, resa nella causa C-810/24, a fronte di rinvio pregiudiziale di cui all'ordinanza n. 9449 del 25.11.2024 con cui il Consiglio di Stato ha rimesso alla Corte UE una valutazione sulla compatibilità del diritto di prelazione con i principi fondanti dell'ordinamento europeo quali libertà di stabilimento, libera prestazione dei servizi, proporzionalità, concorrenza e trasparenza, **l'Amministrazione, in caso di indizione della gara, ritiene di disapplicare il diritto di prelazione ai sensi dell'art. 193, comma 12 del D.Lgs n. 36/2023 primo periodo.**

In caso di eventuale procedura di gara, qualora il promotore ovvero proponente non risultasse aggiudicatario, resta fermo ai sensi dell'art. 193, comma 12 secondo e terzo periodo, il diritto al pagamento a carico dell'aggiudicatario dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno. L'importo complessivo delle spese rimborsabili non può superare il 2,5% del valore dell'investimento, come desumibile dal Quadro Economico di progetto. Salve eventuali modifiche normative in itinere.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comune di Alpago

AVVISA

che i soggetti interessati possono presentare proposte di Project Financing per il servizio di gestione delle aree di parcheggio comunali a pagamento presso il lago di Santa Croce, ai sensi dell'art 193 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

1. Amministrazione

Comune di ALPAGO - PEC: alpago.bl@cert.ip-veneto.net

Tel. 0437/478086 int. 2-3 per Ufficio lavori pubblici

Le comunicazioni e gli scambi di informazioni con gli operatori economici si svolgono attraverso Posta Elettronica Certificata (PEC).

Responsabile Unico del Procedimento (RUP) è l'Ing. Luca Facchin, Responsabile Area lavori pubblici del Comune di Alpago (Cel. 347/9815469).

2. Oggetto della Concessione

Affidamento in PPP (concessione) tramite finanza di progetto di cui all'articolo 193 D.Lgs. 36/2023 del servizio di gestione delle aree di parcheggio comunali a pagamento presso il lago di Santa Croce - Codice NUTS: ITH33.

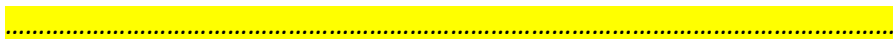
Le aree di sosta a pagamento attualmente interessate dal servizio sono le seguenti:

- PARK 1 – Spiaggia di Farra
- PARK 2 – Area campo sportivo Farra
- PARK 3 – Ponte sul torrente Tesa
- PARK 4 – Area privata ad uso pubblico in località Poiatte (in locazione al Comune)
- PARK 5 – Località Poiatte (zona “La Vela”)
- PARK 14 – Località Poiatte (zona “Baywatch”)
- PARK 15 – San Vigilio

Il numero complessivo dei posti auto è pari a 673, di cui 622 soggetti a pagamento; tra questi, 33 sono riservati agli autocaravan (camper), come dettagliatamente indicato nelle planimetrie delle singole aree.

Nelle diverse aree vengono attualmente applicate **le tariffe deliberate dalla Giunta comunale**. Nel corso degli anni, il Comune di Alpago ha provveduto ad aggiornare e rimodulare il piano tariffario delle aree a pagamento del Lago di Santa Croce, introducendo tariffe giornaliere e maggiorazioni per gli autocaravan. Per questi ultimi sono stati inoltre individuati e delimitati appositi stalli riservati. Sono stati altresì introdotti abbonamenti stagionali per i residenti, superando il sistema delle tessere prepagate che era stato previsto nella fase iniziale di avvio del servizio.

Le delibere che hanno istituito e aggiornato le tariffe, nonché le planimetrie delle aree, sono disponibili nella sezione **“Bandi di gara e contratti / Finanza di progetto” dell’Amministrazione trasparente**, al seguente link:



La proposta dovrà contenere **almeno** le seguenti attività, a carico del Concessionario:

- a) Fornitura, trasporto, installazione e prima configurazione di un numero adeguato di parcometri di ultima generazione in relazione all'estensione e alla configurazione delle singole aree, alimentati a pannello solare, dotati di sistema di centralizzazione per il controllo remoto e abilitati ai pagamenti mediante moneta e carte bancarie, con tecnologia POS contactless, nel rispetto della normativa vigente in materia di pagamenti elettronici, ivi compreso quanto previsto dall'art. 1, comma 901, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208. I dispositivi devono inoltre essere muniti di tastierino alfanumerico per l'inserimento della targa e di tasto multifunzione per la gestione di tariffazioni speciali;
- b) Studio, progettazione e realizzazione della pellicolatura per la personalizzazione grafica dei parcometri;
- c) Attivazione del sistema di centralizzazione mediante SIM dati fornita direttamente dal Concessionario, per il monitoraggio costante del funzionamento e dello stato dei parcometri, anche all'Ente tramite piattaforma dedicata, con invio automatico di segnalazioni via e-mail, sia preventive (esaurimento materiale di consumo) sia relative a eventuali malfunzionamenti, al personale operativo incaricato;
- d) Manutenzione ordinaria dei parcometri, comprensiva della fornitura del materiale di consumo (carta termica, accumulatori, ecc.) e della componentistica necessaria per i primi interventi tecnici;
- e) Manutenzione straordinaria dei parcometri (a titolo esemplificativo: riparazione di danni da atti vandalici o sinistri, sostituzione di componenti non gestibili con intervento ordinario,

riprogrammazione, ecc.), da eseguirsi in loco da parte di personale tecnico specializzato entro 48 ore dalla richiesta, con esclusione dei giorni festivi e prefestivi;

- f) Copertura assicurativa dei parcometri contro atti vandalici, furto e eventi atmosferici;
- g) Attivazione e gestione di App per il pagamento della sosta tramite smartphone, anche mediante integrazione con piattaforme di pagamento diffuse;
- h) Assistenza telefonica al personale dell'Ente 24 ore su 24, 7 giorni su 7;
- i) Supporto all'analisi dei dati relativi alla sosta, mediante elaborazione di report periodici accessibili all'Ente;
- j) Servizio di scassetto dei parcometri, confezionamento del contante in buste autosigillanti fornite dal Concessionario, compilazione della distinta di consegna al servizio di portavalori incaricato, accredito degli incassi - unitamente a quelli effettuati tramite carte bancarie - su conto di transito intestato all'Ente, con rendicontazione dettagliata e riversamento mensile entro il giorno 30 del mese successivo a quello di riferimento;
- k) Attivazione del canale bancario per i pagamenti tramite POS installati sui parcometri, con versamento degli importi sul conto dell'Ente entro il giorno 30 del mese successivo a quello di riferimento, al netto delle commissioni bancarie;
- l) Elaborazione e trasmissione del conto dell'agente contabile relativo agli incassi effettuati mediante moneta e carte bancarie, ai sensi della normativa vigente in materia di contabilità pubblica;
- m) Manutenzione del sistema di controllo e gestione delle targhe per gli abbonamenti di sosta riservati agli aventi titolo (residenti), gestiti dall'Ente;
- n) Supporto al controllo della sosta, previo conferimento dei poteri di accertamento da parte dell'Ente, ai sensi dell'art. 12-bis del Codice della Strada, introdotto dall'art. 49 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120; il servizio dovrà essere garantito per 20 ore medie settimanali nei mesi di aprile, maggio, giugno e settembre e per 40 ore medie settimanali nei mesi di luglio e agosto; gli ausiliari della sosta dovranno essere selezionati, formati e gestiti dal Concessionario, nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni dell'Ente, e dotati delle necessarie attrezzature (palmari e stampanti) per l'attività di controllo e sanzionamento.

Resta inteso che rimarranno a carico del Comune:

- a) le eventuali autorizzazioni necessarie per l'installazione dei parcometri e della relativa segnaletica;
- b) l'esonero dal pagamento del canone unico patrimoniale (già TOSAP/COSAP), della TARI e di ogni altro tributo, imposta o canone eventualmente gravante sulle aree di sosta a pagamento;
- c) l'eventuale software di integrazione tra i palmari e il gestionale sanzionatorio dell'Ente;
- d) la formazione obbligatoria del personale ai fini della nomina ad ausiliario della sosta;
- e) le modifiche alla configurazione dei parcometri qualora richieste dall'Ente successivamente alla prima installazione;
- f) il riadeguamento, l'integrazione, la realizzazione o la modifica della segnaletica verticale e/o orizzontale, qualora richiesti dall'Ente;
- g) le attività di comunicazione istituzionale connesse allo svolgimento del servizio.

A titolo esemplificativo, rappresentano contenuti di interesse per l'Amministrazione, che il proponente potrebbe inserire, a proprio carico, nella proposta:

a) gestione di servizi di accoglienza turistica presso le spiagge del Lago di Santa Croce

b) installazione di sistemi di controllo accessi veicolari mediante barriere automatiche (sistemi a sbarra), integrati con dispositivi di gestione e regolazione dei flussi, nonché realizzazione di interventi di compartimentazione funzionale delle aree di parcheggio, finalizzati alla delimitazione, organizzazione e sicurezza degli spazi.

c) implementazione di sistemi per la regolazione e la normalizzazione dei picchi di affluenza, nonché di misure di mitigazione degli impatti sulle componenti antropiche, con particolare riferimento alla popolazione residente, mediante soluzioni tecniche e gestionali finalizzate alla riduzione delle esternalità negative (acustiche, ambientali e viabilistiche).

d) installazione di display informativi sul territorio del Comune, finalizzati alla diffusione di informazioni sulla disponibilità dei parcheggi, sulle condizioni di accesso e su eventuali comunicazioni di pubblica utilità;

e) Ulteriori servizi, interventi migliorativi e/o progetti di investimento proposti dal concorrente, coerenti con le finalità del progetto, finalizzati all'innovazione, alla qualificazione e alla valorizzazione delle aree di sosta e del contesto territoriale.

3. Durata e Valore della concessione

La durata e il valore della concessione saranno determinati ai sensi degli articoli 178 e 179 del D. Lgs. n. 36/2023.

Con riferimento alla durata e al valore indicati nel Programma Triennale degli Acquisti di Beni e Servizi 2026/2028, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 54 del 23/12/2025, al fine di valorizzare adeguatamente le potenzialità economiche del servizio, favorendo l'introduzione di soluzioni tecnologiche evolute e di ulteriori servizi a beneficio dell'utenza, **si è ritenuto di non predeterminare nell'Avviso di manifestazione di interesse né la durata e né gli importi economici della concessione.**

Tale scelta è finalizzata a consentire agli operatori economici di presentare proposte progettuali maggiormente innovative e strutturate, sotto il profilo tecnico, gestionale ed economico.

4. Corrispettivo

Il corrispettivo a favore del Concessionario sarà in parte in quota fissa e in parte in quota variabile, calcolata in percentuale sugli incassi annui. Il corrispettivo deve garantire l'equilibrio economico finanziario della concessione.

5. Soggetti ammessi a partecipare e requisiti obbligatori

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti di cui all'art. 65 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., nonché gli operatori economici concorrenti stabiliti in altri Stati Membri dell'Unione Europea, in possesso dei requisiti, come previsti dal D. Lgs. n. 36/2023 e dal presente avviso.

Ai predetti soggetti, si applicano le disposizioni normative di cui agli articoli 65, 67 e 68 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

Sono ammessi a partecipare i soggetti che attestino il possesso, mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, dei seguenti requisiti:

A1. insussistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94-97 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;

A2. insussistenza della causa interdittiva, di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.lgs. n. 165/2001, circa il fatto di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti delle pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2, del D. Lgs. n. 165/2001, che hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto delle predette pubbliche amministrazioni nei loro confronti nel triennio successivo alla cessazione del rapporto;

A3. iscrizione presso il Registro Imprese della C.C.I.A.A. o altro registro ufficiale per i concorrenti stabiliti in altri Stati membri della UE;

A4. ai fini della dimostrazione della capacità economico-finanziaria:

- possedere **fatturato medio** relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni (periodo 2021-2025) antecedenti alla pubblicazione del bando non inferiore al dieci per cento dell'investimento previsto per l'intervento. Per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di cinque anni, il requisito di fatturato deve essere rapportato al periodo di attività;
- avere un **capitale sociale** non inferiore ad un ventesimo dell'investimento previsto per l'intervento. Il requisito può essere dimostrato anche attraverso il patrimonio netto;

A5. ai fini della dimostrazione della capacità tecnico-professionale:

- svolgimento negli ultimi cinque anni (periodo 2021-2025) **di servizi affini** a quello previsto dall'intervento, per un importo medio non inferiore al cinque per cento dell'investimento previsto per l'intervento;
- svolgimento negli ultimi cinque anni (periodo 2021-2025) **di almeno un servizio affine** a quello previsto dall'intervento, per un importo medio pari ad almeno il due per cento dell'investimento previsto dall'intervento.

6. Documentazione minima da produrre

I candidati dovranno produrre la seguente documentazione avente i contenuti minimi ai sensi dell'articolo 193 comma 3 del D.Lgs. 36/2023:

a) un progetto di fattibilità tecnica ed economica, avente i contenuti minimi previsti dall'art. 6-bis, comma 2, All. I.7 del Codice, ossia:

- una relazione tecnico-illustrativa, che identifica gli elementi tecnici, economici e finanziari dell'investimento e specifica i costi del servizio in rapporto alle sue componenti, come identificate nel documento di specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché agli elementi evidenziati nel piano economico finanziario della proposta;
- il cronoprogramma di attuazione dei servizi.

La progettazione dell'intervento dovrà essere redatta tenendo conto dei Criteri Ambientali Minimi vigenti, nel seguito "CAM", al fine di ridurre gli impatti ambientali dell'intervento. Per la definizione dei prezzi dovrà essere utilizzato il Prezzario della Regione Veneto, nell'ultima edizione disponibile.

b) una bozza di convenzione.

c) il piano economico finanziario asseverato da parte di uno dei soggetti di cui all'art. 193, del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.: esso comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della

proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 c.c., nel limite di cui all'art. 193 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

d) la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.

7. Termini e modalità di partecipazione

I soggetti interessati potranno far pervenire al Comune di Alpago tutta la documentazione precisata nel paragrafo precedente, tramite PEC all'indirizzo: alpago.bl@cert.ip-veneto.net entro e non oltre le ore ... del giorno .../.../2026.

Non saranno in alcun caso prese in considerazione le manifestazioni di interesse pervenute oltre il predetto termine perentorio.

Nell'oggetto della PEC deve essere indicata la presente dicitura:

"AVVISO ESPLORATIVO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO, EX ART. 193 D.LGS. 36/2023, DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLE AREE DI PARCHEGGIO COMUNALI A PAGAMENTO PRESSO IL LAGO DI SANTA CROCE".

La Stazione appaltante si riserva la facoltà di interrompere o annullare in qualsiasi momento, a proprio insindacabile giudizio, la procedura avviata oppure a non procedere all'aggiudicazione.

8. Presa visione dei luoghi

La presa visione dei luoghi potrà essere effettuata previo appuntamento, da concordarsi mediante invio di apposita richiesta tramite PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Alpago.

9. Chiarimenti

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti via PEC entro 20 giorni lavorativi antecedenti il termine ultimo per la presentazione della manifestazione di interesse e saranno resi noti, in forma anonima, sul sito internet del Comune di Alpago al link in Amministrazione Trasparente.

10. Ulteriori Precisazioni

Al fine di poter effettuare le comunicazioni prescritte, si invitano i concorrenti ad autorizzare questa Stazione appaltante ad utilizzare la PEC quale mezzo di trasmissione. L'impresa partecipante dovrà tassativamente indicare il proprio indirizzo PEC insieme alla documentazione progettuale e, pertanto, ogni trasmissione a mezzo PEC, avrà valore legale di comunicazione.

11. Tutela privacy

Con riferimento ai dati ed alle informazioni fornite dall'operatore economico all'Amministrazione, anche sotto forma documentale, e che rientrano nell'ambito di applicazione del Regolamento UE 2016/679 (Regolamento Europeo Privacy – GDPR), si precisa quanto segue:

- finalità del trattamento: si precisa che i dati comunicati vengono acquisiti ai fini della esecuzione delle prestazioni disciplinate nel presente disciplinare e, in particolare, ai fini della esecuzione delle prestazioni contrattuali nonché in adempimento di precisi obblighi di legge, compresi gli adempimenti contabili ed il pagamento del corrispettivo contrattuale;
- titolare del trattamento è il Comune di Alpago;

- dati sensibili: i dati forniti dall'Appaltatore non rientrano tra i dati classificabili come "sensibili";
- modalità del trattamento dei dati: il trattamento dei dati verrà effettuato in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a memorizzarli, gestirli e trasmetterli. Tali dati potranno essere anche abbinati a quelli di altri soggetti in base a criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati;
- categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati: i dati potranno essere comunicati a soggetti esterni, nell'ambito dello svolgimento delle funzioni e i compiti attinenti alla formazione svolte dall'Ufficio, al Dipartimento della Funzione Pubblica, al Ministero dell'Economia e delle Finanze, agli altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti ai sensi della Legge n. 241/1990, ai consiglieri comunali;
- diritti dell'Appaltatore: relativamente ai suddetti dati, all'Appaltatore, in qualità di interessato, vengono riconosciuti i diritti di cui al citato regolamento UE 2016/679. Acquisite le suddette informazioni con la sottoscrizione del contratto (o lettera contratto) ed eventualmente nella fase di esecuzione dello stesso, egli acconsente espressamente al trattamento dei dati personali secondo le modalità indicate precedentemente.

Si precisa, altresì, che l'Amministrazione utilizzerà tutti i dati di cui verrà a conoscenza per soli fini istituzionali, assicurando la protezione e la riservatezza delle informazioni secondo la vigente normativa.

12. Rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si rinvia al codice dei contratti pubblici D.Lgs. n. 36/2023, nonché alle altre previsioni normative vigenti in materia.

13. Responsabile Del Procedimento

Responsabile del procedimento è l'Ing. Luca Facchin, Responsabile Area lavori pubblici del Comune di Alpago – Tel. n. 0437/478086 int. 2-3 oppure Cell. 347/9815469.

14. Pubblicazione

Il presente avviso è pubblicato per **90 giorni** naturali e consecutivi sull'Albo Pretorio del Comune di Alpago e sul sito Web del Comune di Alpago.

Allegati

Allegato A – ISTANZA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E DICHIARAZIONE DI POSSESSO DEI REQUISITI