



AVVISO PUBBLICO

INVITO A PARTECIPARE ALLA CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO EX ART 66 e 67 DEL D.LGS 50/2016

PROPEDEUTICA

**ALL'AVVIO DI UNA PROCEDURA DI GARA PER LA RICERCA
DI OPERATORI ECONOMICI INTERESSATI ALLA
PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PROJECT FINANCING AD
INIZIATIVA PRIVATA (ART. 185, COMMA 15, D.LGS 50/2016)
PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE AVENTE AD
OGGETTO LA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DEL
COMPLESSO TURISTICO DI SASSABANEK**

Indice:

1. Contesto e Obiettivi strategici	2
2. La consultazione preliminare di mercato	5
2.1 Caratteristiche della consultazione di mercato	6

tempo libero sull'Iseo

sede legale e uffici Iseo (Bs)
via Colombera 2

sviluppo turistico lago d'Iseo spa

cascina SassabaneK tel. 030 980600 - fax 030 9821360
www.sassabaneK.it - E-Mail: sassabaneK@sassabaneK.it

cap. soc. € 1.616.298,00
cciaa Brescia 181062
reg. soc. trib. bs 8922
p. iva 00451610174

sassabaneK



2.2 Obiettivi della consultazione di mercato	7
3. Consultazione di mercato; modalità di sviluppo	8
3.1. Fase 1; Avviso di manifestazione di interesse.....	8
3.2 Fase 2; Evento pubblico di consultazione di mercato	10
4. Modalità di partecipazione alla consultazione.....	11
4.1 Soggetti ammessi.....	12
4.2 Domanda di manifestazione; contenuti.....	12
4.3 Domanda di manifestazione; modalità di invio	13
5. Informazioni sul percorso procedurale	13
6. Pubblicità.....	14
7. Tutela della privacy	15
8. Responsabile del procedimento	15

1. Contesto e Obiettivi strategici

La società Sviluppo Turistico del lago d'Iseo spa – di seguito “SassabaneK” – gestisce il centro turistico open air che si estende appena fuori dal centro di Iseo e si affaccia direttamente sul fronte del Lago. Il centro turistico è dotato di una vasta serie di servizi e attrezzature per il tempo libero e la vacanza all’aria aperta e si divide in tre grandi aree: Sporting Lido, Caravan Camping, Cascina SassabaneK.

tempo libero sull'Iseo

sede legale e uffici Iseo (Bs)
via Colombera 2

sviluppo turistico lago d'Iseo spa

cascina SassabaneK tel. 030 980600 - fax 030 9821360
www.sassabaneK.it - E-Mail: sassabaneK@sassabaneK.it

cap. soc. € 1.616.298,00
cciaa Brescia 181062
reg. soc. trib. bs 8922
p. iva 00451610174

sassabaneK



La società intende prioritariamente verificare l'esistenza delle condizioni per poter individuare un partner – nell'ambito del PPP – al quale affidare in concessione pluriennale le attività di riqualificazione e gestione del complesso.

Nello specifico, SassabaneK intende effettuare interventi di ristrutturazione, riqualificazione ed ampliamento degli immobili ed aree destinate ad uso ricettivo o di pubblico esercizio e delle strutture ed infrastrutture complementari direttamente connesse (piscine, campi da tennis, area a verde, parcheggi, ricovero biciclette, zona fitness, centri benessere, dehors, vetrine, etc.).

Tali interventi dovranno essere effettuati anche attraverso **l'utilizzo di attrezzature e/o tecnologie innovative**, atte al miglioramento del servizio offerto nonché a migliorare da apportare ad impianti ed infrastrutture (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, sistemi Wi-Fi, domotica e building automation, soluzioni innovative per il risparmio energetico e per la sostenibilità ambientale, ecc.)

Il progetto ha quindi l'obiettivo di **ampliare e migliorare l'offerta ricettiva**, intercettando anche una nuova clientela legata al turismo da campeggio grazie all'introduzione delle case mobili, attraverso diversi interventi (tra cui si citano, a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- introduzione di un numero significativo di "case mobili"
- ristrutturazione e riqualificazione della piscina rotonda

tempo libero sull'Iseo

sede legale e uffici Iseo (Bs)
via Colombera 2

sviluppo turistico lago d'Iseo spa

cascina SassabaneK tel. 030 980600 - fax 030 9821360
www.sassabaneK.it - E-Mail: sassabaneK@sassabaneK.it

cap. soc. € 1.616.298,00
cciaa Brescia 181062
reg. soc. trib. bs 8922
p. iva 00451610174

sassabaneK



- interventi di efficientamento energetico, anche attraverso lo sfruttamento dell'energia geotermica dal sottosuolo attraverso l'utilizzo di tecnologie innovative e/o la combinazione di tecnologie tradizionali
- edificazione di una struttura per il deposito e manutenzione delle biciclette
- installazione di casse automatiche e presidiate congiuntamente a sbarre nei parcheggi del lido e camping
- collocazione di una tensostruttura all'interno della zona parco lido - sviluppo di ulteriori servizi innovativi a favore dei turisti

Gli elementi fondanti e distintivi del progetto sono pertanto legati a:

- innovazione di prodotto/servizio**, attraverso tecnologie evolute
- sostenibilità ambientale (Natura & Green)**
- enogastronomia & food experience**
- sport & turismo attivo**

Il progetto deve quindi essere di supporto alla **promozione turistica integrata sul territorio**, con la finalità di garantire:

1. Miglioramento della **brand reputation** e del **posizionamento competitivo** del campeggio e del complesso turistico SassabaneK;
2. **Incremento del valore della complessiva filiera turistica;**

tempo libero sull'Iseo

sede legale e uffici Iseo (Bs)
via Colombera 2

sviluppo turistico lago d'Iseo spa

cascina SassabaneK tel. 030 980600 - fax 030 9821360
www.sassabaneK.it - E-Mail: sassabaneK@sassabaneK.it

cap. soc. € 1.616.298,00
cciaa Brescia 181062
reg. soc. trib. bs 8922
p. iva 00451610174

sassabaneK



3. Miglioramento della **customer experience**, attraverso un ampliamento e diversificazione dell'offerta di servizi al pubblico, di elevato standard qualitativo;
4. **Ottimizzazione** dei complessivi **costi economico-finanziari** per la gestione, anche attraverso soluzioni di efficientamento energetico e gestione idrica a basso impatto ambientale.

Una completa illustrazione del contesto, degli obiettivi e delle azioni previste è contenuta nel documento descrittivo (**Allegato 1**).

2. La consultazione preliminare di mercato

In tale prospettiva, il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse, ai sensi dell'art. 66 e 67 del d.lgs 50/2016, per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di soggetti potenzialmente interessati a presentare - **in una fase successiva alla presente consultazione di mercato e previa indizione di apposita procedura** - proposte di partenariato pubblico privato nelle forme previste dal d.lgs 50/2016, tra i quali la concessione in project financing ex art 185, comma 15.

tempo libero sull'Iseo

sede legale e uffici Iseo (Bs)
via Colombera 2

sviluppo turistico lago d'Iseo spa

cascina SassabaneK tel. 030 980600 - fax 030 9821360
www.sassabaneK.it - E-Mail: sassabaneK@sassabaneK.it

cap. soc. € 1.616.298,00
cciaa Brescia 181062
reg. soc. trib. bs 8922
p. iva 00451610174

sassabaneK



2.1 Caratteristiche della consultazione di mercato

La presente consultazione di mercato - ai sensi dell'art.66 e 67 del Dlgs. 50/16 - ha quindi il solo scopo di acquisire **dati, informazioni e documentazioni di natura tecnica** utili alla progettazione della più efficace modalità di selezione del concessionario e del modello operativo/economico di sviluppo e gestione.

Con il presente avviso non è quindi indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale o para-concorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi; l'avviso non costituisce proposta contrattuale, né vincola per ci solo la società ad esperire la successiva procedura di gara.

La manifestazione di interesse da parte degli operatori economici e la partecipazione alla consultazione di mercato non preconstituisce in alcun modo aspettative o diritti o vantaggi – di qualunque natura - in capo ai partecipanti rispetto alla partecipazione alla successiva procedura di gara e non determina pertanto l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali o vincoli in capo a SassabaneK.

Di converso, è sempre salva la libertà dei soggetti invitati di non aderire alla consultazione, senza che ci pregiudichi in alcun modo la loro eventuale, futura partecipazione alla successiva procedura di appalto o concessione.

La società pu interrompere, sospendere o revocare la consultazione di mercato, senza incorrere in responsabilità. La società si riserva inoltre la facoltà di non

tempo libero sull'Iseo

sede legale e uffici Iseo (Bs)
via Colombera 2

sviluppo turistico lago d'Iseo spa

cascina SassabaneK tel. 030 980600 - fax 030 9821360
www.sassabaneK.it - E-Mail: sassabaneK@sassabaneK.it

cap. soc. € 1.616.298,00
cciaa Brescia 181062
reg. soc. trib. bs 8922
p. iva 00451610174

sassabaneK



procedere all'indizione di alcuna successiva procedura di appalto. In tal caso nessun indennizzo è dovuto ai partecipanti alla consultazione di mercato.

La consultazione è effettuata in base ai principi generali di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente.

2.2 Obiettivi della consultazione di mercato

In tale contesto, la consultazione del mercato è quindi funzionale al raggiungimento dei **seguenti specifici obiettivi**:

- a) **approfondire la conoscenza del mercato e dei possibili operatori economici interessati**, verificando anche le potenziali opportunità di aggregazione tra soggetti con competenze diverse e complementari (ad esempio relative ai lavori, allo sviluppo di servizi innovativi, alla gestione);
- b) acquisire preliminari informazioni e spunti su **modelli, strumenti, soluzioni, materiali innovativi**, anche a carattere tecnologico, che potranno essere adottate per favorire il raggiungimento degli obiettivi strategici;
- c) comprendere la **fattibilità tecnica** ed i **tempi** ipotizzabili di progettazione e realizzazione dei lavori;
- d) individuare **durata ed importo della concessione** che siano compatibili con la **sostenibilità economico finanziaria** dell'operazione;



- e) acquisire gli elementi e le informazioni necessari a definire i **criteri di partecipazione**, che possano favorire la massima partecipazione degli operatori;
- f) individuare **macro criteri di valutazione tecnica**, che siano funzionali a definire proposte innovative e coerenti con gli obiettivi strategici perseguiti;
- g) individuare **indicatori, obiettivi e metriche (KPI)** che consentano di verificare puntualmente l'andamento della concessione e quindi i livelli di servizio e di performance attesi.

3. Consultazione di mercato; modalità di sviluppo

La manifestazione di interesse si svolge in due fasi:

3.1 Fase 1; Avviso di manifestazione di interesse.

La fase dura dalla pubblicazione dell'avviso fino alla scadenza di presentazione della domanda di manifestazione di interesse, **prevista il 30 luglio 2021, da redigere in conformità all'allegato 2.**

Durante tale fase, sarà possibile per i soggetti interessati:

- a) richiedere **un sopralluogo** dell'area, previo congruo preavviso e richiesta via pec, nelle settimane 12 luglio - 16 luglio 2021 e 19-23 luglio 2021;

tempo libero sull'Iseo

sede legale e uffici Iseo (Bs)
via Colombera 2

sviluppo turistico lago d'Iseo spa

cascina SassabaneK tel. 030 980600 - fax 030 9821360
www.sassabaneK.it - E-Mail: sassabaneK@sassabaneK.it

cap. soc. € 1.616.298,00
cciaa Brescia 181062
reg. soc. trib. bs 8922
p. iva 00451610174

sassabaneK



b) richiedere **incontri tecnici di approfondimento individuali** – previo congruo preavviso – da tenersi in presenza ovvero on line, in funzione delle esigenze ed opportunità.

Gli incontri saranno verbalizzati e la Stazione Appaltante si impegna ad informare dell'esito degli stessi attraverso la produzione e pubblicazione sul profilo del committente di verbali e/o report aggregati, in forma anonima, nel pieno rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione;

c) **formulare quesiti**. La Stazione appaltante pubblicherà periodicamente le domande e le risposte sul profilo del committente www.sassabaneK.com, nella sezione amministrazione trasparente;

d) **inviare facoltativamente** – con riferimento agli obiettivi di cui al capitolo 2 – **un contributo esclusivamente tecnico** contenente documenti, dati, informazioni, relazioni.

Si precisa che **tale contributo non costituisce offerta tecnica e non dovrà contenere elementi di natura economica o quotazioni**.

Deve essere espressamente indicato se i contributi forniti contengono dati, informazioni, documenti protetti da privativa o comunque rilevatori di segreti aziendali, commerciali o industriali.

In ogni caso si precisa che i contributi tecnici, eventualmente forniti, saranno utilizzati e analizzati criticamente dalla stazione appaltante, in



modo oggettivo e comparativo, al solo fine di acquisire informazioni/dati/relazioni tecniche che possano essere utili a definire strategie e documentazioni di gara coerenti con i propri fabbisogni ed esigenze, nel pieno rispetto dei principi di proporzionalità, trasparenza, concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione.

3.2 Fase 2; Evento pubblico di consultazione di mercato.

L'evento pubblico relativo alla consultazione preliminare di mercato **si terrà indicativamente nella prima settimana di settembre 2021**, in data e orari che saranno tempestivamente comunicati.

Al termine dell'evento – qualora in presenza - seguirà un rinfresco. Diversamente saranno tempestivamente indicate le modalità di partecipazione.

Qualunque modifica del calendario e delle date sopra indicate verranno comunicate con congruo anticipo, tramite avviso sul sito <https://www.sassabaneK.com>

L'evento sarà così organizzato:

- saluti istituzionali (interventi di rappresentanti della Regione, Provincia, e/o dei principali soci);
- presentazione degli obiettivi, esigenze e fabbisogni (interventi di rappresentanti della società);

tempo libero sull'Iseo

sede legale e uffici Iseo (Bs)
via Colombera 2

sviluppo turistico lago d'Iseo spa

cascina SassabaneK tel. 030 980600 - fax 030 9821360
www.sassabaneK.it - E-Mail: sassabaneK@sassabaneK.it

cap. soc. € 1.616.298,00
cciaa Brescia 181062
reg. soc. trib. bs 8922
p. iva 00451610174

sassabaneK



- presentazione di una sintesi dei risultati e delle evidenze emerse nella prima fase della consultazione di mercato
- illustrazione del percorso procedurale di massima, successivo alla consultazione di mercato;
- osservazioni, domande, risposte

L'evento ha lo scopo di illustrare, nei limiti di quanto possibile comunicare nella fase preliminare e provvisoria di progettazione dell'iniziativa, gli obiettivi strategici perseguiti, il perimetro, valore e complessità degli interventi, la tipologia di servizi richiesti, il percorso e cronoprogramma procedurale ed operativo di massima.

Ai soli fini informativi e divulgativi, la società si riserva di effettuare riprese televisive, fotografiche e/o registrazioni audio. Tale materiale potrà essere pubblicato sui suddetti siti oppure veicolato attraverso canali web. A tal fine i partecipanti dovranno firmare un'apposita **liberatoria**, redatta secondo l'**Allegato 3**.

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 67 del d.lgs 50/2016, l'evento pubblico rappresenta l'intervento e la misura adottata volta ad evitare che le informazioni, a qualunque titolo e in qualunque forma fornite durante la fase di consultazione, comportino una lesione ai principi di concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione.

4. Modalità di partecipazione alla consultazione



4.1 Soggetti ammessi

Sono ammessi a inviare la manifestazione di interesse ed a partecipare alla consultazione preliminare di mercato tutti i soggetti – economici e non - potenzialmente interessati e/o in grado di fornire le informazioni richieste.

Possono pertanto partecipare:

- a) gli operatori economici di cui agli artt. 45 e 48 del D.lgs 50/2016, iscritti nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per le attività inerenti all'oggetto dell'appalto, ovvero in analogo registro dello Stato estero di appartenenza;
- b) i soggetti titolari di interessi collettivi e/o diffusi, quali associazioni di categoria, di rappresentanza di altri interessi, le associazioni di utenti;
- c) le autorità indipendenti, quali ministeri, agenzie, istituti scientifici, università, camere di commercio, ordini professionali
- d) ogni altro soggetto, anche persona fisica, interessato.

4.2 Domanda di manifestazione; contenuti

La manifestazione di interesse dovrà essere **redatta in conformità all'Allegato 2** e dovrà **pervenire sottoscritta digitalmente**, ovvero con firma autografa, accompagnata dal documento di identità. Si precisa che la partecipazione degli operatori economici alla consultazione e l'eventuale contributo tecnico sono prestati **gratuitamente**, senza diritto a rimborsi e spese.

tempo libero sull'Iseo

sede legale e uffici Iseo (Bs)
via Colombera 2

sviluppo turistico lago d'Iseo spa

cascina SassabaneK tel. 030 980600 - fax 030 9821360
www.sassabaneK.it - E-Mail: sassabaneK@sassabaneK.it

cap. soc. € 1.616.298,00
cciaa Brescia 181062
reg. soc. trib. bs 8922
p. iva 00451610174

sassabaneK



4.3 Domanda di manifestazione; modalità di invio

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire alla seguente mail pec **sassabaneK@legalmail.it** entro e non oltre il **30 luglio 2021** e recare nell'oggetto la dicitura **“Consultazione preliminare di mercato – Progetto di sviluppo e gestione di SassabaneK”**.

Eventuali richieste di chiarimento dovranno essere inviate alla medesima PEC.

Per motivi organizzativi, gli operatori interessati sono invitati a comunicare il proprio interesse a partecipare al successivo evento di consultazione, indicando il nominativo e ruoli dei partecipanti.

5. Informazioni sul complessivo percorso procedurale

Il percorso procedurale successivo alla consultazione preliminare di mercato dipenderà dall'esito della stessa ed in funzione dell'interesse specifico mostrato dagli operatori.

L'obiettivo prioritario della società è stimolare gli operatori economici interessati a predisporre, a seguito della presente consultazione di mercato, **proposte di project financing ad iniziativa privata**, ai sensi dell'art. 183, comma 15, d. lgs 50/2016, **per la concessione di lavori di riqualificazione e per la gestione pluriennale del complesso**.

tempo libero sull'Iseo

sede legale e uffici Iseo (Bs)
via Colombera 2

sviluppo turistico lago d'Iseo spa

cascina SassabaneK tel. 030 980600 - fax 030 9821360
www.sassabaneK.it - E-Mail: sassabaneK@sassabaneK.it

cap. soc. € 1.616.298,00
cciaa Brescia 181062
reg. soc. trib. bs 8922
p. iva 00451610174

sassabaneK



In tale prospettiva - al termine della consultazione di mercato ed a valle delle informazioni e dati acquisiti nel corso della stessa - a partire dal mese di settembre 2021 verrà predisposto uno specifico “avviso esplorativo” che conterrà ulteriori informazioni di dettaglio (importi dei lavori, valore della concessione, durata, criteri di selezione, criteri di aggiudicazione, requisiti, ecc.) che possano essere di riferimento per la predisposizione delle proposte di project financing ad iniziativa privata, al fine di individuare successivamente il promotore.

Solo in via subordinata saranno valutate procedure alternative, quali la predisposizione di uno o più bandi di gara (appalto e/o concessione) per l'affidamento dei lavori e dei servizi di gestione.

L'obiettivo strategico della società è quello di giungere alla conclusione della procedura/e che saranno bandite entro la fine dell'anno 2021 ovvero al più tardi nel primo trimestre 2022, anche in funzione del numero, complessità ed articolazione delle offerte ricevute.

6. Pubblicità

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale della società www.sassabaneK.com e su altri canali social nel rispetto dei principi di pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento.

Nella medesima sezione del sito saranno rese disponibili e pubblicate le **FAQ e le informazioni** relative alla consultazione di mercato.

tempo libero sull'Iseo

sede legale e uffici Iseo (Bs)
via Colombera 2

sviluppo turistico lago d'Iseo spa

cascina SassabaneK tel. 030 980600 - fax 030 9821360
www.sassabaneK.it - E-Mail: sassabaneK@sassabaneK.it

cap. soc. € 1.616.298,00
cciaa Brescia 181062
reg. soc. trib. bs 8922
p. iva 00451610174

sassabaneK



7. Tutela della privacy

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 denominato "Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali" (GDPR) i dati personali raccolti con la presente procedura sono trattati con le modalità e le finalità descritte di seguito. In osservanza delle prescrizioni previste dal Regolamento si comunica quanto segue:

- ai sensi dell'articolo 13 e 14 del Regolamento Europeo 2016/679, per la società, il titolare del trattamento dei dati è Fabio Volpi; - il Responsabile della protezione dei dati è Fabio Volpi

8. Responsabile del procedimento

Il responsabile del procedimento è Fabio Volpi

Amministratore Unico
Dott. Gabriele Maria Brenca

Documento firmato digitalmente

Allegati:



- allegato 1 – **Documento descrittivo SassabaneK**
- allegato 2 - **Domanda di manifestazione di interesse**
- allegato 3 – **Liberatoria per il trattamento delle immagini**

tempo libero sull'Iseo

sede legale e uffici Iseo (Bs)
via Colombera 2

sviluppo turistico lago d'Iseo spa

cascina SassabaneK tel. 030 980600 - fax 030 9821360
www.sassabaneK.it - E-Mail: sassabaneK@sassabaneK.it

cap. soc. € 1.616.298,00
cciaa Brescia 181062
reg. soc. trib. bs 8922
p. iva 00451610174

sassabaneK