COMUNE DI SAN QUIRICO D'ORCIA

AVVISO PUBBLICO

Avviso pubblico per l'affidamento in concessione del Complesso immobiliare denominato "Stabilimento termale di Bagno Vignoni"

Il Comune di San Quirico d'Orcia intende procedere ad affidare a terzi, l'uso e l'utilizzo - previa ultimazione dei lavori, realizzazione delle sistemazioni "a verde" ed arredo dei vari locali - del "Complesso immobiliare termale" posto nel Comune di San Quirico d'Orcia, frazione di Bagno Vignoni, Strada di Bagno Vignoni n. 1, contraddistinto al catasto del Comune di San Quirico d'Orcia al F. 49 part.lla 52 (d'ora in poi anche semplicemente "Complesso immobiliare") e meglio descritto, identificato e rappresentato nell'ALLEGATO 1 al presente Avviso che fa parte integrante e sostanziale di quest'ultimo.

La concessione mineraria termale è e rimarrà di proprietà del Comune di San Quirico d'Orcia con esclusione di qualsiasi diritto sulla medesima da parte di terzi.

L'Amministrazione si riserva di procedere anche in presenza di una sola offerta purché valida e congrua.

Il Complesso immobiliare non è vincolato ex art. art. 10 del D.Lgs. 42/2004 mentre l'area su cui lo stesso insiste è sottoposta ai seguenti vincoli:

• Vincolo Paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali D.lgs. 42/2004 art. 136 lett. c) e d) - (vincolo istituito con D.M. del 31/07/1986 n. 269)

• Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23)

1. ATTIVIVITA' ESERCITABILI ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il "Complesso immobiliare" dovrà essere adibito a – con il conseguente svolgimento al suo interno delle relative attività - "stabilimento termale" (id est balneoterapia collettiva, inalazioni, fangobalnoterapia ed altre attività similari da svolgersi in ambiente termale nell'ambito dei riconoscimenti terapeutici dell'acqua termale), "centro benessere" e "spa": il tutto secondo la capacità della struttura e l'offerta che sarà stata presentata dal concorrente vincitore della presente procedura ad evidenza pubblica. A tal fine l'operatore economico avrà diritto di utilizzare l'acqua termale della concessione mineraria Bagno Vignoni, nella misura massima di 2 l/s, previa sottoscrizione del "contratto di somministrazione" (ALLEGATO 5) – contenente modalità e termini dell'utilizzo dell'acqua termale di cui sopra - allegato al presente Avviso per farne parte integrante e sostanziale. Non sarà consentita la produzione, con l'acqua termale di cui al predetto contratto di somministrazione, di cosmetici destinati alla commercializzazione all'esterno del "Complesso immobiliare".

All'interno del "Complesso immobiliare" è, altresì, consentito lo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande ai clienti del "Complesso immobiliare" stesso nonché lo svolgimento di altre attività comunque compatibili con quelle di cui sopra.

Il soggetto che risulterà vincitore della presente procedura concorsuale dovrà presentare e coltivare l'istanza per l'ottenimento del convenzionamento dei trattamenti termali con il SSN e per l'accreditamento dei servizi secondo la normativa vigente nazionale e regionale in relazione alle attività erogabili per effetto della concessione mineraria.

Le chiusure e le aperture del Complesso Immobiliare dovranno essere comunicate al Comune di San Quirico con 60 giorni di anticipo, salvo cause di forza maggiore, e dovranno rispettare il seguente periodo minimo di apertura giornaliera: 6 ore al giorno e per almeno 9 mesi all'anno, di cui i tre mesi di chiusura non continuative.
I lavori dovranno essere terminati entro il 30 giugno 2027 e l'attività termale dovrà essere avviata entro il 31 luglio 2027.
Nell'indicazione delle tariffe all'utenza, l'operatore economico dovrà rispettare quanto indicato nel decreto Regione Toscana - Numero adozione: 10017 - Data adozione: 04/07/2017 – che testualmente prevede: "le tariffe da applicare all'utenza finale non possono essere inferiori ai prezzi praticati sul mercato per strutture analoghe in quanto tale circostanza potrebbe configurare come un trasferimento indebito del contributo pubblico a favore di soggetti privati", avendo come riferimento le tariffe applicate da strutture pubbliche o a partecipazione pubblica ubicate in provincia di Siena che hanno caratteristiche similari e offrono prestazioni di pari livello.
2. SOPRALLUOGO: l'effettuazione di un preventivo sopralluogo presso il Complesso immobiliare è condizione indispensabile per poter partecipare alla presente procedura concorsuale. Al termine del sopralluogo, il Comune di San Quirico d'Orcia rilascerà l'"Attestato di avvenuto sopralluogo" da inserire obbligatoriamente nella Busta A – "Documentazione Amministrativa". Il Complesso immobiliare potrà essere visionato previo appuntamento da concordare via mail all'indirizzo segreteria@comune.sanquiricodorcia.si.it. La richiesta di appuntamento dovrà indicare il nome del soggetto/società richiedente, l'indirizzo, il referente ed i recapiti telefonici per essere ricontattati. Gli operatori economici interessati sono invitati a richiedere l'appuntamento con congruo anticipo, in modo da consentire l'effettuazione del sopralluogo e il rilascio della relativa attestazione entro il termine di presentazione delle offerte. La presentazione dell'offerta in assenza della preventiva presa visione del Complesso immobiliare comporterà l'esclusione dalla presente procedura concorsuale.
3. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: l'uso e l'utilizzo – ai fini della sua gestione ed apertura al pubblico - del "Complesso immobiliare" verrà concesso all'operatore economico che avrà presentato l'offerta che sarà risultata economicamente più vantaggiosa sulla base dei criteri meglio indicati infra ovverosia che avrà ottenuto il punteggio più alto risultante dalla sommatoria dei punteggi attribuiti alla componente tecnica (cui è riservato sino ad un massimo di 70 punti) ed a quella economica (cui è riservato sino ad un massimo di 30 punti). Il punteggio minimo da conseguire per la valutazione dell'offerta tecnica è pari a 25 punti (sul massimo di 70 punti).
4. VALIDITA' DELLE OFFERTE: ogni concorrente può presentare una sola offerta che è vincolante per 150 giorni decorrenti dalla scadenza del termine ultimo di presentazione delle offerte.
5. DURATA DEL RAPPORTO, CANONE, RIMBORSO, SOMMINISTRAZIONE DELL'ACQUA TERMALE, LAVORI DA ESEGUIRE (c.d. "Progetto dei Lavori Obbligatori")
La durata dello stipulando contratto di concessione di uso e gestione del Complesso immobiliare per lo svolgimento, al proprio interno, delle attività e dei servizi di cui sopra, sarà pari ad anni quindici (15) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto stesso e con possibilità di rinnovo per ulteriori quindici (15) anni a richiesta del soggetto vincitore della presente procedura concorsuale.

Il canone annuo, per l'utilizzo e la gestione del Complesso immobiliare è posto a base di gara ed è fissato come di seguito specificato.
Il canone offerto sarà annualmente adeguato a partire dal sedicesimo anno, in base alle variazioni ISTAT, nella misura del 100%.
Non sarà dovuto alcun canone per i primi **dieci anni** dalla sottoscrizione del contratto. Stante la realizzazione di interventi di completamento della struttura a carico dell'aggiudicatario, è riconosciuta una riduzione del canone concessorio annuale, fino al quindicesimo anno dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione in uso e gestione del Complesso immobiliare, di Euro 20.000, **dall'undicesimo al quindicesimo anno** (per i primi dieci anni il canone non è dovuto).

Prospetto sintetico riassuntivo del canone dovuto

- dal primo al decimo anno: non dovuto
- dall'undicesimo al quindicesimo anno: Euro 20.000 (ventimila/00) annui cui va sommato il rialzo percentuale offerto in sede di partecipazione all'avviso pubblico. La rivalutazione in base alle variazioni ISTAT non sarà applicata.
- (eventuale) dal sedicesimo al trentesimo: Euro **46.000,00** (**quarantaseimila**/00) annui cui va sommato il rialzo percentuale offerto in sede di partecipazione all'avviso pubblico, il tutto oltre IVA e con adeguamento annuale ISTAT.

Alla scadenza dei primi 24 mesi del rapporto di concessione (due anni), l'Amministrazione Comunale riconoscerà al Gestore un rimborso per i lavori di completamento svolti come da "Progetto dei Lavori Obbligatori", debitamente autorizzati ed eseguiti sull'immobile.
L'importo di tale rimborso sarà determinato sulla base di una perizia asseverata redatta da un Revisore Legale dei Conti (iscritto nel relativo Registro presso il MEF o altro competente ente riconosciuto) o da un Tecnico Abilitato iscritto all'Albo professionale (Architetto/Ingegnere) nominato esclusivamente dal Comune.
Il rimborso sarà calcolato nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:
- Limite percentuale: La somma **non potrà in ogni caso eccedere il 30%** del valore dei lavori effettivamente svolti e rendicontati, così come attestati dalla perizia.
- Massimale assoluto: Il rimborso **non potrà comunque superare la soglia massima complessiva di Euro 200.000,00** (duecentomila/00), indipendentemente dall'entità dell'investimento sostenuto e nel rispetto del limite percentuale sopra riportato.

La spesa per **l'incarico del perito** sarà posta integralmente a carico del Gestore. L'Amministrazione provvederà ad anticipare l'onere, per poi detrarne l'importo analitico dalla prima rata del rimborso spettante.
La liquidazione della somma spettante avverrà in n. **3 (tre) tranche annuali** di pari importo, con decorrenza dalla data di approvazione della perizia e riconsegna dell'immobile, previo accertamento della regolarità dei pagamenti del canone e dello stato dei luoghi.
La somministrazione dell'acqua termale al Complesso immobiliare, a titolo oneroso, è disciplinata da un autonomo contratto – secondo l'allegato schema (ALLEGATO 6) facente parte integrante e sostanziale del presente Avviso - che il soggetto vincitore della presente procedura concorsuale sottoscriverà con il Comune di San Quirico d'Orcia contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione in uso e gestione del Complesso immobiliare.

Il soggetto vincitore della presente procedura concorsuale **dovrà eseguire, interamente a proprie cure e spese - ed entro il termine di un anno decorrente dalla sottoscrizione del contratto di concessione in uso e gestione del Complesso immobiliare** - il "*Progetto dei Lavori Obbligatori*" e, dunque, in estrema sintesi, dovrà provvedere alla realizzazione delle opere di completamento conformemente all'elenco sintetico Lavori Obbligatori (ALLEGATO 8) che viene allegato al presente Avviso per farne parte integrante e sostanziale.
Resta inteso:
- che il soggetto vincitore dovrà ottenere, a proprie cure e spese, tutte le certificazioni relative agli impianti oggetto di intervento;
-che il "*Progetto dei Lavori Obbligatori*" dovrà essere realizzato nel rispetto dei vincoli esistenti, della normativa edilizia, urbanistica, paesaggistica ed ambientale e previa acquisizione dei necessari titoli abilitativi;
- che il "Progetto dei Lavori Obbligatori", prima dell'inizio dei lavori, dovrà ottenere, a cura e spese del soggetto vincitore, il parere favorevole dell'Azienda USL competente in ordine ai requisiti per l'esercizio dell'attività termale e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai fini della prevenzione incendi (D.P.R. n. 151/2011), recependone le eventuali prescrizioni senza oneri per il Comune e senza proroga dei termini previsti dal presente Avviso; al termine dei lavori il soggetto vincitore dovrà presentare la SCIA antincendio ai fini dell'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi;
- che i lavori dovranno essere eseguiti da imprese in possesso dei requisiti di idoneità tecnica (SOA) previsti dal "Codice dei Contratti Pubblici" nonché in possesso dei requisiti di ordine generali-assenza di cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023;
- che il "*Progetto dei Lavori Obbligatori*" dovrà prevedere la realizzazione di tutti gli interventi e sistemazioni di cui sopra e la fornitura e posa in opera di tutti gli arredi necessari per lo svolgimento delle attività e dei servizi offerti all'interno del Compendio immobiliare;
-che il "*Progetto dei Lavori Obbligatori*" sarà eseguito a cura e spese del concorrente risultato vincitore della presente procedura concorsuale, previo ottenimento, sempre a proprie cure e spese, di tutte le autorizzazioni/permessi/licenze o nulla osta comunque denominati, necessari per porre in essere quanto previsto nel progetto;
- che sarà a carico del soggetto vincitore della presente procedura concorsuale l'ottenimento di tutti i permessi/autorizzazioni/licenze o nulla osta comunque denominati per lo svolgimento, all'interno del Complesso immobiliare, delle attività e dei servizi proposti;
- che qualora uno o più degli interventi che compongono il "*Progetto dei Lavori Obbligatori*" non possa/possano essere eseguito/i ancorché per cause non imputabili all'offerente, lo stesso sarà tenuto a corrispondere, al Comune di San Quirico d'Orcia, il valore dell'intervento non eseguito così come indicato dall'offerente stesso nel proprio computo metrico-estimativo e, comunque, così come verificato e stimato dallo stesso Comune di San Quirico d'Orcia.

6. STUDIO GRAFICO E TUTELA DELL'IMMAGINE

Sarà a carico del soggetto vincitore della presente procedura concorsuale la predisposizione di apposito studio grafico identificativo del "Complesso immobiliare" e dell'attività ivi svolta, con lo scopo di soddisfare l'interesse di tutela e promozione del nome e del marchio: il tutto da concordarsi con il Comune di San Quirico d'Orcia. La registrazione dello "studio grafico", del nome e del marchio sarà effettuata dal Comune di San Quirico d'Orcia stesso, il quale si riserverà

l'utilizzo diretto e indiretto dello studio grafico, del nome e del marchio per il perseguimento dei propri fini statutari e regolamentari di tutela, promozione e valorizzazione dello stabilimento termale di Bagno Vignoni, nell'ottica del perseguimento dell'interesse pubblico sopra indicato. Resta inteso che le attività di comunicazione e promozione del "Complesso immobiliare" e dell'attività ivi svolta dovranno rispettare i principi regolanti la tutela dell'immagine di Bagno Vignoni, come tra l'altro disciplinato nel Regolamento per l'effettuazione delle riprese foto, video e cinematografiche.

7. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE - ASSENZA DI CAUSE DI ESCLUSIONE

Possono presentare offerta gli operatori economici, persone fisiche e giuridiche, in possesso dei seguenti requisiti:

Requisiti di ordine generali-assenza di cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 e secondo quanto ivi previsto, da dichiarare in sede di presentazione dell'offerta mediante la "domanda di partecipazione" redatta secondo il modello predisposto dal Comune di San Quirico d'Orcia (quanto alla "disciplina dell'esclusione" troverà applicazione l'art. 96 del D.Lgs. n. 36/2023);

Requisito di idoneità professionale: iscrizione nel Registro delle Imprese o all'Albo delle Imprese artigiane presso la Camera Commercio, Industria Artigianato, Agricoltura (C.C.I.A.A.) per attività pertinenti a quelle espletabili all'interno del Complesso immobiliare.

In caso di operatore economico di altro Stato membro non residente in Italia è richiesto di dichiarare ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 28 dicembre 2000, n. 445, di essere iscritto in uno dei registri professionali o commerciali di cui all'allegato II.11. del D.Lgs. n. 36/2023

Requisito di capacità economico-finanziaria: dichiarazione di un istituto di credito circa la solidità economica finanziaria dell'operatore economico rilasciata secondo l'allegato modello (ALLEGATO 12) e dunque del seguente tenore: "*Su richiesta di ....., con sede legale nel Comune di ..... alla via .....n. ....., C.F.…… P.I. ....., vi comunichiamo che si tratta di operatore economico nostro cliente e con il quale fino ad ora abbiamo intrattenuto rapporti bancari caratterizzati da normalità e correttezza, in quanto ha sempre fatto fronte ai suoi impegni e operato movimenti bancari con regolarità. Si tratta, pertanto, di un cliente a noi favorevolmente conosciuto in quanto dispone di adeguati requisiti di solvibilità. Vi preghiamo di fare uso strettamente riservato e discreto delle informazioni contenute nella presente dichiarazione*".

Requisito di capacità tecnica e professionale: aver svolto, in modo continuativo (salve le interruzioni temporanee determinate dalla necessità di provvedere alla manutenzione delle strutture e dei relativi impianti), attività, nel settore del benessere e/o nel settore termale, almeno nei cinque anni antecedenti il termine di scadenza di presentazione delle offerte.

Fermo il divieto di associazione in partecipazione sia durante la procedura di gara sia successivamente all'aggiudicazione (pena l'annullamento dell'eventuale aggiudicazione e la risoluzione del contratto), è ammessa la partecipazione alla presente procedura anche di **concorrenti sotto forma di "raggruppamento di operatori economici non costituito"** (ovverosia formato da più operatori economici, temporaneamente riuniti ai fini della partecipazione alla presente procedura concorsuale).

Resta inteso che in tal caso:
i. ciascun operatore economico componente il "raggruppamento di operatori economici" dovrà essere in possesso dei "*Requisiti di ordine generali-assenza di cause di esclusione*", del "*Requisito di idoneità professionale*" e del "*Requisito di capacità economico- finanziaria*" mentre il "*Requisito di capacità tecnica e professionale*" potrà essere posseduto dal raggruppamento nel suo complesso;
ii. la "*Domanda di partecipazione*" e la "*Referenza bancaria*" dovranno essere presentate da ciascuno componente il raggruppamento (e nel compilare la "*Domanda di partecipazione*" l'operatore economico dovrà prestare attenzione a completare la domanda anche nella parte della stessa riservata al "raggruppamento di operatori economici non costituito" in cui si dovrà prestare l'impegno, nel caso in cui il "raggruppamento" dovesse risultare vincitore della gara ed ai fini della sottoscrizione del contratto di concessione dell'uso e gestione del Complesso immobiliare, a costituire una persona giuridica insieme agli altri componenti del raggruppamento stesso oppure ad assumere in solido con gli altri componenti del raggruppamento tutte le obbligazioni del predetto contratto);
iii. l'"*Offerta economica*" e lo schema del "*Contratto di concessione in uso e gestione del Complesso immobiliare*" dovranno essere sottoscritte da tutti i componenti il raggruppamento;
iv. l'"*Attestazione di avvenuto sopralluogo*" presso il Complesso immobiliare dovrà essere presentata da ciascuno componente il raggruppamento;
v. il "*Piano delle attività e dei servizi*", il "*Piano di promozione e commercializzazione*", il "*Piano economico-finanziario di copertura*", il "*Progetto dei Lavori Obbligatori*" dovranno essere sottoscritti da tutti i componenti il raggruppamento.
vi. la garanzia fideiussoria per la "*cauzione provvisoria*" dovrà essere intestata e sottoscritta da tutte gli operatori economici che compongono il raggruppamento medesimo.
La partecipazione alla gara dei concorrenti in più di un raggruppamento ovvero in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento, determinerà l'esclusione dei medesimi se saranno integrati i presupposti di cui all'articolo 95, comma 1, lettera d) del D.Lgs. n. 36/2023 (applicabile alla presente procedura in virtù dell'esplicito richiamo ad esso) 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.
La modifica del "raggruppamento di operatori economici non costituito" sarà ammissibile nei termini indicati dall'articolo 97 del D.Lgs. n. 36/2023 (applicabile alla presente procedura in virtù dell'esplicito richiamo ad esso) nonché in caso di recesso di uno o più componenti il raggruppamento - ed anche se il raggruppamento si riduce a un unico soggetto - sempre che gli operatori economici rimanenti abbiano i requisiti richiesti.
Nel caso in cui il "raggruppamento" dovesse risultare vincitore della presente procedura ad evidenza pubblica, il contratto di concessione di uso e gestione del Complesso immobiliare sarà stipulato con tutti i soggetti componenti il raggruppamento stesso (i quali, dunque, assumeranno tutte le obbligazioni in solido fra di loro) oppure con la persona giuridica che verrà costituita fra i componenti del raggruppamento stesso.

8. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE STESSE E DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Per partecipare alla presente procedura concorsuale gli operatori economici dovranno identificarsi - prima della scadenza del termine per la presentazione dell'offerta - sul Sistema di acquisti telematici della Regione Toscana, accessibile all'indirizzo: https://start.toscana.it/ ed inserire la documentazione richiesta. Per identificarsi gli operatori economici dovranno completare la procedura di registrazione on line presente sul Sistema.
La registrazione, completamente gratuita, avviene preferibilmente utilizzando un certificato digitale di autenticazione, in subordine tramite userid e password. Il certificato digitale e/o la userid e password utilizzati in sede di registrazione sono necessari per ogni successivo accesso ai documenti della procedura. L'utente è tenuto a non diffondere a terzi la chiave di accesso (User ID) a mezzo della quale verrà identificato dal Comune di San Quirico d'Orcia e la password.
Istruzioni dettagliate su come completare la procedura di registrazione sono disponibili sul sito stesso nella sezione dedicata alla procedura di registrazione o possono essere richieste secondo quanto indicato nel portale https://start.toscana.it/.
Gli operatori economici interessati dovranno far pervenire la propria offerta **entro il termine perentorio del trentesimo giorno di pubblicazione all'albo pretorio online del presente avviso,** secondo le modalità di seguito indicate.
La gara si svolgerà in modalità telematica: le offerte dovranno essere formulate dagli operatori economici e verranno ricevute dal Comune di San Quirico d'Orcia esclusivamente per mezzo del Sistema Telematico di Acquisto della Regione Toscana, accessibile all'indirizzo Internet: https://start.toscana.it/.
Tutta la documentazione richiesta dovrà essere prodotta in modalità telematica sul suddetto sito e, ove richiesto, firmata digitalmente.
Tutta la documentazione di gara è consultabile e disponibile all'indirizzo Internet sopra citato nonché presso il sito internet del Comune di San Quirico d'Orcia, Amministrazione Trasparente, Profilo del Committente, nella sezione dedicata alla presente procedura.
Si consiglia ai soggetti interessati di svolgere per tempo la procedura di registrazione sul sistema e di caricare i documenti, in modo da tener conto dei tempi tecnici dovuti al peso ed alla velocità delle strumentazioni disponibili.
Le comunicazioni indirizzate specificatamente agli operatori economici (ad es. risposte a richieste chiarimenti) verranno date per eseguite con la spedizione effettuata alla casella di posta elettronica indicata dal concorrente ai fini della procedura telematica.
L'operatore economico dovrà comunicare eventuali cambiamenti di indirizzo di posta elettronica. In assenza di tale comunicazione, il Comune di San Quirico d'Orcia ed il Gestore del Sistema non saranno responsabili per l'avvenuta mancanza di comunicazione.
Eventuali comunicazioni aventi carattere generale (comunicazioni relative alla procedura di gara, modifiche documentazione, etc…) saranno pubblicate sul portale START nel dettaglio gara nonché presso il sito internet del Comune di San Quirico d'Orcia, Amministrazione Trasparente, Profilo del Committente, nella sezione dedicata alla presente procedura
Per la consultazione delle proprie comunicazioni ogni concorrente dovrà seguire la procedura indicata su https://start.toscana.it/
Attenzione: il sistema telematico di acquisti online della Regione Toscana – Altri Enti Pubblici RTRT utilizza la casella denominata noreply@start.toscana.it per inviare tutti i messaggi di posta elettronica. I concorrenti sono tenuti a controllare che le mail inviate dal sistema non vengano

respinte, né trattate come Spam dal proprio sistema di posta elettronica e, in ogni caso, a verificare costantemente sul sistema la presenza di comunicazioni.
Per partecipare alla presente procedura concorsuale dovrà essere inserita nel sistema telematico, nello spazio relativo alla gara, **entro e non oltre il termine perentorio di cui sopra, la seguente documentazione:**
A) Documentazione Amministrativa di cui infra.
B) Offerta Tecnica di cui infra
C) Offerta Economica di cui infra
"**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**" costituita da:
-**Domanda di partecipazione**, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del concorrente (con allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore stesso) redatta secondo l'allegato Modello (ALLEGATO 9) e, dunque, contenente tutte le dichiarazioni ivi previste fra le quali:
- le dichiarazioni circa il possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla presente procedura concorsuale (e dunque circa l'insussistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023);
- la dichiarazione di impegno a produrre, prima della sottoscrizione del contratto, una fideiussione bancaria o assicurativa di primaria compagnia, con massimale minimo di Euro 1.000.000 (un milione/00), a garanzia di eventuali danni a persone o cose, ivi compreso il Complesso immobiliare ed ivi compresi gli eventuali danni ad esso derivanti dall'esecuzione degli interventi di cui al "*Progetto dei Lavori Obbligatori*" nonché da qualsiasi altra causa verificatasi nel corso del rapporto, anche per fatto di terzi (resta inteso che l'impegno dovrà riguardare una fideiussione della durata pari a quella del contratto di concessione in uso e gestione del Complesso immobiliare e prevedente espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di San Quirico d'Orcia); fino al collaudo/verifica positiva e formale accettazione, da parte del Comune di San Quirico d'Orcia, dei lavori di cui al "Progetto dei Lavori Obbligatori", la garanzia dovrà mantenere la forma di fideiussione bancaria o assicurativa con le caratteristiche sopra indicate; da tale momento, previa comunicazione specifica e accettazione scritta del Comune, essa potrà essere sostituita da una polizza assicurativa con massimale non inferiore a Euro 1.000.000,00 (un milione/00), vincolata a favore del Comune di San Quirico d'Orcia per danni a persone o cose e da mantenere per l'intera residua durata del contratto;
- la dichiarazione di impegno a produrre, prima della sottoscrizione del contratto di concessione in uso e gestione del Complesso immobiliare, una fideiussione bancaria o assicurativa di primaria compagnia, con massimale minimo di Euro 100.000,00 (centomila/00) a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, a cominciare, dunque, dal pagamento del canone (anche in tal caso l'impegno dovrà avere ad oggetto la presentazione di una fideiussione, della durata pari a quella del contratto di concessione e prevedente espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di San Quirico d'Orcia);

- la dichiarazione di impegno ad applicare al personale impiegato all'interno del Complesso immobiliare il contratto collettivo nazionale e territoriale in vigore per il settore e per la zona stipulato dalle associazione dei datori di lavoro e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale e quello il cui ambito di applicazione sia strettamente connesso con le attività ed i servizi rispettivamente svolgibili ed espletabili all'interno del Complesso immobiliare;
- la dichiarazione di accettazione, senza eccezione e riserva alcuna, di tutto quanto previsto dal presente Avviso.
- Cauzione provvisoria di Euro 4.600,00 (quattromilaseicento/00) pari al 10% dell'importo del canone annuo ordinario a base di gara, costituita, a favore del Comune di San Quirico, in uno dei seguenti modi:
- dal versamento, a titolo di pegno in favore del Comune di San Quirico d'Orcia, della suddetta somma presso la Tesoreria del Comune di San Quirico d'Orcia (conto corrente intestato al Comune di San Quirico d'Orcia, con sede in San Quirico d'Orcia, Piazza Chigi, n. 2, codice fiscale 00216560524, IBAN IT84 M070 7572 0200 0000 0740 339, indicando la seguente causale: *"Cauzione per l'offerta per l'affidamento in concessione del Complesso immobiliare denominato "Stabilimento termale di Bagno Vignoni*" (in tale caso, all'offerta, dovrà essere allegata la ricevuta di avvenuto versamento dell'importo relativo alla cauzione provvisoria).
- a scelta del concorrente da una garanzia fideiussoria rilasciata da una impresa bancaria o assicurativa che risponda ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, oppure da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'apposito albo e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La garanzia fideiussoria deve essere emessa e firmata digitalmente; essa deve essere altresì verificabile telematicamente presso l'emittente ovvero gestita mediante ricorso a piattaforme operanti con tecnologie basate su registri distribuiti ai sensi dell'articolo 8-ter, comma 1, del decreto-legge 14 dicembre 2018, n. 135, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 febbraio 2019, n. 12, conformi alle caratteristiche stabilite dall'AGID con il provvedimento di cui all'articolo 26, comma 1. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di San Quirico d'Orcia. La garanzia deve avere efficacia per almeno centocinquanta giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte. La garanzia copre la mancata aggiudicazione dopo la proposta di aggiudicazione e la mancata sottoscrizione del contratto imputabili a ogni fatto riconducibile all'aggiudicatario o conseguenti all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159. La garanzia sarà svincolata anche con riguardo ai non aggiudicatari, al momento della sottoscrizione del contratto. La garanzia fideiussoria dovrà essere conforme allo schema tipo di cui all'articolo 117, comma 12 del D.Lgs. n. 36/2023.

-**Originale della referenza bancaria**, redatta secondo l'allegato Modello (ALLEGATO 11), rilasciata da un primario istituto di credito ed attestante la solidità economica e finanziaria dell'operatore economico.

"**OFFERTA TECNICA**" costituita da:

-**Attestazione di avvenuto sopralluogo** presso il Complesso immobiliare rilasciata dal Comune di San Quirico al termine dell'eseguito sopralluogo (e redatta secondo l'ALLEGATO 10);

- **Schema del "contratto concessione in uso e gestione del Complesso immobiliare"** firmato digitalmente dal legale rappresentante del concorrente per accettazione di tutte le sue clausole (ALLEGATO 6);

- "**Progetto dei Lavori Obbligatori**" firmato digitalmente dal legale rappresentante del concorrente costituito da:

i. una "relazione tecnica" illustrativa e descrittiva degli interventi e degli arredi proposti nonché delle sistemazioni interne ed esterne offerte, con l'indicazione delle caratteristiche e dei materiali proposti (con riguardo alle sistemazioni interne ed esterne ed agli arredi si prediligeranno l'innovatività delle soluzioni proposte nonché l'utilizzo di materiali naturali e/o di recupero così come pure l'utilizzo di arredi di design) e con l'indicazione e l'allegazione di quant'altro (depliant e/o cataloghi) ritenuto utile per apprezzare la funzionalità di quanto offerto in rapporto ad uno stabilimento termale-centro benessere-spa qual è il Complesso immobiliare;

ii. elaborati grafici e progettuali (redatti da professionisti a ciò abilitati) degli interventi offerti/proposti;

iii. rendering 3D, a colori, del Complesso immobiliare completato (e quindi rendering 3D, a colori, dei suoi ambienti interni nonchè dell'area esterna di pertinenza, così come si presenteranno una volta eseguiti gli interventi e le sistemazioni proposti ed una volta collocati gli arredi offerti);

iv. cronoprogramma della realizzazione ed esecuzione di quanto sopra;

v. il computo metrico-estimativo degli interventi, degli arredi e delle sistemazioni interne ed esterne (diviso per i vari interventi, arredi e sistemazioni interne ed esterne);

- **Piano delle attività e dei servizi** (redatto in massimo 15 cartelle - solo fronte - formato A4, carattere Times New Roman, dimensione 12, interlinea 1, margine superiore 2,5 cm, margine inferiore 2 cm, margine sinistro 2 cm, margine destro 2 cm: la Commissione di gara non procederà alla lettura e, dunque, alla valutazione del contenuto delle cartelle eccedenti il numero di 15 sopra indicato) firmato digitalmente dal legale rappresentante del concorrente, contenente:

i. la descrizione e l'illustrazione delle attività e dei servizi nonchè delle loro modalità di svolgimento anche in correlazione fra di loro, che il concorrente - ai fini e tenendo conto del soddisfacimento delle precipue esigenze delle varie tipologie di clienti (bambini, ragazzi, adulti, persone anziane, diversamente abili) - si impegna a svolgere e ad offrire all'interno del Complesso immobiliare a partire dall'apertura al pubblico di quest'ultimo;

ii. l'indicazione delle figure e dei profili professionali da inserire nel Complesso immobiliare per lo svolgimento delle attività e dei servizi offerti;

iii. l'indicazione e l'illustrazione delle procedure interne di controllo qualitativo di gestione;

iv. il **"**programma delle manutenzioni" ossia la descrizione (completa dell'indicazione dei relativi e prevedibili costi) degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del Complesso immobiliare che il concorrente si impegna ad eseguire, nell'arco temporale di durata del contratto,

per garantire l'efficienza e la funzionalità del Complesso immobiliare stesso per tutta la durata del rapporto.

- **Piano di promozione e commercializzazione** (redatto in massimo 5 cartelle - solo fronte - formato A4, carattere Times New Roman, dimensione 12, interlinea 1, margine superiore 2,5 cm, margine inferiore 2 cm, margine sinistro 2 cm, margine destro 2 cm: la Commissione di gara non procederà alla lettura e, dunque, alla valutazione del contenuto delle cartelle eccedenti il numero di 5 sopra indicato) firmato digitalmente dal legale rappresentante del concorrente e contenente la descrizione delle iniziative e delle azioni (nonchè delle relative modalità di attuazione con l'indicazione della tipologia, del numero, della tempistica e delle risorse economiche destinate ad ogni azione) di promozione e commercializzazione del Complesso immobiliare nonché dei relativi servizi e delle relative attività presso il territorio (anche tramite opportune sinergie ed iniziative fra le varie strutture turistico-ricettive presenti nel territorio della Provincia di Siena) ed in relazione alla fruizione turistica in generale. Al Piano di promozione e commercializzazione potranno essere allegati elaborati grafici, depliants e quant'altro ritenuto utile per la sua migliore comprensione e valutazione. Resta inteso che le attività di comunicazione e promozione del "Complesso immobiliare" e dell'attività ivi svolta dovranno rispettare i principi regolanti la tutela dell'immagine di Bagno Vignoni, come tra l'altro disciplinato nel Regolamento per l'effettuazione delle riprese foto, video e cinematografiche.

"**OFFERTA ECONOMICA**" costituita da:

-**l'offerta economica** - redatta secondo l'allegato Modello (ALLEGATO 12), sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del concorrente e contenente l'indicazione del rialzo percentuale sul canone annuo offerto. Non saranno accettate offerte al ribasso. In caso di discordanza fra l'indicazione dell'importo in cifre e quello in lettere, varrà l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di San Quirico d'Orcia;

-**Piano economico-finanziario di copertura** dal quale si possa evincere l'equilibrio economico-finanziario ovvero l'adeguatezza e la sostenibilità dell'offerta, con l'indicazione del piano di ammortamento degli investimenti previsti, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione. Tale piano economico-finanziario dovrà essere asseverato da un professionista abilitato o, in alternativa, da una società di revisione.

9. COMMISSIONE GIUDICATRICE: ai fini della selezione della migliore offerta, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sarà nominata una commissione giudicatrice, composta da un minimo di tre ad un massimo di cinque componenti di adeguate competenze professionali, che, valuterà la documentazione di gara e le offerte dei partecipanti, attribuirà i punteggi previsti e provvederà ad effettuare la conseguente proposta di aggiudicazione. Per rendere omogenea l'assegnazione dei punteggi delle Offerte tecniche, per ognuno degli elementi di valutazione indicati al successivo punto 11, ciascun Commissario assegnerà ad ogni offerta uno dei seguenti giudizi:

- **Più che Ottimo**: al quale corrisponderà il 100% del punteggio attribuibile
- **Ottimo**: al quale corrisponderà l'87,5% del punteggio attribuibile;
- **Più che Buono**: al quale corrisponderà il 75% del punteggio attribuibile;
- **Buono**: al quale corrisponderà il 62,5% del punteggio attribuibile;
- **Discreto**: al quale corrisponderà il 50% del punteggio attribuibile;
- **Più che Sufficiente**: al quale corrisponderà il 37,5% del punteggio attribuibile;

- **Sufficiente**: al quale corrisponderà il 25% del punteggio attribuibile;
- **Appena Sufficiente**: al quale corrisponderà il 12,5% del punteggio attribuibile;
- **Insufficiente**: al quale corrisponderà lo 0% del punteggio attribuibile.

Ogni commissario attribuirà il punteggio in base al proprio giudizio. Per ogni elemento dell'offerta oggetto di valutazione, la valutazione finale della Commissione giudicatrice risulterà dalla media aritmetica dei punteggi assegnati, dai singoli componenti della stessa, all'elemento via via in considerazione. I punteggi delle Offerte economiche saranno, invece, assegnati dalla Commissione sulla base della formula di cui al successivo punto 11.

10. SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le operazioni di gara avranno inizio il giorno **19 novembre 2026** presso la sede del Comune di San Quirico (eventuali modifiche della data indicata saranno comunicate con congruo anticipo, mediante PEC ai concorrenti e pubblicate sul sito internet del Comune di San Quirico d'Orcia nella sezione "Amministrazione Trasparente" sotto la voce gare e concorsi) e saranno svolte nei termini che seguono.

In seduta pubblica la Commissione giudicatrice procederà:

- a verificare la tempestività delle offerte pervenute;
- ad aprire ed a verificare la completezza e la regolarità della "Documentazione Amministrativa";
- ad aprire ed a verificare la completezza e la regolarità delle "Offerte tecniche".

Successivamente la Commissione giudicatrice, in una o più sedute riservate, provvederà a valutare le offerte tecniche pervenute attribuendo a ciascuna di esse il punteggio previsto al successivo punto 11 del presente Avviso.

Terminato l'esame e la valutazione delle offerte tecniche, verrà fissata un'apposita riunione in seduta pubblica. Data ed ora della stessa saranno comunicate ai concorrenti ammessi, a mezzo PEC con congruo anticipo.

In tale seduta pubblica la Commissione provvederà:

- a dare lettura dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche di ciascun concorrente;
- ad aprire ed a verificare la completezza e regolarità delle "Offerte economiche" e quindi a dare lettura del canone offerto da ciascun concorrente, a registrarlo e ad attribuire il punteggio a ciascuna offerta economica ammessa secondo la formula indicata nel presente Avviso;
- a formare la graduatoria delle offerte ammesse;
- a proporre l'aggiudicazione della presente procedura concorsuale al concorrente risultato primo in graduatoria per aver presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa. In caso di parità di punteggio la proposta di aggiudicazione sarà fatta in favore del concorrente che avrà ricevuto il punteggio più alto con riferimento all'Offerta Economica.

SOCCORSO ISTRUTTORIO

Ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. n. 36/2023 – applicabile alla presente procedura concorsuale in virtù del richiamo operato dal presente Avviso - il Comune di San Quirico d'Orcia assegnerà il termine di dieci giorni per:

a) integrare di ogni elemento mancante la documentazione trasmessa nel termine per la presentazione delle offerte con la domanda di partecipazione alla procedura di gara, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica; la mancata presentazione della garanzia provvisoria è sanabile mediante documenti aventi data certa anteriore al termine fissato per la presentazione delle offerte;

b) sanare ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione e di ogni altro documento richiesto per la partecipazione alla procedura di gara, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica. Non sono sanabili le omissioni, inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente. L'operatore economico che non adempie alle richieste nel termine stabilito è escluso dalla procedura di gara.
La Commissione di gara potrà sempre richiedere chiarimenti sui contenuti dell'offerta tecnica e dell'offerta economica e su ogni loro allegato. L'operatore economico sarà tenuto a fornire risposta nel termine assegnato, che non sarà superiore a dieci giorni. I chiarimenti resi dall'operatore economico non potranno modificare il contenuto dell'offerta tecnica e dell'offerta economica.
Fino al giorno fissato per la loro apertura, l'operatore economico, con le stesse modalità di presentazione della domanda di partecipazione, potrà richiedere la rettifica di un errore materiale contenuto nell'offerta tecnica o nell'offerta economica di cui si sia avveduto dopo la scadenza del termine per la loro presentazione a condizione che la rettifica non comporti la presentazione di una nuova offerta, o comunque la sua modifica sostanziale, e che resti comunque assicurato l'anonimato.

11. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta economicamente più vantaggiosa verrà individuata sulla base dei seguenti criteri:

OFFERTA TECNICA Totale punti 70/100

- **Piano delle attività e dei servizi: da 0 a 50** così suddivisi:

i. attività e servizi offerti all'interno del Complesso immobiliare nonchè modalità di svolgimento degli stessi anche in correlazione fra di loro: da 0 a 25 punti;
ii. figure e profili professionali impiegati nel Complesso immobiliare per lo svolgimento delle attività e dei servizi offerti (valutando l'impegno del proponente all'incentivazione della presenza femminile e giovanile): da 0 a 8 punti;
iii. indicazione ed illustrazione delle procedure interne di controllo qualitativo di gestione: da 0 a 7 punti;
iv. il **"**programma annuale e pluriennale delle manutenzioni": da 0 a 10 punti.

I suddetti punti verranno attribuiti in base a quanto previsto al precedente punto 5 con riguardo al "Piano delle attività e dei servizi"

-Piano di promozione e commercializzazione: da 0 a 20 punti

I suddetti punti verranno attribuiti in base a quanto previsto al precedente punto 5 con riguardo al "Piano di promozione e commercializzazione"

Il punteggio minimo da conseguire per la valutazione dell'offerta tecnica è pari a 25 punti (sul massimo di 70 punti).

OFFERTA ECONOMICA Totale punti 30/100

Al concorrente che avrà offerto il rialzo più alto rispetto al canone posto a base di gara saranno attribuiti 30 punti mentre agli altri concorrenti verrà attribuito un punteggio proporzionalmente inferiore secondo la seguente formula:

Pi= 30* (Ri/Rmax) dove:

Pi = punteggio assegnato agli altri concorrenti
30 = punteggio massimo attribuibile all'offerta economica

Ri = percentuale offerta dagli altri concorrenti
Rmax = percentuale dell'offerta più alta

12. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Una volta disposta l'aggiudicazione, divenuta efficace ai sensi dell'articolo 17, comma 5 del D.lgs. n. 36/2023 e fatto salvo l'esercizio dei poteri di autotutela, la sottoscrizione del contratto di concessione in uso e gestione del Complesso immobiliare non potrà avvenire prima di trentacinque (35) giorni dall'invio dell'ultima delle comunicazioni PEC del provvedimento di aggiudicazione. Tale termine dilatorio non troverà applicazione se, a seguito di pubblicazione del presente Avviso, sarà stata presentata o sarà stata ammessa una sola offerta e non saranno state tempestivamente proposte impugnazioni dell'Avviso o le impugnazioni proposte risulteranno già respinte con decisione definitiva.

Se sarà proposto ricorso avverso l'aggiudicazione con contestuale domanda cautelare, il contratto non potrà essere stipulato dal momento della notificazione dell'istanza cautelare al Comune di San Quirico d'Orcia sino alla pubblicazione del provvedimento cautelare di primo grado o della sentenza di primo grado in caso di decisione del merito all'udienza cautelare. Per contro il contratto potrà essere stipulato quando, in sede di esame della domanda cautelare, il giudice si dichiarerà incompetente ai sensi dell'articolo 15, comma 4, del codice del processo amministrativo di cui all'Allegato 1 al D. Lgs. 2 luglio 2010, n.104 o fisserà con ordinanza la data di discussione del merito senza concedere misure cautelari o rinvierà al giudizio di merito l'esame della domanda cautelare, con il consenso delle parti, da intendersi quale implicita rinuncia all'immediato esame della domanda cautelare.

Tutte le spese e gli oneri relativi al contratto faranno carico, in via esclusiva, al concorrente aggiudicatario della presente procedura concorsuale. La mancata e non giustificata presentazione dell'aggiudicatario alla firma del contratto, comporterà la decadenza del medesimo dall'aggiudicazione ed il conseguente diritto, per il Comune di San Quirico d'Orcia di incamerare la "cauzione provvisoria" salva la possibilità per esso di chiedere il risarcimento per il maggior danno subito.

Atteso che la presente procedura ad evidenza pubblica è aggiudicata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e, dunque, anche sulla base dell'offerta tecnica proposta dal concorrente in sede di gara, il contratto di "concessione in uso e gestione del Complesso immobiliare" conterrà (come dallo schema di contratto allegato al presente Avviso) specifiche clausole di impegno del concorrente aggiudicatario all'esecuzione – nei termini e modalità ivi indicate - di tutto quanto previsto nella predetta offerta tecnica, con la previsione, altresì, sia di penali giornaliere in caso di ritardo, imputabile al concorrente- aggiudicatario, nell'esecuzione di quanto proposto nella propria offerta tecnica e sino della risoluzione del contratto – ex art. 1456 c.c. - nel caso in cui tali penali dovessero superare gli importi fissati nel contratto stesso.

13. CONTROLLI

Il Comune di San Quirico d'Orcia si riserva la facoltà di richiedere a ciascun concorrente – che in tal caso sarà obbligato a produrla - l'esibizione della documentazione attestante il possesso dei requisiti di partecipazione alla presente procedura concorsuale. Prima della stipulazione del contratto il Comune di San Quirico si riserva, altresì, la facoltà di effettuare una verifica presso le competenti strutture anche esterne al Comune di San Quirico d'Orcia (quali ad es.

Soprintendenza, Regione Toscana, ecc.) al fine di accertare la concreta eseguibilità del proposto "Progetto dei lavori obbligatori".

14. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: il Responsabile unico del procedimento è la Dott.ssa Virginia Pecci, Responsabile Area Amministrativa del Comune di San Quirico d'Orcia.

Il presente avviso con i relativi allegati è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di San Quirico d'Orcia, nella sezione "Amministrazione trasparente", ove verranno pubblicati anche eventuali chiarimenti.

Gli operatori economici interessati potranno presentare richieste di chiarimento in ordine al contenuto del presente avviso e dei relativi allegati tramite la piattaforma telematica START, entro e non oltre il termine del quinto Giorno antecedente la chiusura della procedura. Le risposte ai quesiti pervenuti entro il termine suddetto saranno pubblicate, in forma anonima, sulla piattaforma START e nella sezione «Amministrazione Trasparente» del sito istituzionale del Comune di San Quirico d'Orcia. Non sarà garantita risposta alle richieste pervenute oltre il termine sopra indicato.

Indirizzo presso cui prendere visione degli atti e chiedere informazioni:
San Quirico d'Orcia, Piazza Chigi, n. 2, Ufficio Segreteria
Tel. 0577/899703
Pec : comune.sanquirico@pec.consorzioterrecablate.it
e-mail: segreteria@comune.sanquiricodorcia.si.it

15. INFORMATIVA SULLA PRIVACY: Il trattamento dei dati dei Soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE 2016/679. I dati saranno trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento della presente procedura e saranno garantiti i diritti e la riservatezza dei Soggetti interessati.

L'incarico per lo svolgimento della figura di responsabile della protezione dei dati (RPD) ai sensi dell'art. 37 del Regolamento UE 2016/679 è affidato alla società Esseti Servizi Telematici srl che si avvale dell'avvocato Flavio Corsinovi.

16. GRUPPO DI LAVORO SUL COMPLESSO TERMALE

Al fine di garantire un'efficace interlocuzione tra l'Amministrazione Comunale e il concessionario, nonché per fornire indirizzi e valutazioni in merito allo svolgimento delle attività e delle iniziative relative al Complesso immobiliare termale di Bagno Vignoni, è istituito un Gruppo di Lavoro dedicato.

Il Gruppo di Lavoro ha funzioni di indirizzo e consultive, e non ha poteri decisionali o di gestione. Svolge attività di monitoraggio sull'attuazione delle attività e dei servizi previsti dalla concessione, in conformità a quanto stabilito dal presente Avviso e dal successivo contratto stipulato.

Il Gruppo di Lavoro è composto come segue: due componenti nominati dalla maggioranza consiliare; un membro nominato dalla minoranza consiliare.

Il Gruppo può essere integrato, su richiesta motivata dei componenti, con la partecipazione di tecnici in organico all'Amministrazione comunale o professionisti esterni, ove necessario per specifiche competenze tecniche relative alle attività termali, di ricerca o gestionali.

La partecipazione al Gruppo di Lavoro è a titolo gratuito. I componenti non riceveranno alcun corrispettivo, indennità o rimborso spese a carico dell'Amministrazione comunale di San Quirico d'Orcia per lo svolgimento delle attività connesse al Gruppo medesimo.
Le modalità di convocazione e funzionamento del Gruppo di Lavoro saranno stabilite con atto interno successivo all'affidamento, garantendo la massima efficienza e l'assenza di oneri aggiuntivi per l'Amministrazione, tenendo a riferimento la deliberazione di giunta comunale n. 171 del 5/12/2014 avente ad oggetto: "Approvazione disciplina essenziale per la costituzione dei gruppi di lavoro istituiti dalla giunta comunale".

17. ALLEGATI ALL'AVVISO PUBBLICO

- ALLEGATO 1 – Stato attuale del complesso immobiliare (planimetrie, foto, relazione descrittiva). L'elenco di consistenza dell'immobile comprende le certificazioni sullo stesso ottenute.
- ALLEGATO 2 - Concessione di coltivazione
- ALLEGATO 3 - Regolamento per la somministrazione di acqua termale
- ALLEGATO 4 - Decreti relativi all'acqua termale
- ALLEGATO 5 - Schema di contratto di somministrazione dell'acqua termale
- ALLEGATO 6 - Schema di contratto concessione in uso e gestione del Complesso immobiliare
- ALLEGATO 7 - Specifiche apparecchi sanitari presenti all'interno dell'immobile
- ALLEGATO 8 - Elenco sintetico lavori obbligatori
- ALLEGATO 9 - Modello della domanda di partecipazione
- ALLEGATO 10 - Attestazione di avvenuto sopralluogo
- ALLEGATO 11 - Modello della referenza bancaria
- ALLEGATO 12 - Modello dell'offerta economica

San Quirico d'Orcia, 13 Ottobre 2026

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA
Dott.ssa Virginia Pecci

PECCI
VIRGINIA
13.10.2026
19:34:17
GMT+02:00