



# COMUNE DI PERAROLO DI CADORE

PROVINCIA DI BELLUNO

Via Regina Margherita, 3 tel. 0435/71036 fax: 0435/71015  
Area Tecnica – [ut.perarolo@cmcs.it](mailto:ut.perarolo@cmcs.it)  
[perarolo.bl@cert.ip-veneto.net](mailto:perarolo.bl@cert.ip-veneto.net)

Perarolo di Cadore, 13/05/2026

Prot. n. informatico



**Finanziato  
dall'Unione europea**  
NextGenerationEU



**MINISTERO  
DELLA  
CULTURA**

## AVVISO PER INDAGINE DI MERCATO

FINALIZZATO AD ACQUISIRE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE  
A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA PER LA CONCESSIONE  
FINALIZZATA AI SERVIZI DI GESTIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA CON  
ANNESSO BAR/PUNTO RISTORO INSERITA NEL PROGETTO “*DA PERAROLO A  
VENEZIA: VIAGGIO TRA L’ACQUA E L’INGEGNO*” FINANZIATO NELL’AMBITO DEL  
BANDO del PNRR, Missione 1 Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura, Componente  
3 — Cultura 4.0 (MI C3). Misura 2 “*Rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio culturale,  
religioso e rurale*”, Investimento, 2.1: “*Attrattività dei borghi storici*”, finanziato dall’Unione  
Europea NEXT GENERATION UE

CUP: C77B22000000006

Approvato con Determina n. 77 del 13/05/2025

### 1. PREMESSE

- Il Progetto “*Da Perarolo a Venezia: viaggio tra l’acqua e l’ingegno*” è stato ammesso a finanziamento nell’ambito del PNRR, Missione 1 – Componente 3 – Investimento 2.1: “*Attrattività dei borghi storici*”, finanziato dall’Unione Europea – NextGenerationEU.
- L’Intervento 4.1 del Progetto, denominato “*Programmazione e gestione dell’offerta integrata*”, persegue l’obiettivo di accrescere l’efficienza nella gestione dei servizi e delle attività, sia nel settore culturale che in quello turistico, promuovendo lo sviluppo di meccanismi di coordinamento e una gestione integrata dell’offerta territoriale.

- L'intervento 5.4 del Progetto denominato "*Ristrutturazione edificio comunale da adibire a struttura ricettiva extralberghiera*" ha consentito l'adeguamento di un edificio comunale al fine di darne una destinazione turistica. In particolare nell'edificio sono state ricavate 3 stanze con 2 bagni per complessivi 5 posti letto.
- Nell'ambito del Progetto "INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO FINALIZZATI ALLO SVILUPPO DEGLI INTERESSI AMBIENTALI E DELLA VIABILITÀ SOSTENIBILE LUNGO IL FIUME PIAVE" finanziato dal Fondo per la valorizzazione e la promozione delle aree territoriali svantaggiate confinanti con le regioni a statuto speciale annualità 2018-2020, è stata riqualificata la vecchia stazione di benzina dandone la destinazione di "Info Point" con annesso "Punto ristoro/bar".
- Il già richiamato Intervento 4.1 del Progetto "*Da Perarolo a Venezia: viaggio tra l'acqua e l'ingegno*" ha assegnato la gestione del solo locale "Info Point" alla DMO Dolomiti Bellunesi mediante apposito contratto di concessione.
- In linea con le finalità generali del Progetto "*Da Perarolo a Venezia: viaggio tra l'acqua e l'ingegno*" e con l'obiettivo di ottimizzare la gestione della struttura ricettiva suddetta associandola anche a servizi di reception e prima colazione il Comune di Perarolo intende ora procedere alla valorizzazione della struttura unitariamente al servizio Bar/Ristoro presso il nuovo Info Point. L'iniziativa mira pertanto ad attuare un modello gestionale innovativo e virtuoso che metta a sistema le funzioni di accoglienza e informazione turistica con le funzioni di ospitalità attivando nuove azioni concrete di rigenerazione socio-economica del Borgo di Perarolo di Cadore.
- Per la realizzazione dell'intervento *de quo*, il Comune ha deciso di ricorrere all'istituto del Partenariato Pubblico-Privato (PPP), e in particolare all'affidamento di un contratto di concessione di servizi ai sensi dell'art. 177 del d.lgs. 31 marzo 2023 n. 36 (di seguito, anche solamente "**Codice**").
- L'affidamento, in regime di concessione, della gestione del servizio verrà formalizzato mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando ai sensi dell'art. 187, comma 1, del Codice.
- L'avvio della procedura negoziata viene preceduto dalla pubblicazione del presente specifico avviso a valere quale indagine di mercato per l'individuazione degli operatori economici interessati.
- Il presente avviso viene pubblicato sulla sezione "Amministrazione Trasparente" del sito del Comune di Perarolo di Cadore, nel rispetto dei principi innanzi indicati (che costituiscono parte sostanziale ed integrale del presente documento), al fine di consentire agli operatori interessati ed in possesso dei requisiti di seguito richiesti di manifestare il proprio interesse.
- La presente procedura attiene a una concessione di servizi regolata dagli artt. 176 – 192 del Codice. La controprestazione a favore del concessionario consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente i servizi oggetto dell'affidamento, con il conseguente trasferimento del rischio operativo in capo all'operatore medesimo, come definito dall'art. 177, comma 1, del Codice. Tutti gli oneri connessi alla realizzazione dell'investimento ed alla gestione del servizio saranno sostenuti dal partner privato. Al fine di garantire il corretto equilibrio economico-finanziario e la natura di partenariato dell'operazione, l'eventuale contribuzione pubblica non potrà superare la soglia del 49%, assicurando che la quota di investimento a carico del privato sia prevalente e significativa nonché tale da garantire l'effettiva allocazione del rischio operativo in capo al concessionario.

- Gli operatori economici interessati possono presentare la propria manifestazione di interesse a partecipare alla procedura negoziata per l'individuazione del concessionario, che sarà successivamente selezionato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
- Saranno invitati tutti gli operatori economici, in possesso dei requisiti richiesti, che formuleranno validamente la manifestazione di interesse.
- Tale indagine non ingenera negli operatori economici alcun affidamento, potendo l'Ente Concedente a suo insindacabile giudizio interrompere l'indagine e non dar seguito all'affidamento (*cfr.* art. 2, all. II.1 del Codice).
- Le prestazioni oggetto della presente procedura di affidamento sono strettamente propedeutiche alla valorizzazione di beni realizzati nell'ambito del PNRR. Di conseguenza, anche nell'ottica del principio del risultato, si ritiene necessario procedere con la riduzione dei termini previsti per la tipologia di procedura in questione. Ciò tanto più alla luce delle stringenti tempistiche imposte dai fondi PNRR e della ineludibile esigenza di aggiudicare tempestivamente la concessione per non incorrere nella perdita dei finanziamenti.

## **2. RICHIAMATI**

- l'art. 187 del Codice;
- gli artt. 1 – 12 del Codice, recanti i principi del risultato (legalità, trasparenza e concorrenza), del buon andamento (efficienza, efficacia ed economicità), della fiducia, dell'accesso al mercato (concorrenza, imparzialità, non discriminazione, pubblicità e trasparenza, proporzionalità), di buona fede e di tutela dell'affidamento, di auto-organizzazione amministrativa, di autonomia contrattuale, di conservazione dell'equilibrio contrattuale, di tassatività delle cause di esclusione e di massima partecipazione, di applicazione dei contratti collettivi nazionali di settore, inadempienze contributive e ritardo nei pagamenti, rinvio esterno;

Il Comune di Perarolo di Cadore, ritenendo opportuno eseguire un'indagine di mercato a scopo puramente esplorativo, attraverso idonee forme di pubblicità, nel rispetto dei principi di trasparenza, rotazione e parità di trattamento, rende nota l'intenzione di individuare uno o più operatori economici per l'affidamento in concessione, mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando, del servizio di valorizzazione e gestione integrata di un immobile comunale adibito a struttura ricettiva extralberghiera, con annesso Bar/Ristoro situato presso il nuovo Info Point, nell'ambito del progetto *“Da Perarolo a Venezia: viaggio tra l'acqua e l'ingegno”*.

## **3. OGGETTO DELLA PROCEDURA NEGOZIATA**

Come esposto in premessa, il presente avviso è finalizzato ad individuare i soggetti da invitare alla eventuale e successiva procedura negoziata ai sensi dell'art. 187, comma 1, del Codice per l'affidamento in concessione del servizio di valorizzazione e gestione integrata di un immobile comunale adibito a struttura ricettiva extralberghiera con annesso Bar/Ristoro situato presso il nuovo Info Point, nell'ambito del progetto *“Da Perarolo a Venezia: viaggio tra l'acqua e l'ingegno”*.

## **4. VALORE DELLA CONCESSIONE E CORRISPETTIVO**

Ai sensi dell'art. 179 del Codice, il valore della concessione è pari ad € 210.000,00 ed è costituito dal fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'Amministrazione quale corrispettivo dei servizi oggetto della Concessione.

Conformemente alle disposizioni in materia di Partenariato Pubblico-Privato di cui all'art. 174 del Codice, la struttura economica dell'operazione prevede che gli oneri relativi agli investimenti iniziali per l'allestimento del Bar e la fornitura degli arredi della struttura ricettiva siano sostenuti dall'operatore economico.

In particolare, la quota di investimento a carico del Concessionario sarà pari ad almeno il 51% del valore totale delle opere e forniture necessarie, garantendo così l'effettivo trasferimento del rischio operativo. Allo stesso modo, saranno a carico del Concessionario tutti gli oneri relativi alla gestione del servizio.

## **5. DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione avrà la durata di due anni

## **6. REQUISITI DI AMMISSIONE E PARTECIPAZIONE**

Gli operatori economici che saranno invitati alla procedura negoziata dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

### ***6.1. Requisiti di ordine generale:***

- insussistenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95, 96 e 98 del Codice, espressamente riferite all'impresa e a tutti i soggetti indicati all'art. 94, comma 3, del Codice;

### ***6.2. Requisiti di idoneità professionale:***

a) iscrizione nel Registro delle Imprese tenuto dalla CCIAA per un'attività pertinente, anche se non coincidente con l'oggetto dell'appalto.

*(In caso di Raggruppamento Temporaneo d'Imprese o altre forme di associazione il presente requisito dovrà essere posseduto da ogni soggetto facente parte del raggruppamento, coerentemente con la rispettiva quota di attività svolta);*

Gli operatori economici non tenuti all'obbligo di iscrizione in CCIAA dovranno produrre una dichiarazione, resa in forma di autocertificazione ai sensi del DPR 445/00 con cui il legale rappresentante dichiara l'insussistenza dell'obbligo di iscrizione e l'iscrizione in albi o registri, allegando copia dell'atto costitutivo e dello statuto. In particolare:

- per le cooperative: iscrizione all'Albo Nazionale delle Società Cooperative per attività pertinenti all'oggetto della presente concessione, o, in alternativa, iscrizione al registro degli enti cooperativi istituito *ex* L.R. 9 luglio 2008, n. 5;
- per le cooperative sociali *ex* L. 381/91 e i relativi consorzi: iscrizione all'albo regionale delle cooperative sociali per attività inerenti all'oggetto della presente concessione, o, in alternativa, iscrizione al registro degli enti cooperativi istituito *ex* L.R. 9 luglio 2008, n. 5;
- per le associazioni/organizzazioni di volontariato: iscrizione in uno degli albi previsti dalla legge delle organizzazioni di volontariato e esibizione di copia dello statuto e atto costitutivo da cui si evince la compatibilità della natura giuridica e dello scopo sociale degli stessi con le attività oggetto della presente concessione;
- per gli altri soggetti senza scopo di lucro: esibizione di copia dello statuto e atto costitutivo da cui si evince la compatibilità della natura giuridica e dello scopo sociale degli stessi con le attività oggetto della presente concessione.

### ***6.3. Requisiti di capacità tecnico-professionale:***

- aver eseguito negli ultimi dieci anni dalla data di pubblicazione del presente avviso contratti analoghi a quello in affidamento, anche a favore di soggetti privati con particolare riferimento a:
  - Gestione di strutture ricettive anche di proprietà pubblica
  - Gestione di punti ristoro/Bar

#### **6.4 Requisiti di capacità economico - finanziaria:**

- fatturato globale non inferiore ad € 60.000,00 maturato nei migliori tre anni degli ultimi cinque anni precedenti.

Resta inteso che la manifestazione di interesse non costituisce prova di possesso dei requisiti richiesti per l'affidamento del contratto, che verranno accertati nella successiva procedura di gara nel rispetto delle disposizioni applicabili del Codice.

## **7. TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

La manifestazione di interesse dovrà pervenire, a pena di irricevibilità, esclusivamente tramite la piattaforma, a cui il soggetto partecipante deve essere iscritto:

<https://sitbelluno-appalti.maggiolicloud.it/PortaleAppalti>

**entro il 28/05/2026 alle ore 23:59**

La manifestazione di interesse dovrà essere completa dei seguenti dati:

- i dati identificativi del soggetto interessato a manifestare il proprio interesse;
- autodichiarazione ai sensi del DPR 445/2000 del possesso dei requisiti di ordine generale e speciale richiesti;
- un'elencazione delle pregresse esperienze similari svolte.

Il suddetto termine è da intendersi **perentorio**.

La manifestazione di interesse non dovrà contenere alcuna offerta economica.

## **8. MODALITÀ E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELLA PROCEDURA NEGOZIATA**

Come anticipato in premessa, considerate le ragioni di urgenza sottese all'affidamento delle prestazioni in oggetto, la procedura negoziata sarà avviata una volta decorsi quindici giorni dalla pubblicazione del presente avviso.

Per analoghe ragioni, la lettera di invito contemplerà un termine ridotto per la presentazione delle offerte, comunque non inferiore a dieci giorni.

I destinatari della lettera di invito saranno tutti coloro i quali presenteranno una valida manifestazione di interesse.

La procedura negoziata sarà gestita integralmente con modalità telematica e, pertanto, verranno ammesse solo le offerte presentate tramite la Piattaforma Unificata Appalti, raggiungibile all'indirizzo <https://sitbelluno-appalti.maggiolicloud.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp>

La procedura negoziata verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 185 del Codice, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, con massimo 70 punti attribuibili all'offerta tecnica e 30 punti alla proposta economica. La specificazione dei singoli criteri e sub-criteri per l'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa e la relativa ponderazione saranno dettagliatamente indicati nell'invito a presentare offerta che sarà trasmesso agli operatori economici che abbiano presentato una valida manifestazione di interesse.

## **9. ALTRE INFORMAZIONI**

Il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del Codice, è arch. Elisa Antole.

I riferimenti dell'Ente Concedente sono di seguito riportati.

Sede: Via Regina Margherita, 3, 32010, Perarolo di Cadore (BL)

Posta elettronica certificata: [perarolo.bl@cert.ip-veneto.net](mailto:perarolo.bl@cert.ip-veneto.net)

Indirizzo *internet*: <https://www.comune.perarolodicadore.bl.it/it>

Indirizzo Piattaforma: <https://sitbelluno-appalti.maggiolicloud.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp>

## **10. TRATTAMENTO DEI DATI**

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del Regolamento (UE) 679/2016 (GDPR) e del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196, esclusivamente nell'ambito della procedura negoziata di cui al presente avviso.

Si rimanda all'informativa sulla privacy allegata al presente documento.

**IL RESPONSABILE**  
Arch. Elisa Antole

---