COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA - A33DDF3 - REG_PROT - 0080889 - Uscita - 13/11/2026 - 10:07

CITTÀ DI CASTELLAMMARE DI STABIA
CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI
SETTORE V - AREA AMBIENTE E DEMO-ANAGRAFICI
Servizio Demanio

AVVISO PUBBLICO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART. 77 D.LGS 36/2023 E SS.MM.II. PER: "*SERVIZI DI SUPPORTO SPECIALISTICO MULTIDISCIPLINARE (TECNICO, ESTIMATIVO E GIURIDICO-AMMINISTRATIVO) FINALIZZATATI ALL'AFFIDAMENTO DELLE CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME DEL COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA AI SENSI DELLA L. 118/22*".

OGGETTO DELL'AVVISO

Il presente avviso è pubblicato ai sensi dell'art. 77 del D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. ed è finalizzato all'indagine di mercato preordinata a conoscere l'assetto del mercato di riferimento, i potenziali concorrenti, gli operatori economici interessati, le relative caratteristiche soggettive, le soluzioni tecniche disponibili, le condizioni economiche praticate, al fine di verificarne la rispondenza alle esigenze del Comune di Castellammare di Stabia, come di seguito descritte.

Questo Comune intende instaurare una consultazione preliminare di mercato finalizzata ad interloquire con studi professionali di ingegneria, architettura, urbanistica e/o società di consulenza economico-giuridica per acquisire informazioni, proposte metodologiche, indicazioni sui tempi di esecuzione e preventivi di spesa utili alla corretta strutturazione della successiva procedura di affidamento del servizio di supporto specialistico multidisciplinare (tecnico, estimativo e giuridico-amministrativo) per l'analisi della consistenza dei lotti, la stima delle demolizioni e degli eventuali indennizzi nonché per la predisposizione dei bandi di gara relativi alle concessioni demaniali marittime e spiagge libere attrezzate.

Il ricorso alla presente procedura si rende necessario in quanto le attività di supporto richieste presentano rilevante complessità tecnica.

Con la presente consultazione il Comune intende quindi:

- garantire la massima pubblicità all'iniziativa per assicurare la più ampia diffusione delle informazioni;
- sollecitare l'eventuale partecipazione di soggetti interessati per favorire la concorrenza;
- ricevere, da parte dei soggetti interessati, informazioni, osservazioni e suggerimenti per una più compiuta conoscenza del mercato;
- raccogliere informazioni/documentazione utile ai fini della preparazione della procedura di gara afferente l'affidamento del servizio di supporto in oggetto.

Il presente avviso, nel rispetto dei principi di efficacia, economicità, imparzialità e trasparenza, viene pubblicato sul sito della Stazione Appaltante **serviziweb.comunestabia.it** in "Amministrazione Trasparente" – Sezione "avvisi e comunicazioni" per consentire agli operatori economici interessati ed in possesso dei requisiti richiesti, di partecipare alla presente consultazione e verrà, altresì, gestito tramite la piattaforma digitale di *e-procurement* "Tuttogare"- **https://castellammaredistabia.tuttogare.it/**, le cui istruzioni di utilizzo sono consultabili al seguente link https://cmcc.tuttogare.it/download-norme.php?versione=20220504.

Il presente avviso non costituisce avvio di procedura di gara pubblica, né proposta contrattuale, ma viene pubblicato al solo fine di eseguire una consultazione di mercato a scopo puramente esplorativo e, pertanto, non vincola in alcun modo il Comune di Castellammare di Stabia che si riserva la facoltà di interrompere, modificare, prorogare, sospendere la procedura, consentendo, a richiesta dei soggetti intervenuti, la restituzione della documentazione eventualmente depositata, senza che ciò

possa costituire, in alcun modo, diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento o indennizzo.

Il contributo degli operatori economici è prestato gratuitamente, senza diritto a rimborso spese.

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE

STAZIONE APPALTANTE:	Comune di Castellammare di Stabia (NA)	Codice AUSA: 000241314 *PEC*: protocollo.stabia@asmepec.it
R.U.P.		
SERVIZIO DA AFFIDARE:	**SERVIZI DI SUPPORTO SPECIALISTICO MULTIDISCIPLINARE (TECNICO, ESTIMATIVO E GIURIDICO-AMMINISTRATIVO) FINALIZZATATI ALL'AFFIDAMENTO DELLE CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME DEL COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA AI SENSI DELLA L. 118/22"**	

TERMINI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA CONSULTAZIONE

Gli operatori economici interessati dovranno inviare la seguente documentazione redatta in formato .PDF sottoscritta digitalmente dal Legale Rappresentante o da altra persona autorizzata/delegata a rappresentare il rispondente nei rapporti con l'Amministrazione:

- **dichiarazione** di partecipazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, secondo l'allegato modello;
- **relazione tecnico-illustrativa** costituita da massimo 20 facciate formato A4, contenente la descrizione dettagliata del servizio di supporto;
- **relazione contenente il calcolo della parcella** in relazione ai servizi di supporto oggetto del presente avviso.

La documentazione dovrà essere trasmessa a mezzo piattaforma di *e-procurement* "Tuttogare" **entro e non oltre il ventesimo giorno a decorrere dalla data di pubblicazione del presente atto.**

Non saranno presi in considerazione i contributi eventualmente ricevuti fuori termine o con modalità difformi da quelle sopra descritte né offerte economiche vincolanti, ribassi, proposte contrattuali irrevocabili, elaborati non pertinenti e materiale esclusivamente pubblicitario, contributi subordinati all'affidamento del servizio, documenti che non possano essere utilizzati, neppure in forma sintetica, per predisporre gli atti di gara.

La comunicazione dovrà recare la seguente dicitura*:* "**SERVIZI DI SUPPORTO SPECIALISTICO MULTIDISCIPLINARE (TECNICO, ESTIMATIVO E GIURIDICO-AMMINISTRATIVO) FINALIZZATATI ALL'AFFIDAMENTO DELLE CONCESSIONI DEMANIALI MARITTIME DEL COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA AI SENSI DELLA L. 118/22"**.

La dichiarazione dovrà contenere la denominazione dell'operatore economico o del soggetto partecipante, l'indirizzo della sede legale, il numero di P.IVA nonché l'indicazione di un soggetto referente con relativi contatti (telefono e posta elettronica).

Le Relazioni tecnico-illustrative saranno visionate da personale interno dell'Amministrazione, senza che ciò implichi alcuna attribuzione di punteggio e, di conseguenza, alcuna graduatoria sulle manifestazioni di interesse pervenute.

SPECIFICHE TECNICHE OGGETTO DELLA CONSULTAZIONE

L'Amministrazione non dispone, allo stato, di tutti gli elementi necessari per definire le articolazioni delle analisi economiche e l'organizzazione temporale delle attività. La consultazione è pertanto finalizzata ad acquisire elementi conoscitivi per predisporre la documentazione della successiva procedura di affidamento, verificare la congruità della disponibilità finanziaria, definire le prestazioni minime e individuare la procedura più appropriata.

Ferma la possibilità di modificare o integrare le attività in esito alla consultazione, le esigenze da soddisfare consistono in:

1. Acquisizione e analisi della documentazione disponibile;
2. Sopralluoghi presso i siti interessati e rilievo aggiornato delle aree e dei manufatti ivi insistenti;
3. Redazione di *due diligence* per tutti i manufatti presenti in ciascun lotto, che tenga conto, in particolare, della verifica della regolarità e legittimità urbanistico/edilizia delle opere presenti in loco;
4. Verifica applicabilità clausola sociale in relazione al personale impiegato dal gestore uscente;
5. Identificazione dei lotti da affidare in concessione;
6. Calcolo dell'eventuale valore dell'indennizzo da corrispondere al gestore uscente e redazione perizia asseverata per la stima degli indennizzi ex art. 4, c. 9., L. 118/2022;
7. Stima dei costi di demolizione e progetto di ripristino dello stato dei luoghi;
8. Redazione della scheda identificativa di ciascun lotto che riporti:
    - ubicazione, estensione, fronte mare, caratteristiche morfologiche, specchi acquei;
    - opere di facile e di difficile rimozione da conservare in loco con gli eventuali interventi di manutenzione o adeguamento necessari;
    - durata della concessione;
    - canone annuo e cauzione definitiva.
9. Piano Economico Finanziario relativo a ciascun lotto di progetto (contenente anche la spesa per eventuali indennizzi o demolizioni a carico dell'affidatario);
10. Acquisizione eventuali pareri e autorizzazioni preliminari;
11. Supporto alla redazione degli atti della procedura di gara e alla successiva procedura di affidamento di concessione demaniale, con riferimento a bando e disciplinare - articolato in lotti - e criteri di valutazione delle offerte tecnica ed economica;
12. Supporto alla predisposizione dei contratti di concessione;

I tempi e delle modalità di svolgimento del servizio di supporto dovranno essere congruenti con il cronoprogramma delle attività previste dall'amministrazione comunale;

È facoltà degli operatori segnalare eventuali prestazioni da integrare.

I contributi devono avere natura tecnica, metodologica, organizzativa ed economico-conoscitiva.

Non devono costituire un'offerta tecnica, un progetto esecutivo del servizio o un'offerta economica vincolante.

I soggetti interessati a partecipare alla consultazione sono invitati a trasmettere una relazione tecnico-illustrativa di cui sopra articolata in base alle esigenze sopra esposte e che tra l'altro includa:

1. **Caratteristiche dell'approccio metodologico e metodologie operative.**
2. **Caratteristiche del *team* multidisciplinare .**

3. **<u>Stima economica del servizio</u>. Per consentire alla stazione appaltante di definire con precisione l'importo da porre a base d'asta si richiede l'acquisizione delle quotazioni economiche normalmente praticate nel mercato di riferimento per la tipologia di servizio richiesto. A tal fine, si richiede agli operatori economici di trasmettere una ipotesi di preventivo di massima, dettagliando la scomposizione analitica delle prestazioni (tecniche, giuridiche ed economiche) con i relativi riferimenti ai parametri ministeriali vigenti (Es. ove applicabili D.M. 17/06/2016, D.M. 55/2014, D.M. 140/2012) giudicati necessari per lo svolgimento del servizio.**

ARTICOLAZIONE TEMPORALE DEL SERVIZIO

L'Amministrazione prevede che l'articolazione temporale del servizio dovrà seguire le seguenti fasi:

Fase Procedurale	**Termine di Avvio**	**Termine di Conclusione / Scadenza**
Fase 1: Attività istruttoria: indagine conoscitiva, verifica clausola sociale, rilievi stato di fatto, definizione lotti, elaborazione progetto base e Piano Economico Finanziario lotti, eventuale calcolo indennizzi concessionari uscenti		31 Gennaio 2027
Fase 2: Predisposizione elaborati definitivi e adozione Determina a Contrarre. Pubblicazione Bandi di Gara sulla piattaforma telematica di e-procurement	1 Febbraio 2027	2 Marzo 2027 **(Termine ricezione offerte)**
Fase 3: nomina Commissione giudicatrice, esame offerte (Amm., Tecnica ed Economica), verifiche anomalia, proposta di aggiudicazione	3 Marzo 2027	16 Aprile 2027
Fase 4: verifiche requisiti di legge e antimafia, efficacia aggiudicazione	17 Aprile 2027	31 Maggio 2027
Fase 5: Trasmissione PFTE , espletamento conferenza di servizi decisoria	1 Giugno 2027	30 Luglio 2027
Fase 6: Stipula contratti, Verbali di consegna lotti e **Subentro Nuovi Concessionari**	31 Luglio 2027	**30 Settembre 2027 (Termine Perentorio)**

IL CONTESTO TERRITORIALE E CARATTERISTICHE DEI LOTTI DA AFFIDARE.

Castellammare di Stabia è situata a sud di Napoli, tra la fine della zona vesuviana e l'inizio della penisola sorrentina. La città

presenta una superficie di circa 17,71 km² e una popolazione di circa 62.000,00 abitanti, concentrata, perlopiù, nella zona sud e sulle fasce costiere.

Gli operatori economici che intendono partecipare alle consultazioni sono invitati a prendere visione della geografia dei luoghi, delle spiagge e degli stabilimenti balneari attualmente dati in concessione.

Per quanto concerne il numero e le caratteristiche dei lotti da affidare in concessione, anche ai fini di quantificazione della parcella, **si allegano gli schemi planimetrici relativi allo stato di fatto delle concessioni in essere.**

MODALITA' DI APPORTO DEI CONTRIBUTI

I soggetti che partecipano alla consultazione forniscono consulenze, relazioni, dati, informazioni e altri documenti tecnici idonei a prestare il migliore apporto conoscitivo e informativo alla stazione appaltante procedente, relativamente all'individuazione del fabbisogno o delle soluzioni tecniche e/o organizzative idonee a soddisfare le esigenze funzionali indicate dalle stazioni appaltanti.

I contributi si conformano ai canoni di correttezza, chiarezza e trasparenza, ai sensi dell'art. 78 del d.lgs. n. 36/2023.

La stazione potrà indirizzare la consultazione fornendo chiarimenti, laddove richiesti, o indicando questioni specifiche.

I soggetti che partecipano alla consultazione devono indicare se i contributi forniti contengono informazioni, dati o documenti protetti da diritti di privativa o comunque rivelatori di segreti aziendali, commerciali o industriali, nonché ogni altra informazione utile a ricostruire la posizione del soggetto nel mercato e la competenza del soggetto nel campo di attività di cui alla consultazione. I partecipanti precisano altresì se la divulgazione dei contributi forniti dovrà avvenire in forma anonima.

I contributi saranno forniti in forma di relazione scritta, come dettagliato ai paragrafi precedenti, entro il termine previsto dal presente atto.

I prezzi acquisiti non costituiscono offerta economica, non saranno soggetti ad alcuna valutazione ai fini dell'affidamento del servizio e la loro formulazione non impegna formalmente in alcun modo la stazione appaltante.

Resta ferma la facoltà dell'Amministrazione procedente di modificare, prorogare, sospendere, interrompere o revocare in qualsiasi momento la presente consultazione, senza che ciò possa determinare in capo ai partecipanti alcuna pretesa, aspettativa, indennizzo o risarcimento.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

Per la partecipazione alla consultazione **è richiesta esperienza diretta nel settore oggetto di consultazione, attestabile mediante autodichiarazione rilasciata ai sensi del DPR 445/2000.**

La stazione appaltante non procede alla verifica dei requisiti, in accordo alle linee guida n. 14 dell'A.N.A.C.

La partecipazione alla consultazione non determina aspettative né diritto alcuno e non rappresenta invito a proporre offerta, né impegna a nessun titolo il Comune di Castellammare di Stabia nei confronti degli operatori economici interessati, restando altresì fermo che l'acquisizione di quanto necessario alla fornitura oggetto della presente consultazione è subordinata ad apposita procedura di affidamento che sarà espletata ai sensi D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii..

MISURE PER GARANTIRE IL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CONCORRENZA, PARITÀ DI TRATTAMENTO, NON DISCRIMINAZIONE:

Il R.U.P. pubblica sul sito dell'amministrazione trasparente e sulla piattaforma "*Tuttogare*" gli esiti della consultazione rendendo disponibili a tutti gli operatori economici che parteciperanno alla procedura di affidamento le informazioni (non contenenti informazioni coperte da diritti di privativa, rivelatori di segreti aziendali, tecnici o commerciali o comunque non diffondibili in applicazione della pertinente normativa di riferimento) acquisite in fase di consultazione anche in forma di estratti o sunti.

PARTECIPAZIONE AL PROCEDIMENTO SELETTIVO

Ai fini della procedura selettiva, la stazione appaltante elabora, in conformità alle disposizioni dell'articolo 79 del Codice, il contenuto di dati, documenti e informazioni ricevuti attraverso la consultazione preliminare.

L'operatore economico che partecipa alla procedura di consultazione potrà prendere parte alla successiva procedura selettiva, fatta salva l'eventuale applicazione della causa di esclusione prevista dall'articolo 95, comma 1, lettera c) del codice dei contratti.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 tutti i dati forniti saranno raccolti, registrati, organizzati e conservati per le finalità di gestione della presente consultazione e saranno trattati, sia mediante supporto cartaceo sia informatico, per le finalità relative allo specifico procedimento secondo le modalità previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Al fine di consentire una più proficua valutazione delle attività da espletare si allegano gli schemi di bando tipo e concessione tipo approvati dalla stazione appaltante.

Per ogni informazione sul procedimento *de quo* contattare gilda.florio@comunestabia.it o inviare richiesta di chiarimenti mediante la piattaforma digitale utilizzata. Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

Allegati:

- Stato di fatto concessioni attualmente vigenti
- Dichiarazione di partecipazione

Il R.U.P.
Arch. Gilda Florio
(documento sottoscritto con firma digitale)

GILDA
FLORIO
Castellammare
di Stabia
12.11.2026
16:36:35
GMT+01:00