



Comune di Bagni di Lucca

Provincia di Lucca

Area Patrimonio

AVVISO PRELIMINARE DI INIZIATIVA DI *PROJECT FINACING* PER GESTIONE E RIQUALIFICAZIONE STABILIMENTI TERMALI IN BAGNI DI LUCCA (art. 193, comma 4 Codice Contratti Pubblici)

1. Oggetto dell'avviso;
2. Modalità di presentazione della proposta per l'individuazione del promotore con diritto di prelazione;
3. Criteri indicativi per la valutazione di rispondenza all'interesse pubblico;
4. Allegati

1. OGGETTO DELL'AVVISO

Con la pubblicazione del presente avviso, nella sezione «*Amministrazione trasparente*» del proprio sito istituzionale, il Comune di Bagni di Lucca rende noto di aver ricevuto iniziativa di parte per *project financing* avente ad oggetto la riqualificazione e la gestione degli stabilimenti termali di seguito indicati, identificati al Catasto di Bagni di Lucca al F. 98 mapp. 355, 356, 360, 369, 370 e 371, posto in Bagni di Lucca, frazione bagni Caldi, Piazza S. Martino:

- Fabbricato Casa Boccella;
- Complesso Jean Varraud;

Il complesso è in parte sottoposto a vincolo storico artistico ai sensi dell'art. 10 del D. lgs. 42/2004, per quanto riguarda lo stabilimento Jean Varraud identificato al F. 98 mapp. 355, 356, 370, 371, come da Decreto n. 72/2020 del Ministero della Cultura Segretariato Regionale per la Toscana (Allegato xxx).

L'immobile denominato "Casa Boccella" identificato al F. 98 mapp. 369 sub. 5 non presenta invece elementi storico artistici di pregio e non rientra tra i beni soggetti a vincolo diretto di cui all'art. 10, co. 1 del D. lgs. 42/2008.

In osservanza dei principi di buon andamento e parità di trattamento si allega al presente Avviso la documentazione messa a disposizione dal Comune al promotore per la presentazione dell'iniziativa di parte. Si veda in calce l'elenco della documentazione allegata.

Qualora gli interessati abbiano necessità di richiedere ulteriori informazioni e/o chiarimenti e/o richiedere un sopralluogo potranno inoltrare richiesta all'indirizzo PEC comunebagnidilucca@postacert.toscana.it entro e non oltre il 24/10/2025 alle ore 10.00

L'Ente si riserva di non rispondere a quesiti e/o richieste pervenuti in modalità e in tempi diversi da quanto sopra previsto.

2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

La proposta di *project financing* deve essere inviata all'indirizzo PEC **comunebagnidilucca@postacert.toscana.it** entro e non oltre il 27/10/2025 alle ore 10.00, con il seguente oggetto: *"Iniziativa di parte di project financing per gestione e riqualificazione stabilimenti termali in bagni di Lucca"*.

Non saranno prese in considerazione, ai fini della presente procedura, istanze tardive risultando a carico dell'istante qualsiasi rischio derivante da malfunzionamenti informatici. Si invita pertanto ad attivarsi con congruo anticipo rispetto al termine ultimo per la presentazione dell'istanza.

Ciascuna proposta deve almeno contenere:

- un progetto di fattibilità dei lavori, redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato I.7.;
- una relazione tecnico-illustrativa dei servizi, che identifica gli elementi tecnici, economici e finanziari dell'investimento e specifica i costi del servizio in rapporto alle sue componenti, come identificate nel documento di specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché agli elementi evidenziati nel piano economico finanziario della proposta;
- il cronoprogramma di attuazione dei servizi;
- una bozza di convenzione;
- il piano economico-finanziario asseverato (il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno);
- la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- l'indicazione dei requisiti del promotore.

La completezza e la chiarezza della proposta costituisce uno dei criteri di cui al seguente paragrafo.

3.CRITERI INDICATIVI PER LA VALUTAZIONE DI RISPONDENZA ALL'INTERESSE PUBBLICO

Fermo restando che il presente avviso si colloca nella fase di programmazione e pertanto soggetta, tra l'altro, alle valutazioni di interesse pubblico degli organi di indirizzo politico, si evidenziano taluni criteri indicativi, e non esaustivi, sulla base dei quali l'Ente valuterà la rispondenza delle proposte all'interesse pubblico al fine di individuare il soggetto promotore al quale sarà attribuito il diritto di prelazione.

- Fattibilità tecnica;
- Valorizzazione immobiliare e della risorsa termale;
- Adeguatezza del canone nel contesto dell'equilibrio economico finanziario;
- Rispondenza all'esigenze dell'Ente e dell'utenza;
- Servizi offerti all'utenza;
- Completezza e chiarezza;
- Coerenza con gli atti di programmazione;
- Esperienze pregresse.

La valutazione potrà concernere anche le eventuali modifiche e/o integrazioni richieste.

Si precisa che la valutazione non rappresenta una valutazione competitiva tesa alla selezione della migliore offerta tecnica - economica, configurando invece una valutazione di rispondenza all'interesse pubblico che giustifichi l'inserimento di un determinato progetto nelle proprie attività di programmazione.

4.INFORMAZIONI

Si chiarisce che il presente Avviso avvia la fase preliminare di individuazione del promotore che, ancorché procedimentalizzata, è connotata da amplissima discrezionalità amministrativa, essendo intesa non già alla scelta della migliore fra una pluralità di offerte sulla base di criteri tecnici ed economici preordinati, ma alla valutazione di un interesse pubblico che giustifichi, alla stregua della programmazione delle opere pubbliche, l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore.

Con il presente Avviso non si dà pertanto avvio ad una procedura di affidamento né ad un confronto concorrenziale sottoposto ai principi delle procedure ad evidenza pubblica in quanto configura uno strumento tramite il quale la pubblica amministrazione definisce di concerto con il privato un obiettivo di interesse pubblico.

ALLEGATI

- All. 1 Planimetrie del complesso immobiliare;
- All. 2 Decreto del Ministero Beni Culturali Vincolo per Jean Varraud
- All. 3 Convenzioni per l'esercizio della concessioni mineraria di utilizzo acqua termale di varie sorgenti, convenzionalmente denominata posta nel territorio del Comune di Bagni di Lucca e comprendente le frazione di Ponte a Serraglio, Bagni caldi e capoluogo;
- All. 4 Planimetrie sorgenti;
- All. 5 Descrizione sorgenti;

Il Responsabile Area Patrimonio
(Dott. Agron. Pamela Giani)