

Avviso esplorativo finalizzato alla presentazione di proposte di iniziativa privata di Partenariato Pubblico Privato (artt. 174 e seguenti D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.) per l'affidamento in concessione della realizzazione e della gestione del NUOVO CENTRO TERMALE di Valdieri.

1) Oggetto dell'Avviso - Contesto generale dell'intervento

Ai fini del presente avviso si avvia la procedura per la realizzazione e gestione di un nuovo centro turistico-termale ed annesso complesso ricettivo nell'area di fondovalle in prossimità del Capoluogo del Comune di Valdieri (CN). Il procedimento attuativo si inquadra nell'ambito delle competenze del soggetto attuatore, il Comune di Valdieri, dell'Accordo di Programma *"avente per oggetto la realizzazione di un programma di interventi per lo sviluppo del complesso turistico e termale di Valdieri, delle acque minerali, dello sviluppo energetico e sostenibile"* approvato dalla Regione Piemonte con D.P.G.R. n. 121 DEL 16/12/2009, sottoscritto in data 01/05/2009 e modificato con D.P.G.R. n.73 del 10/12/2013.

Le previsioni urbanistiche vigenti sull'area di intervento sono individuate dal Piano per Insediamenti Produttivi *"Area 1 Ttt NI PIP – nuovi impianti terziari turistico termali"* approvato con D.P.G.R. n. 62 del 31/07/2012.

L'area interessata per la realizzazione del nuovo centro turistico-termale si trova a ridosso delle aree residenziali di recente espansione del Centro abitato del paese, in una zona prevalentemente pianeggiante e libera da edificazioni a quota di circa 775 m. s.lm, compreso tra la strada comunale di S. Croce e la strada provinciale SP 122.

L'ambito di intervento, attualmente di proprietà privata è suddiviso catastalmente in 55 particelle catastali, ed ha una superficie complessiva risultante dal rilievo topografico allegato al P.I.P. pari a 55.776 mq. comprensiva delle aree che dovranno essere cedute gratuitamente alla Provincia di Cuneo e al Comune di Valdieri, a seguito della realizzazione, a cura dei soggetti attuatori, della nuova viabilità in progetto e delle opere di urbanizzazione previste sulle aree per servizi pubblici (parcheggi, verde attrezzato).

2) Finalità dell'Avviso

Con il presente Avviso il Comune di Valdieri intende informare gli operatori economici interessati

alla presentazione di proposte ad iniziativa privata di Partenariato Pubblico Privato (art. 174 e seguenti D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.) per realizzare e successivamente gestire, nel rispetto dei predetti atti deliberativi, il nuovo complesso termale di Valdieri. È altresì obiettivo dell'Amministrazione conseguire un risparmio di risorse pubbliche, sia in termini di utilizzo di mezzi operativi, sia in termini di allocazione di somme a bilancio per la loro conduzione e manutenzione, secondo quanto potrà essere evidenziato in sede di Piano Economico Finanziario, nonché di conseguire il maggior canone possibile per la concessione del complesso termale.

L'intervento non è attualmente inserito in strumenti di programmazione.

Gli operatori economici interessati devono presentare, entro **60 (sessanta) giorni** dalla pubblicazione dell'Avviso esplorativo, una manifestazione di interesse alla presentazione di una proposta, da produrre entro i successivi **120 (centoventi) giorni** per la realizzazione dell'intervento in Partenariato.

Il Proponente dovrà assumersi il rischio operativo di cui all'art. 177, comma 2, D.Lgs. 36/2023, e farsi carico, a propria cura e spese, di tutti gli interventi necessari per la realizzazione del nuovo complesso turistico-termale di Valdieri comprensivi del centro termale, della struttura turistico ricettiva e delle opere di urbanizzazione richieste dal P.I.P..

La realizzazione di quanto esposto deve essere assicurata da competenze e risorse (salvo quanto sotto specificato) tutte a carico del Proponente nelle fasi di progettazione, finanziamento, costruzione, gestione, manutenzione, conduzione ed esecuzione.

L'Amministrazione comunale, in base all'Accordo di Programma sottoscritto con la Regione Piemonte in data 01/05/2009, approvato con D.P.G.R. n. 121 del 16/12/2009 e modificato con D.P.G.R. n. 73 del 10/12/2013, mette a disposizione del Proponente, per la realizzazione del complesso, l'importo di euro 3.000.000,00 (tre milioni).

Con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento e l'Amministrazione si riserva la facoltà di sospendere, modificare, o annullare in tutto o in parte la procedura che dovesse far seguito al presente Avviso, nonché di avviare diverse o ulteriori procedure al fine di soddisfare il pubblico interesse.

3) Durata della concessione

La durata della concessione – da definire al termine della procedura – sarà commisurata al valore ed alla complessità organizzativa della stessa (art. 178 del D.Lgs. 36/2023), oltre che al periodo di ammortamento degli investimenti o di rientro dei capitali investiti ed all'equilibrio economico-finanziario, ed al canone proposto all'Amministrazione.

4) Documentazione a disposizione degli interessati

Ai fini della formulazione della proposta, è messo a disposizione degli interessati il link al successivo punto 13 contenente i documenti necessari, inoltre consultabili presso la sede dell'Amministrazione comunale: Piazza della Resistenza n. 2, 12010 - Valdieri (CN).

La suddetta documentazione non ha natura vincolante, avendo unicamente la finalità di rappresentare sinteticamente lo stato attuale dei luoghi e di fornire un migliore inquadramento dell'obiettivo perseguito, nonché delle aspettative dell'Amministrazione nei confronti delle proposte degli operatori economici.

5) Soggetti ammessi a presentare la proposta

Possono presentare la proposta di cui al presente Avviso i soggetti in possesso dei requisiti per i concessionari, anche associando o consorziando altri soggetti, ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 D.Lgs. 36/2023, ai sensi del comma 1 dell'art. 193 D.Lgs. 36/2023.

6) Contenuto della proposta

6.1. La proposta in Partenariato di realizzazione e gestione del complesso termale dovrà avere i contenuti previsti dall'art. 193 D.Lgs. 36/2023 e, in particolare, dovrà essere articolata in:

- a) un Progetto di fattibilità tecnica ed economica ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. n. 36/2023;
- b) una Bozza di Convenzione, allegando altresì la matrice dei rischi di cui al paragrafo 5. delle "Linee Guida" ANAC n. 9, approvate dal Consiglio dell'Autorità con Delibera del 28.03.2018 n. 318;
- c) un Piano Economico Finanziario asseverato ai sensi del comma 1 e 5 dell'art. 193 D.Lgs. n. 36/2023;
- d) la specificazione delle caratteristiche del complesso, dei lavori di realizzazione e della gestione.

La proposta dovrà sviluppare soluzioni progettuali – gestionali aventi l'obiettivo di assicurare l'esecuzione di servizi termali ed attività complementari secondo modalità aggiornate ed innovative.

6.2. Gli operatori economici interessati a presentare una proposta dovranno presentare:

- dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, di rientrare tra i soggetti che possiedono i requisiti per i concessionari;
- dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, di non versare nelle situazioni ostative di cui all'art. 94 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.;

- cauzione di cui all'art. 106 del D.Lgs. 36/2023, pari al 2% del valore dell'investimento, inteso come costo complessivo dell'intervento, ricompreso nel quadro economico del piano economico – finanziario asseverato;
- impegno a prestare una cauzione di importo pari al 2,5% del valore dell'investimento, nel caso di indizione di gara.

6.3. Si precisa che, in caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità degli elementi indicati al presente articolo, si darà seguito al soccorso istruttorio, assegnando al Proponente un termine congruo perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto ed i soggetti che le devono rendere.

7) Sopralluogo

Gli operatori economici interessati a presentare la proposta devono **obbligatoriamente** effettuare almeno un sopralluogo, nelle date ed in orari da concordare con l'Amministrazione, **entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni dalla data del presente avviso** previo invio di apposita comunicazione a mezzo PEC al seguente recapito di posta elettronica certificata: comune.valdieri@legalmail.it.

8) Comunicazioni ed informazioni

Gli operatori economici interessati potranno richiedere eventuali informazioni od inoltrare eventuali comunicazioni esclusivamente al RUP della procedura in atto, Geom. Marco Gastaldi, attraverso la trasmissione al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: comune.valdieri@legalmail.it

9) Modalità di trasmissione della proposta

Il Proponente dovrà far pervenire entro 180 (centoottanta) giorni dalla data dell'Avviso esplorativo la propria documentazione **in formato cartaceo in plico chiuso** presso gli uffici amministrativi del

Comune di Valdieri dalle 8:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 17:00 recante l'indicazione: **“Avviso esplorativo finalizzato alla presentazione di proposte di iniziativa privata di Partenariato Pubblico Privato (artt. 174 e seguenti D.Lgs. n. 26/2023 e s.m.i.) per l'affidamento in concessione della realizzazione e della gestione del NUOVO CENTRO TERMALE di Valdieri.”**, dandone altresì comunicazione a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo seguente: comune.valdieri@legalmail.it.

L'Amministrazione non risponde della divulgazione di eventuali informazioni e/o parti della documentazione tecnico – economica presentata che siano coperte da segreto tecnico – commerciale, se non espressamente e motivatamente indicato dal Proponente in apposita dichiarazione contenuta all'interno della proposta.

10) Valutazione delle proposte

Le proposte presentate dagli operatori economici interessati saranno esaminate dall'Amministrazione successivamente al termine di scadenza del presente avviso, che ne valuterà la fattibilità ai sensi dell'art. 193, comma 2, del D.Lgs. 36/2023.

Saranno, in particolare, considerati, in ordine decrescente di importanza, i seguenti contenuti della proposta: 1) Progetto di fattibilità tecnico ed economica; 2) Caratteristiche del complesso termale e della gestione; 3) Piano economico-finanziario asseverato; 4) Bozza di Convenzione.

Le valutazioni dell'Amministrazione riguarderanno nello specifico:

- 1) Progetto di fattibilità tecnico ed economica afferente:
 - aspetti territoriali/ambientali ed architettonici della proposta;
 - analisi della funzionalità dell'intervento;
 - livello delle prestazioni energetiche, con soluzioni innovative sia dal punto di vista del risparmio di energia che dell'approvvigionamento.
- 2) Caratteristiche del servizio termale e della gestione con riferimento a:
 - gestione dei servizi termali e connessi;
 - piano tariffario;
 - attività complementari proposte;
- 3) Piano economico – finanziario asseverato per:
 - livello di redditività;
 - tempi di attuazione degli investimenti previsti;
 - durata del contratto;
 - canone proposto;
- 4) Bozza di convenzione per:
 - matrice dei rischi di cui alle "Linee guida" ANAC n. 9/2018 e s.m.i.;
 - nessun impegno finanziario a carico dell'Amministrazione, fatto salvo quanto specificato all'art.;

- assunzione in capo al Proponente degli oneri e obblighi derivanti dalla progettazione per genere;
- esecuzione e gestione dell'intervento.

In particolare, ai sensi dell'art. 193, comma 2, D.Lgs. n. 36/2023, l'Amministrazione potrà invitare il Proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il Proponente non apporta le modifiche richieste, la proposta non potrà essere valutata positivamente.

Il progetto di fattibilità approvato potrà essere posto a base di gara, alla quale è invitato il Proponente. Nel bando l'Amministrazione può chiedere ai concorrenti, compreso il Proponente, la presentazione di eventuali varianti al progetto.

11) Disposizioni finali

Il presente Avviso non potrà essere inteso o interpretato come invito a proporre offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ., né come proposta contrattuale ex art. 1326 cod. civ., né come fase di preselezione per un possibile elenco di contraenti, o come bando di gara ai sensi del D.Lgs. 36/2023. La presentazione della proposta non vincola in alcun modo l'Amministrazione, neppure sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 cod. civ.; l'Amministrazione, quindi, si riserva di decidere di realizzare l'intervento anche in maniera diversa, con o senza ricorso al Partenariato Pubblico Privato, di non riconoscere il pubblico interesse e/o la fattibilità nei confronti delle proposte pervenute, di non dar corso alla procedura prevista dagli artt. 174 e seguenti D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., ovvero di non realizzare l'intervento, e ciò senza che il Proponente possa nulla pretendere a qualsiasi titolo o ragione.

La presentazione di una proposta in riscontro al presente Avviso non dà diritto ad alcun compenso e/o rimborso in favore del soggetto Proponente.

12) Modalità di pubblicazione

Il presente Avviso verrà pubblicato sulla piattaforma digitale TRASPARE, accessibile dalla sezione "Amministrazione trasparente" del sito del Comune di Valdieri <https://comunevaldieri.traspere.com/>. Inoltre, ai sensi dell'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 36/2023 il presente Avviso verrà trasmesso all'Ufficio delle pubblicazioni dell'Unione europea, per il tramite della Banca dati nazionale dei contratti pubblici, secondo modalità conformi all'allegato II.7 pubblicato.

La lingua ufficiale del presente procedimento è la lingua italiana. Eventuali documenti in lingua straniera dovranno essere accompagnati da traduzione asseverata nelle forme di legge.

13) Allegati

La documentazione di cui al punto 4) è visionabile al seguente link:

<https://drive.google.com/drive/folders/1I5unNeDa99N3JZWOhr5oEqVtg37ntwA?usp=sharing>

ed è così composta:

- Allegato 1] Report Sintetico Tecnico Urbanistico**
- Allegato 2] Estratto Catastale delle aree oggetto di intervento (elaborato 1.2 del PIP)**
- Allegato 3] PIP approvato con DPGR n. 62 del 31/07/2013 (elaborati grafici e tecnici)**
- Allegato 4] Studio di fattibilità completo aggiornato a marzo 2023**
- Allegato 5] Certificazione ministeriale D.D. 4329 del 31.01.2020 di riconoscimento acqua termale di Valdieri**

Valdieri, lì 17/04/2025

Il Responsabile Unico del Progetto

Firmato digitalmente

Geom. Marco Gastaldi
