



COMUNE DI BACENO
PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA
Via Roma n° 56 - C.A.P. 28861 - Tel 0324-62018; - C.F. 00422770032
e-mail protocollo@comune.baceno.vb.it – PEC baceno@pec.it
SERVIZIO TECNICO COMUNALE

Baceno venerdì 11 luglio 2025 , prot.n. 4417

AVVISO PUBBLICO

ai sensi dell'art. 193 comma 4 del D.Lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.Lgs. 209/2024

Avviso pubblico ex art. 193 comma 4 del D.Lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.Lgs. 209/2024, per la presentazione da parte di altri operatori economici, in qualità di proponenti, nonché di integrazione delle proposte di Partenariato Pubblico-Privato (PPP), mediante finanza di progetto, PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEGLI IMPIANTI DI RISALITA, DELL’AREA CAMPEGGIO, DEL SISTEMA DEI PARCHEGGI DELL’ALPE DEVERO E DI SERVIZI DI PUBBLICA UTILITÀ E DI SERVIZI COMPLEMENTARI art. 193, D.LGS. 36/2023” Codice Appalti ”

Delibera di Giunta Comunale n.35/2025 del 04.07.2025

Scadenza; venerdì 28 novembre 2025

1. Premessa

Con Deliberazione in oggetto è stato dato mandato agli uffici competenti di predisporre gli atti necessari per la pubblicazione di una sollecitazione ex art. 193 comma 11 del D.Lgs. 36/2023 per la ricerca di operatori economici interessati alla presentazione di istanze di Partenariato Pubblico-Privato (PPP), mediante finanza di progetto ex art. 193 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., volte:

- *l'erogazione del servizio di gestione degli impianti di risalita dell'Alpe Devero;*
- *l'erogazione del servizio di gestione del sistema dei parcheggi dell'Alpe Devero;*
- *l'erogazione del servizio di gestione dell'area campeggio;*
- *l'erogazione di ogni servizio accessorio individuato dall'Allegato Piano Gestionale, unitamente all'erogazione di ogni servizio a misura individuato dall'Allegato medesimo.*

Con medesima deliberazione è stato dato mandato agli uffici competenti di inserire negli strumenti di programmazione economica dell'A.C. l'intervento in esame come operazione di partenariato pubblico privato (PPP) idonea a soddisfare le esigenze pubbliche dell'Amministrazione, ai sensi dell'art. 175 comma 1 del D.Lgs. 36/2023.

Con l'art. 57 del Decreto Legislativo 31 dicembre 2024, n. 209 “*Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36*” viene sostituito l'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, prevedendo una procedura di affidamento totalmente innovata rispetto a quella contenuta precedentemente nel D.Lgs. 36/2023.

Con nota Prot 3849 del 17/06/2025 e successiva integrazione Prot 4069 del 26/06/2025 è pervenuta al Comune di Baceno una proposta di iniziativa privata , di “PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEGLI IMPIANTI DI RISALITA, DELL’AREA CAMPEGGIO, DEL SISTEMA DEI PARCHEGGI DELL’ALPE DEVERO E DI SERVIZI DI PUBBLICA UTILITÀ E DI SERVIZI COMPLEMENTARI art. 193, COMMA 3, D.LGS. 36/2023”

Pertanto, ritenuto che la proposta presentata dall’operatore economico, elaborata su iniziativa privata, risulta compatibile con le esigenze pubbliche di cui alla richiamata nella Deliberazione in oggetto, ai sensi dell’art. 193 comma 4 del D.Lgs. 36/2023 si rende necessario dare notizia della presentazione della proposta al fine di consentire ad altri operatori economici di presentare, in qualità di proponenti, proposte relative al medesimo intervento, redatte nel rispetto delle disposizioni che seguiranno.

La presente selezione costituisce una mera indagine esplorativa volta a verificare la sussistenza dell’interesse alla presentazione da parte di ulteriori operatori economici, in qualità di proponenti, di proposte redatte ai sensi del comma 3 dell’art. 193 del D.Lgs. 36/2023, come integrato e modificato D.Lgs 209/2024, aventi ad oggetto la progettazione, l’esecuzione degli interventi di riqualificazione al potenziamento della capacità ricettiva ed allo sviluppo turistico come :

- *La ristrutturazione dell’Albergo Cervandone e la realizzazione delle annesse aree ristoro, area ad uso SPA ed area ad uso centro congressi;*
- *La riqualificazione tecnologica e strutturale degli impianti di risalita e la realizzazione delle annesse aree destinati a servizi annessi e commerciali;*
- *L’ampliamento del sistema dei parcheggi siti in località Balmavalle;*
- *La riqualificazione e l’ampliamento dell’area campeggio;*
- *La realizzazione di opere di urbanizzazione tra cui:*
 - o L’ampliamento della rete fognaria dell’Alpe Devero;*
 - o Il potenziamento dell’impianto di depurazione delle acque dell’Alpe Devero*
 - o Un’isola ecologica ad uso pubblico;*
 - o Un’area deposito per i mezzi di lavoro e non di proprietà del Concedente*
 - o Sistemi di difesa e protezione dalle valanghe in relazione alla strada di accesso all’Alpe Devero.*

Si precisa, pertanto, che la pubblicazione dell’Avviso e degli allegati costituisce esclusivamente un invito a partecipare e, pertanto, i contributi forniti sono prestati gratuitamente, senza diritto a rimborsi spese, né determinano alcun diritto dei partecipanti nella successiva procedura di affidamento.

Durante la valutazione della proposta, L’Amministrazione comunale di Baceno “*esercita un potere connotato da amplissima discrezionalità, essendo tale subprocedimento finalizzato non già alla selezione della migliore fra una pluralità di offerte sulla base di criteri tecnici ed economici preordinati, ma alla valutazione di un interesse pubblico che giustifichi l’accoglimento della proposta formulata dall’aspirante promotore*” (Cons. St., sez. V, 10 febbraio 2020, n. 1005).

Ogni proposta pervenuta sarà valutata sulla base di criteri definiti al paragrafo 11 e sotto il profilo della fattibilità e della coerenza con il Documento di Indirizzo di cui alla Delibera in oggetto, allegata al presente avviso e relativo agli interventi di riqualificazione . Attraverso le analisi condotte, da aggiornare in fase di elaborazione del progetto di fattibilità, è stato stimato un valore dell'investimento pari a **€ 25.235.090,76** (IVA inclusa), comprensivo di lavori, oneri per la sicurezza, spese tecniche e altre somme a disposizione inserite nel quadro economico dei lavori.

L'investimento complessivo è a totale carico del privato e non è previsto alcun onere a carico del bilancio comunale. Trattasi di una operazione economica che rientra tra i contratti di partenariato pubblico privato disciplinati dal D.lgs. 36/2023, il quale all'art. 174, co. 1 lett. d) chiarisce che "Il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato" pertanto, secondo la decisione EUROSTAT dell'11 febbraio 2004 (materia che è stata progressivamente affinata e meglio definita nei suoi contorni attraverso le successive edizioni del *Manual on Government Deficit and Debt (MGDD) Implementation of ESA 2010*, pubblicate da Eurostat) e degli indirizzi giurisprudenziali (*Corte dei conti, Sez. Autonomie, del. n.15/SEZAUT/2017/QMIG*) , è da contabilizzare **off balance**.

2. Stazione appaltante

COMUNE DI BACENO

Via Roma n° 56 - C.A.P. 28861 –

Tel 0324-62018 C.F. 00422770032

e-mail protocollo@comune.baceno.vb.it

PEC baceno@pec.it

<https://www.comune.baceno.vb.it/it-it/home>

Il responsabile unico di progetto (ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 36/2023) è il sottoscritto Massimiliano Betteo Responsabile del Servizio tecnico ; è facoltà del sottoscritto istituire l'Ufficio di Supporto al RUP, composto da figure professionali con adeguato profilo specialistico ;

3. Oggetto

Con il presente Avviso Pubblico si intende consultare il mercato al fine di individuare eventuali ulteriori operatori economici interessati a presentare istanze di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) mediante finanza di progetto redatte nel rispetto delle disposizioni dell'art. 193 comma 3 del D.Lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.Lgs. 209/2024, aventi ad oggetto la progettazione e l'esecuzione degli interventi di un PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEGLI IMPIANTI DI RISALITA, DELL'AREA CAMPEGGIO, DEL SISTEMA DEI PARCHEGGI DELL'ALPE DEVERO E DI SERVIZI DI PUBBLICA UTILITÀ E DI SERVIZI COMPLEMENTARI art. 193, COMMA 3, D.LGS. 36/2023".

Più precisamente, il Comune di Baceno intende perseguire le seguenti finalità attraverso l'operazione di Partenariato Pubblico-Privato (PPP):

- a) Ristrutturazione e riqualificazione funzionale, ai sensi dei vincoli del Piano Paesistico, dell'Albergo Cervandone con SPA e centro congressi;
- b) Ampliamento parcheggio Balmavalle;
- c) Ammodernamento impianti di risalita prevedere l'inserimento di funzioni complementari legate alla mobilità rispetto a quella di parcheggio pubblico, anche nell'ottica di potenziare l'offerta complessiva dei servizi erogati;
- d) Area Galmping;
- e) Standards urbanistici LR 56/77 e convenzione urbanistica;
- f) Sistemazione strada di accesso (e paravalanghe);
- g) Concessione Amministrativa in PPP

4. Descrizione dell'area

L'area è oggetto dell'intervento è all'interno del parco ALPE DEVERO regolato dalle norme di cui al Piano paesistico della Zona di salvaguardia dell'Alpe Devero,(ora "area contigua") approvato con DCR n. 618-3421 del 24 febbraio 2000 e modificato con DCR n. 226-5745 del 19 febbraio 2002 , riconosciute coerenti con le previsioni di tutela paesaggistica dall'art.3, 5° comma delle NtA allegate al PPR approvato con la D.C.R. 233-35836 del 3 ottobre 2017 ”

5. Durata

La durata della concessione è limitata e commisurata al valore stimato dell'investimento nonché alla complessità organizzativa dell'oggetto della stessa.

La durata della concessione sarà indicata dai concorrenti e, ai sensi art. 178 del D. Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., non potrà superare il periodo di tempo in cui si può ragionevolmente prevedere recupero degli investimenti effettuati.

6. Documentazione

La documentazione di seguito indicata è parte integrante del presente Avviso ed è disponibile sul sito istituzionale: <https://www.comune.baceno.vb.it/it-it/home>

7. Sopralluogo

Ai fini della presentazione della proposta è possibile effettuare il sopralluogo obbligatorio per prendere visione delle aree. La richiesta di sopralluogo, sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore economico o da un soggetto munito dei poteri di rappresentanza, dovrà essere inoltrata al RUP mediante email e successivamente presentandosi presso la Sede Municipale sarà possibile ritirare la tessera per l'entrata ai parcheggi;

L'Amministrazione declina ogni responsabilità per la mancata, parziale o incoerente visione dei luoghi e/o l'errata rilevazione dei dati necessari per la predisposizione della proposta.

8. Contenuti della proposta

Ai fini della presentazione dell'Istanza, gli operatori economici interessati dovranno presentare all'Amministrazione la seguente documentazione; i contenuti degli elaborati dovranno essere esaustivi e permettere di verificare il miglior rapporto tra costi complessivi da sostenere e benefici attesi per la collettività e sarà oggetto di valutazione secondo il successivo paragrafo 10:

- 1) la domanda di partecipazione, nel quale dovrà darsi atto dei dati identificativi del proponente e del domicilio eletto, presso il quale il proponente medesimo richiede di essere contattato per ogni comunicazione rilevante ai fini della presente procedura;
- 2) il progetto di fattibilità predisposto ai sensi dell'art. 6 bis e in conformità e secondo i contenuti degli artt.7-21 dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.Lgs. 209/2024, sinteticamente composto :
 - a) relazione generale;
 - b) relazione tecnica relativa al contesto territoriale nel quale l'opera è inserita, contenente anche una descrizione dell'opera medesima;
 - c) relazione preliminare di sostenibilità dell'opera;
 - d) elaborati grafici tipologici delle opere (planimetrie, prospetti e sezioni tipo);
 - e) computo metrico estimativo preliminare dell'opera, coerente con gli elaborati grafici tipologici di cui alla lettera d redatto utilizzando il Preziario delle Regione Piemonte oppure per le opere non a listino , analisi prezzi;
 - f) cronoprogramma;
 - g) stima sommaria determinazione canone usi civici aree sciabili;
- 3) il piano economico finanziario asseverato, in formato excel editabile con visibilità delle formule;
- 4) la bozza di convenzione;
- 5) una relazione sulle caratteristiche del servizio e della gestione;
- 6) l'indicazione dei requisiti del proponente rispetto alla proposta presentata in relazione al Sistema di qualificazione e requisiti per gli esecutori di lavori (SOA OG1, OG3, OS31 ecc.);
- 7) La relazione relazione preliminare di sostenibilità dell'opera ai sensi dell'art. 10 dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023, redatta secondo i principi della VAS "Valutazione Ambientale Strategica" come introdotto dalla Direttiva 2001/42/CE del 27 Giugno 2001 e recepita con il D.Lgs. 3 Aprile 2006 n.152 "Norme in materia ambientale" e Deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, n. 12-8931,"Dlgs 152/2006 e s.m.i. - Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi".

9. Modalità e termini di presentazione dell'istanza

I soggetti interessati dovranno far pervenire l'Istanza **entro e non oltre il giorno:**

venerdì 28 novembre 2025

al seguente indirizzo PEC: baceno@pec.it. La documentazione di cui si compone l'Istanza dovrà essere compilata in formato PDF e sottoscritta con firma digitale dal rappresentante legale oppure da un procuratore. In tal caso dovrà essere allegata anche copia conforme all'originale della relativa procura. Il piano economico finanziario asseverato dovrà essere trasmesso in formato excel editabile con visibilità delle formule.

Ai fini della presentazione dell'Istanza, gli operatori economici interessati dovranno inviare la documentazione indicata al paragrafo 8.

10. Successive fasi della procedura

Le successive fasi della procedura di affidamento ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023 sono così distinte:

Previa nomina di apposita commissione di valutazione, l'Amministrazione procede alla verifica delle proposte presentate sulla base del precedente paragrafo 8 e individua in forma comparativa, sulla base di criteri descritti al successivo paragrafo 11, la proposta da sottoporre alla successiva procedura di valutazione.

Procedura di valutazione ai sensi dell'art. 193 co. 6 del D.Lgs. 36/2023

L'Amministrazione comunica ai soggetti che hanno presentato candidatura, la proposta ritenuta maggiormente compatibile con le esigenze pubbliche, ne dà notizia sul proprio sito istituzionale e invita, se necessario, il proponente selezionato ad apportare al progetto di fattibilità, al piano economico-finanziario e allo schema di convenzione le modifiche necessarie per la successiva approvazione.

In tale fase l'Amministrazione sottoporrà a una conferenza di servizi preliminare ai sensi dell'articolo 14, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241 il progetto risultato maggiormente compatibile con le esigenze pubbliche per il superamento dei vincoli di cui alla "Valutazione Ambientale Strategica" come introdotto dalla Direttiva 2001/42/CE del 27 Giugno 2001 e recepita con il D.Lgs. 3 Aprile 2006 n.152 "Norme in materia ambientale" ed ai Vincoli di cui agli artt. 136 e 142 del D.L.gs 42/2004 "Codice Beni Ambientali" . Se il proponente non apporta le modifiche e integrazioni richieste per recepire le indicazioni dell'Amministrazione entro il termine dalla stessa indicato, la proposta è respinta con provvedimento motivato. Entro sessanta giorni, differibili fino a novanta giorni per comprovate esigenze istruttorie, l'Amministrazione conclude, con provvedimento motivato, la procedura di valutazione. Il provvedimento è pubblicato sul sito istituzionale dell'ente ed è comunicato ai soggetti interessati.

Approvazione della proposta ai sensi dell'art. 193 co. 7 del D.Lgs. 36/2023

La proposta selezionata sarà integrata, se necessario in funzione dell'oggetto dell'intervento, con gli ulteriori elaborati richiesti dall'articolo 6 "Progetto di fattibilità tecnico-economica" dell'allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 anche ai fini della relativa sottoposizione al procedimento di approvazione ai sensi dell'articolo 38. Il progetto di fattibilità tecnica ed economica, una volta approvato, sarà inserito tra gli strumenti di programmazione dell'Amministrazione.

Procedura di gara ai sensi dell'art. 193 co. 8, 9, 10, 11, 12 del D.Lgs. 36/2023

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato, unitamente agli altri elaborati della proposta, inclusa una sintesi del piano economico finanziario, saranno inviati alla Centrale Unica di Committenza e saranno posti a base di gara per l'affidamento dell'intervento in esame nei tempi previsti dalla programmazione. Il criterio di aggiudicazione sarà l'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo.

I concorrenti, in possesso dei requisiti soggettivi che saranno previsti dal bando ricordando ora, in particolare quelli dell' art.100 comma 4 del D.L.36/2023 in materia di **qualificazione per gli esecutori di lavori pubblici, articolato in rapporto alle categorie di opere ed all'importo delle stesse** presenteranno un'offerta contenente il piano economico finanziario asseverato, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, le varianti migliorative al progetto di fattibilità tecnico economica e le eventuali modifiche allo schema di convenzione posti a base di gara, secondo gli indicatori previsti nel bando. Le offerte saranno corredate delle garanzie di cui all'articolo 106 del codice.

L'Amministrazione redigerà una graduatoria e nominerà aggiudicatario il soggetto che presenterà la migliore offerta.

Se il promotore ovvero il proponente non risultasse aggiudicatario, potrà esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione nei termini previsti dal comma 12 e divenire aggiudicatario se dichiarerà di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.

11. Valutazione delle proposte e scelta del candidato proponente

Come stabilito dall'art. 193 comma 5 del D.Lgs. 36/2023 l'Amministrazione valuterà le proposte analizzando i seguenti elementi oggettivi di natura tecnico-finanziaria come evidenziate nella Delibera di Giunta che approva il presente avviso:

a) Ristrutturazione e riqualificazione funzionale, ai sensi dei vincoli del Piano Paesistico, dell'Albergo Cervandone con SPA e centro congressi:

- (i) *"l' intervento ricade all'interno del Piano paesistico della Zona di salvaguardia dell'Alpe Devero,(ora "area contigua") approvato con DCR n. 618-3421 del 24 febbraio 2000 e modificato con DCR n. 226-5745 del 19 febbraio 2002 , riconosciute coerenti con le previsioni di tutela paesaggistica dall'art.3, 5° comma delle NtA allegate al PPR approvato con la D.C.R. 233-35836 del 3 ottobre 2017 "* pertanto lo sviluppo plano-volumetrico dell'immobile DOVRA' essere obbligatoriamente sviluppato in conformità alle schede art.11 LOCANDE-ALBERGHI-RISTORANTI pag. 22. Ricordiamo che nella scheda sono previste anche delle demolizioni totali;

- (ii) la destinazione dovrà essere completamente alberghiera con una dotazione prevalente di camere ed eventuali ulteriori appartamenti (intesi come camere dotate di angolo cottura), per un intervento di ristrutturazione e/o per il completo rifacimento della struttura. Per l'acquisizione del 50% di cui il Comune non è proprietario, il proponente dovrà prendere accordi direttamente con l'attuale proprietà;
- (iii) il Criterio di gara seguirà poi la coerenza e compatibilità delle superfici previste rispetto al documento corrispondente all'allegato F (Doc. 2 - "Edificio multifunzionale "Albergo Cervandone – Studio di fattibilità, par. 3.1- Schema distributivo" arch. Cristina PAGLINO studio di fattibilità per il riuso dell'ex Albergo CERVANDONE, con la conseguente previsione di spazi destinati alla ricettività, ad attività culturali e ad attività sport-benessere);
- (iv) "l'immobile attualmente è di proprietà e sottoposto a protocollo di intesa tra l'Ente di gestione delle Aree Protette dell'Ossola e il Comune di Baceno, sottoscritto dalle parti, con mandato a procedere all'avvio della fase di manifestazione di interesse e successiva procedura di alienazione a cura dell'Ente di gestione delle Aree Protette dell'Ossola pertanto l'attuazione dell'intervento qualora avrà esito positivo sarà da assoggettare alla modifica dell'accordo tra le parti proprietarie;
- (v) *"l'area interessata è assolutamente priva di urbanizzazioni. L'utilizzo della struttura con destinazione albergo è cessato verosimilmente nei primi anni 70 quando la via di accesso era garantita attraverso una funivia che da Goglio risaliva la località Alpe Devero (Proprietà ENEL) anch'essa da tempo dismessa ; pertanto il progetto dovrà essere comprensivo degli "standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale" previsti dall'art.21 della L.R.67/77;*
- (vi) L'attuazione dell'intervento avverrà attraverso apposita convenzione urbanistica; il programma sarà nel suo intero assoggettato a procedura di VAS "Valutazione Ambientale Strategica" come introdotto dalla Direttiva 2001/42/CE del 27 Giugno 2001 e recepita con il D.Lgs. 3 Aprile 2006 n.152 "Norme in materia ambientale"
- (vii) la proposta composta da piante, prospetti e sezioni secondo quanto previsto dall'articolo 6-bis dell'allegato I.7. del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i. dovrà inoltre permettere il superamento dei vincoli di cui agli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"
L'immobile NON presenta caratteristiche tali da motivare il riconoscimento di "Bene Monumentale" secondo il Verbale della Commissione Regionale n.19 del 02.11.2016 trasmesso dalla Soprintendenza con nota prot.n.5707 dell' 11.11.2016;

b) Ampliamento parcheggio Balmavalle:

- (i) il progetto come precisato nel precedente punto a) dovrà tenere conto degli (Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale) previsti dall'art.21 della L.R.67/77. In altre parole l'attuazione dell'intervento, che dovrà avvenire attraverso apposita convenzione urbanistica, dovrà puntualmente identificare le superfici di parcheggio in PPP e quelle previste a standards di Legge per la realizzazione della struttura alberghiera;

- (ii) il progetto dovrà prevedere una proposta di 300 nuovi posti auto di cui la metà coperti (comprensivi degli oneri urbanistici legati alla sistemazione dell'Hotel Cervandone). La loro gestione, così come la gestione dello sgombero neve della tratta Goglio-Devero dovrà avvenire come da attuale capitolato speciale, inclusa la definizione delle tariffe che resta in capo dal Consiglio Comunale;
- (iii) saranno in capo al proponente la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio, ordinaria e straordinaria del sistema di automazione e controllo accessi. Specificatamente per la proposta di ampliamento e gestione delle aree a parcheggio, oltreché per la gestione dello sgombero neve della tratta Goglio-Devero, la proposta potrà diventare attuativa solo alla fine dell'attuale concessione;
- (iv) la proposta composta da piante, prospetti e sezioni secondo quanto previsto dall'articolo 6-bis dell'allegato I.7. del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i. dovrà inoltre permettere il superamento dei vincoli di cui agli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"

c) Ammodernamento impianti di risalita:

- (i) E' di interesse pubblico la realizzazione degli impianti di risalita ai sensi dell'art. 175 comma 1 e per gli effetti del successivo art. 193 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i. a condizione che gli interventi di costruzione, gestione e mantenimento degli impianti stessi siano "*senza maggiori costi per la finanza pubblica*" comunale.
In altre parole la locuzione "*senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica*", va interpretata nel senso che le risorse dovranno essere reperite non con fondi dell'Amministrazione Comunale ma provvedendo ad altri finanziamenti pubblici Comunitari, Statali o Regionali richiesti direttamente dall' Operatore Economico. Ciò che rileva è che la decisione di spesa, che comporterà "*oneri nuovi e maggiori*", non dovrà inoltre gravare e/o alterare l'equilibrio finanziario pluriennale della parte corrente di questo comune.
Per l'acquisizione degli impianti esistenti il proponente dovrà prendere accordi direttamente con le rispettive proprietà. A fine concessione il Comune di Baceno si riserva la possibilità di richiedere al proponente la messa in ripristino delle aree su cui gravano gli impianti;
- (ii) l'interesse pubblico è vincolato dalla successiva CONCESSIONE AMMINISTRATIVA che dovrà essere rilasciata per gli impianti e le aree sciabili per interventi ricadenti in aree decreto-legge 22 maggio 1924, n. 751, per il "*riordinamento degli usi civici* " e legge regionale 2 dicembre 2009, n. 29, recante "*Attribuzioni di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici*" e s.m.i. gli operatori economici presenteranno proposta di valutazione canone sulle aree interessate e alla luce delle proposte che saranno oggetto di interventi;
- (iii) ai sensi della L.R. 02/2009 l'Individuazione delle Aree Sciabili per il Comune di Baceno, Deliberazione del Consiglio comunale n. 37 del 21 novembre 2023 è quella di cui alla DGR n. 28-8232 del 26-02-2024.

- (iv) la proposta composta da piante, prospetti e sezioni secondo quanto previsto dall'articolo 6-bis dell'allegato I.7. del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i. dovrà inoltre permettere il superamento dei vincoli di cui agli artt. 136 e 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Occorre ricordare che le progettazioni saranno successivamente oggetto di validazione da parte di ANFISA "Agenzia nazionale per la sicurezza delle ferrovie e delle infrastrutture stradali e autostradali"

d) Area Glamping:

- (i) non è possibile la realizzazione di un'area camper all'interno del parco in quanto in completo contrasto con le norme di cui al Piano paesistico della Zona di salvaguardia dell'Alpe Devero,(ora "area contigua") approvato con DCR n. 618-3421 del 24 febbraio 2000 e modificato con DCR n. 226-5745 del 19 febbraio 2002, riconosciute coerenti con le previsioni di tutela paesaggistica dall'art.3, 5° comma delle NtA allegate al PPR approvato con la D.C.R. 233-35836 del 3 ottobre 2017". L'eventuale realizzazione dell'area camper in zone tali da poter essere servite dall'esistente viabilità, si ritiene possa essere eccessivamente impattante per il regolare transito veicolare, per cui la proposta non ne dovrà contenere riferimenti;
- (ii) il "Glamping" è ammissibile tenuto conto dei vincoli paesaggistici imposti per le aree sottoposte alle norme di cui agli artt. 136 e 142 del D.L.gs 42/2004 e s.m.i. "Codice Beni Ambientali";
- (iii) Dovrà far parte della proposta anche il servizio di battitura viabilità invernale che comprenderà le piste interne, compresa la pista di accesso invernale all'Alpe Crampiole, così come da disciplinare vigente ed ora in capo alla Cooperativa Devero 2.0.

e) Standards LR 56/77 e convenzione urbanistica:

- (i) dovrà essere prevista un'isola ecologica chiusa e area coperta;
- (ii) dovrà essere prevista un'area chiusa e coperta per il deposito dei mezzi Comunali;
- (iii) sarà richiesto lo spostamento e la realizzazione di un nuovo depuratore correttamente dimensionato per la totalità dell'utenza dell'Alpe Devero. L'intervento dovrà altresì prevedere la valorizzazione della vicina cascata sul torrente Devero;
- (iv) sarà richiesta la realizzazione di un impianto fognario con una direttrice a servizio dell'Hotel Cervandone ed una verso le località Pedemonte o Cantone (comprendendo con tali direttrici gli oneri urbanistici legati alla sistemazione dell'Hotel Cervandone), con la realizzazione di un nuovo tratto di selciato di tipologia identica a quella già realizzata in prossimità del varco ZTL che porta alla piana del Devero;
- (v) la gestione della viabilità, soprattutto nei periodi di alta e altissima stagione, dovrà tenere conto del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) "Sistema di Mobilità dell'Alpe Devero" art.41 comma 6° Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 Codice dei contratti pubblici presentato da POLINOMIA S.r.L., Prot 0004845 del 18/08/2023 Tit 10 Cl 11 Fasc 4 approvato con VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.87/2023 del 7.11.2023;

- (vi) per limitare il congestionamento delle aree a parcheggio, soprattutto nei periodi di alta e altissima stagione, sarà richiesta la gestione di una navetta a vantaggio di tutti i fruitori dei servizi proposti dal proponente, con partenza dalla stazione internazionale di Domodossola;

f) Sistemazione strada di accesso (e paravalanghe):

- (i) il progetto riguarda il DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 2 agosto 2024. *Piano nazionale per la riqualificazione dei piccoli comuni* - Allegato 1 – Graduatoria Enti ammessi n.257 Comune di Baceno CUP B27H22000280005 importo € 700.000,00 con il punteggio di 47,4 ai sensi Art. 7, comma 4, lettera c) del Bando. La graduatoria redatta da Ministero attualmente NON è dotata di copertura finanziaria pertanto la proposta dovrà/potrà prevedere interventi migliorativi mirati ad elevare la sicurezza al transito sulla strada Goglio-Devero in ogni periodo dell'anno, anche in assenza del suddetto finanziamento;
- (iv) qualora l'opera rientrasse nelle opere finanziate dallo Stato, il contributo che verrà riconosciuto all'operatore economico previa presentazione dello stato di avanzamento è quello che il Ministero stesso ha trasmesso; non saranno effettuate anticipazioni di cassa.

g) Concessione Amministrativa in PPP:

- (i) è un contratto misto di concessione ai sensi dell'art.180 Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i. le diverse parti del contratto sono oggettivamente non separabili, il regime giuridico applicabile è determinato in base all'oggetto principale del contratto in questione che è quello dei lavori;
- (ii) la proposta dovrà prevedere una clausola in concessione che preveda una revisione annuale dell'accordo PPP (adeguamenti ISTAT; ulteriori risorse private ecc.). La Concessione Amministrativa dovrà prevedere un riconoscimento economico a vantaggio del Comune di Baceno che potrà essere corrisposto sotto forma di royalty con percentuale maggiore del 3% sui ricavi e comunque con un minimo garantito annuo pari a 90.000Euro (oltre adeguamento ISTAT);
- (iii) la durata della concessione è limitata e commisurata al valore stimato dell'investimento nonché alla complessità organizzativa dell'oggetto della stessa. La durata della concessione sarà indicata dai concorrenti e, ai sensi art. 178 del D. Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., e non potrà superare il periodo di tempo in cui si può ragionevolmente prevedere il recupero degli investimenti effettuati per tanto verrà valutata la possibile riduzione della durata temporale della proposta;
- (iv) la Concessione sarà accompagnata da idonee fidejussioni bancarie ed assicurative ai sensi dell'art.117 del Codice Appalti; per gli effetti del successivo art.118 il soggetto aggiudicatario presenterà sotto forma di cauzione o di fideiussione una garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, denominata «garanzia di buon adempimento» e una garanzia di conclusione dell'opera nei casi di risoluzione del contratto previsti dal codice civile e dal presente codice, denominata «garanzia per la risoluzione»..;

Ai fini della selezione del candidato proponente, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle candidature, verrà nominata una commissione di valutazione, composta dal RUP in conformità dell'art. 15 e art.3 ALLEGATO I.2 del D.lgs. 36/2023

All'esito di questa fase verrà stilata una graduatoria con evidenza delle proposte ritenute non idonee e della proposta ritenuta più meritevole, maggiormente aderente alle aspettative e agli obiettivi dell'Amministrazione, che sarà sottoposta alla procedura di valutazione come delineato nel paragrafo 10 "Successive fasi della procedura" e dal capitolo 12. 12. Procedura di gara ai sensi dell'art. 193 co. 8, 9, 10, 11, 12 del D.Lgs. 36/2023.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere alle ulteriori fasi previste all'art. 193 del D.Lg 36/2023 qualora nessuna proposta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto e alle finalità perseguite dall'Amministrazione medesima.

12. Procedura di gara ai sensi dell'art. 193 co. 8, 9, 10, 11, 12 del D.Lgs. 36/2023

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato, unitamente agli altri elaborati della proposta, inclusa una sintesi del piano economico finanziario, saranno inviati alla Centrale Unica di Committenza e saranno posti a base di gara per l'affidamento dell'intervento in esame nei tempi previsti dalla programmazione. Il criterio di aggiudicazione sarà l'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo.

I concorrenti, in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal bando, presenteranno un'offerta contenente il piano economico finanziario asseverato, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, le varianti migliorative al progetto di fattibilità tecnico economica e le eventuali modifiche allo schema di convenzione posti a base di gara, secondo gli indicatori previsti nel bando. Le offerte saranno corredate delle garanzie di cui all'articolo 106 del codice.

L'Amministrazione redigerà una graduatoria e nominerà aggiudicatario il soggetto che presenterà la migliore offerta.

Se il promotore ovvero il proponente non risultasse aggiudicatario, potrà esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione nei termini previsti dal comma 12 e divenire aggiudicatario se dichiarerà di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.

13. Chiarimenti e comunicazioni

Eventuali chiarimenti in merito alle modalità di presentazione dell'Istanza nell'ambito dell'Avviso Pubblico potranno essere richiesti dagli operatori interessati al RUP a partire dalla data di pubblicazione del presente avviso mediante e-mail al seguente indirizzo di posta elettronica: responsabiletecnico@comune.baceno.vb.it riportando in oggetto la seguente dicitura: "Chiarimenti Avviso PPP Devero". Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana ; con la stessa modalità è possibile prendere appuntamento per consultazioni presso l'Ufficio Tecnico comunale e richiedere un primo tavolo tecnico con gli Uffici e i Servizi interessati per presentare in bozza la soluzione prospettata dall'Operatore Economico;

Non saranno fornite risposte ai quesiti con modalità diverse da quella sopra indicata. Le risposte ai chiarimenti verranno pubblicate sul sito istituzionale all'interno della sezione "Bandi e Avvisi" del sito istituzionale.

14. Ulteriori informazioni

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a sollecitare eventuali istanze da parte degli operatori economici interessati alla realizzazione di un'operazione di finanza di progetto avente ad oggetto la progettazione, l'esecuzione degli interventi di riqualificazione Alpe DEVERO.

La presentazione dell'Istanza e di tutti i suoi allegati non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute, quali, a titolo meramente esemplificativo non esaustivo, gli studi effettuati, le verifiche specialistiche ambientali, i progetti presentati, i particolari costruttivi descrittivi ecc.. Il contributo è prestato gratuitamente da parte degli operatori economici interessati, i quali non hanno diritto ad alcun indennizzo o rimborso per le spese sostenute per la presentazione dell'Istanza.

Con il presente Avviso Pubblico non è indetta una procedura di gara e Il Comune di BACENO si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di interrompere la presente procedura esplorativa senza che gli operatori economici interessati possano vantare alcuna pretesa.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso Pubblico si applica la disciplina di cui all'art. 193 del Codice.

15. Trattamento dei dati personali

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della presente procedura, in conformità alle disposizioni di cui al REGOLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) come adeguato dal D. Lgs. 10 agosto 2018 n. 101 modificativo del D. Lgs. n. 196/2003.

16. Pubblicità

Il presente Avviso Pubblico sarà pubblicato sul sito istituzionale all'interno della sezione "Bandi e Avvisi" e in evidenza sulla pagina iniziale del Sito

17. Allegati

Sono parte integrante, sostanziale e vincolante della procedura oltre che il presente avviso:

1) La Delibera di Giunta Comunale n.35/2025 del 04.07.2025

- 2) *Il Piano paesistico della Zona di salvaguardia dell'Alpe Devero, (ora "area contigua") approvato con DCR n. 618-3421 del 24 febbraio 2000 e modificato con DCR n. 226-5745 del 19 febbraio 2002 , riconosciute coerenti con le previsioni di tutela paesaggistica dall'art.3, 5° comma delle NtA allegate al PPR approvato con la D.C.R. 233-35836 del 3 ottobre 2017 " schede art.11 LOCANDE-ALBERGHI-RISTORANTI pag. 22.*
- 3) *La perizia di stima asseverata Cervandone Prot 0001784 del 17/03/2023 Tit 5 Cl 1 Fasc 2. Che determina un **valore minimo di € 830.000,00** dell'immobile contraddistinto all'NCT e NCEU AL foglio 17 mapp.162.*
- 4) *Lo Studio di fattibilità, par. 3.1- Schema distributivo" arch. Cristina PAGLINO studio di **fattibilità per il riuso dell'ex Albergo CERVANDONE**, con la conseguente previsione di spazi destinati alla ricettività, ad attività culturali e ad attività sport-benessere;*
- 5) *l'Individuazione delle **Aree Sciabili** per il Comune di Baceno, Deliberazione del Consiglio comunale n. 37 del 21 novembre 2023 è quella di cui alla DGR n. 28-8232 del 26-02-2024.*
- 6) *il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) "**Sistema di Mobilità dell'Alpe Devero**" art.41 comma 6° Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 Codice dei contratti pubblici presentato da POLINOMIA S.r.L.,*
- 7) *il progetto DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 2 agosto 2024. **Piano nazionale per la riqualificazione dei piccoli comuni** - Allegato 1 – Graduatoria Enti ammessi n.257 Comune di Baceno CUP B27H22000280005 importo € 700.000,00 con il punteggio di 47,4 ai sensi Art. 7, comma 4, lettera c) del Bando **IMPORTO COMPLESSIVO INTERVENTO € 1.490.000,00** approvato con **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.75/2023;***
- 8) *La Concessione Amministrativa **gestione parcheggi** e capitolato Rep. 528/2022*
- 9) *La Concessione Amministrativa **gestione campeggio** Prot 0003009 del 14/05/2025 Tit 1 Cl 13 Fasc 3 e allegati*

18. Ulteriori Informazioni

La cartografia e le aree in oggetto sono inoltre facilmente individuabili sul **SITGis Comunale**:

<https://gis.siscom.eu/servizi/websiscomgis/default.aspx?Ucode=A534&Vista=PRGC>

La vincolistica presente sull'intero territorio su **WebGis Regione Piemonte**:

https://webgis.arpa.piemonte.it/ppr_storymap_webapp/homePage

Il Responsabile
Massimiliano Betteo
(F.to digitalmente ai sensi del D.Lgs.n.82/2005 e s.m.i.)