



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, prot. n.0001164 del 18/02/2026

AVVISO PUBBLICO

ai sensi dell'art. 193 co. 16 del D.Lgs. 36/2023, come integrato e modificato dal D.Lgs. 209/2024

Avviso pubblico ex art. 193 comma 16 del D.Lgs. 36/2023 Codice Appalti, come integrato e modificato dal D.Lgs. 209/2024, per la presentazione da parte di operatori economici, in qualità di proponenti, di istanze di Partenariato Pubblico Privato (PPP), mediante finanza di progetto, per il recupero della PORZIONE DI FABBRICATO COMUNALE DENOMINATO "BAR MOUBLE' ISOTTA". Delibera di Giunta Comunale n.15/2026 del 14 febbraio 2026.

1. Premessa

Il Comune di Baceno, in adempimento delle proprie funzioni istituzionali, ai sensi dell'Art. 4 comma 1 del vigente Statuto, "rappresenta e cura unitariamente gli interessi della propria comunità, ne promuove lo sviluppo ed il progresso civile, sociale ed economico e garantisce la partecipazione dei cittadini singoli o associati alle scelte politiche della comunità.".

Costituisce indefettibile obbligo istituzionale dell'Ente valorizzare il proprio patrimonio immobiliare non adibito direttamente al soddisfacimento di esigenze istituzionali, traendone entrate monetarie da utilizzare per la realizzazione di finalità pubbliche e ciò anche mediante il ricorso a contratti di diritto privato o di locazione commerciale.

Tale azione produrrebbe, tra l'altro, sia occupazione che un volano commerciale per il riscontro di pubblico e ritorno in termini di pubblicità derivante dal contatto diretto con l'utente di tale attività commerciale e non da ultimo la valorizzazione in termini di sviluppo sociale ed economico del capoluogo.

Rilevato che le finalità pubbliche sopra descritte possono trovare equa realizzazione per il tramite del recupero dell'immobile di proprietà comunale denominato:

"BAR MOUBLE' ISOTTA" SITO IN VIA ROMA n. 60 Piano S2-T - 1-2 - 3 CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BACENO Dati identificativi: Comune di BACENO (A534) (VB) Foglio 55 Particella 253 Subalterno 2 Classamento: Rendita: Euro 4.293,70 Categoria D/2;

Che attualmente tale immobile non risulta adibito a funzioni pubbliche e per lo stesso non sono ammessi usi residenziali e/o quant'altro in quanto sussiste il vincolo di Piano Regolatore e volontà politica di mantenimento della destinazione turistico-ricettiva.

Che il detto immobile, idoneo dal punto di vista urbanistico ed edilizio possiede tutti i requisiti per l'esercizio di un'attività commerciale aperta al pubblico; dato atto quindi che il Comune di Baceno intende individuare uno o più soggetti privati, che manifestino l'interesse a condurre in locazione l'immobile predetto per l'esercizio di un'attività commerciale aperta al pubblico.

Che per conforme indirizzo della giurisprudenza amministrativa e di interpretazione da parte dell'ANAC, l'operazione rientra nella previsione di cui all'art. 181 del D.lgs. 36/2023 per il quale occorre garantire il rispetto dei principi economicità, efficacia, trasparenza, imparzialità e parità di trattamento a tutela degli altrettanto essenziali principi di tutela della concorrenza e del mercato e ciò mediante il doveroso rispetto di regole minimali di evidenza pubblica.

L'ente concedente in conformità dell'art.193, 16 comma D.Lgs 36/2023 può, mediante avviso pubblico, sollecitare i privati a farsi promotori di iniziative volte a realizzare in concessione, mediante finanza di progetto, interventi inclusi negli strumenti di programmazione del partenariato pubblico-privato, di cui all'articolo 175, comma 1, tramite la presentazione, entro un termine non inferiore a sessanta giorni, di proposte redatte nel rispetto delle disposizioni del comma 3. Gli operatori economici interessati a rispondere all'avviso possono richiedere all'ente concedente di fornire integrazioni documentali per una migliore formulazione delle proposte. Le eventuali integrazioni documentali predisposte dall'ente concedente sono trasmesse all'operatore economico e sono rese disponibili a tutti gli interessati tramite pubblicazione nella sezione "Amministrazione trasparente" del proprio sito istituzionale.

Con la 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 16 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..

Con la 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.

La presente selezione costituisce una mera indagine esplorativa volta a verificare la sussistenza dell'interesse alla presentazione da parte di 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 miglioramento della capacità ricettiva ed allo sviluppo turistico come:

- *La ristrutturazione dell'Albergo Isotta attraverso una riqualificazione tecnologica e strutturale degli impianti la realizzazione delle anesse aree destinati a servizi annessi;*
- *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).*

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 – BACENO (VB)

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, denominato da qui in avanti RUP (ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 36/2023), è il Geometra Massimiliano Betteo, Responsabile del Servizio tecnico; è facoltà della stazione appaltante 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 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 mediante recupero PORZIONE DI FABBRICATO COMUNALE DENOMINATO "BAR MOUBLE' ISOTTA" art. 193, COMMA 16, D.LGS. 36/2023".

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

4. 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 il recupero degli investimenti effettuati.

5. 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>

6. Sopralluogo

Ai fini della presentazione della proposta è obbligatorio effettuare il sopralluogo 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;

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.

7. 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 per il recupero del fabbricato, 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;
- 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;

8. Modalità e termini di presentazione dell'istanza

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

lunedì 20 aprile 2026

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 legale rappresentante oppure da un procuratore. In tal caso dovrà essere allegata anche copia conforme all'originale della relativa procura.

9. Successive fasi della procedura

Previa nomina di apposita commissione di valutazione, l'Amministrazione procede alla verifica delle proposte presentate sulla base del precedente paragrafo 7 e individua in forma comparativa, sulla base di criteri descritti al successivo paragrafo 10, la proposta da sottoporre alle successive procedure di valutazione che, ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023 sono così distinte:

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 potrà sottoporre 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 agli artt. 136 e 142 del D.Lgs 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 comprovarre 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 previsti dal bando, presenteranno un'offerta contenente:

- 1) il piano economico finanziario asseverato,
- 2) la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione,
- 3) le varianti migliorative al progetto di fattibilità tecnico economica,
- 4) le eventuali modifiche allo schema di convenzione posti a base di gara, secondo gli indicatori previsti nel bando, come indicato nel paragrafo 10.

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.

10. 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 qualitativa e tecnico-finanziaria:

- *qualità dell'accoglienza proposta*: saranno preferite le proposte progettuali che prevedano una qualità medio alta dell'accoglienza riservata al turista;
- *durata della gestione*: la durata temporale della gestione proposta avrà carattere premiante (con preferenza rivolta alla gestione più duratura);
- *canone concessorio*: sarà considerato premiante un eventuale canone concessorio annuo da riconoscere la Comune di Baceno.

Ai fini della selezione del candidato proponente, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle candidature, verrà nominata un'apposita commissione di valutazione di cui farà parte il 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 9 “*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 perseguiti dall'Amministrazione medesima.

11. 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 Isotta*”. 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'O.E.;

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.

12. 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 del Bar Meuble' Isotta.

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, 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.

13. 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.

14. 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.

15. Allegati

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

- 1) *La Delibera di Giunta Comunale n.15/2026;*
- 2) *Il progetto di recupero del fabbricato luglio 1988 ;*
- 3) *Il certificato di usabilità 3/89 di giugno 1989;*
- 4) *Planimetria generale;*
- 5) *Rilievo stato di fatto 2019;*
- 6) *Rilievo completo in formato DWG;*
- 7) *Scheda catasto fabbricati;*
- 8) *Parere informale ASL gennaio 2026;*
- 9) *Descrizione dell'edificio e sintesi fotografica 2020.*

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