

**AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE A PARTECIPARE ALLA  
PROCEDURA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL  
CENTRO ACCOGLIENZA VALLEANDONA (Comune di ASTI)**

**unico documento di complessive pagg. 9 compresi allegati "A" e "B"**

Questa amministrazione come determinato con D.D. n. 152 del 12.11.2021, intende affidare ai sensi del D. L.gs 50/2016 e nel rispetto della Direttiva Comunitaria 2014/23/CE in materia di contratti di concessione, la concessione per la gestione del "Centro Accoglienza Valleandona" sito in comune di Asti (AT).

Col presente avviso l'Ente Parco richiede agli operatori economici interessati, in possesso dei requisiti sotto indicati, di segnalare l'interesse ad essere invitate alla gara di concessione.

Si precisa che in questa fase non è indetta alcuna procedura di gara. La manifestazione di interesse ha l'unico scopo di individuare operatori economici interessati ad essere invitati a presentare offerta a successiva gara indetta dall'Ente. Il presente avviso è pertanto da intendersi come mero procedimento preselettivo che non comporta né diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli di qualsiasi natura sia per le Imprese interessate sia per l'Amministrazione procedente ai fini dell'affidamento della concessione. In seguito, si avvierà gara tra i soggetti, in possesso dei requisiti richiesti, che avranno manifestato interesse all'affidamento della concessione.

L'Ente Parco si riserva la facoltà di sospendere, modificare, revocare, annullare, la presente procedura e non dar seguito alla successiva gara senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte delle Imprese interessate.

Qualora fossero presentate manifestazioni d'interesse inferiori al numero di tre, al fine di ampliare la concorrenza, la stazione appaltante si riserva la facoltà di invitare soggetti che non abbiano presentato manifestazione d'interesse.

Nel caso in cui pervenga una sola manifestazioni d'interesse la stazione appaltante si riserva inoltre la facoltà di procedere o meno alla negoziazione diretta.

**STAZIONE APPALTANTE**

Denominazione: Ente di Gestione del Parco Paleontologico Astigiano

Indirizzo: Corso Vittorio Alfieri 381 - 14100 Asti (AT) - ITALY

Indirizzo Internet (URL): [www.astipaleontologico.it](http://www.astipaleontologico.it)

Riferimenti:

Direttore e RUP, dott. Graziano Delmastro, tel./fax +39 0141 592091

[graziano.delmastro@astipaleontologico.it](mailto:graziano.delmastro@astipaleontologico.it)

**OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

La concessione ha per oggetto la gestione del "Centro Accoglienza Valleandona" con relative pertinenze come individuato nell'allegato "B".

## DURATA

La concessione avrà durata di anni sei (6).

## IMPORTO STIMATO DELLA CONCESSIONE

Ai sensi dell'art.167 del D.lgs 50/2016 il valore stimato della concessione ammonta a complessivi euro 38.000,00.

Il canone annuale che il concessionario dovrà corrispondere all'amministrazione dell'Ente Parco e che sarà posto a base di gara è il seguente:

- nessun canone per il primo anno (2022)
- Euro 1.000,00 per il secondo, terzo e quarto anno (2023 - 2025)
- Euro 2.000,00 per il quinto anno (2026).
- Euro 2.104,00 per il sesto anno (2027).

(importo complessivo a base di gara per i 6 anni: euro 7.104,00)

## ALTRE CONDIZIONI ED ONERI

1. disponibilità dell'immobile a partire dal 01.03.2022, con possibilità di ingresso anticipato a termine gara senza oneri o canoni aggiuntivi;
2. Gestione diretta dell'immobile e delle pertinenze, con la manutenzione del verde orizzontale e verticale, edilizia e impiantistica, compresi gli interventi obbligatori ed indifferibili di cui al successivo paragrafo, la conduzione degli impianti, l'intestazione e la gestione delle utenze;
3. Possibilità di recedere dal contratto da parte del concessionario con preavviso ma senza oneri né penali dopo il pagamento, eventualmente anticipato, del secondo canone annuale (complessivi Euro 2.000,00 oltre al miglioramento offerto in sede di gara);
4. obbligo applicazione di tariffe concordate con l'Ente Parco;
5. Nell'immobile non potranno essere esercitate:
  - attività contrarie all'ordine pubblico ed al buon costume;
  - attività in contrasto con le finalità istitutive e statutarie dell'Ente Parco;
  - iniziative, azioni o altro in contrasto con l'immagine e/o l'attività anche commerciale dell'Ente Parco e della Regione Piemonte.

## IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E ELETTRICO- INTERVENTI OBBLIGATORI ED INDIFFERIBILI

l'impianto di riscaldamento e quello elettrico non sono funzionanti e necessitano di interventi indifferibili di completamento, per la sicurezza ed il rispetto delle normative vigenti, interventi che saranno realizzati completamente a carico e per iniziativa del concessionario, per un importo massimo presunto ma non vincolante di Euro 4.000 (Iva e oneri compresi).

Indicativamente risultano mancanti i seguenti elementi:

- n. 14 frutti su punti elettrici
- n.1 interruttore magnetotermico salvavita
- n. 4 caloriferi termoarredo
- n. 2 caloriferi piccoli
- alcuni corpi illuminanti
- n. 2 acquai (per bancone bar o simili)
- "bombolone GPL" interrato e relative tubazioni esterne.

Il costo realmente sostenuto e correttamente documentato sarà detratto dai canoni previsti fino alla concorrenza massima di 4.000 euro complessivi (Iva e oneri compresi).

Sarà inoltre richiesto l'aggiornamento delle relative certificazioni.

Nessuna somma ulteriore potrà essere riconosciuta anche se materialmente sostenuta dal concessionario.

In nessun caso l'Ente Parco potrà versare somme al concessionario a titolo di ulteriore rimborso.

## PROCEDURA E CRITERIO DI AFFIDAMENTO

La concessione sarà affidata con il criterio del miglior prezzo, individuato come incremento unico percentuale da applicare al canone posto a base di gara (euro 7.104,00).

## SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per chiedere di essere invitati alla gara, i soggetti interessati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) requisiti di ordine generale di cui all'art.80 del D.lgs n. 50/2016;
- b) requisiti di idoneità professionale: iscrizione nel Registro delle imprese ovvero per enti, istituti, associazioni o altri soggetti comunque costituiti, la presenza di finilata statutarie coerenti con l'attività in oggetto.

## TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

I soggetti interessati, singoli o associati, dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo dell'Ente Parco, la propria manifestazione d'interesse redatta secondo il modello **allegato A)** contenente l'autocertificazione del possesso dei requisiti richiesti. La manifestazione d'interesse dovrà essere sottoscritta dal Legale Rappresentante con allegato un **documento d'identità** dello stesso in corso di validità e trasmesso **tramite P.E.C. all'indirizzo:**

**[parchi.astigiani@cert.ruparpiemonte.it](mailto:parchi.astigiani@cert.ruparpiemonte.it)**

L'oggetto della P.E.C. dovrà riportare la dicitura: "**Concessione Centro Accoglienza Valleandona**".

Il termine per la presentazione della manifestazione d'interesse è fissato alle:

**ore 12.00 del giorno lunedì 6 dicembre 2021.**

## PUBBLICITÀ

Questo avviso, con i relativi **allegati "A" e "B"** è pubblicato e scaricabile all'albo elettronico dell'Ente Parco:

<https://www.servizipubblicaamministrazione.it/servizi/saturnweb/Pubblicazioni.aspx?RicCro=1&CE=prcplntlgst1396>

e sul sito istituzionale: [www.astipaleontologico.it](http://www.astipaleontologico.it)

## TRATTAMENTO DEI DATI

I dati forniti saranno trattati esclusivamente per le finalità di cui alla presente procedura. Responsabile del trattamento dei dati e Responsabile del procedimento è il dott. Graziano Delmastro, tel. +39 0141 592091

[graziano.delmastro@astipaleontologico.it](mailto:graziano.delmastro@astipaleontologico.it)

Asti, 12.11.2021

GD

  
IL DIRETTORE  
dott. Graziano DELMASTRO

@@@

Ente di Gestione del  
Parco Paleontologico Astigiano  
c.so Alfieri 381 - ASTI

**OGGETTO: MANIFESTAZIONE D'INTERESSE A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA  
NEGOZIATA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL CENTRO  
ACCOGLIENZA VALLEANDONA (Comune di ASTI)**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_  
in qualità di \_\_\_\_\_ (*legale rappresentante*)  
dell'operatore economico (Impresa/Ente/Istituto/Associazione/Altro.....)  
\_\_\_\_\_   
avente sede legale nel Comune di \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_  
C. F. \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_  
n. tel. \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_  
PEC (obbligatoria) \_\_\_\_\_

con la presente

**CHIEDE**

che l'operatore economico

- in forma singola
- ovvero** nella seguente forma associata prevista dalla vigente normativa: .....
- .....
- .....

sia invitato a presentare offerta per l'affidamento della concessione in oggetto.

A tal fine, visto il D.P.R.n.445 del 28.12.2000,

**DICHIARA**

Che l'operatore è in possesso dei requisiti indicati alle lettere a) e b) del paragrafo "SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE" dell'avviso esplorativo per l'affidamento in oggetto.

Luogo e data \_\_\_\_\_

Firma

-----  
Firmare e allegare copia fotostatica non autenticata  
di un documento d'identità del firmatario  
(art. 38 comma 3, DPR 445/2000)

**ALLEGATO "B"**

**PERIZIA ESTIMATIVA CANONE DI CONCESSIONE  
IMMOBILE VINCOLATO DI PROPRIETÀ**

**CENTRO ACCOGLIENZA VALLEANDONA (Comune di ASTI)**

Nel Comune di Asti, frazione Valleandona 139/B (nuova assegnazione di n. civico nel dicembre 2018), è ubicato un fabbricato di proprietà dell'Ente di Gestione del Parco Paleontologico Astigiano, progettato e realizzato per essere adibito a Centro accoglienza a servizio della Riserva naturale della Valle Andona, Valle Botto e della Valle Grande, con annessa area verde.

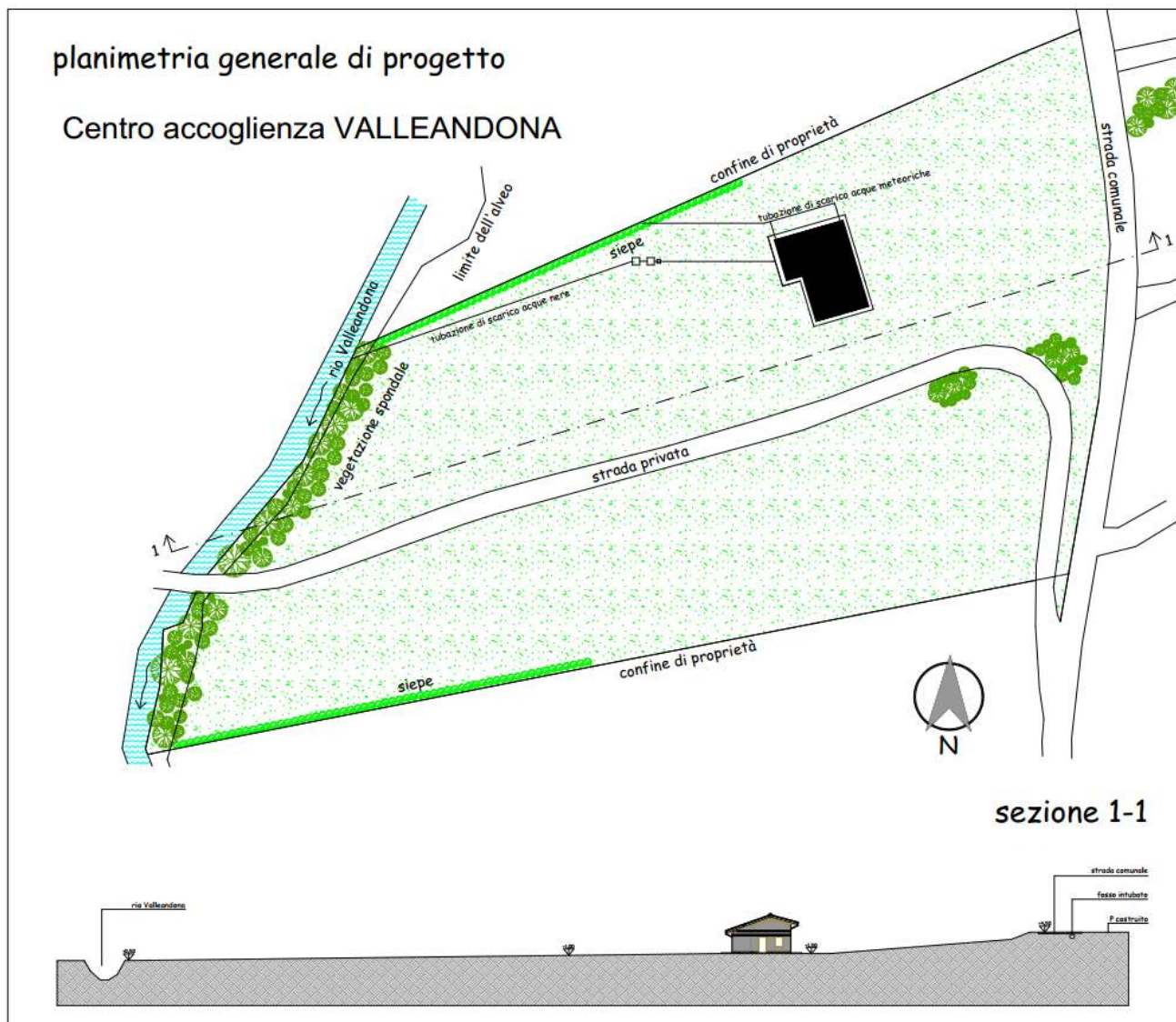


Foto aerea del sito

L'immobile è gravato da vincolo di destinazione a seguito di contributo regionale nei confronti della Regione Piemonte a mantenere la specifica destinazione d'uso della struttura così come definita "Centro di Accoglienza" con finalità turistiche e oggetto del contributo, per la durata di anni 10 a

partire dal gennaio 2019, secondo quanto previsto al paragrafo 2.6 del “Programma annuale degli interventi 2004”.

L’Ente proprietario intende concedere in gestione tale immobile con relativa pertinenza al fine di essere adibito all’uso per il quale è stato realizzato.



A tal proposito viene redatta la presente perizia per il calcolo del canone annuo da applicare nell’eventuale concessione.

## **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

UNITA' IMMOBILIARI							Dati di classamento proposti						
Identificativo catastale													
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S	AT	10	672									
2	C	AT	10	672	1	FRAZIONE VALLEANDONA n. 139/B, p. T	002	B05	01	332	71	171,46	

## **DESCRIZIONE**

Il fabbricato individuato per la concessione in gestione si sviluppa su di un unico piano della superficie lorda di mq. 93 (superficie catastale mq.71) all'interno della quale si trovano n.1 sala ricettiva, n.1 anti-wc/spogliatoio, n.1 bagno e n.1 wc per disabili con accesso dall'esterno. Il fabbricato è stato ultimato nell'anno 2018 e non è mai stato utilizzato.



## **VALUTAZIONE**

Per la valutazione dell'immobile si prendono in considerazione i valori di mercato per mq. messi a disposizione dell'Agenzia del Territorio nella Banca dati delle quotazioni immobiliari: [wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm](http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm)

Dati realitivi al primo semestre 2018 – comune di Asti – fascia Extraurbana/rurale che più si avvicinano alla destinazione d'uso dell'immobile.

Tali valori sono:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie Lorda/Netta	Valori locazione(€/mq x mese)		Superficie Lorda/Netta
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	360	520	Lorda	1,2	1,7	Lorda

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO**

Per la determinazione del valore dell'immobile vengono prese in esame le superfici indicate nella descrizione ed un valore di mercato di €/mq 480, che pare appropriato e corrispondente al 1/4 massimo della tabella citata, essendo l'edificio di nuova costruzione ed in classe energetica B.

Si precisa che la superficie del fabbricato è stata calcolata al lordo dei muri perimetrali e dei tramezzi interni, e verrà conteggiata per intero ai fini del calcolo.

Il valore dell'immobile sarà così determinato:

$$\text{mq. } 93 \times \text{€}/\text{mq } 480 = \text{€ } 44.640$$

### **DETERMINAZIONE DEL CANONE**

Il canone di concessione viene determinato applicando un valore di locazione di €/mq/mese 1,575, che pare appropriato ed è corrispondente al 1/4 massimo della tabella sopra riportata.

Il canone di concessione dell'immobile sarà così determinato:

$$\text{mq. } 93 \times \text{€}/\text{mq}/\text{mese } 1,575 = \text{€}/\text{mese } 146,475 \times 12 \text{ mesi} = \text{1.757,7 €}/\text{anno}$$

Trattandosi di immobile nuovo, di recentissima ultimazione e mai utilizzato, non viene applicata alcuna detrazione per vetustà.

### **DETERMINAZIONE DELLE LAVORAZIONI DA EFFETTUARSI DA PARTE DEL GESTORE/LOCATARIO**

L'affidatario dell'immobile avrà onere di provvedere alla manutenzione di una area verde attorno alla struttura di circa 3.400 mq, in modo tale da mantenere decorosa ed utilizzabile l'area attorno al fabbricato in oggetto.

Pertanto dal canone sopra stimato verrà defalcata una somma dovuta per tale servizio, tenendo conto delle tariffe di mercato e della superficie da mantenere.

Nello specifico si computano le seguenti lavorazioni, da Elenco prezzi della Regione Piemonte aggiornamento 2016:

*NP O6 N023 **Potatura di siepi** con perimetro medio di sezione da cm.150 a cm 300 Potatura sui tre lati di siepi con perimetro medio di sezione da 150 cm. a 300 cm. secondo le indicazioni D.L., compresa la ripulitura, la raccolta ed il trasporto in discarica dei materiali di risulta. => €/ml 0,75*

$$\text{ml. } 120 \times \text{ml. } 120 \text{ (due lati)} + \text{ml. } 70 = \text{ml. } 310 \times \text{€}/\text{ml } 0,75 \Rightarrow \text{€ } 232,5 + \text{IVA}$$

*NP O6 N037 **Sfalcio erba** - Estensivo e paesaggistico Sfalcio di tappeti erbosi costituiti a prevalente composizione di graminacee sia di prati polifiti derivanti da disseminazione naturali presenti nei grandi parchi cittadini. Sfalcio eseguito con tosaerba a lame orizzontali o flayl, o su indicazione della D.L., con tosaerba a lame orizzontali per taglio con tecnica mulching, con rifinitura meccanica dei bordi, delle scoline, delle recinzioni, dei margini e dei viali, del piede delle piante, della base degli ostacoli o manufatti in genere, di tutte le aree inerbite inserite nell'area, compresa la raccolta, il carico ed il trasporto in discarica dei materiali di risulta come specificato in capitolato. E' ammesso l'uso del radiprato. Altezza d'intervento per ogni operazione di sfalcio max 25-30 cm; Altezza di taglio : 5 cm, numero presunto di interventi per anno 3-5.NB: importi già comprensivi di spese generali e utile di impresa (24,30%). => €/mq 0,07*

$$\text{Superficie pertinente approssimata destinata allo sfalcio mq } 3.400 \times \text{€}/\text{mq } 0,07 \Rightarrow \text{€ } 238 + \text{IVA}$$

$$\text{Somma importi relativi alle lavorazioni} \quad \text{€ } 470,5 + 22\% = \text{€ } 574,01$$



**N.B. sarà richiesto intervento immediato di potatura straordinaria all'atto della stipula contrattuale**

Dallo scorporo delle lavorazioni che il locatario dovrà garantire all'Ente di Gestione del Parco Paleontologico Astigiano, il calcolo del canone annuo dovuto è:

Canone concessione annuo	€ 1.757,7
Importo annuo delle lavorazioni (detrazione)	€ 574,01
<b><u>Canone annuo effettivo (arrotondato)</u></b>	<b><u>€ 1.184,00</u></b>

**CONCLUSIONI**

Ala luce di quanto sopra specificato, il canone annuo dell'immobile - stanti i vincoli di destinazione sopra specificati **vigenti fino al 31.12.2029** - si determina in € **1.184,00**

Il canone così calcolato avrà valore fintanto che la consistenza immobiliare coincide con quella degli elaborati progettuali presi come riferimento per la stima.

Il Direttore  
Dott. For. Graziano DELMASTRO

*[Documento sottoscritto in originale]*

PP/GD

Asti, 12 novembre 2021

Referente per il procedimento:

Graziano Delmastro - Dottore Forestale - Direttore  
Ente di Gestione del Parco Paleontologico Astigiano  
c.so Vittorio Alfieri, 381 - Palazzo Michelerio - 14100 Asti (AT) ITALY  
tel +39 0141 59 20 91  
graziano.delmastro@astipaleontologico.it  
www.astipaleontologico.it  
www.museodeifossili.org