



COMUNE DI VALENZA
AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO
per
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
FINALIZZATO ALLA CONCESSIONE IN USO AI FINI DELLA VALORIZZAZIONE E GESTIONE
DEL FABBRICATO COMUNALE (GIÀ CHIOSCO BAR) IN LARGO MONTESSORI A VALENZA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 26.02.2025 ad oggetto: *“Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione PIAO 2025-2027 ai sensi dell'art. 6 del D.L. n. 80/2021, conv. in legge n. 113/2021”* ed in particolare la scheda obiettivo 1.07 (come risultante a seguito di correzione per errore materiale con deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 17.06.2025);

Dato Atto che il succitato PIAO 2025-2027 comprende, tra gli altri, il *Piano della performance*, di cui all'art. 10, c. 1, lett. a) e c. 1-ter, D.Lgs. 27.10.2009, n. 150, che a sua volta, tra gli obiettivi dei Dirigenti, ha individuato, con il Codice identificativo 1.07, quale obiettivo del I Settore la predisposizione di un bando per la valorizzazione del fabbricato comunale noto come *“Chiosco di via Camurati”*

Richiamata la DD 334 del 03/07/2025 di approvazione del presente Avviso

RENDE NOTO

Che il Comune di Valenza, tramite il presente avviso, intende avviare un'indagine di mercato esplorativa al fine di acquisire manifestazioni di interesse per la concessione in uso ai fini della valorizzazione e gestione di fabbricato comunale (già chiosco bar) in Largo Montessori a Valenza.

Nota Bene:

Il presente avviso costituisce procedimento ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento, imparzialità, proporzionalità ed economicità ed è finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse alla concessione in uso dell'immobile a seguito di eventuale successivo procedimento di assegnazione.

Il presente avviso, finalizzato ad un'indagine di mercato, non costituisce promessa di contrattazione, né diritto di opzione né invito ad offrire, né offerta al pubblico, né promessa al pubblico e, pertanto, le manifestazioni di interesse che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione comunale che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere, di modificare o cessare in qualsiasi momento la presente procedura e di avviare altra procedura, ovvero di modificare e revocare l'avviso medesimo.

I soggetti che avranno manifestato interesse non potranno vantare alcun diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese sostenuti da loro stessi e dai loro aventi causa.

L'esito dell'indagine di mercato servirà unicamente ad orientare l'azione futura dell'Amministrazione comunale riguardo la fattibilità di una successiva procedura di assegnazione della concessione in uso dell'immobile ai fini della valorizzazione del bene.

L'invio della manifestazione di interesse non vincolerà in alcun modo chi l'abbia presentata ad assumere il bene in concessione.

Le condizioni della concessione amministrativa elencate e descritte nel presente avviso, sono da ritenersi di massima, in quanto saranno suscettibili di possibili modifiche nell'ambito della specifica successiva procedura di affidamento.

Art. 1 - Riferimenti normativi - Oggetto della concessione

1. La presente procedura è disciplinata dalle seguenti disposizioni normative:
 - Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 - Codice dei contratti pubblici e smi;
 - Codice Civile per le disposizioni in materia di concessioni e contratti;
 - Normativa regionale e comunale vigente in materia di concessioni di beni pubblici.
2. Il Comune di Valenza invita soggetti pubblici e privati a manifestare il proprio interesse per la concessione di valorizzazione di un fabbricato di proprietà comunale (già chiosco bar) sito a Valenza, in Largo Montessori, attualmente dismesso, ed in stato di necessaria ristrutturazione e adeguamento normativo, come descritto dalla Scheda Tecnica allegata al presente AVVISO.
3. L'obiettivo è la riqualificazione del bene attraverso interventi di ristrutturazione e successiva gestione economica.
4. È ammessa anche l'ipotesi di demolizione/ricostruzione ovvero di demolizione/sostituzione (con prefabbricato).

Art. 2 - Durata della concessione

1. La concessione avrà una durata minima di 15 anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, al fine di garantire l'ammortamento degli investimenti effettuati dal concessionario per la riqualificazione/sostituzione del chiosco.
2. Qualora l'importo dell'investimento sostenuto dal concessionario per la ristrutturazione/sostituzione non risultasse ammortizzabile nel periodo di cui al precedente comma 1, sarà possibile valutare una rinegoziazione della durata della concessione in proporzione all'entità dell'investimento aggiuntivo, secondo criteri e modalità che verranno stabiliti nel Capitolato d'Oneri.
3. Al termine della concessione il fabbricato tornerà nella piena disponibilità dell'Ente proprietario.

Art. 3 – Impegni richiesti al concessionario

Il concessionario si impegnerà a:

- a) Effettuare un investimento adeguato a garantire la ristrutturazione e l'adeguamento del manufatto edilizio come chiosco (esclusi i costi per l'allestimento dell'attività commerciale specifica: arredi, attrezzature, macchinari, impianti dedicati, ecc.).
- b) Gestire l'attività di somministrazione di alimenti e bevande - o altra fattispecie che dovesse emergere dalle manifestazioni di interesse - in conformità alle norme ed ai regolamenti vigenti nazionali, regionali e comunali.
- c) Garantire la manutenzione dell'immobile per tutta la durata della concessione.
- d) Assicurare l'apertura del chiosco secondo gli orari e le modalità concordati con il Comune.

Art. 4 - Canone di concessione

1. Il concessionario dovrà corrispondere un canone annuo al Comune di Valenza, il cui importo è ipotizzato in questa fase preliminare in euro 12.000,00 (euro dodicimila/anno). Tale canone potrà essere soggetto a rialzo in sede di gara.
2. È prevista la possibilità di scontare l'investimento iniziale sostenuto per la ristrutturazione attraverso una riduzione proporzionale del canone annuo, secondo criteri e modalità che verranno stabiliti nel Capitolato d'Oneri.

Art. 5 - Requisiti di partecipazione

L'immobile potrà essere concesso in uso a soggetti in possesso dei seguenti requisiti minimi:

- a) inesistenza, per tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza (soci, amministratori), dei motivi di esclusione previste dagli Art. 94, 95 e 96 del D.lgs. n. 36/2023 o di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che comportino l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- b) al fine dell'applicazione dell'art. 53 comma 16 ter del D.lgs. 165/2001, introdotto dalla Legge n. 190/2012 (attività successiva alla cessazione del rapporto di lavoro – pantouflage o revolving doors), non ha concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, non ha attribuito incarichi

- ad ex dipendenti, che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei loro confronti, nel triennio successivo alla cessazione del rapporto;
- c) assenza di situazioni di morosità nei confronti dell'Amministrazione comunale e assenza di situazioni di occupazione abusiva di immobili di proprietà comunale;
 - d) assenza di procedure di sfratto/sgombero per morosità o per occupazione senza titolo nei confronti dell'Amministrazione comunale;
 - e) di non avere contenziosi in corso con l'Amministrazione Comunale;
 - f) di non occupare né avere occupato abusivamente alcun immobile comunale;
 - g) essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi delle disposizioni contenute nella Legge 68/1999, se applicabili;
 - h) di aver preso conoscenza dell'informativa sul trattamento dei dati personali di cui all'art. 10 dell'Avviso Pubblico.

Art. 6 - Modalità di presentazione e contenuti della manifestazione di interesse

La manifestazione di interesse dovrà essere presentata, utilizzando preferibilmente l'allegata modulistica predisposta dal Comune di Valenza (Allegato C), ovvero trascrivendo su propria carta intestata quanto in essa riportato, e deve pervenire, a pena di non presa in considerazione, entro le **ore 24:00 del giorno 31/10/2025**.

La manifestazione di interesse dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Valenza:

- con qualsiasi mezzo (per posta raccomandata, a mano, ecc.), in forma cartacea, in busta chiusa, all'indirizzo Comune di Valenza – Ufficio Protocollo - Via Pellizzari 2 – Valenza; in questo caso farà fede l'apposizione sulla busta del numero di protocollo e l'ora di ricevimento. L'Ufficio Protocollo potrà rilasciare apposita ricevuta, se richiesta. Se spedita con questa modalità, la manifestazione deve contenere la firma autografa del dichiarante e deve essere acclusa alla medesima copia di documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore.

- a mezzo PEC all'indirizzo comune@cert.comune.valenza.al.it; in tale caso farà fede la data di ricezione della posta elettronica certificata. La manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta digitalmente da soggetto idoneo ad impegnare la volontà di chi manifesta interesse, oppure potrà essere inviata la scansione del documento sottoscritto con firma autografa, allegando documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore.

La manifestazione di interesse dovrà essere completata con una proposta preliminare di massima che illustri la modalità sommaria di gestione, comprensiva di una descrizione degli interventi di ristrutturazione/miglioramento/sostituzione ipotizzati.

Documentazione da presentare

Il plico di cui al precedente punto dovrà contenere la seguente documentazione:

- Manifestazione di interesse, redatta secondo il modello allegato C) e sottoscritta come suindicato;
- Attestazione di avvenuto sopralluogo, se effettuato (il sopralluogo è facoltativo);
- Proposta preliminare di massima.

Istanza per manifestazione di interesse

L'istanza potrà essere redatta secondo il modello allegato C) al presente Avviso, in lingua italiana e sottoscritta da soggetto idoneo ad impegnare la volontà di chi manifesta interesse.

In caso di partecipazione congiunta, dovranno essere fornite tutte le informazioni per ogni singolo concorrente e l'istanza dovrà riferirsi ed essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione, che dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

Proposta progettuale

La manifestazione di interesse dovrà essere completata con una proposta preliminare di massima che illustri la modalità sommaria di gestione, comprensiva di una descrizione degli interventi di ristrutturazione/miglioramento/sostituzione ipotizzati, i presunti costi di rifunionalizzazione/

riqualificazione dell'immobile, di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, il tempo di ritorno dell'investimento, con l'eventuale canone offerto all'Ente, il cronoprogramma degli interventi.

Art. 7 - Esito delle manifestazioni di interesse - Fasi successive

Come già evidenziato in premessa, con il presente avviso si intende verificare la presenza di interessati a partecipare ad una successiva procedura di assegnazione per la concessione in uso dell'immobile in oggetto. Le manifestazioni di interesse pervenute non avranno alcun carattere di vincolo né per l'Amministrazione comunale, né per coloro che avranno manifestato interesse.

Le manifestazioni di interesse non precostituiranno alcun titolo o condizione rispetto alle successive decisioni che dovranno essere assunte dall'Amministrazione comunale, né costituirà titolo di prelazione l'aver partecipato alla consultazione del presente avviso.

Con l'invio delle manifestazioni di interesse i soggetti partecipanti autorizzano l'Amministrazione comunale ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo dell'attività orientativa di cui sopra.

Il presente avviso non prevede la formulazione di graduatorie di merito né attribuzione di punteggi.

Trattandosi di avviso esplorativo l'Amministrazione comunale si riserva, fin da ora, di non procedere all'assegnazione in concessione dell'immobile senza che ciò comporti diritto alcuno da parte degli interessati. L'Amministrazione comunale si riserva inoltre la completa autonomia decisionale rispetto all'oggetto e ad ogni altro aspetto o contenuto di un'eventuale successiva assegnazione, che potrà anche essere difforme da quanto contenuto nel presente avviso.

L'Amministrazione procederà all'esame delle proposte pervenute con l'obiettivo di predisporre un documento di sintesi al fine di consentire l'individuazione della più opportuna destinazione del bene. L'Ente rimane in ogni caso libero per le scelte successive.

Art. 8 - Criteri di selezione nelle fasi successive

La selezione del concessionario avverrà successivamente mediante apposito Bando, sulla base dei seguenti criteri (che saranno più dettagliatamente articolati nella fase successiva):

1. Canone offerto: verrà attribuito un punteggio maggiore all'offerta economica più vantaggiosa rispetto al canone base d'asta.
2. Qualità della proposta: verranno valutati gli interventi di ristrutturazione proposti, il piano gestionale e le migliori offerte per la valorizzazione del chiosco.

Art. 9 - Clausole finali

Il Comune di Valenza si riserva la facoltà di non procedere con l'affidamento della concessione qualora non vi siano manifestazioni di interesse idonee o per altre esigenze di carattere pubblico.

Art. 10 - Varie

Il trattamento dei dati personali, in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/2003 (così come modificato dal d.lgs. n. 101/2018 e dalla legge n. 160/2019) e successive eventuali modifiche e del Regolamento UE n. 679/2016, avrà l'unica finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti manifestanti interesse e sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei Soggetti interessati e della loro riservatezza.

Titolare del trattamento è il Comune di Valenza, che ha provveduto a nominare il proprio Responsabile della protezione dei dati e nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i suoi diritti previsti dal D.lgs. n. 196/2003.

Con la presentazione della manifestazione d'interesse, il legale rappresentante pro tempore del Soggetto interessato prende atto dell'INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679 (o RGPD) ed acconsente espressamente al trattamento come definito nell'informativa stessa, dei dati personali, anche giudiziari, che lo riguardano.

Il Soggetto interessato si impegna altresì ad adempiere agli obblighi di informativa e di consenso, ove necessario, nei confronti delle persone fisiche di cui sono forniti dati personali nell'ambito della procedura di affidamento, per quanto concerne il trattamento dei loro dati personali, anche giudiziari, da parte dell'Amministrazione per le finalità sopra descritte.

Il presente invito è regolato dalla legge italiana; ogni controversia che dovesse insorgere in merito sarà di esclusiva competenza del Foro di Alessandria.

Il Responsabile del procedimento in oggetto ai sensi della L. 241/1990 è l'arch. Lorenza Mussa, Funzionario Tecnico Area E.Q. del Settore I, Servizio LL.PP. e Patrimonio.

Referenti Procedura

- Informazioni sul procedimento potranno essere richieste al Responsabile Unico del Progetto: arch. Lorenza Mussa, Capo Servizio LL.PP - via Pellizzari, 2 – Valenza; e-mail: l.mussa@comune.valenza.al.it
- Informazioni tecniche potranno essere richieste al Tecnico redattore degli elaborati tecnici, arch. Marco Tiloca, Istruttore Tecnico - via Pellizzari, 2 – Valenza; e-mail: m.tiloca@comune.valenza.al.it

Il Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Lorenza Mussa

ALLEGATI

- **Allegato A:** Scheda Tecnica
- **Allegato B:** Tavola grafica
- **Allegato C:** Modello di manifestazione d'interesse