



**Società di
Committenza
Regionale**



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

1) Premessa

Con Determina a contrarre del Responsabile del Servizio Dott.ssa Helen Lorenza DARDANELLI n. 661 del 18 dicembre 2025, il Comune di Valdieri ha disposto di affidare a S.C.R. Piemonte S.p.A., quale Centrale di Committenza, il ruolo di Stazione Appaltante per l'espletamento del servizio di pubblicazione dell'avviso esplorativo finalizzato alla presentazione di proposte di iniziativa privata di Partenariato Pubblico Privato (artt. 174 e ss. del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.) per l'affidamento in concessione della realizzazione e della gestione del NUOVO CENTRO TERMALE di Valdieri.

Con Determinazione del Direttore Appalti n. 14 del 20 gennaio 2026, S.C.R. Piemonte S.p.A. ha deliberato di procedere alla pubblicazione dell'avviso esplorativo relativo alla procedura in oggetto.

Il Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'articolo 15, comma 9, del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i., per le attività di competenza di S.C.R. Piemonte S.p.A. – inerenti alla fase di pubblicazione dell'avviso esplorativo – è la Dott.ssa Irene BOZZOLAN, Responsabile della Funzione Appalti Opere Pubbliche e Gare su Delega di S.C.R. Piemonte S.p.A.

Responsabile del Procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, della procedura in atto è il Geom. Marco GASTALDI, Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Valdieri.

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

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

DIREZIONE APPALTI - S.C.R. Piemonte S.p.A.
Corso Marconi 10 - 10125 Torino

Telefono | 39 011 6548311
Mail | appalti@cert.scr.piemonte.it
Web | www.scr.piemonte.it

Codice fiscale partita IVA
09740180014



Cap. soc. € 1.120.000,00 i.v. | Rea della CCIAA di Torino n. 1077627
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Regione Piemonte

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

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

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

3) Finalità dell'Avviso

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

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

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

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

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

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

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

4) Durata della concessione

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

5) Documentazione a disposizione degli interessati

Ai fini della formulazione della proposta, è messo a disposizione degli interessati il link al successivo paragrafo 14 contenente i documenti necessari, inoltre consultabili presso la sede dell'Amministrazione comunale: Piazza della Resistenza n. 2, 12010 - Valdieri (CN).

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

6) Soggetti ammessi a presentare la proposta

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

7) Contenuto della proposta

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

- a) un Progetto di fattibilità tecnica ed economica redatto in coerenza con l'articolo 6-bis dell'allegato I.7 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.;

- b) una Bozza di Convenzione, allegando altresì la matrice dei rischi di cui al paragrafo 5. delle “Linee Guida” ANAC n. 9, approvate dal Consiglio dell’Autorità con Delibera del 28.03.2018 n. 318;
- c) un Piano Economico Finanziario asseverato ai sensi del comma 1 e 5 dell’art. 193 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- d) la specificazione delle caratteristiche del complesso, dei lavori di realizzazione e della gestione;
- e) l’indicazione dei requisiti del promotore.

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

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

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

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

8) Sopralluogo

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

9) Comunicazioni ed informazioni per la formulazione della proposta di partenariato

Gli operatori economici interessati potranno richiedere eventuali informazioni di natura tecnica al Geom. Marco GASTALDI, attraverso la trasmissione al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: comune.valdieri@legalmail.it.

10) Modalità di trasmissione della proposta

La presente manifestazione di interesse si svolgerà con modalità telematiche mediante la piattaforma di e-procurement SINTEL presentando la propria manifestazione di interesse entro il termine di:

Giorno lunedì Data: 23/03/2026 Ora: 14:00:00

L'operatore economico dovrà inserire la documentazione richiesta, debitamente compilata e firmata digitalmente, negli appositi campi di seguito riportati:

A) MODELLO A - ISTANZA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E DICHIARAZIONI

In tale campo OBBLIGATORIO viene inserita l'istanza di manifestazione di interesse e le relative dichiarazioni circa possesso dei requisiti di partecipazione richiesti dal presente avviso rese utilizzando l'apposito modello fac-simile denominato **“Modello A - Istanza manifestazione di interesse e dichiarazioni”**, disponibile nella documentazione allegata al presente avviso. Tale modello dovrà essere debitamente compilato, dovrà essere firmato digitalmente dal titolare o legale rappresentante o procuratore dell'operatore economico che presenta la manifestazione d'interesse e che rende le dichiarazioni ivi contenute.

B) PROCURA GENERALE O SPECIALE DI CONFERIMENTO DEI POTERI DI RAPPRESENTANZA

In tale campo FACOLTATIVO viene inserita la copia della procura generale o speciale di conferimento dei poteri di rappresentanza.

N.B. In caso di raggruppamento temporaneo di imprese, ciascun componente del raggruppamento dovrà compilare la predetta dichiarazione secondo il “Modello A - Istanza manifestazione di interesse e dichiarazioni”. Sarà cura della capogruppo/mandataria procedere con il caricamento nell'apposita sezione “1) MODELLO A - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E DICHIARAZIONI” di una cartella .zip contenente tutta la documentazione.

Per le modalità di utilizzo della piattaforma SINTEL vedasi il documento “Modalità tecniche utilizzo piattaforma SINTEL” allegato alla presente procedura.

Specifiche e dettagliate indicazioni sono inoltre contenute nei Manuali d'uso per gli Operatori Economici e nelle Domande Frequenti, cui si fa espresso rimando, messi a disposizione sul portale dell'Azienda

Regionale per l'Innovazione e gli Acquisti www.ariaspa.it nella sezione E-procurement - Strumenti di supporto.

Per ulteriori richieste di assistenza sull'utilizzo di SINTEL si prega di contattare il Contact Center di ARIA scrivendo all'indirizzo email supportoacquistipa@ariaspa.it oppure telefonando al numero verde 800.116.738.

Ulteriori informazioni/chiarimenti di natura amministrativa potranno essere richieste sulla piattaforma SINTEL tramite la funzionalità "Comunicazioni di procedura".

Per cause tecniche riferite alla Piattaforma Sintel, la **proposta di partenariato, avente i contenuti di cui al paragrafo 7 del presente avviso**, non deve essere caricata in piattaforma ma dovrà essere prodotta su **supporto informatico (chiavetta usb)** all'interno di una busta sigillata sui lembi di chiusura; la sigillatura della busta deve essere effettuata con ceralacca o nastro adesivo antistrappo almeno per quanto riguarda i lembi incollati dal concorrente dopo l'introduzione del contenuto, e non è necessaria per i lembi preincollati in sede di fabbricazione delle buste.

La busta contenente la proposta di partenariato dovrà pervenire con modalità scelte a discrezione dei soggetti interessati e a loro rischio, entro

Giorno martedì Data: 21/07/2026 Ora: 14:00:00

La busta dovrà pervenire al seguente indirizzo:

Ente	S.C.R. – Piemonte S.p.A.	Ufficio	Funzione Appalti Opere Pubbliche e Gare su Delega - III piano		
Via/Piazza	Corso Marconi	Num.	10		
CAP	10125	Località	Torino	Provincia	TO

La consegna della busta potrà essere effettuata mediante servizio postale, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata oppure mediante consegna a mano diretta o a mezzo di terze persone, esclusivamente presso S.C.R. Piemonte S.p.A., Torino, Corso Marconi, 10, piano terzo, Protocollo tutti i giorni feriali escluso il sabato, nel seguente orario: 9:30 – 12:00 e 14:30 – 16:00.

Il recapito della busta è ad esclusivo rischio del mittente.

La busta deve recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente (ragione sociale, indirizzo, numero di telefono e indirizzo e-mail), la seguente dicitura:

Proposta di iniziativa privata di Partenariato Pubblico Privato (artt. 174 e ss. del D. Lgs. n. 26/2023 e s.m.i.) per l'affidamento in concessione della realizzazione e della gestione del NUOVO CENTRO TERMALE di Valdieri (1-2026)- RUP Dr.ssa Irene BOZZOLAN - NON APRIRE”

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

11) Valutazione delle proposte

Le proposte presentate dagli operatori economici interessati saranno esaminate, successivamente al termine di scadenza del presente Avviso, al fine di valutarne la fattibilità ai sensi dell'art. 193, comma 2, del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i..

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

Le valutazioni riguarderanno nello specifico:

1) Progetto di fattibilità tecnico ed economica afferente:

- aspetti territoriali/ambientali ed architettonici della proposta;
- analisi della funzionalità dell'intervento;
- livello delle prestazioni energetiche, con soluzioni innovative sia dal punto di vista del risparmio di energia che dell'approvvigionamento.

2) Caratteristiche del servizio termale e della gestione con riferimento a:

- gestione dei servizi termali e connessi;
- piano tariffario;
- attività complementari proposte;

3) Piano economico – finanziario asseverato per:

- livello di redditività;
- tempi di attuazione degli investimenti previsti;

- durata del contratto;
- canone proposto;

4) Bozza di convenzione per:

- matrice dei rischi di cui alle “Linee guida” ANAC n. 9/2018 e s.m.i.;
- assunzione in capo al Proponente degli oneri e obblighi derivanti dalla progettazione per genere;
- esecuzione e gestione dell'intervento.

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

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

12) Disposizioni finali

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

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

13) Modalità di pubblicazione

Il presente Avviso verrà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Europea, nella sezione “Società trasparente” del sito di S.C.R. Piemonte S.p.A. e nella sezione “Amministrazione trasparente” del sito del Comune di

Valdieri.

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

14) Trattamento dei dati personali

Il presente procedimento rientra nell'ambito di una manifestazione di interesse per la quale verranno trattati dati personali di soggetti correlati agli operatori economici, che intenderanno manifestare il proprio interesse. I dati oggetto di trattamento rientrano in quelle categorie di dati richiesti dalle vigenti normative in materia di appalti.

I Titolari del trattamento sono:

- S.C.R. Piemonte S.p.A., con il ruolo di Amministrazione aggiudicatrice, che potrà essere contattata ai seguenti recapiti: telefono 011/6548300 - e-mail presidenza@scr.piemonte.it – PEC presidenza@cert.piemonte.it;
- Comune di Valdieri, con il ruolo di Ente committente il quale si avvale di S.C.R. per l'espletamento della presente procedura.

I dati sono trattati dal Titolare, dai soggetti autorizzati, dai responsabili designati e dagli enti pubblici e privati coinvolti nel procedimento, per finalità unicamente connesse alla procedura di selezione degli operatori economici e successiva procedura di affidamento dell'appalto, nonché per adempiere agli obblighi di legge ai quali sono soggetti i Titolari, ai sensi dell'art. 6 par 1 lettere b) e c) del Regolamento UE 2016/679.

I dati potrebbero essere eventualmente trattati da soggetti privati e pubblici per attività strumentali alle finalità indicate, di cui i titolari potranno avvalersi come responsabili del trattamento, oltre che da soggetti pubblici qualora si renda necessario per l'osservanza di eventuali obblighi di legge, sempre nel rispetto della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali.

Non è previsto il trasferimento dei dati in Paesi terzi extra UE.

Il trattamento dei dati non comporta l'attivazione di alcun processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione, di cui all'art. 22, paragrafi 1 e 4, del Regolamento UE 679/2016.

I dati saranno conservati per la durata del procedimento nei termini stabili dalla normativa di settore.

L'interessato ha diritto di chiedere al Titolare l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi ovvero la limitazione del trattamento dei dati personali che lo riguardano e di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto di proporre reclamo ad una Autorità di Controllo.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e finalizzato esclusivamente alla procedura di selezione degli

operatori economici e successiva procedura di affidamento dell'appalto; qualora non siano fornite le informazioni richieste, non sarà possibile prendere parte alla procedura.

Il responsabile per la protezione dei dati personali dell'Amministrazione è contattabile all'indirizzo email: rpdpd@scr.piemonte.it.

15) Allegati

A) MODELLO A – ISTANZA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E DICHIARAZIONI

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

<https://drive.google.com/drive/folders/1I5unNeDa99N3jZWOhRr5oEqVtq37ntwA?usp=sharing> ed è così composta:

Allegato 1] Report Sintetico Tecnico Urbanistico

Allegato 2] Estratto Catastale delle aree oggetto di intervento (elaborato 1.2 del PIP)

Allegato 3] PIP approvato con DPGR n. 62 del 31/07/2013 (elaborati grafici e tecnici)

Allegato 4] Studio di fattibilità completo aggiornato a marzo 2023

Allegato 5] Certificazione ministeriale D.D. 4329 del 31.01.2020 di riconoscimento acqua termale di Valdieri