



COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

Via Roma, n. 4 – 35027 Noventa Padovana (PD)

C.F. 80009610280 – P.I.V.A. 01471180289

Sito web del Comune: www.comune.noventa.pd.it

PEC: noventapadovana.pd@cert.ip-veneto.net

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Prot. 16477

Noventa Padovana, 4 settembre 2026

AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.LGS. 36/2023 FINALIZZATA ALLA INDIVIDUAZIONE DI PROPOSTE DI VALORIZZAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "VALMARANA" – COMPLESSO IN CUI ATTUALMENTE INSISTE PARTE DELLA SCUOLA INGLESE mediante valutazione delle possibili forme di valorizzazione attraverso:

- 1. concessione del diritto di superficie**
- 2. partenariato pubblico-privato (PPP), anche mediante finanza di progetto ove ne ricorrano i presupposti.**

1. PREMESSA

- Il Comune di Noventa Padovana è proprietario del compendio immobiliare denominato "Valmarana", acquisito al patrimonio comunale in conseguenza dell'estinzione della Pia Fondazione Elena Vendramin Calergi Valmarana.
- Con nota prot. n. 6502 del 17/04/2014 la Pia Fondazione Elena Vendramin Calergi Valmarana, I.P.A.B. – Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza, con sede in Noventa Padovana, Via Valmarana n. 10, trasmetteva al Comune la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 8 del 3 aprile 2014, avente ad oggetto la "Liquidazione e estinzione della IPAB e di conferimento delle attività residue e del patrimonio al Comune di Noventa Padovana".
- Il Comune di Noventa Padovana, designato dalla Contessa Elena Vendramin Calergi Valmarana quale erede universale in caso di estinzione della Fondazione, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 20 dicembre 2016, immediatamente esecutiva, accettava il relativo lascito.
- In conseguenza di tale accettazione venivano acquisiti al patrimonio comunale gli edifici e i terreni facenti parte dell'ex Pia Fondazione Elena Vendramin Calergi Valmarana, con successivo perfezionamento del trasferimento del patrimonio immobiliare presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- L'acquisizione del compendio "Valmarana" al patrimonio del Comune di Noventa Padovana veniva perfezionata con atto Rep. n. 2415 del 07/03/2018.
- Nell'ambito del compendio risultano ricompresi, tra gli altri, gli immobili precedentemente utilizzati per l'attività della Scuola Inglese.
- I rapporti locativi relativi agli immobili destinati alla Scuola Inglese risultano cessati in data 14 novembre 2025, mentre il rapporto relativo all'immobile destinato ad asilo risulta cessato in data 1° agosto 2025.

- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 39 del 3 marzo 2026 l'Amministrazione ha approvato lo schema di accordo transattivo con la Società Villa Grimani S.r.l., finalizzato a disciplinare consensualmente i rapporti conseguenti alla cessazione dei precedenti contratti di locazione e a stabilire il termine per la riconsegna degli immobili, individuando quale termine ultimo e improrogabile per la riconsegna il 1° agosto 2027.

Il presente avviso riguarda esclusivamente il complesso immobiliare in cui attualmente insiste la Scuola Inglese, con espressa esclusione dell'edificio esistente attualmente destinato ad asilo nido/scuola dell'infanzia (vedi punto 4 del presente avviso).

L'Amministrazione comunale intende verificare l'interesse del mercato rispetto a possibili forme di valorizzazione, riqualificazione e gestione del complesso, individuando, in particolare, la possibilità di ricorrere:

1. alla concessione del diritto di superficie;
2. al partenariato pubblico-privato (PPP), anche mediante finanza di progetto, ove ne ricorrano i presupposti tecnici, economici e giuridici.

Il presente avviso è pertanto finalizzato ad acquisire elementi conoscitivi, valutazioni, manifestazioni di interesse e proposte preliminari utili all'Amministrazione per la successiva definizione del modello giuridico, tecnico ed economico più idoneo alla valorizzazione del compendio.

Nell'ambito della presente consultazione, l'Amministrazione intende acquisire dal mercato anche elementi utili alla successiva determinazione del canone mensile che sarà richiesto all'operatore quale corrispettivo per la disponibilità e/o utilizzazione del compendio nell'ambito dell'operazione che sarà eventualmente individuata.

A tal fine, si precisa sin d'ora che l'eventuale successiva operazione sarà strutturata prevedendo il riconoscimento di un canone mensile in favore del Comune di Noventa Padovana, quale componente economica dell'operazione, ferma restando la successiva determinazione del relativo importo da parte dell'Amministrazione.

Nella presente fase non è pertanto richiesto agli operatori di quantificare il canone mensile né di formulare una specifica offerta economica in tal senso. Gli operatori dovranno tuttavia tenere conto, nella formulazione delle proprie valutazioni e proposte preliminari, della circostanza che la futura operazione sarà caratterizzata dalla previsione di un canone mensile in favore del Comune.

L'importo del canone, le modalità di determinazione, la decorrenza, l'eventuale aggiornamento e ogni ulteriore condizione economica saranno definiti dall'Amministrazione nella successiva fase procedimentale, sulla base degli approfondimenti tecnici, patrimoniali, giuridici ed economico-finanziari e dello strumento giuridico eventualmente prescelto.

La presente consultazione è svolta ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e successive modificazioni e integrazioni e non costituisce procedura di gara né procedura di affidamento.

2. FINALITÀ DELL'AVVISO

Il Comune intende acquisire dal mercato manifestazioni di interesse e proposte preliminari provenienti da operatori interessati alla valorizzazione, riqualificazione e gestione del compendio immobiliare.

La consultazione è finalizzata, in particolare, a conoscere:

- a) l'interesse del mercato alla valorizzazione del compendio;

- b) la forma giuridica ritenuta maggiormente idonea tra la concessione del diritto di superficie e il partenariato pubblico-privato;
- c) le possibili destinazioni e modalità di utilizzo degli immobili;
- d) gli interventi di manutenzione straordinaria, riqualificazione, adeguamento e rifunzionalizzazione ritenuti necessari;
- e) la sostenibilità economica e finanziaria dell'operazione;
- f) l'entità degli investimenti che l'operatore sarebbe disposto a sostenere;
- g) le eventuali condizioni, durata e caratteristiche del rapporto che l'operatore riterrebbe necessarie per rendere economicamente sostenibile l'iniziativa;
- h) l'interesse a sviluppare, in una successiva fase, una proposta strutturata di partenariato pubblico-privato ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023;
- i) le modalità di realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria relativi al corpo di Villa Valmarana;
- j) le valutazioni dell'operatore in ordine alla sostenibilità economica dell'operazione tenendo conto della previsione di un canone mensile in favore del Comune, senza che nella presente fase sia richiesta la quantificazione del relativo importo;
- k) gli eventuali elementi economici, patrimoniali e finanziari che, secondo l'operatore, dovranno essere considerati dall'Amministrazione ai fini della successiva determinazione del canone mensile e della costruzione dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione;
- l) gli eventuali elementi necessari per assicurare l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

La presente consultazione consentirà all'Amministrazione di acquisire elementi utili alla successiva istruttoria amministrativa, tecnica, patrimoniale ed economico-finanziaria, compresa la successiva determinazione del canone mensile da porre a carico dell'operatore nell'ambito dell'eventuale operazione.

La previsione del canone mensile costituisce pertanto un indirizzo già definito dall'Amministrazione per la successiva strutturazione dell'operazione, mentre la relativa quantificazione economica non costituisce oggetto della presente consultazione e sarà effettuata in una fase successiva.

3. NATURA DELL'AVVISO

Il presente avviso costituisce esclusivamente una consultazione preliminare di mercato ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs. n. 36/2023, avente finalità conoscitiva ed esplorativa.

La consultazione NON COSTITUISCE:

- procedura di gara;
- procedura di affidamento;
- procedura di selezione del contraente;
- procedura di selezione del concessionario;
- proposta contrattuale;
- promessa al pubblico;
- individuazione di un aggiudicatario;
- non attribuisce diritti di prelazione o preferenza;
- non attribuisce diritti acquisiti alla successiva costituzione del diritto di superficie;
- non attribuisce diritti acquisiti alla successiva attivazione di un PPP;
- non attribuisce diritti acquisiti all'avvio di una procedura di finanza di progetto;
- non costituisce richiesta di offerta economica relativa al canone mensile.

La presentazione della manifestazione di interesse non determina alcun diritto dell'operatore alla costituzione del diritto di superficie, alla stipula di una convenzione di PPP, all'affidamento di una concessione o all'avvio di una procedura di finanza di progetto.

L'Amministrazione si riserva la più ampia facoltà di:

- non procedere ulteriormente;
- sospendere o interrompere la consultazione;
- modificare l'impostazione dell'operazione;
- individuare una diversa forma giuridica rispetto a quelle indicate;
- avviare una successiva procedura ad evidenza pubblica;
- procedere agli approfondimenti necessari per la costituzione del diritto di superficie;
- valutare il ricorso al partenariato pubblico-privato;
- sollecitare, ove ne ricorrano i presupposti, la presentazione di una proposta ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023;
- valutare eventuali proposte pervenute anche al di fuori del presente avviso, nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa vigente;
- determinare, nella successiva fase procedimentale, il canone mensile ritenuto congruo e sostenibile in relazione alla specifica operazione, tenendo conto delle risultanze dell'istruttoria e degli elementi acquisiti nella presente consultazione.

Nessun partecipante potrà vantare pretese, indennizzi, rimborsi o risarcimenti per la mancata prosecuzione dell'iniziativa o per la mancata individuazione della propria proposta.

La consultazione preliminare è finalizzata esclusivamente a consentire all'Amministrazione di acquisire informazioni e contributi dal mercato e non determina alcun obbligo di successivo affidamento.

La circostanza che l'Amministrazione abbia manifestato l'intenzione di prevedere un canone mensile in favore del Comune non comporta, nella presente fase, alcuna richiesta di formulazione di un'offerta economica né determina l'obbligo per l'operatore di indicare un importo di canone. Essa costituisce esclusivamente un elemento di indirizzo della futura operazione, del quale gli operatori dovranno tenere conto nelle proprie valutazioni di sostenibilità economica e finanziaria.

4. IMMOBILE OGGETTO DELLA CONSULTAZIONE

La consultazione riguarda il compendio immobiliare comunale denominato "Valmarana", limitatamente al complesso immobiliare in cui attualmente insiste la Scuola Inglese, con esclusione dell'edificio attualmente destinato ad asilo nido/scuola dell'infanzia.

Dati identificativi

I dati catastali e planimetrici definitivi saranno indicati nell'allegata scheda tecnica:

- Comune: Noventa Padovana (PD);
- indirizzo: Via Leonardo da Vinci n. 4;
- Catasto Terreni:
 - Foglio 2, mappale 618;
 - Foglio 2, mappale 956;
 - Foglio 2, particelle 924 (parte, meglio evidenziato in planimetria, Allegato D);
- Catasto Fabbricati: Foglio 2, particelle 924, subalterno 3;
- superficie fondiaria (somma dei 3 mappali di cui sopra): circa 25.757 mq;
- superficie coperta, circa:
 - Piano Interrato 233,00 mq;
 - Piano terra 1.011,00 mq;

- Primo Piano 1.011,00 mq;
- Secondo Piano 1.080,00 mq;
- Piano sottotetto 180 mq;

La scheda catastale e planimetrica allegata all'avviso costituisce riferimento per l'individuazione dei beni oggetto della consultazione.

Gli operatori sono tenuti a verificare direttamente, mediante sopralluogo e consultazione della documentazione messa a disposizione dal Comune, le caratteristiche dimensionali, distributive, impiantistiche, manutentive, urbanistiche e patrimoniali degli immobili.

Ai fini della presente consultazione, gli operatori dovranno formulare le proprie valutazioni considerando che l'eventuale successiva operazione di valorizzazione e gestione del compendio sarà strutturata dall'Amministrazione prevedendo un canone mensile in favore del Comune, il cui importo non è oggetto di determinazione nella presente fase.

5. VINCOLI CULTURALI E TUTELA DEL BENE

Il compendio immobiliare è soggetto alla disciplina di tutela dei beni culturali ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e integrazioni, secondo quanto risulta dagli specifici provvedimenti di tutela e dalla documentazione conservata agli atti dell'Amministrazione.

L'operatore dovrà pertanto formulare la propria ipotesi di valorizzazione tenendo conto:

1. del carattere storico, artistico e architettonico del compendio;
2. delle prescrizioni derivanti dal vincolo;
3. della necessità di conservazione del bene;
4. della compatibilità della destinazione d'uso proposta;
5. delle eventuali prescrizioni della competente Soprintendenza;
6. della necessità di acquisire le autorizzazioni previste dalla normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali.

Le eventuali procedure di valorizzazione e utilizzazione, anche a fini economici, degli immobili pubblici di interesse culturale mediante concessione in uso o altre forme di disponibilità saranno subordinate alla disciplina prevista dalla normativa vigente in materia di beni culturali.

Gli interventi materiali sugli immobili tutelati saranno subordinati alle autorizzazioni, ai pareri, ai nulla osta e agli eventuali ulteriori adempimenti previsti dalla normativa vigente e dagli specifici provvedimenti di tutela.

Pertanto, ogni ipotesi di valorizzazione e ogni successivo rapporto contrattuale saranno subordinati all'acquisizione delle autorizzazioni, nulla osta, pareri e prescrizioni delle competenti autorità di tutela.

L'operatore dovrà considerare tali vincoli nella valutazione della sostenibilità tecnica, economica e finanziaria dell'operazione e nella determinazione degli investimenti e degli interventi che intende prospettare.

6. DESTINAZIONE D'USO E RISPETTO DEL LASCITO TESTAMENTARIO

La destinazione e l'utilizzazione del compendio dovranno essere compatibili e rispettose delle finalità e degli obblighi derivanti dal lascito testamentario della Contessa Elena Vendramin Calergi Valmarana, come risultanti dagli atti acquisiti dal Comune e dalla documentazione successoria e amministrativa agli atti dell'Ente.

L'operatore dovrà pertanto indicare espressamente nella propria relazione:

1. la destinazione d'uso proposta;
2. le attività che intende eventualmente esercitare;
3. le modalità di gestione;
4. le eventuali attività aperte alla comunità o aventi rilevanza sociale, culturale, educativa o formativa;
5. le ragioni per le quali ritiene la proposta compatibile con il lascito testamentario e con la funzione storico-sociale del compendio;
6. le principali condizioni economiche e gestionali che, a suo giudizio, dovrebbero essere considerate dall'Amministrazione per assicurare la sostenibilità dell'operazione, tenendo conto della previsione di un canone mensile in favore del Comune.

L'Amministrazione si riserva di verificare, prima dell'eventuale successiva operazione, la piena compatibilità dell'uso proposto con il contenuto del lascito, con la disciplina urbanistica, con i vincoli culturali e con gli altri obblighi gravanti sul patrimonio comunale.

7. INTERVENTI MINIMI DA CONSIDERARE

Qualunque sia lo strumento giuridico ipotizzato, l'operatore dovrà considerare nella propria valutazione economica e gestionale almeno i seguenti interventi.

7.1 Complesso attualmente utilizzato per la Scuola Inglese

Dovranno essere considerati gli interventi di manutenzione straordinaria, riqualificazione, adeguamento e/o rifunzionalizzazione che l'operatore ritenga necessari per rendere gli immobili idonei alla destinazione proposta.

Gli interventi dovranno essere descritti, anche sinteticamente, indicando:

- natura degli interventi;
- priorità;
- tempi di esecuzione;
- stima sommaria dei costi;
- eventuale necessità di progettazione;
- eventuali autorizzazioni;
- modalità di finanziamento;
- eventuale incidenza degli interventi sulla sostenibilità economica complessiva dell'operazione, tenuto conto della previsione del canone mensile in favore del Comune.

L'indicazione degli interventi e delle relative stime economiche nella presente fase ha carattere preliminare e conoscitivo e non costituisce impegno dell'Amministrazione ad accettare gli interventi, i costi o le modalità di finanziamento prospettati dall'operatore.

7.2 Corpo di Villa Valmarana

L'operazione dovrà necessariamente tenere conto anche degli interventi di manutenzione straordinaria relativi al corpo di Villa Valmarana, riguardanti, in via preliminare:

- intonaci esterni;
- copertura;
- serramenti esterni;
- ulteriori opere eventualmente necessarie alla conservazione e valorizzazione del bene.

L'Amministrazione ha assunto quale riferimento preliminare una stima complessiva per tali interventi pari a € 850.000,00.

La predetta somma ha carattere esclusivamente preliminare, presuntivo e indicativo, non costituisce quadro economico definitivo e dovrà essere oggetto di successivi approfondimenti tecnici e progettuali.

L'operatore dovrà indicare se intende assumere integralmente o parzialmente a proprio carico tali interventi e con quale modalità economica e finanziaria.

Ai fini della presente consultazione, l'operatore dovrà considerare tali interventi nell'ambito della propria valutazione della sostenibilità economica e finanziaria dell'operazione, tenendo conto altresì della previsione di un canone mensile in favore del Comune.

L'indicazione dell'eventuale assunzione degli interventi relativi alla Villa Valmarana non comporta, nella presente fase, alcun riconoscimento economico, contributo, compensazione o riduzione del futuro canone, né determina alcuna posizione di diritto o aspettativa in capo all'operatore.

Le eventuali modalità di imputazione economica degli interventi, nonché il loro eventuale rapporto con il canone mensile, saranno valutate e definite dall'Amministrazione nella successiva fase procedimentale.

8. POSSIBILI MODELLI DI VALORIZZAZIONE

8.1 Concessione del diritto di superficie

L'operatore interessato potrà manifestare interesse alla concessione del diritto di superficie sugli immobili oggetto dell'avviso, indicando almeno:

- durata ipotizzata;
- destinazione d'uso;
- investimenti previsti;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- modalità di finanziamento;
- modalità di assunzione degli interventi sulla Villa Valmarana;
- tempi di realizzazione;
- modalità di gestione dell'immobile;
- modalità di restituzione del bene al termine del rapporto;
- eventuali condizioni ritenute necessarie per l'equilibrio economico dell'operazione;
- eventuali elementi economici e finanziari che l'operatore ritenga rilevanti ai fini della successiva determinazione del canone mensile da riconoscere al Comune.

L'Amministrazione rende noto sin d'ora che l'eventuale concessione del diritto di superficie sarà strutturata prevedendo un canone mensile in favore del Comune di Noventa Padovana.

Il canone costituisce pertanto un elemento essenziale dell'indirizzo dell'Amministrazione e dovrà essere considerato dall'operatore nella propria valutazione economica e finanziaria dell'iniziativa.

Nella presente consultazione non è richiesto all'operatore di indicare l'importo del canone mensile né di formulare un'offerta economica.

L'Amministrazione procederà alla successiva determinazione del canone nell'ambito dell'istruttoria relativa all'eventuale operazione, tenendo conto, tra l'altro:

- delle caratteristiche e della consistenza dei beni;

- della destinazione d'uso;
- della durata dell'eventuale rapporto;
- degli investimenti necessari;
- degli interventi di manutenzione e riqualificazione;
- degli eventuali interventi sulla Villa Valmarana;
- dei costi e degli oneri a carico dell'operatore;
- delle modalità di gestione;
- della sostenibilità economica e finanziaria dell'operazione;
- dell'interesse pubblico perseguito;
- dello strumento giuridico prescelto;
- degli ulteriori elementi che emergeranno dall'istruttoria.

L'eventuale concessione del diritto di superficie sarà subordinata alle verifiche patrimoniali, urbanistiche, giuridiche, economico-finanziarie e di tutela culturale previste dalla normativa vigente e alle determinazioni degli organi comunali competenti.

8.2 Partenariato pubblico-privato

L'operatore potrà manifestare interesse alla realizzazione dell'operazione mediante un modello di partenariato pubblico-privato, anche mediante finanza di progetto ove ne ricorrano i presupposti.

In tale ipotesi l'operatore dovrà illustrare:

- investimento complessivo previsto;
- modalità di finanziamento privato;
- durata ipotizzata;
- attività e servizi da gestire;
- modalità di remunerazione dell'investimento;
- eventuale contributo pubblico richiesto;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi sulla Villa Valmarana;
- principali rischi dell'operazione e loro possibile allocazione;
- modalità di gestione;
- ipotesi di equilibrio economico-finanziario;
- principali condizioni necessarie per la bancabilità dell'operazione;
- eventuali elementi economici e finanziari che l'operatore ritenga rilevanti ai fini della successiva determinazione del canone mensile in favore del Comune.

Anche nell'ipotesi di PPP, l'Amministrazione intende prevedere il riconoscimento di un canone mensile in favore del Comune di Noventa Padovana.

Il riconoscimento del canone costituisce pertanto un elemento essenziale dell'indirizzo dell'Amministrazione e dovrà essere considerato dall'operatore nella propria valutazione della sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione.

Nella presente fase non è richiesto all'operatore di quantificare il canone né di formulare una specifica offerta economica.

L'importo del canone, le relative modalità di determinazione, la decorrenza, l'eventuale aggiornamento e ogni altra condizione economica saranno definiti dall'Amministrazione nella successiva fase procedimentale e contrattuale, sulla base dell'istruttoria complessiva e dello specifico modello di PPP eventualmente individuato.

La presente consultazione non costituisce presentazione della proposta di finanza di progetto prevista dall'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023.

L'eventuale successiva procedura di finanza di progetto dovrà essere svolta nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 36/2023 applicabili alla specifica fattispecie.

9. CONTENUTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Per assicurare la massima partecipazione, considerata la natura preliminare ed esplorativa della presente consultazione, l'operatore non è tenuto a presentare un progetto di fattibilità tecnico-economica, una bozza di convenzione o un PEF asseverato.

La manifestazione di interesse dovrà essere costituita da:

A. Domanda di partecipazione

La domanda dovrà contenere:

- denominazione/ragione sociale;
- sede legale;
- codice fiscale e partita IVA;
- PEC;
- nominativo del legale rappresentante;
- recapiti;
- iscrizione alla CCIAA o registro equivalente;
- eventuale indicazione di partner tecnici, finanziari o gestionali coinvolti o che si intendano coinvolgere nell'eventuale successiva fase.

B. Dichiarazione relativa alla natura della partecipazione

L'operatore dovrà dichiarare:

- di aver preso conoscenza della natura esclusivamente esplorativa e conoscitiva del presente avviso;
- di aver effettuato il sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto dell'indagine;
- di aver preso conoscenza, per quanto possibile in questa fase, dello stato dei luoghi, delle caratteristiche del compendio e della documentazione messa a disposizione dall'Amministrazione;
- di essere consapevole che la presentazione della manifestazione di interesse non costituisce offerta, proposta contrattuale, procedura di gara o procedura di affidamento;
- di essere consapevole che la partecipazione alla presente consultazione non attribuisce alcun diritto, preferenza, prelazione o aspettativa all'affidamento della successiva operazione;
- di essere consapevole che l'eventuale successiva operazione sarà subordinata alle verifiche e agli adempimenti previsti dalla normativa vigente;
- di essere consapevole che l'Amministrazione intende prevedere, nell'ambito dell'eventuale successiva operazione, un canone mensile in favore del Comune di Noventa Padovana;
- di essere consapevole che, nella presente fase, non è richiesta la quantificazione del predetto canone né la formulazione di un'offerta economica;
- di essere consapevole che l'importo del canone e le relative condizioni saranno determinati dall'Amministrazione nella successiva fase procedimentale e contrattuale.

Nella presente fase non è richiesto il possesso né la dimostrazione dei requisiti generali, economico-finanziari o tecnico-professionali previsti dalla normativa sui contratti pubblici, né l'Amministrazione procederà alla relativa verifica, trattandosi di una

consultazione preliminare di mercato finalizzata esclusivamente all'acquisizione di elementi conoscitivi e proposte preliminari.

C. Relazione sintetica

La relazione dovrà avere una lunghezza massima di 4 pagine A4 (fronte/retro), esclusi eventuali allegati tecnici meramente illustrativi.

La relazione dovrà indicare almeno i seguenti elementi:

1. strumento di valorizzazione proposto, indicando:
 - concessione del diritto di superficie;
 - partenariato pubblico-privato (PPP), anche mediante finanza di progetto ove ne ricorrano i presupposti;
 - eventuale diversa soluzione, adeguatamente motivata;
2. destinazione d'uso proposta e principali attività che si intendono insediare nel compendio;
3. modalità di gestione dell'immobile e delle attività previste;
4. principali interventi di manutenzione straordinaria, riqualificazione, adeguamento e/o rifunionalizzazione che si intendono realizzare;
5. investimento complessivo indicativo previsto per la realizzazione degli interventi;
6. modalità di finanziamento dell'investimento ;
7. durata ipotizzata del rapporto, con indicazione delle motivazioni connesse alla sostenibilità dell'investimento;
8. modalità di sostenibilità economica e finanziaria dell'operazione;
9. interventi previsti sul corpo di Villa Valmarana, con particolare riferimento agli interventi di manutenzione straordinaria relativi a intonaci, copertura e serramenti, tenendo conto della stima preliminare di € 850.000,00 indicata dall'Amministrazione;
10. valutazione della sostenibilità dell'operazione in presenza della previsione di un canone mensile in favore del Comune, senza indicazione dell'importo del canone;
11. eventuali elementi, condizioni o criteri che l'operatore ritenga opportuno sottoporre all'Amministrazione ai fini della successiva determinazione del canone mensile;
12. eventuali ulteriori corrispettivi, benefici economici o patrimoniali a favore del Comune, oltre al futuro canone mensile, qualora l'operatore ritenga di poterli prospettare;
13. benefici pubblici derivanti dalla proposta, anche sotto il profilo sociale, culturale, educativo, territoriale e della conservazione e valorizzazione del patrimonio comunale;
14. compatibilità della proposta con il lascito testamentario della Contessa Elena Vendramin Calergi Valmarana;
15. compatibilità con i vincoli culturali, con la normativa urbanistica ed edilizia e con le prescrizioni della competente Soprintendenza, per quanto verificabile nella presente fase preliminare;
16. principali condizioni, criticità o elementi che l'operatore ritiene debbano essere considerati dall'Amministrazione ai fini dell'eventuale successiva strutturazione dell'operazione.

Previsione del canone mensile

L'Amministrazione rende noto che l'eventuale successiva operazione sarà strutturata prevedendo un canone mensile in favore del Comune di Noventa Padovana.

Tale previsione costituisce un elemento essenziale dell'indirizzo dell'Amministrazione e dovrà essere considerata dall'operatore nella propria valutazione complessiva

dell'operazione, sia sotto il profilo economico-finanziario sia sotto il profilo della durata e degli investimenti necessari.

Nella presente consultazione non è richiesto all'operatore di determinare, proporre o quantificare il canone mensile.

L'operatore potrà, tuttavia, fornire elementi conoscitivi utili all'Amministrazione per la successiva determinazione del canone, evidenziando, ad esempio, l'incidenza degli investimenti, dei costi di gestione, degli interventi di manutenzione e riqualificazione, degli interventi sulla Villa Valmarana, della durata ipotizzata e degli altri elementi che incidono sulla sostenibilità economica dell'iniziativa.

L'eventuale indicazione, da parte dell'operatore, di elementi o criteri utili alla determinazione del canone non costituisce offerta economica e non vincola l'Amministrazione.

La successiva determinazione del canone mensile sarà effettuata dall'Amministrazione nell'ambito della fase procedimentale che seguirà alla presente consultazione, tenendo conto delle risultanze dell'istruttoria tecnica, patrimoniale, giuridica ed economico-finanziaria e dello strumento giuridico eventualmente prescelto.

In particolare, l'Amministrazione potrà tenere conto, ai fini della determinazione del canone:

- delle caratteristiche e della consistenza degli immobili;
- della destinazione d'uso;
- degli investimenti previsti;
- degli interventi di manutenzione e riqualificazione;
- degli interventi relativi alla Villa Valmarana;
- della durata dell'eventuale rapporto;
- dei costi di gestione;
- delle modalità di finanziamento;
- dell'eventuale contributo pubblico;
- della sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione;
- dell'interesse pubblico perseguito;
- delle caratteristiche dello strumento giuridico prescelto;
- di ogni ulteriore elemento ritenuto rilevante nell'ambito della successiva istruttoria.

La mancata indicazione nella manifestazione di interesse di un importo di canone mensile non potrà essere considerata elemento di incompletezza della proposta, in quanto nella presente fase non è richiesta alcuna quantificazione del canone.

Resta invece necessario che l'operatore prenda espressamente atto della previsione del canone mensile quale indirizzo economico dell'Amministrazione e ne consideri l'incidenza nella valutazione della sostenibilità complessiva dell'operazione.

La presente disciplina è applicabile sia all'eventuale concessione del diritto di superficie sia all'eventuale partenariato pubblico-privato.

10. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

La partecipazione alla consultazione è subordinata all'effettuazione di un sopralluogo presso il complesso immobiliare oggetto dell'avviso.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal legale rappresentante dell'operatore o da un soggetto munito di apposita delega.

La richiesta di sopralluogo dovrà essere trasmessa mediante PEC all'indirizzo indicato dall'Amministrazione **entro il 14.10.2026**.

Il Comune comunicherà agli interessati data e orario del sopralluogo.

Del sopralluogo sarà rilasciata apposita attestazione.

L'operatore dovrà dichiarare nella manifestazione di interesse di avere preso conoscenza dello stato dei luoghi e di avere valutato autonomamente le condizioni degli immobili.

Il sopralluogo non esonera l'operatore dall'onere di effettuare ogni ulteriore verifica tecnica, urbanistica, catastale, impiantistica, strutturale, economica e giuridica ritenuta necessaria.

Nell'effettuazione delle proprie valutazioni, l'operatore dovrà tenere conto delle caratteristiche effettive del compendio, degli interventi necessari e degli ulteriori elementi che possono incidere sulla sostenibilità dell'eventuale operazione.

L'operatore prende espressamente atto che l'Amministrazione intende prevedere, nell'ambito dell'eventuale successiva operazione, un canone mensile in favore del Comune di Noventa Padovana.

Tale previsione dovrà essere considerata dall'operatore nella propria valutazione complessiva della sostenibilità economica e finanziaria dell'iniziativa.

Nella presente fase non è richiesta la quantificazione del canone mensile né la formulazione di una proposta economica relativa allo stesso.

11. DOCUMENTAZIONE MESSA A DISPOSIZIONE

A seguito della richiesta di sopralluogo, l'Amministrazione renderà disponibili, nei limiti della documentazione in proprio possesso:

1. planimetrie catastali;
2. documentazione relativa alla proprietà;
3. documentazione agli atti di acquisizione;
4. documentazione relativa ai precedenti rapporti locativi;
5. eventuale documentazione tecnica disponibile;
6. informazioni relative agli interventi manutentivi conosciuti;
7. documentazione relativa ai vincoli culturali;
8. eventuale documentazione urbanistica disponibile;
9. ogni ulteriore documento ritenuto utile.

La documentazione sarà resa disponibile esclusivamente per consentire la formulazione della manifestazione di interesse e non costituisce garanzia circa la completezza o l'aggiornamento delle informazioni tecniche.

L'operatore dovrà pertanto effettuare autonomamente ogni verifica ritenuta necessaria ai fini della formulazione della propria proposta preliminare.

La documentazione messa a disposizione potrà essere utilizzata dall'operatore per valutare:

- le caratteristiche del compendio;
- gli interventi necessari;
- le possibili destinazioni d'uso;
- le modalità di gestione;
- l'entità indicativa degli investimenti;
- la durata ipotizzata dell'operazione;
- le condizioni necessarie alla relativa sostenibilità economica e finanziaria;
- l'incidenza, nell'ambito dell'operazione, della previsione di un canone mensile in favore del Comune.

L'Amministrazione precisa che l'importo del canone mensile non sarà determinato né richiesto all'operatore nella presente fase.

Gli elementi contenuti nella documentazione messa a disposizione potranno essere utilizzati dall'Amministrazione, unitamente alle informazioni e ai contributi acquisiti attraverso la consultazione, per la successiva istruttoria finalizzata anche alla determinazione del canone mensile e alla definizione delle condizioni economiche dell'eventuale operazione.

12. VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Poiché il presente avviso non costituisce procedura di gara né selezione del contraente, non sarà attribuito alcun punteggio finalizzato all'aggiudicazione.

L'Amministrazione procederà ad una valutazione tecnico-amministrativa delle manifestazioni pervenute, considerando in particolare:

- compatibilità della destinazione con il lascito testamentario;
- compatibilità con il vincolo culturale;
- interesse pubblico dell'iniziativa;
- qualità e sostenibilità della destinazione proposta;
- capacità di valorizzazione del compendio;
- entità degli investimenti;
- capacità prospettica dell'operatore di sostenere gli investimenti;
- interventi previsti sulla Villa Valmarana;
- sostenibilità economico-finanziaria;
- durata del rapporto;
- coerenza della proposta con l'indirizzo dell'Amministrazione relativo alla previsione di un canone mensile in favore del Comune;
- adeguatezza degli elementi forniti dall'operatore in ordine alla sostenibilità dell'operazione tenuto conto della futura previsione del canone;
- eventuale contributo pubblico richiesto;
- benefici sociali, culturali, educativi o territoriali;
- sostenibilità gestionale;
- compatibilità urbanistica;
- fattibilità amministrativa;
- compatibilità con il quadro normativo applicabile.

L'eventuale riferimento al canone mensile non comporterà, nella presente fase, una valutazione dell'importo del canone, in quanto tale importo non è oggetto di offerta da parte degli operatori.

L'Amministrazione potrà invece valutare se le ipotesi formulate dagli operatori risultino, in linea generale, compatibili con l'indirizzo di prevedere un canone mensile a favore del Comune e se l'operazione prospettata possa ragionevolmente risultare sostenibile anche in presenza di tale componente economica.

L'Amministrazione potrà mettere a confronto le diverse ipotesi formulate dagli operatori esclusivamente al fine di acquisire elementi conoscitivi utili alla successiva istruttoria.

Il confronto tra le diverse manifestazioni di interesse non costituirà una graduatoria, né determinerà l'individuazione di un vincitore o di un soggetto preferito per la successiva eventuale procedura.

Il numero delle manifestazioni di interesse orientate verso uno specifico strumento giuridico potrà costituire esclusivamente un elemento conoscitivo dell'indagine di mercato e non determinerà automaticamente la scelta dell'istituto.

La scelta finale dello strumento sarà effettuata dall'Amministrazione con autonomo provvedimento e sulla base dell'istruttoria complessiva.

La successiva determinazione del canone mensile sarà effettuata dall'Amministrazione nella fase procedimentale successiva, sulla base degli elementi tecnici, patrimoniali, economici e finanziari acquisiti e dello strumento giuridico che sarà eventualmente individuato.

13. SUCCESSIVE ATTIVITÀ DELL'AMMINISTRAZIONE

All'esito della consultazione, l'Amministrazione potrà:

- a) procedere con gli approfondimenti necessari per la concessione del diritto di superficie;
- b) procedere con la programmazione e valutazione preliminare del ricorso al PPP ai sensi della normativa vigente;
- c) sollecitare, ove ne ricorrano i presupposti, la presentazione di proposte di finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023;
- d) avviare una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento dell'operazione;
- e) richiedere agli operatori ulteriori approfondimenti o elaborati;
- f) richiedere pareri, autorizzazioni e nulla osta agli enti competenti;
- g) modificare o abbandonare l'iniziativa qualora emerga l'insussistenza della convenienza, fattibilità o compatibilità giuridica dell'operazione;
- h) procedere alla determinazione del canone mensile da prevedere nell'eventuale successiva operazione, sulla base delle risultanze dell'istruttoria e dello specifico modello giuridico individuato;
- i) definire le modalità di determinazione, decorrenza, aggiornamento e corresponsione del canone nell'ambito della successiva procedura e/o del successivo rapporto contrattuale.

L'eventuale scelta del PPP sarà subordinata alle verifiche e valutazioni previste dalla normativa vigente, comprese quelle concernenti la convenienza e fattibilità dell'operazione e l'efficiente allocazione dei rischi.

La successiva definizione del canone mensile costituirà parte integrante della strutturazione economica dell'eventuale operazione.

L'Amministrazione potrà pertanto tenere conto, ai fini della determinazione del canone, delle caratteristiche del compendio, della destinazione d'uso, degli investimenti, degli interventi di manutenzione e riqualificazione, degli interventi sulla Villa Valmarana, della durata dell'eventuale rapporto, degli oneri a carico dell'operatore, delle modalità di gestione e di ogni altro elemento rilevante ai fini della sostenibilità e della convenienza dell'operazione.

L'indicazione, nella presente consultazione, dell'intenzione dell'Amministrazione di prevedere un canone mensile non costituisce determinazione definitiva del relativo importo. L'importo definitivo sarà stabilito esclusivamente nella successiva fase procedimentale, nel rispetto della normativa applicabile e degli atti che saranno adottati dall'Amministrazione.

14. EVENTUALE FINANZA DI PROGETTO

Qualora l'Amministrazione, all'esito della consultazione, ritenga di ricorrere alla finanza di progetto, troverà applicazione la disciplina del D.Lgs. n. 36/2023 vigente al momento dell'avvio della relativa procedura.

L'eventuale successiva proposta dovrà essere redatta secondo i contenuti e le modalità previsti dal Codice.

La presente consultazione preliminare di mercato non costituisce presentazione di una proposta di finanza di progetto né attribuisce agli operatori partecipanti alcuna posizione privilegiata nella eventuale successiva procedura.

L'Amministrazione procederà autonomamente alla verifica della fattibilità e dell'interesse pubblico dell'eventuale proposta.

L'eventuale individuazione di un promotore, ove prevista dalla disciplina applicabile, non equivarrà all'affidamento della concessione, che sarà subordinato allo svolgimento della successiva procedura prevista dalla normativa vigente.

Qualora venga successivamente individuato il ricorso alla finanza di progetto, la previsione di un canone mensile in favore del Comune costituirà uno degli elementi economici da considerare nella strutturazione dell'eventuale operazione, secondo le modalità che saranno definite negli atti della successiva procedura.

L'operatore che partecipa alla presente consultazione prende pertanto atto che l'eventuale successiva operazione di finanza di progetto potrà essere strutturata prevedendo un canone periodico a favore del Comune quale componente economica del rapporto.

Nella presente fase non è richiesta la quantificazione del canone mensile e la sua mancata indicazione non costituisce incompletezza della manifestazione di interesse.

Gli operatori potranno invece fornire elementi e valutazioni circa gli effetti che la previsione di un canone mensile potrebbe determinare sulla sostenibilità economica e finanziaria dell'operazione, sulla durata del rapporto, sugli investimenti, sulla struttura dei finanziamenti e sull'allocazione dei rischi.

Tali valutazioni avranno esclusivamente natura conoscitiva e non costituiranno offerta economica, proposta contrattuale o impegno dell'operatore.

L'eventuale successiva determinazione del canone sarà effettuata dall'Amministrazione nell'ambito della specifica procedura, tenendo conto delle caratteristiche definitive dell'operazione e della relativa documentazione economico-finanziaria.

15. EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO E RISCHIO OPERATIVO

Qualora l'operatore proponga il ricorso al partenariato pubblico-privato, dovrà essere evidenziato, anche in termini preliminari:

- investimento complessivo;
- fonti di finanziamento;
- ricavi previsti;
- costi di gestione;
- durata ipotizzata;
- impatto sulla sostenibilità economico-finanziaria della previsione di un canone mensile in favore del Comune;
- principali rischi;
- modalità di remunerazione dell'investimento;
- modalità di allocazione dei rischi.

L'operatore dovrà tenere conto che l'eventuale PPP dovrà rispettare la disciplina vigente in materia di allocazione del rischio operativo e di equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

L'Amministrazione rende noto sin dalla presente fase che l'eventuale operazione sarà strutturata prevedendo un canone mensile in favore del Comune di Noventa Padovana.

Tale previsione costituisce un elemento di indirizzo economico dell'Amministrazione e dovrà essere considerata dall'operatore nella propria valutazione preliminare della sostenibilità dell'iniziativa.

Nella presente fase non è richiesta all'operatore la determinazione dell'importo del canone mensile, né la formulazione di un'offerta economica relativa al medesimo.

L'operatore potrà, qualora lo ritenga utile, evidenziare gli effetti che la futura previsione del canone potrebbe produrre:

- sulla durata dell'operazione;
- sull'entità degli investimenti;
- sulla struttura dei finanziamenti;
- sui ricavi e sui costi di gestione;
- sull'equilibrio economico-finanziario;
- sulla bancabilità dell'operazione;
- sulla remunerazione del capitale investito;
- sull'allocazione dei rischi;

sulle eventuali condizioni necessarie per rendere sostenibile l'iniziativa.

Le informazioni richieste nella presente fase hanno esclusivamente natura preliminare e conoscitiva e non sostituiscono la documentazione eventualmente richiesta nella successiva procedura.

La determinazione dell'importo del canone mensile, delle relative modalità di aggiornamento, decorrenza, corresponsione e delle eventuali ulteriori condizioni economiche sarà effettuata dall'Amministrazione nella successiva fase procedimentale, tenendo conto delle caratteristiche dell'operazione e delle risultanze dell'istruttoria tecnica, patrimoniale, giuridica ed economico-finanziaria.

L'eventuale previsione di un canone mensile non potrà essere intesa, nella presente fase, quale elemento di gara o criterio di aggiudicazione.

16. DURATA DELL'EVENTUALE RAPPORTO

L'operatore dovrà indicare nella relazione la durata che ritiene necessaria per rendere sostenibile l'investimento e la gestione dell'operazione.

La durata eventualmente proposta non vincola l'Amministrazione e ha esclusivamente valore conoscitivo ai fini della presente consultazione.

La durata definitiva sarà determinata, nella successiva fase, sulla base:

- dell'entità degli investimenti;
- della loro vita utile;
- dei tempi di ammortamento;
- dell'equilibrio economico-finanziario;
- della natura dello strumento giuridico prescelto;
- delle esigenze di tutela e valorizzazione del bene;
- delle autorizzazioni della competente Amministrazione della cultura;
- dell'interesse pubblico perseguito;

- della previsione del canone mensile in favore del Comune e della relativa incidenza sull'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

L'operatore dovrà pertanto considerare, nella formulazione della durata ipotizzata, che l'eventuale successivo rapporto sarà strutturato prevedendo un canone mensile in favore del Comune.

La durata indicata dall'operatore non determina né presuppone un determinato importo del canone e non attribuisce alcun diritto alla definizione del futuro rapporto sulla base delle condizioni prospettate nella presente consultazione.

Qualora l'operatore ritenga che una determinata durata sia necessaria per consentire la sostenibilità dell'investimento in presenza del futuro canone mensile, potrà darne evidenza nella relazione, illustrandone sinteticamente le motivazioni.

L'Amministrazione valuterà tali indicazioni esclusivamente quali elementi conoscitivi utili alla successiva strutturazione dell'operazione.

La durata definitiva dell'eventuale rapporto sarà stabilita dall'Amministrazione nel rispetto della normativa vigente e tenendo conto della specifica fattispecie giuridica individuata.

17. ONERI E RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE

Restano a carico dell'operatore, in relazione all'eventuale successiva operazione e nei limiti che saranno definiti nel relativo rapporto:

- tutte le spese tecniche (progettazione, direzione dei lavori, coordinatore per la sicurezza e relative attività accessorie);
- acquisizione delle autorizzazioni di propria competenza;
- esecuzione degli interventi;
- sicurezza;
- gestione;
- manutenzione ordinaria e straordinaria secondo quanto sarà definito nel successivo rapporto;
- utenze e oneri gestionali;
- eventuali oneri finanziari;
- ogni altro costo derivante dall'attività proposta.

La ripartizione definitiva degli oneri sarà stabilita esclusivamente nel successivo atto contrattuale.

L'operatore dovrà, nella presente fase, effettuare una propria valutazione preliminare dell'insieme degli oneri che potrebbero gravare sull'operazione, considerando anche gli interventi necessari sul compendio e sulla Villa Valmarana.

Nell'ambito di tale valutazione l'operatore dovrà tenere conto della previsione, già definita dall'Amministrazione quale indirizzo della futura operazione, di un canone mensile in favore del Comune di Noventa Padovana.

Il canone mensile dovrà pertanto essere considerato dall'operatore quale componente economica della futura operazione ai fini della propria valutazione della sostenibilità complessiva dell'iniziativa.

Nella presente consultazione non è tuttavia richiesto all'operatore di quantificare il canone né di assumere alcun impegno economico in relazione al relativo importo.

L'Amministrazione procederà alla successiva determinazione del canone e alla definizione della relativa disciplina nell'ambito della fase procedimentale eventualmente successiva, tenendo conto anche della ripartizione definitiva degli oneri tra le parti.

La presente consultazione non determina pertanto alcun impegno dell'operatore ad assumere gli oneri sopra indicati, che saranno definiti esclusivamente nell'ambito dell'eventuale successivo rapporto.

18. TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Al fine di garantire adeguata partecipazione e considerata la necessità di effettuare il sopralluogo e le verifiche preliminari, l'Amministrazione ritiene congruo fissare un termine non inferiore a 45 giorni dalla pubblicazione dell'avviso, fatta salva la possibilità di prevedere un termine maggiore in relazione alla complessità dell'operazione.

Il termine dovrà essere tale da consentire agli operatori interessati di effettuare un'adeguata valutazione del compendio, degli interventi necessari, delle possibili destinazioni d'uso, delle modalità gestionali e della sostenibilità economica e finanziaria dell'eventuale operazione.

La manifestazione di interesse dovrà quindi pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 19 Ottobre 2026.

La documentazione dovrà essere trasmessa esclusivamente tramite PEC al seguente indirizzo: noventapadovana.pd@cert.ip-veneto.net

con oggetto:

“CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO – PER LA VALORIZZAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO COMPENDIO VALMARANA – SCUOLA INGLESE”

La documentazione dovrà comprendere:

- domanda di partecipazione;
- dichiarazione relativa alla natura della partecipazione;
- attestazione di sopralluogo;
- relazione sintetica di massimo 4 pagine (fronte/retro) ;
- eventuali allegati tecnici esplicativi, nei limiti di quanto previsto dal presente avviso.

Non è richiesta, nella presente fase, alcuna dichiarazione relativa al possesso dei requisiti generali o speciali previsti per eventuali successive procedure di affidamento.

Non è altresì richiesta alcuna offerta economica né l'indicazione dell'importo del canone mensile che l'operatore sarebbe disposto a riconoscere al Comune.

L'operatore dovrà tuttavia dichiarare di essere consapevole che l'eventuale successiva operazione sarà strutturata prevedendo un canone mensile in favore del Comune di Noventa Padovana, il cui importo sarà determinato dall'Amministrazione nella successiva fase procedimentale.

La relazione potrà contenere valutazioni relative agli effetti della previsione del canone sulla sostenibilità dell'operazione, nonché eventuali elementi ritenuti utili dall'operatore ai fini della successiva determinazione dello stesso.

Tali elementi avranno esclusivamente natura conoscitiva e non costituiranno offerta economica o proposta contrattuale.

Non saranno prese in considerazione manifestazioni pervenute oltre il termine indicato.

19. PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato:

- sull'Albo Pretorio online del Comune;
- sul sito istituzionale del Comune;
- nella sezione "Amministrazione Trasparente", secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- mediante ulteriori forme di pubblicità ritenute idonee dall'Amministrazione.

L'Amministrazione potrà inoltre dare comunicazione dell'avviso ad associazioni di categoria, operatori del settore, soggetti istituzionali e altri potenziali interessati, nel rispetto dei principi di trasparenza e non discriminazione.

20. RISERVATEZZA E PROPRIETÀ DELLE PROPOSTE

Gli operatori partecipanti prendono atto che la documentazione presentata sarà acquisita agli atti dell'Amministrazione e sarà soggetta alla disciplina sull'accesso agli atti e sulla trasparenza amministrativa.

Eventuali informazioni che l'operatore ritenga coperte da segreto tecnico o commerciale dovranno essere specificamente indicate e motivate, fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente in materia di accesso.

La partecipazione alla consultazione non comporta alcun diritto di proprietà o sfruttamento esclusivo sulle idee progettuali presentate.

L'Amministrazione potrà utilizzare gli elementi conoscitivi contenuti nelle manifestazioni esclusivamente per le finalità istituzionali connesse alla valutazione dell'operazione, nel rispetto della normativa vigente.

Le informazioni e le valutazioni eventualmente fornite dagli operatori in ordine alla sostenibilità economica dell'operazione e agli effetti della previsione del futuro canone mensile saranno acquisite esclusivamente quali elementi conoscitivi per la successiva attività istruttoria dell'Amministrazione.

21. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali acquisiti saranno trattati dal Comune di Noventa Padovana nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 e della normativa nazionale vigente in materia di protezione dei dati personali.

I dati saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente consultazione e agli eventuali procedimenti successivi.

L'informativa completa sul trattamento dei dati personali sarà allegata al presente avviso.

22. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è: Geom. Rino Trovò Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzioni del Comune di Noventa Padovana

PEC: noventapadovana.pd@cert.ip-veneto.net

e-mail: lavoripubblici@comune.noventa.pd.it

Telefono: 049.8952102 int. 3 – 5.

Il Responsabile del procedimento assicura il coordinamento delle attività connesse alla presente consultazione e agli eventuali successivi approfondimenti amministrativi, tecnici, patrimoniali ed economico-finanziari.

23. RICHIESTE DI CHIARIMENTI

Eventuali richieste di chiarimento dovranno essere trasmesse esclusivamente tramite PEC **entro il 7° (settimo) giorno antecedente la scadenza dell'Avviso.**

Le risposte di interesse generale saranno pubblicate sul sito istituzionale del Comune, in modo da garantire parità di accesso alle informazioni.

Le richieste di chiarimento potranno riguardare, in particolare, gli aspetti tecnici, patrimoniali, urbanistici, amministrativi e procedurali connessi all'oggetto della consultazione.

Eventuali richieste concernenti la quantificazione del canone mensile dovranno tenere conto del fatto che, nella presente fase, l'Amministrazione non richiede agli operatori di formulare un importo né un'offerta economica.

I chiarimenti pubblicati avranno esclusivamente finalità informative e non comporteranno modifiche alle caratteristiche e alle finalità della presente consultazione, salvo eventuali rettifiche o integrazioni formalmente disposte dall'Amministrazione.

24. DISPOSIZIONI FINALI

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente all'acquisizione di elementi conoscitivi, valutazioni, manifestazioni di interesse e proposte preliminari dal mercato.

L'Amministrazione non assume alcun obbligo nei confronti degli operatori partecipanti.

L'Amministrazione si riserva di non procedere ad alcuna delle ipotesi prospettate qualora:

- nessuna proposta risulti compatibile con il lascito testamentario;
- nessuna proposta risulti compatibile con il vincolo culturale;
- non risulti conveniente la valorizzazione del bene;
- emergano impedimenti urbanistici, edilizi, patrimoniali o finanziari;
- non risultino sostenibili gli investimenti necessari;
- non sia possibile ottenere le necessarie autorizzazioni;
- la previsione del canone mensile non risulti compatibile con la sostenibilità complessiva dell'operazione o con l'interesse pubblico perseguito;
- emerga la necessità di perseguire l'interesse pubblico attraverso una diversa modalità.

L'Amministrazione ribadisce che la previsione di un canone mensile in favore del Comune costituisce un indirizzo della futura operazione.

Pertanto, gli operatori interessati dovranno considerare tale elemento nella valutazione preliminare della sostenibilità dell'iniziativa, pur non essendo tenuti, nella presente fase, a quantificare il canone né a formulare un'offerta economica.

L'importo del canone mensile, la decorrenza, le modalità di aggiornamento, le eventuali garanzie e ogni ulteriore condizione economica saranno determinati dall'Amministrazione nell'ambito della successiva fase procedimentale, ove si ritenga di procedere, tenendo conto della natura dell'operazione, degli investimenti, degli oneri, della durata e dell'equilibrio economico-finanziario complessivo.

L'eventuale indicazione, da parte dell'operatore, di considerazioni economiche relative al futuro canone non costituirà offerta, impegno o proposta contrattuale.

L'Amministrazione potrà altresì richiedere ulteriori informazioni agli operatori partecipanti, organizzare incontri tecnici e procedere ad approfondimenti preliminari, senza che ciò costituisca avvio di una procedura di affidamento.

Resta ferma la competenza dell'Amministrazione nell'individuazione dello strumento giuridico e della procedura più appropriati.

La presente consultazione non determina alcuna posizione di vantaggio o preferenza in favore degli operatori che vi abbiano partecipato rispetto ad eventuali successive procedure di affidamento.

Le condizioni indicate nel presente avviso, ivi compresa la previsione del canone mensile, potranno essere ulteriormente precisate, modificate o ridefinite dall'Amministrazione nella successiva fase, nel rispetto della normativa vigente e degli esiti dell'istruttoria.

25. ALLEGATI

Sono allegati al presente avviso:

- Allegato A – Domanda di manifestazione di interesse;
- Allegato B – Attestazione di sopralluogo;
- Allegato C – Scheda descrittiva del compendio immobiliare;
- Allegato D1 – Planimetrie catastali mappa subalterni;
- Allegato D2 – Estratto di mappa;
- Allegato E – Documentazione fotografica;
- Allegato F – Documentazione relativa al vincolo culturale;
- Allegato G – Informativa sul trattamento dei dati personali;
- Allegato H – Piante, prospetti e sezioni del compendio “Scuola Inglese”.

Gli allegati costituiscono parte integrante della documentazione posta a disposizione degli operatori ai fini della presente consultazione.

Il Responsabile del Settore

Geom. Rino Trovò

(documento firmato digitalmente, ai sensi del Codice
dell'Amministrazione Digitale – D. Lgs. 82/2005)