

**AVVISO PUBBLICO**  
**RELATIVO ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE D'USO**  
**DELLA GUEST HOUSE DENOMINATA "BIKE HOTEL DI VILLA PICCHETTA IN COMUNE**  
**DI CAMERI", DA ADIBIRE A STRUTTURA RICETTIVA.**

(CPV: 55130000 – Altri servizi alberghieri e 55200000-2 Campeggi e altre sistemazioni non alberghiere)

Richiamate le Determinazioni Dirigenziali n. 37 del 05/02/2025 e n. 345 del 11/07/2025;

**SI RENDE NOTO CHE**

L'Ente di Gestione delle Aree Protette del Ticino e del Lago Maggiore, ente strumentale della Regione Piemonte, istituito con Legge Regionale 29 giugno 2009, n. 19 e s.m.i. (Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità), in qualità di proprietario della struttura denominata Villa Picchetta nel Parco naturale del Ticino, intende effettuare una selezione per l'affidamento in concessione della Guest House denominata "Bike Hotel di Villa Picchetta in Comune di Cameri (NO)", classificata come residenza di campagna ai sensi della Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere – Legge Regionale n. 13 del 03 agosto 2017, Regolamento Regionale n.4 del 08 giugno 2018 e s.m.i. da adibire a struttura ricettiva.

**ART. 1 – AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE**

Ente di Gestione delle Aree Protette del Ticino e del Lago Maggiore, di seguito EGAP, avente sede in località Villa Picchetta s.n. 28062 Cameri (NO) – tel. 011 4320011 –

<https://www.parcoticinolagomaggiore.com/it-it/>

e-mail: [parcoticinolagomaggiore@pec-mail.it](mailto:parcoticinolagomaggiore@pec-mail.it)

PEC: [parcoticinolagomaggiore@pec-mail.it](mailto:parcoticinolagomaggiore@pec-mail.it)

Responsabile del Procedimento: Arch. Arch. Cristina Rey, Responsabile del Settore Tecnico, Incaricata di elevata qualificazione.

**ART. 2 - FINALITA' DELL'AVVISO**

L'Ente concedente, nel perseguimento dei propri fini istituzionali di cui all'art. 7 L.R. 19/2009, intende individuare un soggetto idoneo e qualificato al quale affidare la concessione d'uso della porzione del richiamato immobile per attività ricettiva, ai sensi del D.Lgs 36/2023 art. 187.

In particolare l'Ente intende promuovere, con la concessione in oggetto, un modello di accoglienza e di sviluppo sostenibile, un luogo di riferimento per quanti sono attratti dalle risorse paesaggistiche, ambientali e culturali del territorio, realizzando una struttura di riferimento a servizio dei fruitori delle piste ciclabili e dei sentieri del Parco Ticino Piemontese e del Lago Maggiore.

Gli obiettivi che EGAP Ticino e Lago Maggiore intende perseguire in relazione alla presente concessione, sono i seguenti:

- Presidio e mantenimento della porzione di struttura immobiliare adibita a struttura ricettiva, completa di arredi, e dell'area circostante, in efficienza, sicurezza e decoro, compresa la gestione di n.10 biciclette elettriche dell'Ente Parco;

- Valorizzare sotto il profilo fruitivo, con modalità ambientalmente e paesaggisticamente idonee al contesto, l'area esterna di pertinenza, attrezzando le necessarie aree di servizio (fra cui il posteggio delle biciclette) e con esclusione di ogni altra struttura;
- Accogliere eventi o attività tematiche in linea con le finalità del Parco, con possibile utilizzo di ulteriori spazi della struttura, anche con servizi aggiuntivi;
- Promuovere la fruizione sostenibile quale occasione di ricreazione e di conoscenza dell'ambiente naturale protetto e delle sue risorse, della storia e della cultura del territorio;
- Promuovere l'enogastronomia locale, qualora si preveda l'attività di somministrazione e/o vendita al pubblico di prodotti alimentari;
- Informare gli utenti in merito alle opportunità di fruizione del Parco, agli eventuali rischi connessi e sulle condizioni di visita richieste in una zona ambientalmente sensibile;
- Creare occupazione sia diretta che indotta, in quanto ricaduta turistica, culturale promozionale ed economica sul territorio;

Trattasi quindi di indagine esplorativa pubblica finalizzata ad accogliere la manifestazione di interesse da parte dei soggetti che intendano svolgere le seguenti attività :

- gestione del Bike Hotel;
- regolare svolgimento delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, quando legata all'uso, e degli spazi esterni assegnati;
- gestione e manutenzione di n. 10 biciclette elettriche dell'Ente Parco Ticino e Lago Maggiore.

### **ART. 3 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE E CONDIZIONI**

Oggetto dell'avviso è la concessione in gestione ed uso, per la durata di anni cinque, della Guest House denominata "Bike Hotel di Villa Picchetta in Comune di Cameri (NO)", classificata come residenza di campagna ai sensi della Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere – Legge Regionale n. 13 del 03 agosto 2017, Regolamento Regionale n.4 del 08 giugno 2018 e s.m.i., come sopra descritto.

La concessione sarà regolata da apposita convenzione.

Tra gli oneri a carico del concessionario, si indicano principalmente e non esaustivamente:

- gestione del Bike Hotel;
- regolare svolgimento delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, legata all'uso, della struttura e degli spazi esterni assegnati, fra cui il servizio di pulizia (raccolta delle foglie, raccolta dei rifiuti, spargimento di sale antigelo sui percorsi pedonali dell'area, sorveglianza ed eventuale riparazione degli ingressi inclusi i cancelli, ecc.);
- gestione e manutenzione di n. 10 biciclette elettriche dell'Ente Parco Ticino e Lago Maggiore acquisite con i fondi dell'Unione Europea INTERREG, da concedere in uso gratuito ai fruitori del Bike Hotel per visite e escursioni nel Parco. L'utilizzo commerciale del servizio di noleggio biciclette elettriche non dovrà prevedere la generazione di utili, ma il mero ristoro dei costi sostenuti per la gestione dello stesso;
- garantire la disponibilità, a favore dell'Ente Parco, di un numero di 25 pernottamenti complessivi all'anno a titolo gratuito;
- costituzione di garanzia definitiva sotto forma di cauzione o di fidejussione;
- costituzione di polizza assicurativa per danni e per responsabilità civile;
- assolvimento degli adempimenti di sicurezza e igiene sul lavoro (D.Lgs. 81/2008);
- rimborso degli oneri relativi alle utenze.

L'aggiudicatario dovrà garantire, come condizione minima, l'apertura della struttura nei fine settimana e nei giorni festivi per tutto l'anno.

Nello svolgimento delle attività relative alla gestione e alla manutenzione delle biciclette elettriche dell'Ente Parco, il Concessionario dovrà osservare le seguenti condizioni minime di gestione:

- servizio attivo durante i fine settimana e nei giorni festivi, oltre ad apertura nei mesi di aprile, maggio, giugno e settembre per almeno 5 ore.

#### **ART 4 - RAPPORTI ECONOMICI**

La presente concessione è in uso gratuito in quanto finalizzata alla promozione di percorsi pedonali e ciclabili.

#### **ART. 5 – SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono concorrere alla presente procedura tutti i soggetti, in forma singola o associata, così come individuati all'art. 65 del D. Lgs 36/2023 che non si trovano nelle condizioni di cui all'art. 94 e 95 del D. Lgs 36/2023 o di eventuali altre cause ostative in base alle disposizioni vigenti, e che siano in possesso dei requisiti specifici richiesti per la partecipazione della presente procedura.

In caso di partecipazioni di raggruppamenti temporanei di imprese (RTI), costituito o costituendo, o di consorzio, si precisa che:

- a) Salvo quanto disposto dall'art. 68 del D. Lgs 36/2023, è vietata qualsiasi modifica alla composizione del raggruppamento/consorzio rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta, pena l'annullamento dell'aggiudicazione o la nullità del contratto, nonché l'esclusione dei concorrenti riuniti in raggruppamento di concorrenti, concomitanti o successivi alle procedure di affidamento relative alla medesima concessione;
- b) Qualora la concessione venisse aggiudicata ad un raggruppamento/consorzio non ancora costituito, questo deve assumere la forma di raggruppamento temporaneo/consorzio di cui all'articolo 68 del D. Lgs 36/2023, prima della stipula del contratto.
- c) Dovranno essere specificate, a pena di esclusione, le parti del servizio che verranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti o consorziati;
- d) È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla presente procedura in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio, ovvero singolarmente e quali componenti di un raggruppamento temporaneo o di un consorzio stabile. L'inosservanza di tale divieto comporta l'esclusione di entrambi i concorrenti riuniti in raggruppamento o in consorzio.

#### **ART. 6 – DOCUMENTAZIONE RELATIVE ALLA PROCEDURA**

Si allega al presente Avviso la seguente documentazione:

- modulo per la manifestazione di interesse.

#### **ART. 7 - MODALITA' E TERMINI PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

I soggetti interessati a partecipare alla procedura devono far pervenire all'Ente di Gestione delle Aree Protette del Ticino e del Lago Maggiore, apposita manifestazione di interesse redatta secondo il modulo allegato al presente avviso, da trasmettere via PEC all'indirizzo: [parcoticinolagomaggiore@pec-mail.it](mailto:parcoticinolagomaggiore@pec-mail.it), entro il termine perentorio delle

**ore 12:00 del giorno 05/09/2025**

Nell'oggetto deve essere riportata la dicitura "Manifestazione d'interesse per la concessione d'uso della Guest House denominata "Bike Hotel di Villa Picchetta in Comune di Cameri (NO)".

La dichiarazione – a pena di esclusione - dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto/i candidato/i mediante firma digitale oppure con firma autografa apposta sulla copia cartacea della manifestazione di interesse che deve essere scansionata e allegata alla pec. In tal caso alla manifestazione d'interesse dovrà essere allegata fotocopia di un valido documento d'identità del/i sottoscrittore/i.

Saranno escluse le manifestazioni di interesse pervenute oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, o prive della firma del legale rappresentante del soggetto proponente singolo o dei soggetti componenti il raggruppamento non ancora costituito o – in caso di firma non digitale – non accompagnate dal documento d'identità del sottoscrittore.

#### **ART. 8 – PROCEDURA PER L’AFFIDAMENTO**

Nel caso pervenga una sola manifestazione d’interesse, l’Ente Parco si riserva di procedere con affidamento al soggetto interessato, previa verifica dei requisiti.

Qualora pervenissero più manifestazioni di interesse qualificate, verrà avviata procedura di affidamento mediante la piattaforma MePA, con aggiudicazione a favore del concorrente che conseguirà il punteggio totale più elevato sulla base dei seguenti elementi:

<b>CRITERI</b>	<b>SUB-CRITERI</b>	<b>MODALITA’ DI VALUTAZIONE</b>	<b>PUNTEGGIO</b>
<b>CRITERIO A ESPERIENZA ED ORGANIZZAZIONE PUNTI MAX 25</b>		La valutazione prenderà in considerazione l’organizzazione che il Concorrente intende offrire per lo svolgimento dei servizi oggetto della Concessione e l’esperienza maturata. In particolare, saranno valutate positivamente le offerte che prevedano un numero di figure professionali commisurato alle attività richieste, un alto livello di specializzazione delle stesse nei diversi settori di attività presi in considerazione (gestione di strutture ricettive o strutture analoghe, organizzazione di iniziative e attività di valorizzazione ambientale e di sostenibilità ambientale, ecc), la maggior esperienza maturata e l’attinenza della stessa rispetto alle attività previste nell’ambito della presente concessione. Si precisa che, a parità di esperienza, verranno privilegiate le esperienze maturate nella gestione di attività didattiche o di valorizzazione di siti di interesse ambientale e di sostenibilità ambientale.	25
<b>CRITERIO B MODALITA’ DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE DELLA STRUTTURA OGGETTO DI CONCESSIONE PUNTI MAX 50</b>	b.1 Giorni e orari di apertura e gestione biciclette elettriche	Verranno valutati gli eventuali incrementi dei giorni e degli orari di apertura della struttura offerti nonché l’eventuale incremento delle ore di presenza, rispetto alle prestazioni minime fissate dalla documentazione posta a base di gara. La valutazione renderà in esame anche la tempistica offerta relativamente al servizio di gestione delle biciclette elettriche .	5
	b.2 Adozione di procedure e “buone pratiche”	Verrà valutata l’adozione di procedure e di “buone pratiche” finalizzate al promuovere la sostenibilità ambientale, la promozione della mobilità sostenibile, il coinvolgimento della comunità locale, oltre all’efficienza energetica, alla gestione dell’acqua e dei rifiuti, inclusa la loro riduzione e riciclo, all’utilizzo di materiali e prodotti ecocompatibili. Verrà altresì valutata l’adesione a programmi per l’ottenimento di certificazioni di sostenibilità riconosciute.	5
	b.3 Tariffe agevolate	Verrà valutata l’applicazione di tariffe agevolate a favore di associazioni aventi finalità sociali e/o scuole.	10
	b.4 Servizi aggiuntivi	Verrà valutata l’introduzione di servizi aggiuntivi a favore degli utenti (somministrazione e/o vendita alimentari, navette, pacchetti turistici ed eno-gastronomici, ecc.). Verranno inoltre valutati gli eventuali servizi aggiuntivi offerti relativi alla mobilità sostenibile, alla promozione di esperienze eco-sostenibili, alla valorizzazione dei prodotti tipici del territorio nonché quelli finalizzati a facilitare l’accesso al Parco.	5
	b.5 Accettazione	Verrà valutata la gestione della fase di accettazione e registrazione all’arrivo nella struttura in presenza o con altre	5

		modalità equivalenti.	
	b.6 Integrazione servizio di manutenzione	Verrà valutata la proposta di integrazione del servizio di manutenzione da attuarsi mediante l'estensione della aree ricomprese nel compendio immobiliare e/o del patrimonio afferente la struttura oppure prevedendo lo svolgimento di attività integrative rispetto a quelle minime previste dalla documentazione posta a base di gara o entrambe le opzioni. Per tale sub criterio dovrà essere prodotta accurata descrizione per una opportuna valutazione.	10
	b.7 Valorizzazione del Parco Naturale del Ticino e del ruolo dell'Ente Parco	Verranno valutati i programmi di valorizzazione dell'area del Parco Naturale del Ticino e del ruolo dell'Ente Parco che prevedano un programma strutturato di visite guidate, attività ed eventi, mostre temporanee, attività didattiche, ecc., anche svolte in collaborazione con soggetti ed istituzioni del territorio e sulla valorizzazione del ruolo svolto dall'Ente Parco.	5
	b.8 Valorizzazione della struttura e percorsi sul web	Verranno valutate le proposte che prevedano forme strutturate di valorizzazione dei beni oggetto di concessione sui diversi canali esistenti (web, giornali ecc.) o dedicati e altre piattaforme nonché dei percorsi connessi (rete ciclo pedonale).	5
<b>CRITERIO C</b>		La valutazione prenderà in considerazione il piano gestionale presentato dai concorrenti, con particolare riferimento:	
<b>PIANO GESTIONALE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• analitica individuazione delle potenzialità dell'area Parco Naturale del Ticino sotto il profilo turistico-ricettivo;</li> <li>• coerenza dei costi stimati dal Concorrente con i periodi di apertura, il personale, i servizi aggiuntivi e le attività di valorizzazione e di promozione offerti in sede di gara;</li> <li>• analisi dei costi e dei ricavi previsti dal Concorrente in relazione alla durata della concessione.</li> </ul>	25
<b>PUNTI MAX 25</b>			
<b>TOTALE PUNTEGGI</b>			<b>100</b>

In caso di parità di punteggio, costituirà titolo preferenziale se l'operatore economico sarà costituito in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni d'età.

É prevista la presa visione dei luoghi e dei beni oggetto della concessione con rilascio di attestato.

#### **ART. 9 – DISPOSIZIONI FINALI**

La partecipazione alla procedura in oggetto comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le condizioni e le clausole contenute nella documentazione relativa.

EGAP Ticino e Lago Maggiore si riserva la facoltà di sospendere, annullare o di non procedere all'aggiudicazione, oppure di non stipulare il contratto, per motivi di interesse pubblico, oppure di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto della presente procedura, senza che i soggetti partecipanti possano richiedere indennità o risarcimenti di sorta.

Il presente Avviso non costituisce proposta contrattuale e non è vincolante per EGAP Ticino e Lago Maggiore che si riserva di interrompere il procedimento avviato, per motivi di sua esclusiva competenza, senza che i soggetti istanti possano vantare alcuna pretesa.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti al relativo affidamento.

#### **INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

EGAP Ticino e Lago Maggiore, in qualità di titolare (con sede in Villa Picchetta s.n. 28062 Cameri (NO), pec: [parcoticinolagomaggiore@pec-mail.it](mailto:parcoticinolagomaggiore@pec-mail.it)) tratterà i dati forniti, raccolti e conservati presso la stazione appaltante, esclusivamente per finalità inerenti la procedura in oggetto, l'affidamento e la gestione del contratto, e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, secondo quanto previsto dal Regolamento UE n. 679/2016 (RGPD) in

materia di protezione dei dati personali e dal D.Lgs. n. 196/2003, per le disposizioni non incompatibili con il citato Regolamento UE.

I dati saranno trattati esclusivamente dal personale e da Collaboratori dell'EGAP Ticino e Lago Maggiore o dei soggetti espressamente nominati come responsabili del trattamento.

I dati forniti saranno utilizzati, altresì, per ottemperare agli obblighi di trasparenza e per le finalità di pubblicità obbligatoria disposte dalla normativa vigente.

Responsabile della protezione dei dati presso EGAP Ticino e Lago Maggiore è l'Avvocato Massimo Ramello, della Società Si.Re Informatica s.r.l. con sede in Novi Ligure – via Gavi n. 26 – P.IVA 01338860065.

Gli interessati hanno diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi ad trattamento (artt. 15 eseguenti del RGPD).

Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno, altresì, il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali (con sede in Piazza Monte Citorio, 121 00186 Roma) quale autorità di controllo nazionale secondo le procedure previste (articolo 57 parte 1 lettera f) RGPR).