



AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEL SECONDO PIANO DELL'EDIFICIO "CENTRO CULTURALE A. d'ANDRADE" DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI PAVONE CANAVESE

I. OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO PUBBLICO

L'Amministrazione Comunale di Pavone Canavese intende acquisire offerte per la locazione, nella sua interezza, del **secondo piano** dell'edificio denominato "**Centro Culturale A. d'Andrade**", sito in Via Giuseppe Quilico 1, nel centro storico del paese, al fine di garantire una funzione ricettiva per attività turistico-sociale, turistico-culturale e turistico-naturalistiche, oppure altri usi adeguati e compatibili con le attività svolte nel Centro Cultural.

Attraverso il presente avviso pubblico l'Amministrazione intende dunque recepire **proposte di utilizzo del suddetto locale**.

Il piano dell'immobile, attualmente destinato ad uso ricettivo, potrà essere oggetto di modifiche catastali qualora vengano proposte soluzioni che l'Amministrazione ritenga significative e adeguate, nel pieno rispetto degli obiettivi stabiliti e della specifica ubicazione dell'immobile all'interno del Centro Culturale. Qualora tali soluzioni implicassero una variazione della destinazione d'uso, il Comune si riserva la possibilità di autorizzarla, avviando le relative procedure, i cui costi saranno a carico del locatario.

II. FINALITÀ DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso ha lo scopo di verificare se vi siano soggetti interessati alla locazione e alla gestione del **secondo piano** del suddetto edificio.

Il presente avviso costituisce un invito a presentare offerte finalizzate all'affidamento in locazione e gestione dei locali descritti nel successivo punto III.

Il presente avviso non è in nessun modo vincolante per l'Amministrazione e non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura. L'Amministrazione si riserva, infatti, la facoltà di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di suo esclusivo interesse il procedimento avviato con il presente avviso senza che ciò possa far sorgere in capo ai soggetti partecipanti diritti a risarcimento o indennizzo, salvo, a richiesta, la restituzione della documentazione eventualmente già presentata.

L'Amministrazione si riserva, sulla base del progetto dettagliato inerente alla gestione delle attività di valorizzazione del territorio e delle sue eccellenze che si intendono praticare, di procedere all'assegnazione con i criteri di cui al successivo punto XII.

Sono escluse attività in contrasto con le finalità istituzionali dell'Amministrazione Pubblica, descritte al punto successivo. La valutazione al riguardo è a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

III. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE DEI LOCALI E ATTIVITA' AMMESSE

Il Comune di Pavone Canavese è proprietario di un immobile denominato “**Centro Culturale A. d’Andrade**”, sito in Via Giuseppe Quilico 1, nel centro storico del paese.

Il complesso immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra.

- Piano terra (primo livello), escluso dalla presente locazione, comprende: il locale biblioteca, il locale mediateca e il locale ingresso da Via G. Quilico n.1 utilizzato come infopoint e segreteria della biblioteca, il quale, inoltre, offre l’accesso tramite ascensore e scale interne ai piani superiori;
- Bagni, compreso quello per disabili;
- b) Primo Piano (secondo livello), escluso dalla presente locazione, in corso di ristrutturazione per essere utilizzato come museo; è prevista una uscita di emergenza tramite scale su Piazza Vittorio Veneto
- c) Secondo piano (terzo livello), oggetto del presente bando, ha destinazione ricettiva per attività turistico–sociale, turistico-culturale e turistico-naturalistiche ed è identificato catastalmente al Fg. 16 Mapp.722 Sub. 11 con categoria catastale D/2, di mq. 278 lordi come rappresentato dall’elaborato grafico allegato al presente documento;

Sono pertinenze del secondo piano dell’edificio principale, oggetto del presente Capitolato, il terrazzo, la scala di accesso esterno da Piazza Vittorio Veneto (di cui si riserva l’utilizzo il Comune fino al primo piano), il locale ingresso da Via G. Quilico 1, le scale interne e l’ascensore (dei quali si riserva l’utilizzo il Comune fino al primo piano).

La superficie complessiva netta del secondo piano è pari a 203,29 mq. dispone di 3 stanze con relativo bagno per **6 posti letto**, comprensive di arredi;

- ha una **potenzialità di estensione a 19 posti letto** , previa realizzazione di 2 bagni aggiuntivi a norma;
- dispone di due camerate da attrezzare;
- comprende il **terrazzo**, l’uso condiviso di **ascensore**, le **scale interne** e alcune porzioni di scale esterne.

Le attività ammesse comprendono l’utilizzo ricettivo del locale, nonché proposte significative e adeguate che rispettino gli obiettivi dell’Amministrazione e la destinazione culturale dell’immobile, incluse eventuali modifiche della destinazione d’uso, previa autorizzazione e con oneri a carico del locatario.

IV. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammessi a formulare la propria offerta:

Enti e Associazioni del Terzo Settore, Società (di persone o di capitali), imprese individuali (in forma singola o associata).

Sarà criterio preferenziale il forte radicamento sul territorio e una comprovata esperienza in attività ricettive per attività turistico–sociale, turistico-culturale e turistico-naturalistiche.

Qualora venissero formulate offerte da parte di soggetti che svolgano attività non coerenti con gli obiettivi cui al presente avviso, le stesse verranno escluse dalla valutazione della proposta presentata.

V. SOPRALLUOGO

Gli interessati devono recarsi presso il complesso oggetto di locazione, per effettuare il sopralluogo, la cui data sarà stabilita previo appuntamento telefonico (tel. 0125.51445 int. 3) accompagnati da un incaricato del Comune di Pavone Canavese.

Tale sopralluogo dovrà essere effettuato dal concorrente stesso o da persona da questi delegata.

VI. CORRISPETTIVO PER LA LOCAZIONE

Il soggetto aggiudicatario dovrà versare un canone di locazione pari ad euro 500,00 mensili.

A fronte della locazione dei locali, il soggetto aggiudicatario si farà carico:

- di tutti i costi di manutenzione ordinaria dei locali, arredi e impianti
- Spese di gestione e utenze;
- Promozione della struttura;
- Acquisto e installazione arredi mancanti; il locatore potrà utilizzare gli arredi già presenti che andranno comunque riposizionati all'interno dei locali al termine della locazione;
- Adempimenti normativi in materia di igiene, sicurezza, prevenzione incendi, accessibilità, eventualmente necessari in funzione di una nuova attività proposta rispetto a quella in essere;
- e di tutto quanto specificato al successivo punto VIII, oltretutto di quanto occorrente per l'adeguamento degli impianti e dello stato dei luoghi al fine della messa in esercizio della propria attività da svolgere.

VII. DURATA E SPECIFICHE DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione sarà di anni sei + sei, con possibilità di rinnovo per uguale periodo con apposito atto dell'Amministrazione.

VIII. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI SERVIZI DA GESTIRE

Il soggetto aggiudicatario dovrà gestire a proprie spese, i servizi così meglio specificati:

- pulizia del secondo piano e degli annessi servizi igienici e del vano scala esterno, con la fornitura eventuale di quanto necessario per il soggiorno degli ospiti;
- eventuale allestimento del locale uso cucina;

IX. POLIZZA ASSICURATIVA E GARANZIA FIDEIUSSORIA

A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni, tutte previste dalla presente locazione, nonché del risarcimento di eventuali danni cagionati, il gestore sarà tenuto ad un deposito cauzionale di euro 3.600,00 (tremilaseicento/00) da versarsi in contanti o tramite garanzia fideiussoria bancario o assicurativa.

X. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI LOCAZIONE

La proposta presentata deve tradursi in una proposta di intervento orientata al conseguimento delle finalità illustrate in precedenza e comprendente, in particolare:

- un'esauritiva presentazione del/i Soggetto/i proponente/i, la sua natura, i suoi scopi, per permettere un'adeguata valutazione da parte dell'Amministrazione, accompagnato da un CV dettagliato della/e persona/e fisica/che;
- un progetto di utilizzo e gestione degli spazi, attraverso una relazione che descriva:
 - l'organizzazione produttiva e commerciale che si intende mettere in campo;
 - la flessibilità di tempi, le modalità e la tipologia dei servizi offerti con descrizione della loro qualità;
 - le competenze e le esperienze di cui ci si giova o di cui ci si intende giovare;
 - eventuali elaborati grafici e planimetrici, illustrativi delle soluzioni e degli interventi
 - il cronoprogramma di avvio dell'attività, dall'assegnazione all'apertura al pubblico, indicando le azioni che dovranno essere compiute;
 - il piano economico finanziario che dimostri la sostenibilità del progetto in assenza di contributi da parte dell'Ente e delle entrate previste a copertura degli stessi;
 - ulteriore documentazione ritenuta utile ai fini della presentazione e comprensione dell'attività proposta;

Per l'elaborazione dell'idea progettuale gli eventuali soggetti interessati dovranno tener conto del fatto che:

- i locali verranno consegnati liberi e dotati di tutti gli impianti nell'attuale stato di fatto (elettricità, acqua potabile, gas, fognatura), allestiti con gli arredi, limitatamente alle stanze, indicate nella descrizione di cui al punto III;
- i costi di adeguamento dei suddetti impianti sono a carico dell'aggiudicatario che dovrà restituirli nello stato in cui sono stati consegnati, con le eventuali modifiche dallo stesso effettuate;
- potranno essere apportati interventi di rifunzionalizzazione, recupero e/o potenziamento degli impianti nei locali, solo se precedentemente autorizzati formalmente dall'amministrazione comunale;
- le spese per servizi e gestione e gli interventi di manutenzione ordinaria saranno a carico del futuro assegnatario. Gli eventuali interventi di natura straordinaria dovranno essere preventivamente comunicati e concordati con l'Amministrazione, oltre che certificati a norma di legge ove necessario;

XI. MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI LOCAZIONE

Le proposte di locazione dei soggetti interessati dovranno pervenire in busta chiusa e firmata sui lembi di chiusura entro e non oltre

le ore 12:00 del giorno 15/12/2025

al seguente indirizzo: Comune di Pavone Canavese – Piazza del Municipio, 1 – 10018 Pavone Canavese (TO), pena la non ammissione alla procedura.

Per la consegna sono ammesse tutte le forme, inclusa la consegna a mano. **Le buste devono recare all'esterno – oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso – la seguente dicitura: “COMUNE DI PAVONE CANAVESE – PROPOSTA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEL SECONDO PIANO DEL “CENTRO CULTURALE A. d'ANDRADE”.**

Il recapito tempestivo della domanda di partecipazione rimane ad esclusivo rischio del mittente ed è esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale, ove per disguidi postali, ovvero, per qualsiasi altro motivo, l'istanza non pervenga entro il termine di scadenza all'indirizzo di destinazione.

Oltre il suddetto termine non resta valida alcuna proposta anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente.

All'interno della busta deve essere inserita la seguente documentazione:

- **la richiesta compilata con l'allegato modello di domanda;**
- **un'esaustiva presentazione del/i Soggetto/i proponente/i, la sua natura, i suoi scopi, per permettere un'adeguata valutazione da parte dell'Amministrazione, accompagnato da un CV dettagliato della/e persona/e fisica/che;**
- **il progetto di utilizzo e gestione degli spazi, attraverso una relazione che descriva come indicato al punto X del presente avviso;**

XII. CRITERI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE

La valutazione delle proposte per la locazione pervenute ai fini dell'assegnazione dei locali sarà effettuata da parte di una apposita commissione, che analizzerà i progetti presentati in conformità alle finalità indicate all'interno del presente avviso e attribuirà il punteggio sulla base dei seguenti criteri di valutazione e delle modalità di valutazione successivamente descritte.

	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MAX. ATTRIBUIBILE
A	Con riferimento al progetto di utilizzo e gestione degli spazi:	
A.1	Sarà valutata la qualità dell'organizzazione che si intende mettere in campo, il numero di addetti coinvolti.	30 punti
A.2	Sarà valutata la flessibilità dei tempi di apertura, la tipologia di offerta al pubblico con descrizione della qualità dei servizi offerti, il pubblico a cui è rivolta l'offerta proposta	30 punti
A.3	Saranno valutati il radicamento sul territorio e la comprovata esperienza in attività ricettive per attività turistico-sociale, turistico-culturale e turistico-naturalistiche.	10 punti
B	Attendibilità e credibilità del cronoprogramma di avvio dell'attività, dall'assegnazione all'apertura al pubblico e delle azioni che dovranno essere compiute.	10 punti
C	Attendibilità e credibilità del piano economico finanziario a dimostrazione della sostenibilità del progetto in assenza di contributi da parte dell'Ente e delle entrate previste a copertura degli stessi.	20 punti

Per l'attribuzione del punteggio da assegnare, non derivante dall'applicazione di formule matematiche, la commissione assegnerà coefficienti variabili tra 0 e 1 secondo la seguente griglia di valutazione, con riferimento a quanto esposto al successivo paragrafo:

GRIGLIA DI VALUTAZIONE	COEFF.
Massima	1,00
Ottima	0,90
Discreta	0,80
Buona	0,70
Sufficiente	0,60
Significativa	0,50
Limita	0,40
Insufficiente	0,30
Ridotta	0,20
Minima	0,10

Nulla	0,00
-------	------

Per quanto attiene ai parametri di valutazione di cui alla tabella “criteri di valutazione”, per tutti i criteri, utilizzando la griglia di valutazione di cui sopra, verrà attribuito un coefficiente compreso tra **zero e uno** in relazione al valore, all’efficacia ed alla concretezza di quanto proposto, tenendo conto dei diversi aspetti trattati dal concorrente, anche con riferimento alle specifiche esigenze dell’Amministrazione Comunale.

Il punteggio massimo attribuibile, sulla base delle valutazioni insindacabili della Commissione, è di 100 punti.

Si procederà ad assegnazione anche in presenza di una sola richiesta purché raggiunga la soglia dei 50 punti che costituisce la soglia minima al di sotto della quale non potrà effettuarsi l’assegnazione.

Il Comune di Pavone Canavese potrà assegnare i locali sulla base delle manifestazioni di interesse ed alla positiva valutazione delle stesse, così come potrà stabilire di non dare alcun seguito al procedimento.

Il presente bando di locazione non fa sorgere alcun diritto in capo al proponente e non vincola in alcun modo il Comune di Pavone Canavese che sarà libero, a sua discrezione, dopo il vaglio delle proposte pervenute, di assegnare i locali e anche di sospendere, modificare, annullare, in tutto o in parte il procedimento avviato, senza che i soggetti partecipanti possano vantare alcuna pretesa. L’eventuale affidamento della locazione è in ogni caso espressamente subordinato all’assunzione da parte dell’Amministrazione di formale atto di assegnazione a norma di legge.

XIII. IMPEGNI A CARICO DEL LOCATARIO

Qualora, a seguito del vaglio delle proposte pervenute, si stabilisca di assegnare l’immobile a norma di legge, si indicano di seguito gli impegni generali e particolari a carico del locatario.

La gestione del complesso implicherà l’impegno dell’aggiudicatario a:

- attuare in maniera completa e puntuale il progetto di gestione presentato, provvedendo in particolare alla organizzazione e gestione di ogni attività prevista nel progetto, curandone tutti gli aspetti organizzativi ed economici e in generale tutti i dettagli e assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- fare un utilizzo corretto e responsabile dell’immobile per la durata della locazione in conformità alla destinazione d’uso e nel rispetto della natura e qualità dei medesimi, nonché assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione dei locali avuti in uso, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 2004, n. 42 e s.m.i.. **Il Comune di Pavone Canavese si riserva la facoltà di effettuare in qualsiasi momento verifiche, sopralluoghi o controlli volti ad accertare il corretto utilizzo dei locali, il rispetto della destinazione d’uso e delle condizioni contrattuali, anche mediante personale incaricato. L’aggiudicatario dovrà garantire la piena collaborazione e l’accesso ai locali in tali occasioni.**
- osservare, nell’uso dell’immobile, le vigenti norme in materia di sicurezza;
- provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e alla gestione dell’immobile assegnato oltre che delle pertinenti aree esterne;
- attivare e intestarsi i contratti di fornitura per le utenze di rete e telefoniche dell’immobile oggetto di locazione e farsi carico dei relativi costi, riferiti sia ai consumi delle suddette utenze che alla manutenzione e gestione degli impianti;
- provvedere al versamento, al Comune di Pavone Canavese, dei costi relativi alle utenze di elettricità e gas che saranno calcolati dagli uffici comunali attraverso contabilizzatori posti sugli impianti, mentre per le spese di utenza di acqua dovrà essere versato un canone forfettario pari a 100,00 euro all’anno, con un aumento per gli anni a venire pari allo 0,50%.

Al fine della valutazione da parte del concorrente della propria offerta, secondo i resoconti forniti nelle gestioni delle annualità precedenti, si precisa che le spese relative alle utenze (luce, acqua, gas) risultavano pari a presunti € 3.600,00 circa ogni anno oltre TARI annua di circa € 620,00.

XIV. CONTRATTO DI LOCAZIONE

Nel contratto di locazione saranno previste specifiche clausole risolutorie, in conformità a quanto disposto dal Codice Civile, incluse quelle relative al mancato adempimento degli obblighi previsti dal progetto presentato e approvato dall'Amministrazione. Il non rispetto delle condizioni indicate nel suddetto progetto, nonché delle dichiarazioni in esso contenute, costituirà causa di risoluzione anticipata del contratto

XV. DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI

Ulteriori informazioni possono essere richieste presso l'Ufficio Segreteria all'indirizzo [email: servizi.generali@comune.pavone.to.it](mailto:servizi.generali@comune.pavone.to.it) o al numero telefonico 0125.51445 int. 3 dalla data di pubblicazione del presente avviso e sino al giorno precedente dell'ultimo giorno utile per la produzione delle manifestazioni di interesse.

XVI. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI (D.LGS. 30/06/2003, N. 196 e Regolamento UE 2016/679 (GDPR))

Il Comune di Pavone Canavese informa che i dati personali conferiti saranno trattati nell'ambito di questo procedimento e per le operazioni previste dalla legge e dal regolamento che lo disciplinano. Il trattamento avviene manualmente e con strumenti informatici. L'ambito di comunicazione e diffusione delle informazioni personali è definito dalle norme in materia di regime di pubblicazione degli atti del TUEL. I soggetti possono esercitare in qualsiasi momento il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiedere la rettifica, l'aggiornamento, il blocco e la cancellazione, se incompleti, sbagliati o trattati in modo diverso da quanto previsto dalla legge o dal regolamento che disciplinano il procedimento per i quali sono raccolti o con quanto indicato nella presente informativa.

Il diritto è fatto valere mediante richiesta presentata al Responsabile del Servizio, dr.ssa Maura Raise, quale responsabile del procedimento e del trattamento dati (indirizzo e_mail: servizi.generali@comune.pavone.to.it).

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio e nella sezione Bandi di Gara del Comune di Pavone Canavese.

XVII. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL PRESENTE AVVISO

Allegato A – Modello di domanda [Da completare su esempio fornito dall'amministrazione]

Allegato B – Documentazione tecnica del secondo piano dell'immobile.

Il Responsabile Unico del Procedimento
F.to dr.ssa Maura Raise