



CITTÀ DI SALUZZO

Telefono: 0175.211311 Fax: 0175.211328

Partita IVA e Codice Fiscale: 00244360046

<http://www.comune.saluzzo.cn.it>

UFFICIO TECNICO – via Macallè, 9 – Saluzzo

Tel.: 0175.211329 – 0175.211355 | Fax: 0175.211371

email: tecnico@comune.saluzzo.cn.it | P.E.C.: protocollo@pec.comune.saluzzo.cn.it



COMUNE DI SALUZZO

Provincia di Cuneo

BANDO DI GARA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI IMMOBILE DENOMINATO VILLA ALIBERTI PRESSO IL MUNICIPIO DI CASTELLAR

1. ENTE LOCATORE:

COMUNE DI SALUZZO - Via Macallè, 9 SALUZZO – C.A.P. 12037 - Codice Fiscale 00244360046 - Tel. 0175/211329 - E-mail protocollo@pec.comune.saluzzo.cn.it - Web: www.comune.saluzzo.cn.it

2. OGGETTO:

Il Comune di Saluzzo ha intenzione di procedere al recupero del fabbricato denominato Villa Aliberti presso il Municipio di Castellar nell'ambito del progetto "WoodViso – Giovani e cura del territorio nelle Terre del Monviso" (di seguito denominato "WoodViso") di cui al bando "STARS" 2025 della Fondazione CRC che lo ha cofinanziato, come da documentazione allegata. Le attività ivi previste non sono oggetto del presente affidamento, ma l'affidatario ne deve tenerne conto e mettere a disposizione gli spazi necessari per conseguire gli obiettivi del progetto. Fanno invece parte del presente affidamento l'insediamento di una attività di somministrazione alimenti e bevande e di ricezione alberghiera, compatibili con il luogo e le attività di promozione previsti dal progetto "WoodViso" di cui si riporta di seguito una breve sintesi:

*"l'idea progettuale ha come fulcro la rifunzionalizzazione di **Villa Aliberti**, complesso rurale settecentesco situato nella frazione di Castellar, al centro di un'area di circa 45.000 m² comprendente terreni agricoli e superfici boscate ai piedi del Monviso.*

*Il territorio delle Terre del Monviso – Riserva UNESCO MaB dal 2014, circa 136.000 abitanti distribuiti su 69 Comuni – presenta sfide strutturali di spopolamento, invecchiamento demografico, abbandono del patrimonio edilizio rurale e frammentazione della filiera forestale, a fronte di un patrimonio ambientale, culturale e produttivo di straordinario valore. WoodViso nasce per rispondere a queste sfide promuovendo un modello di **rigenerazione territoriale sostenibile e partecipata**, che intreccia le dimensioni ambientale, economica e sociale.*

*Villa Aliberti viene concepita come **hub multifunzionale territoriale**: laboratorio della transizione ecologica e culturale, polo di formazione, punto di riferimento per il turismo sostenibile e lento, spazio di animazione giovanile e comunitaria. La sua posizione strategica – sul tracciato delle 100 Miglia Monviso, in prossimità dei principali itinerari cicloturistici delle Valli Po e Bronda e in connessione con la rete degli hub territoriali già attivi – la rende nodo privilegiato della rete dei servizi delle Terre del Monviso.*

Il progetto è articolato in cinque macroattività (WP) tra le quali particolarmente rilevanti al fine della gestione della struttura saranno i:

- WP3 – Governance e sviluppo territoriale: sviluppo di due tavoli permanenti di co-progettazione, uno dedicato alla filiera forestale regionale, l'altro alla governance partecipata della Villa e alla definizione di un Patto di Gestione condivisa tra attori diversi pubblici e privati
- WP4 – Animazione comunitaria: sperimentazione di attività educative, formative, culturali e turistiche che animeranno la Villa

Il partenariato di progetto coinvolge, accanto al Comune di Saluzzo, la Fondazione Amleto Bertoni (FAB), la Fondazione Scuola di Alto Perfezionamento Musicale (APM), Ratatoj APS, la Cooperativa Sociale Proposta 80, la Cooperativa Sociale Caracol e Voci Erranti Onlus.

*WoodViso si prefigge di favorire la sostenibilità economica della struttura attraverso un mix di entrate da servizi (ricettività, formazione, eventi, residenze artistiche), cofinanziamenti pubblici e privati e accesso a bandi europei e nazionali, nell'ambito di un **Patto di Gestione condivisa** che il progetto stesso si propone di costruire."*

3. CANONE BASE E DURATA DELLA LOCAZIONE

Locazione dell'immobile comunale denominato Villa Aliberti presso il Municipio di Castellar e sue pertinenze, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella n. 46, sub 3-4, meglio desumibile dalle allegate planimetrie. Superficie lorda totale: Fabbricato circa 800 mq. sviluppato su due livelli, e circa 6.000 mq di terreno di pertinenza sul quale sarà possibile sfruttarne una parte per l'installazione di eventuali dehors e strutture ricettive. La superficie esterna per le strutture ricettive potrà essere rivista in aumento in dipendenza delle attività che potranno essere sviluppate durante il periodo dell'affidamento e sulla base della proposta progettuale presentata.

L'immobile è sottoposto a vincolo di interesse storico-culturale da parte della competente Soprintendenza.

Durata: anni nove, rinnovabile ai sensi dell'art. 28 della l. 392/1978 e s.m.i..

Canone di locazione: determinato in base alle risultanze della gara - base d'asta euro 12.000,00 (dodicimila/00) annui. Il Canone risultante dall'aggiudicazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal 2° anno nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Il Canone dovrà essere versato in rate mensili anticipate da corrispondersi entro il 5 del mese corrente.

Entro cinque mesi dall'aggiudicazione il locatario dovrà avere ultimato i lavori di adeguamento e la fornitura e posa degli arredi e degli impianti a proprio carico; qualora ciò non sia possibile, per cause indipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario e adeguatamente dimostrate, l'Ente locatore potrà concedere una proroga del termine per un periodo ritenuto congruo.

Sono a carico del Comune di Saluzzo la realizzazione delle lavorazioni fino ad un massimo di Euro 300.000, che indicativamente possono essere così riassunte e che saranno definiti sulla base dell'offerta tecnica dell'aggiudicatario:

- ripassatura delle coperture e rifacimento delle lattonerie,
- isolamento del sottotetto,
- rifacimento marciapiede,
- sistemazione delle aree di parcheggio ed illuminazione esterna,
- impermeabilizzazione tetto piano,
- sistemazione dei bagni,
- allestimento della cucina e dei locali,
- completamento del restauro dei locali al piano terreno, per realizzare spazi e servizi a supporto dell'attività ricettiva esterna,
- rifacimento impianto di riscaldamento e realizzazione impianto di climatizzazione delle camere al piano superiore,
- manutenzione facciata sul lato di arrivo e chiusura portico,
- impianti fognari e di convogliamento delle acque,
- completamento impianto di riscaldamento e realizzazione impianto di condizionamento,
- sistemazione serramenti,
- opere di rifiniture in genere.

Tali lavorazioni verranno realizzate dal Comune a seguito della aggiudicazione all'operatore economico e verranno definite con questo in dipendenza della soluzione proposta.

L'attività dovrà essere operativa entro un mese dall'ultimazione dei suddetti lavori di adeguamento e della posa degli arredi e degli impianti da parte del locatario.

3. PARTECIPANTI E REQUISITI DI AMMISSIONE

Possono partecipare alla selezione tutti gli operatori economici in possesso dei requisiti generali previsti nel presente bando e nell'allegata domanda di partecipazione.

Essendo prevista obbligatoria la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, al momento della stipula del contratto devono comunque essere in possesso dei requisiti soggettivi richiesti dalla normativa vigente in materia:

- nel caso in cui il concorrente sia costituito in forma di ditta individuale, il titolare della ditta individuale medesima ovvero il preposto indicato in sede di gara;
- nel caso in cui il concorrente sia costituito in forma di persona giuridica, il legale rappresentante ovvero il preposto indicato in sede di gara.

Costituiscono requisiti soggettivi di aggiudicazione della gara per l'attività di somministrazione:

- il possesso in capo al titolare dell'impresa individuale, o, in caso di società, in capo al legale rappresentante ovvero al loro preposto (da indicare in sede di gara) dei requisiti per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande in pubblico esercizio previsti dall'articolo 71 del d. lgs. 26.3.2010 n. 59 e dalla legge regionale n. 38/2006 e s.m.i.;

In ogni caso:

- l'assenza delle cause di esclusione previste dall'art. 94 e seguenti per quanto applicabili del D.Lgs n° 36/2023 e smi.

La categoria prevista per il pubblico esercizio è la seguente: bar / caffetteria / ristorante – tipologia sanitaria 4 di cui al D.P.G.R. 3 marzo 2008 n. 2/R.

Oltre che le strutture ricettive in conformità ai disposti di cui al piano regolatore che prevede la possibilità di:

“- Ammissibile l'uso agriturismo, secondo le possibilità ammesse dalla L.R. 1/2019,

- Ammissibili gli usi ricettivi alberghieri ed extralberghieri con superficie di somministrazione ragguagliata alla superficie dei locali del fabbricato originale, salve le possibilità di intervento edilizio ammesse dalla scheda dell'area, con specifica che concorre nel computo della superficie di somministrazione la porzione di suolo variamente delimitata posta all'esterno dell'esercizio;

- Ammissibili “strutture ricettive innovative”, complementari all'insediamento, nel limite massimo di consistenza del 20% dell'esistente,”

Nel rispetto dei dispositivi regionali in materia il cui rispetto è a carico del gestore sulla base della scelta che questi intende attuare.

4. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara pubblica per l'assegnazione della locazione in oggetto sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, che sarà valutata come tale in base al punteggio complessivo determinato con la procedura sotto descritta.

Ai fini della compilazione della graduatoria, la commissione di gara, per ognuno dei concorrenti, in regola con le prescrizioni stabilite nel presente bando, avrà a disposizione fino ad un massimo di 100 punti, che potrà attribuire esclusivamente nei modi qui di seguito specificati:

A) AREA QUALITA' – MAX PUNTI 70

Per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura qualitativa si procederà attraverso la trasformazione in coefficienti variabili tra zero ed uno della somma dei valori attribuiti dai singoli commissari mediante il "confronto a coppie", in conformità alle Linee Guida n. 2, aggiornate con Delibera del Consiglio dell'ANAC n. 424 del 2 maggio 2018.

Una volta terminati i “confronti a coppie”, si sommeranno i valori attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari. Tali somme provvisorie verranno trasformate in coefficienti definitivi, riportando ad uno la somma più alta e proporzionando a tale somma massima le somme provvisorie prima calcolate. Fermo quanto previsto al precedente punto, qualora le offerte da valutare siano inferiori a tre, rendendo così inapplicabile il c.d. “confronto a coppie”, i coefficienti relativi agli elementi di valutazione qualitativa saranno determinati con il seguente metodo:

- si calcola la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari, secondo la seguente scala di valutazione:

Eccellente – 1,00;

Ottimo – 0,90;

Molto Buono – 0,80;

Buono – 0,70;

Discreto – 0,60;

Sufficiente – 0,50;

Parzialmente adeguato – 0,40;

Minimamente adeguato – 0,30;

Insufficiente – 0,20;

Gravemente insufficiente – 0,10;

Non valutabile – 0,00;

una volta terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procede a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

A.1) Progetto tecnico di sistemazione e utilizzo dei locali Max punti 40

Il Progetto tecnico proposto (relazione progettuale) dovrà essere redatto tenendo conto degli elaborati

planimetrici allegati.

Saranno maggiormente apprezzati gli elaborati che:

- illustrino adeguatamente la tipologia di ambiente e di attività che si vuole creare tramite l'indicazione degli interventi, degli arredi (materiali, colori, disposizione) e dell'illuminazione e delle scelte in generale; (punti 10)
- presentino in maniera completa e articolata la proposta di gestione operativa dei locali nel rispetto delle prescrizioni del contributo ottenuto dal Comune e delle attività che si debbano esercitare con il progetto "WoodViso"; (punti 10)
- individuino precisamente gli interventi di cui il gestore si farà carico e la disposizione degli arredi sia interni che esterni (questi ultimi soggetti alla specifica disciplina di cui all'art. 38 del Regolamento Edilizio comunale), gli interventi di natura impiantistica, le eventuali modifiche ed integrazioni murarie; (punti 10)
- presentino una puntuale descrizione degli orari di apertura per le diverse attività e delle proposte migliorative di gestione che nel periodo di affidamento intende attivare, eventualmente anche attraverso la produzione di depliant esplicativi delle caratteristiche funzionali dei medesimi e/o di rendering; (punti 10)

A.2) Proposte migliorative / aggiuntive / innovative Max punti 30

L'elaborato dovrà indicare le proposte migliorative in merito:

- proposte di collaborazione, con il Comune di Saluzzo in rapporto alle attività previste nell'ambito del progetto "WoodViso", da svilupparsi successivamente al termine del progetto; (punti 10)
- proposte di svolgimento di attività attrattive e di sviluppo turistico che ritiene qualificanti; (punti 10)
- valorizzazione dei prodotti locali. (punti 10)

B) AREA PREZZO – MAX PUNTI 30

B.1) Canone di locazione Max punti 30 per l'offerta di canone annuo di locazione in rialzo rispetto all'importo a base di gara di € 12.000,00.

Il punteggio di cui al presente punto B.1 sarà attribuito sulla base del valore economico dell'offerta con attribuzione del punteggio massimo all'offerta migliore e riparametrazione proporzionale alle successive offerte, con la seguente formula:

offerta presentata x punteggio massimo / offerta più alta

5. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Gli interessati dovranno far pervenire la loro offerta, redatta in lingua italiana, corredata dalla prescritta documentazione, con qualunque mezzo e con le modalità indicate nel presente bando, all'Ufficio Protocollo del Comune di Saluzzo, via Macallè n. 9 entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **20 agosto 2026**.

L'Ufficio Protocollo è aperto il lunedì e il venerdì dalle ore 9.00 alle 12.00; Il personale addetto rilascerà ricevuta nella quale sarà indicata data e ora di ricezione del plico.

NON SARANNO RITENUTE VALIDE LE OFFERTE PERVENUTE OLTRE IL TERMINE PREFISSATO. DOPO LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA NON SARANNO ACCETTATE SOSTITUZIONI, AGGIUNTE NE' IL SUO RITIRO.

Il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente e non saranno accettati reclami se per un motivo qualsiasi la consegna della stessa non sarà effettuata entro il termine di cui sopra.

La documentazione richiesta deve essere contenuta in tre distinte buste chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, tutte e tre racchiuse in un unico plico, riportanti rispettivamente le seguenti diciture:

- busta n. 1: "documentazione amministrativa"
- busta n. 2: "offerta tecnica"
- busta n. 3 "offerta economica".

Le tre buste dovranno essere contenute in un unico plico, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura.

Sul plico e su ogni busta dovranno essere riportate le indicazioni riguardanti il mittente, con gli estremi di identificazione della ditta concorrente, compresi numeri di telefono e mail, l'indirizzo dell'Amministrazione locatrice e la dicitura: **"OFFERTA PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE DENOMINATO VILLA ALIBERTI PRESSO IL MUNICIPIO DI CASTELLAR"**.

Nelle tre buste dovranno essere contenuti i documenti di seguito specificati.

BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La busta dovrà contenere:

1) Domanda di partecipazione alla gara (modello Allegato A) sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante del concorrente, con allegata la copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore;

2) Dichiarazione sostitutiva (modello Allegato B) resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm. ii., sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante del concorrente, con allegata la copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, con la quale viene attestato, a pena di esclusione, il possesso dei requisiti soggettivi di ammissione alla gara.

3) Garanzia a corredo dell'offerta

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata, a pena di esclusione, da cauzione provvisoria pari a € 10.000,00, (euro diecimila/00) e costituita, a scelta del concorrente:

- a) in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato, depositati presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno, a favore della stazione appaltante; il valore deve essere al corso del giorno del deposito;
- b) in contanti, con versamento presso la Tesoreria Comunale Cassa di Risparmio di Saluzzo IBAN: IT47 S030 6946 7711 0000 0046 069;
- c) da fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

In caso di prestazione della cauzione provvisoria in contanti o in titoli del debito pubblico, dovrà essere presentata anche una dichiarazione di un istituto bancario/assicurativo o di altro soggetto autorizzato, contenente l'impegno verso il concorrente a rilasciare, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario, garanzia fideiussoria relativa alla cauzione definitiva in favore dell'Ente Locatore.

4) Copia dello Schema di Contratto firmata dal Legale rappresentante su ogni pagina per accettazione senza riserve, a pena di esclusione.

BUSTA N. 2 - OFFERTA TECNICA

La busta dovrà contenere i seguenti elaborati:

- **A.1) Progetto tecnico di sistemazione e utilizzo dei locali**, di cui al precedente art. 4 lettera A.1.
- **A.2) Proposte migliorative / aggiuntive / innovative**: di cui al precedente art. 4 lettera A.2.

BUSTA N. 3 - OFFERTA ECONOMICA

La busta dovrà contenere l'offerta economica, redatta su carta legale da € 16,00 secondo il modulo di cui all'Allegato C, la quale dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, con allegata fotocopia di documento di identità in corso di validità.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere all'aggiudicatario di presentare idonea documentazione comprovante quanto dichiarato in sede di gara.

6. SEDUTA DI GARA E APERTURA DELLE OFFERTE

Il plico e la busta n.1 (documentazione amministrativa) saranno aperti in seduta pubblica dalla commissione di gara, presso la Sede Municipale, in via Macallè n.9, alle ore **15.00** del giorno **20.08.2026**, salvo nuova data che sarà indicata sul sito web del Comune e che vale come piena conoscenza legale da parte degli interessati. Nella medesima seduta pubblica sarà aperta la busta n. 2 (offerta tecnica) al solo fine di verificarne il contenuto.

Successivamente in seduta riservata la Commissione provvederà alla valutazione delle offerte tecniche. A seguire, in seduta pubblica, di cui verrà data tempestiva comunicazione agli interessati, la Commissione di gara provvederà all'apertura della busta n. 3 "Offerta economica", alla formulazione della graduatoria e all'aggiudicazione provvisoria della gara.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di un'unica offerta valida, purché essa sia ritenuta vantaggiosa per l'Amministrazione.

Qualora nessuna delle offerte ammesse venga ritenuta congrua e vantaggiosa, l'Ente si riserva la facoltà di non procedere ad alcuna aggiudicazione.

7. CONCESSIONI A FAVORE DEL LOCATORE

Al conduttore, fermo restando l'obbligo di rimborso delle spese e degli oneri accessori, è data la possibilità di avvalersi delle seguenti concessioni.

Di utilizzare lo spazio esterno per la realizzazione del dehors e di strutture ricettive in conformità alla delibera del Consiglio Comunale allegata.

8. ULTERIORI INFORMAZIONI RELATIVE ALLA LOCAZIONE

7.1. La categoria prevista per l'eventuale pubblico esercizio è la seguente: bar / caffetteria / ristorante – tipologia sanitaria 4 di cui al D.P.G.R. 3 marzo 2008 n. 2/R.

L'aggiudicatario, nello specifico caso, è tenuto a presentare istanza per il rilascio di autorizzazione per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (esercizio di cui all'art. 8, comma 6, lettera j della L.R. 29.12.2006, n. 38) dimostrando il possesso dei requisiti morali e professionali. Successivamente all'allestimento dei locali e prima dell'avvio dell'attività l'aggiudicatario dovrà altresì presentare la notifica ai fini igienico-sanitari di cui all'art. 6 Reg. (CE) 852/2004 – esercizio di tipologia sanitaria 4. L'attività del pubblico esercizio dovrà essere assicurata nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti ed ogni altra certificazione necessaria per lo svolgimento delle attività.

E' fatto espresso divieto al locatario di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza l'autorizzazione del Comune locatore.

7.2. La durata della locazione è fissata in anni 9 (nove) dalla data di stipulazione. In mancanza di comunicazione di disdetta, da inoltrare almeno 12 mesi prima del termine di scadenza del contratto a mezzo lettera Raccomandata A.R., ai sensi dell'art. 28 della L. 392/78 e s.m.i., il presente contratto si intenderà rinnovato per un eguale periodo di tempo alle medesime condizioni.

Alla data di definitiva scadenza il locatario si impegna sin d'ora a liberare l'intero immobile già locato da mobili o altro di sua esclusiva proprietà.

7.3. Tutti gli arredi e le attrezzature installati dal locatore verranno acquisiti, fin dalla data di inizio della locazione, al patrimonio comunale. In caso di guasto o usura dei medesimi durante il corso del contratto di locazione, il locatore sarà tenuto, senza possibilità di rivalersi nei confronti del Comune locatore, alla loro riparazione o alla loro sostituzione con arredi o attrezzature di pari valore, i quali a loro volta verranno immediatamente acquisiti al patrimonio comunale. Sarà a carico del locatario la redazione e l'aggiornamento di apposito inventario, dotato di schede illustrative e idonea documentazione fotografica in conformità al vigente regolamento comunale, di tutti gli arredi e le attrezzature trasferiti in proprietà al Comune locatore.

7.4. Sono a carico dell'aggiudicatario:

- tutti i lavori di adeguamento edile, impiantistico e la fornitura e posa degli arredi dichiarati in sede di gara nell'elaborato di cui al precedente art. 4 lettera A.1);
- l'attuazione delle proposte dichiarate in sede di gara in merito alle proposte migliorative di cui al precedente art. 4 lettera A.2);

Costituiranno motivo di risoluzione espressa del contratto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile e legittimeranno il Comune all'escussione diretta della garanzia di cui al successivo art. 7.10:

- la mancata attivazione della gestione entro il termine di cui al precedente art. 2 o entro il termine concordemente prorogato;
- il mancato collaudo dei lavori di adeguamento edile, impiantistico e la fornitura e posa degli arredi, dichiarati in sede di gara nell'elaborato di cui al precedente art. 4 lettera A.1), in base a sopralluogo effettuato dall'ufficio tecnico comunale;
- il mancato svolgimento delle proposte dichiarate in sede di gara di cui al precedente art. 4 lettera A.2);
- la revoca dell'autorizzazione sindacale di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ovvero la perdita della licenza o la cancellazione, per qualsiasi causa, dall'apposito registro della Camera di Commercio;
- il mancato pagamento, anche parziale, dell'importo mensile oltre il termine di tre mesi dalla scadenza;

- l'uso del locale diverso da quello convenuto;
- l'aver apportato modificazioni alla struttura senza la preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
- la perdita dei requisiti morali e professionali richiesti;
- il mancato reintegro della garanzia fideiussoria.

7.5. Dalla data di decorrenza e per tutta la durata della locazione sono altresì a carico del locatario:

1. il completo funzionamento degli impianti tecnologici, compresi gli interventi di manutenzione ordinaria sugli impianti medesimi;
2. l'intestazione di tutte le autorizzazioni necessarie al funzionamento e delle utenze (luce, acqua, gas, tari, ecc.);
3. l'obbligo di contrarre, con onere a proprio carico, apposita polizza assicurativa dei rischi di responsabilità civile con idonei massimali di copertura di ogni responsabilità civile nei confronti degli utenti, del personale tutto, di eventuali terzi, compreso il Comune proprietario per tutte le attività e le responsabilità inerenti il pubblico esercizio o in conseguenza dell'attività espletata, come meglio specificato nel successivo art. 7.11;
4. la pulizia dei locali, pertinenze ed accessori;
5. la custodia dell'immobile;
6. la manutenzione ordinaria dell'immobile e delle pertinenze ed accessori;
7. la manutenzione ordinaria delle attrezzature;
8. la fornitura di posate, stoviglie, tovaglie, lenzuola, ecc.... ed utensilerie varie che rimarranno di sua esclusiva proprietà;
9. la manutenzione delle aree esterne di pertinenza.

Il locatario si obbliga per tutto il periodo contrattuale a non intraprendere ulteriori attività, senza il permesso formale del Comune proprietario, nonché a mantenere la qualifica di pubblico esercizio, nel caso in specie, dell'attività ad ogni effetto di legge;

Alla scadenza definitiva del contratto di locazione il locatario, nel termine di 10 giorni dovrà riconsegnare al locatore l'intero immobile oggetto del contratto medesimo, nonché tutte le attrezzature ed arredi fornite che verranno, fin dalla data di inizio della locazione, acquisiti al patrimonio comunale.

Il locatario si obbliga a consentire l'esecuzione, da parte del Comune proprietario, di lavori di adeguamento/ampliamento/miglioramento dell'immobile da eseguirsi nel corso del periodo contrattuale e che potrebbero comportare sospensioni limitate del funzionamento del pubblico esercizio, nel caso ricorra, senza che ciò possa mai costituire valido motivo di richiesta di indennizzi di qualunque sorta (per mancati introiti ecc.) da parte dello stesso locatario.

7.6. Il Locatario corrisponde al Comune l'importo mensile determinato in base all'offerta presentato in gara. Tale corrispettivo verrà aggiornato annualmente, a partire dal 2° anno nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il mancato pagamento del canone mensile, decorsi venti giorni dalle scadenze previste, costituisce motivo di risoluzione espressa del presente contratto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, con incameramento della cauzione di cui all'art. 7.11.

E' concesso lo scomputo dell'ammontare degli interventi di adeguamento edile, impiantistico e di fornitura e posa degli arredi dichiarati in sede di gara nell'elaborato di cui al precedente art. 4 lettera A.1) dal canone di locazione rivalutato, sino alla concorrenza della somma di € 300.000,00 (trecentomila/00) IVA compresa e comunque non oltre i 18 anni di locazione. L'importo delle spese tecniche oggetto di scomputo non potrà essere superiore al 10% della spesa complessiva relativa ai suddetti interventi di adeguamento edile, impiantistico e la fornitura e posa degli arredi.

Con riferimento alle spese che il locatario dovrà sostenere per realizzare i suddetti interventi di adeguamento edile, impiantistico e la fornitura e posa degli arredi e dichiarati in sede di gara nell'elaborato di cui al precedente art. 4 lettera A.1), si precisa che il costo degli interventi medesimi (preventivo sommario da allegare all'offerta), sarà soggetto a verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale ovvero da altro tecnico abilitato sulla base delle relative fatture presentate dal locatario.

L'importo dei suddetti interventi che sarà riconosciuto come congruo da parte del Comune sarà poi scomputato dal canone di locazione mensile, fino a copertura della spesa sostenuta, ma comunque non oltre la durata della locazione.

Nel caso in cui non si riesca ad ammortizzare la spesa dei primi 9 anni di contratto, si procederà al rinnovo di ulteriori anni nove del contratto di locazione, si prolungherà il periodo di recupero delle eventuali somme rimaste da scomputare anche ai successivi anni, salvo che il contratto non sia cessato anticipatamente per volontà del conduttore o per sua rinuncia al rinnovo, nel qual caso nulla gli sarà dovuto.

Il Comune locatore potrà negare la rinnovazione del contratto dopo la prima scadenza di nove anni soltanto in presenza di uno dei casi previsti dall'art. 29 della Legge n. 392/1978 e s.m. In tal caso il locatario avrà

diritto al rimborso delle somme non ancora recuperate, mediante versamenti mensili da parte del Comune dello stesso importo previsto per lo scomputo dell'ultimo anno.

7.7. Il locatario deve assicurare il servizio e il funzionamento dell'esercizio.

Per quanto riguarda le attività legate al progetto "WoodViso" il locatario dovrà garantire le aperture della struttura, che verranno concordate anticipatamente nei modi e nei tempi con il Comune di Saluzzo e i partner del progetto, per la realizzazione delle seguenti attività che dovranno svolgersi fino al 31/12/2027:

1. Tavolo di co-progettazione di comunità

La Villa dovrà essere disponibile per ospitare i tavoli di lavoro multistakeholder finalizzati alla definizione del modello di governance e del Patto di Gestione condivisa.

2. Servizi ricettivi di base

La struttura ospiterà un punto ristoro, una foresteria e servizi bike e family friendly. Questi servizi costituiscono il presidio quotidiano della Villa e rappresentano la principale leva di sostenibilità economica della struttura. Il gestore dovrà garantire l'apertura minima del bar nel periodo estivo, da aprile a settembre, il sabato e domenica con orario 10-20; nel periodo invernale, da ottobre a marzo, il sabato e domenica con orario 10-17,30; oltre alle aperture concordate per la realizzazione delle attività di progetto citate al precedente punto 1 e successivi punti 3, 4 e 5)

3. Laboratori creativi ed esperienziali

Sono previsti laboratori rivolti a bambini, famiglie, adolescenti, giovani e persone con disabilità: laboratori musicali nel bosco, laboratori ludico-educativi e percorsi di sostegno alla genitorialità, laboratori estivi e percorsi di team building per classi delle scuole superiori.

4. Formazione per insegnanti e percorsi esperienziali per imprese

Sono programmati corsi di outdoor education rivolti agli insegnanti di scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, eventi esperienziali in natura per imprese (gamification della sostenibilità, forest bathing, citizen science) e un Demo Day aziendale dimostrativo nell'estate 2027. Tutte le attività si svolgono negli spazi indoor e outdoor della Villa e richiedono la disponibilità della struttura in giornate concentrate tra il primo semestre e l'estate 2027.

5. Animazione culturale e artistica

Le attività comprendono: co-progettazione con giovani 18-30 anni di proposte teatrali e cinematografiche per il Green Days Festival; laboratori di progettazione culturale con il gruppo "I Giù d'Castellar" per l'integrazione della Villa negli eventi locali di Castellar; eventi culturali inseriti nelle principali manifestazioni del territorio (START e Festival Occit'amo); spettacoli di video mapping nel bosco; concerti itineranti; spettacoli teatrali immersivi e appuntamenti di "Fiabe nel Bosco" per adulti e bambini. Queste produzioni richiederanno l'apertura della Villa e delle sue aree esterne in occasione degli eventi, distribuiti principalmente nella primavera-estate 2027.

6. Esperienze residenziali

La Villa ospiterà residenziali educativi per famiglie con ragazzi (2 residenziali da 2 giorni, estate 2027) e per giovani 15-25 anni (2 residenziali da 2 giorni, primavera 2027), residenze artistiche di co-design creativo (primavera 2027) e una residenza per nomadi digitali (estate 2027). Queste esperienze richiedono non solo l'apertura della struttura ma la piena agibilità della foresteria e degli spazi comuni.

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi antinfortunistici, assistenziali e previdenziali relativi al personale impiegato per il funzionamento della struttura sono a carico del locatario che ne è il solo responsabile, anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo del pagamento e l'onere a carico del Comune o in solido con il Comune, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti del Comune medesimo e di ogni indennizzo.

Per la gestione della locazione il locatario garantisce per il personale il rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro di riferimento.

7.8. Il locatario è l'unico e solo responsabile dei rapporti con gli utenti, con il personale e i terzi, nell'ambito della gestione.

E' inoltre responsabile di qualsiasi danno od inconveniente, causato per propria colpa, sollevando quindi il Comune da ogni responsabilità, diretta od indiretta, dipendente dall'esercizio della locazione, sotto il profilo civile e penale.

Il locatario risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione dell'esercizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune.

Il locatario si obbliga a sostituire immediatamente, a proprie spese, i beni di proprietà comunale che

venissero danneggiati o che per qualsiasi motivo, compreso il furto, non fossero più utilizzabili.

7.9. Al Comune competono:

1. la manutenzione straordinaria dell'immobile;
2. l'assicurazione dell'immobile contro i rischi dell'incendio e della responsabilità civile derivante dalla proprietà.

L'Amministrazione Comunale non si farà carico degli interventi di manutenzione straordinaria resisi necessari a causa di inottemperanza da parte del locatario alle operazioni di ordinaria manutenzione, o di incuria, disattenzione, incompetenza da parte dello stesso o di terzi fornitori.

L'Amministrazione Comunale si farà carico degli interventi resi necessari da cause di forza maggiore, mentre gli interventi causati da incuria degli utenti saranno eseguiti dal locatario, il quale fin d'ora è autorizzato a rivalersi nei confronti dei diretti responsabili, fermo restando un obbligo di comunicazione al Comune.

7.10. Nel caso di servizio di ristorante l'orario di apertura sarà a discrezione del locatario.

7.11. A garanzia di tutti gli obblighi assunti, il locatario dovrà stipulare a valere dalla data di immissione in possesso del bene una polizza assicurativa di responsabilità civile con primaria compagnia, per un massimale di importo pari ad almeno € 1.000.000,00, nonché per la copertura del rischio locativo per un massimale pari ad almeno € 12.000,00.

7.12. Oltre all'osservanza di tutte le norme specificate nel presente bando, il locatario avrà l'obbligo di osservare tutte le disposizioni di leggi o regolamenti in vigore o che possano essere emanate durante il corso del contratto, in materia igienico-sanitaria, di pubblica sicurezza e di tutela ambientale.

7.13. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare controlli, attraverso i propri uffici ed organi competenti atti ad accertare:

- il rispetto delle condizioni, delle modalità e degli obblighi contrattualmente assunti;
- l'osservanza delle disposizioni e delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza;
- la regolare tenuta e conduzione della struttura, sia dal punto di vista del corretto utilizzo della stessa che sotto l'aspetto tecnico.

7.14. Clausola risolutiva espressa (art. 1456 C.C.). L'Amministrazione Comunale, al di là degli altri casi di risoluzione espressa sopra indicate, in caso di ripetute inadempienze agli obblighi derivanti dal presente contratto non sanate in seguito a diffida formale, o anche a seguito di una singola inadempienza che comporti disfunzioni particolarmente gravi o interruzione del servizio, potrà recedere unilateralmente dal contratto con un preavviso di 60 gg., fatto salvo il risarcimento dell'eventuale danno subito.

Al recesso potrà pervenirsi soltanto dopo aver contestato l'addebito ed esaminato le eventuali controdeduzioni.

E' comunque causa di risoluzione del contratto:

- la dichiarazione di fallimento dell'aggiudicatario;
- la gestione del pubblico esercizio che contrasti con i principi di serietà, correttezza e diligenza consoni al contesto operativo;
- la commissione di infrazioni di rilevanza penale che facciano venir meno l'affidabilità del gestore;
- sopravvenute esigenze di pubblico interesse.

7.15. Il locatario potrà recedere dal contratto per gravi e giustificati motivi, comunicando l'intenzione con preavviso di almeno 9 mesi mediante raccomandata a/r e corrispondendo al locatore una penale pari a mesi 6 del canone da versare entro e non oltre la data di detta comunicazione. Il recesso anticipato da parte del locatario non darà diritto al rimborso delle quote di investimento relative agli interventi di adeguamento edile, impiantistico e alla fornitura e posa degli arredi non ancora scomutate.

7.16. Il fabbricato sarà in possesso di Attestato di Prestazione Energetica al termine dei lavori di competenza del Comune di Saluzzo.

7.17. Il contratto verrà stipulato nella forma di scrittura privata; tutte le spese accessorie dovute, relative e consequenziali, nessuna esclusa, tasse, imposte, diritti di rogito e trascrizione sono a carico del locatario, tranne l'imposta di registro che è a carico delle parti ciascuna per la metà.

7.18. Il Foro di Cuneo è competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza dell'esecuzione della presente convenzione.

7.19. Ai sensi della L. 241/90, si rende noto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Flavio Tallone.

Saluzzo, 08.07.2026

**Il Dirigente del Settore Governo del Territorio – LL.PP.
Arch. Flavio Tallone**

Allegati:

- Modello di Domanda di partecipazione alla gara (Allegato A);
- Modello di Dichiarazione sostitutiva (Allegato B);
- Modello di Offerta economica (Allegato C);
- Schema di Contratto (Allegato D);
- Planimetrie (Allegato E).
- Progetto WoodViso (Allegato F)
- Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 30 giugno 2026 (Allegato G)