



CITTÀ DI VERCELLI

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO,
VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE
E OPERE PUBBLICHE

AVVISO ESPLORATIVO LINEE DI INDIRIZZO SUGLI OBIETTIVI DI PROGETTO

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'ASSEGNAZIONE DELL'“EX PADIGLIONE 18” POSTO LUNGO VIALE GARIBALDI ALL'ANGOLO CON VIA VIOTTI NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO URBANO E FUNZIONALE DELL'AREA DENOMINATA “P.I.S.U. EX OSPEDALE DI SANT'ANDREA – INTERVENTI E AZIONI COMPLEMENTARI” INSERITO NEL PIANO NAZIONALE PER LA RIQUALIFICAZIONE SOCIALE E CULTURALE DELLE AREE URBANE DEGRADATE

I. OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La Città di Vercelli è stata finanziata nell'ambito del piano nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate, per il lotto compreso fra le vie Viotti e Garibaldi denominato “P.I.S.U. EX OSPEDALE DI SANT'ANDREA – INTERVENTI E AZIONI COMPLEMENTARI.

Oggetto della presente manifestazione è l'immobile di proprietà Comunale denominato “Ex 18”, che l'Amministrazione Comunale intende affidare in locazione per parti o nella sua interezza, al fine di garantire gli obiettivi del programma di rifunzionalizzare dell'immobile e delle sue immediate adiacenze, attraverso l'insediamento di nuove attività economiche, il miglioramento la sicurezza urbana, la coesione sociale dell'intorno.

In particolare realizzando spazi per ospitare attività creative che permettano di rafforzare l'identità, la visibilità e l'attrattività dell'isolato urbano ricreando la ricchezza di interazioni che è propria dei tessuti urbani storici e alimentare un uso collettivo che garantisca il controllo sociale dei luoghi.

Gli interventi di restauro e riqualificazione si sono conclusi nel dicembre 2015 e collaudati con atto del 18/12/2015, depositato presso gli uffici del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche, ora sono in corso interventi di manutenzione straordinaria e rifunzionalizzazione di tutti i locali ed impianti esistenti.

Con atto deliberativo DCG 529 del 5.12.2024, l'Amministrazione Comunale ha formulato i propri indirizzi generali in merito, per procedere alla locazione dell'immobile “Ex Padiglione 18” entro il 30 giugno 2025 - data di fine lavori sopracitati- con nuovo avviso pubblico di manifestazione di interesse.

Attraverso la manifestazione d'interesse l'Amministrazione intende recepire proposte di utilizzo dell'“Ex Padiglione 18” con finalità conformi a quelle proposte per il Piano nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate.

Verranno presi in considerazione progetti, che risultino più coerenti con gli obiettivi di riqualificazione integrata dell'ambito urbano così come evidenziati sopra e che assicurino risultati concreti utili al fine di valorizzare al meglio che possano rispondere a esigenze economiche e sociali.

II. FINALITÀ DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La manifestazione di interesse ha lo scopo di raccogliere i programmi di esercizio formulati da associazioni o privati, nell'ambito delle attività sopra indicate, volte al riuso dell'immobile, per individuare i soggetti a cui locare gli spazi dell'Ex padiglione 18.

Per questo motivo, nella documentazione da presentare dovranno essere riportate le proposte di azione sociali/economiche che si intendono porre in essere, i risultati attesi, le modalità e i tempi in cui si agirà. Dovranno inoltre essere indicate in modo oggettivo le esigenze funzionali e di superfici per lo svolgimento delle medesime, i bisogni in merito all'accessibilità ed alla tipologia di utenze.

Il presente avviso costituisce un invito a manifestare interesse ed è destinato esclusivamente ad una indagine di mercato finalizzata all'affidamento in locazione dei locali tra quelli descritti nel successivo punto III.

La manifestazione di interesse 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 la gestione delle attività che si intendono praticare, di procedere all'assegnazione con i criteri di cui al successivo punto XI.

III. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE DEI LOCALI E ATTIVITÀ AMMESSE

Si tratta di un immobile, sempre appartenente al complesso dell'Ex Ospedale S. Andrea che si affaccia - come il Dugentesco, la Manica delle Donne, la Farmacia e l'ex S. Pietro Martire, sulla piazza Antico ospedale.

L' "Ex 18", edificio neoclassico realizzato nella seconda metà dell'800 che costituiva la testa del grande impianto dell'Ospedale maggiore, è caratterizzato da forte visibilità ed affacciato in posizione strategica su uno dei viali che racchiudono il centro. E' composto da piano terra e piano primo, è posto lungo viale Garibaldi all'angolo con via Viotti, così come rappresentato nella planimetria allegata.

Allo stato attuale il padiglione ospita al piano terra uno spazio assegnato all'ATL Biella Valsesia Vercelli, in corso di trasferimento sostituito da un nucleo di Polizia Locale;

Attraverso la ricerca di manifestazioni di interesse si persegue in via prioritaria l'obiettivo di acquisire proposte di utilizzo dell'immobile da sviluppare ed insediare:

- al piano terra, spazi destinati ad esercizi pubblici e esercizi commerciali coinvolgendo attivamente soggetti profit e no-profit;
- al primo piano, servizi alla comunità (attività di servizio e produzione, informazione, co-creazione e la coesione sociale) ed attività d'impresa di carattere terziario;

Gli spazi occupati ad oggi da ATL comunque sono da destinarsi ad utilizzo del Comune di Vercelli e saranno destinati ad attività istituzionali dell'Ente (nucleo Polizia Locale) come i locali posti al 1 piano (meglio evidenziati in planimetria).

Le proposte possono contemplare un mix di attività differenziate in coerenza con gli obiettivi prioritari del presente avviso e ogni altra attività finalizzata alla valorizzazione dell'immobile e compatibile con le norme vigenti per l'utilizzo degli immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del (D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 s.m.i.).

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

IV. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammessi a formulare la propria manifestazione di interesse:

Società (di persone o di capitali), imprese individuali (in forma singola o associata), con una dimostrata capacità di fare impresa;

Tali soggetti devono inoltre operare a favore della riduzione di fenomeni di marginalizzazione e disagio sociale.

Qualora venissero formulate manifestazioni di interesse da parte di soggetti che svolgano attività non coerenti con gli obiettivi cui al presente avviso, saranno oggetto di specifica valutazione della proposta presentata.

V. SOPRALLUOGO

Gli interessati possono recarsi presso il complesso oggetto di concessione, per effettuazione di un sopralluogo, la cui data sarà stabilita previo appuntamento telefonico (tel. 0161.596428) accompagnati da un incaricato del Comune di Vercelli.

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

VI. CORRISPETTIVO PER L'OCCUPAZIONE DEI LOCALI

Il soggetto assegnatario dovrà versare un canone di locazione che sarà calcolato in base ai mq occupati tra 30,00 e 50,00 euro al mq a seconda del fatto che siano no-profit/profit. A fronte della locazione dei locali, il soggetto assegnatario si farà carico di tutti i costi di manutenzione ordinaria e di tutto quanto specificato ai successivi punti, 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 DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione sarà di anni sei più sei.

VIII. POLIZZA ASSICURATIVA E DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni, tutte previste dalla stipulanda locazione, nonché del risarcimento di eventuali danni cagionati, il gestore sarà tenuto ad un deposito cauzionale pari a tre mesi di canone e una polizza assicurativa a copertura di quei danni materiali che involontariamente possa cagionare nell'esercizio della propria attività e che rientrino nella propria sfera di responsabilità così come disciplinato dal codice civile e dalla normativa tutta vigente.

IX. CONTENUTI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La manifestazione di interesse 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 delle attività svolte con descrizione della loro singolarità;
- le competenze e le esperienze di cui ci si giova o di cui ci si intende giovare;

- il numero di giorni, messi a disposizione all'Amministrazione Comunale, superiori ai 5 minimi richiesti per lo svolgimento di eventi di promozione mediante l'utilizzo degli spazi assegnati, indicando altresì le sale che saranno rese disponibili;
- 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 e delle entrate previste a copertura del progetto;
- 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), ma non allestiti con arredi e attrezzature; i costi di adeguamento dei suddetti impianti sono a carico dell'aggiudicatario che dovrà restituirli nello stato in cui sono stati consegnati;
- che potranno essere apportati interventi di rifunzionalizzazione, recupero e/o potenziamento degli impianti nei locali, solo se precedentemente autorizzati formalmente dall'amministrazione comunale;
- che le spese per servizi e gestione e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico del futuro assegnatario, che dovranno essere preventivamente comunicati e successivamente certificati a norma di legge;

X. MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

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

le ore 12:00 del giorno 31.01.2025

al seguente indirizzo: Comune di Vercelli – Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche - Piazza del Municipio, 5 – 13100 Vercelli (VC), 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 VERCELLI – AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'ASSEGNAZIONE DELL'“EX PADIGLIONE 18” POSTO LUNGO VIALE GARIBALDI ALL'ANGOLO CON VIA VIOTTI NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO URBANO E FUNZIONALE DELL'AREA DENOMINATA “P.I.S.U. EX OSPEDALE DI SANT'ANDREA – INTERVENTI E AZIONI COMPLEMENTARI” INSERITO NEL PIANO NAZIONALE PER LA RIQUALIFICAZIONE SOCIALE E CULTURALE DELLE AREE URBANE DEGRADATE

Il recapito tempestivo della manifestazione di interesse 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:

- istanza di manifestazione di interesse, da compilarsi secondo l'allegato fac-simile (allegato a), comprensiva delle dichiarazioni sostitutive, debitamente sottoscritta corredata da fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;

- 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;
- un progetto di utilizzo e gestione degli spazi, attraverso una relazione (lunghezza massima n. 5 pagine) che descriva:
 - l'organizzazione produttiva e commerciale che si intende mettere in campo;
 - la flessibilità di tempi, le modalità e la tipologia delle attività offerte con descrizione delle loro singolarità;
 - le competenze e le esperienze di cui ci si giova o di cui ci si intende giovare;
 - il numero di giorni, messi a disposizione all'Amministrazione Comunale, superiori ai 5 minimi richiesti per lo svolgimento di eventi di promozione mediante l'utilizzo degli spazi assegnati, indicando altresì le sale che saranno rese disponibili;
 - eventuali elaborati grafici e planimetrici, illustrativi;
 - 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 e delle entrate previste a copertura dello stesso;
 - ulteriore documentazione ritenuta utile ai fini della presentazione e comprensione dell'attività proposta;

XI. CRITERI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE

La valutazione delle manifestazioni di interesse 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 produttiva e commerciale che si intende mettere in campo, il numero di addetti coinvolti, la possibilità di ampliamento dell'attività e le competenze e le esperienze di cui ci si giova o di cui ci si intende giovare.	50 punti
A.2	Sarà valutata la flessibilità dei tempi di apertura, la tipologia di offerta al pubblico con descrizione della qualità delle attività offerte in termini di singolarità, il pubblico a cui è rivolta l'offerta proposta, il numero di ore messe a disposizione all'Amministrazione Comunale per l'utilizzo degli spazi assegnati, per lo svolgimento di eventi di promozione,.	20 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	20 punti

dimostrazione della sostenibilità del progetto e delle entrate previste a copertura dello stesso.

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 Vercelli 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.

La manifestazione di interesse non fa sorgere alcun diritto in capo al proponente e non vincola in alcun modo il Comune di Vercelli 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.

XII. IMPEGNI A CARICO DEL LOCATARIO

Qualora, a seguito del vaglio delle manifestazioni di interesse, si stabilisca di assegnare l'immobile a norma di legge, si indicano di seguito gli impegni generali e particolari a carico del concessionario.

La gestione dei locali assegnati implicherà l'impegno, a seguito della sottoscrizione del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo 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 degli immobili 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 beni concessi in uso, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 2004, n. 42 e s.m.i.;
- osservare, nell'uso degli immobili, le vigenti norme in materia di sicurezza;
- provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria degli immobili e pertinenti aree esterne e dei manufatti compresi nel rapporto di locazione;
- attivare e intestarsi i contratti di fornitura per le utenze degli immobili oggetto di locazione (corrente elettrica, acqua, gas, telefono) e farsi carico dei relativi costi, riferiti sia ai consumi delle suddette utenze che alla manutenzione e gestione degli impianti;
- disponibilità a concedere all'Amministrazione Comunale, in caso di necessità legata ad eventi organizzati e/o patrocinati dall'Ente, l'utilizzo temporaneo di una parte dei locali, con preavviso non inferiore a 15 giorni e con modalità da concordarsi anche tenendo conto delle esigenze operative del gestore.

XIII. DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI

Ulteriori informazioni possono essere richieste presso la Segreteria del Settore Sviluppo del Territorio, Valorizzazione Patrimoniale e Opere Pubbliche all'indirizzo email:settorellpp.seg@comune.vercelli.it o al numero telefonico 0161.596428-6463 dalla data di pubblicazione del presente avviso e sino al giorno precedente dell'ultimo giorno utile per la produzione delle manifestazioni di interesse.

XIV. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI (D.LGS. 30 06 2003, N. 196)

La Città di Vercelli informa che i dati personali conferiti saranno trattati nell'ambito di questo procedimento e per le operazioni previste della 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 dall'art. 13 del Codice dei contratti pubblici e 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 Dirigente Arch. Liliana Patriarca, quale responsabile del procedimento e del trattamento dati (indirizzo e_mail: settorellpp.seg@comune.vercelli.it).

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio e presso il sito del Comune di Vercelli.

XV. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL PRESENTE AVVISO

Allegato A – Manifestazione di interesse [Da completare su esempio fornito dall'amministrazione]

Allegato B – Planimetria degli spazi disponibili

Il Responsabile Unico del Procedimento
F.TO Arch. Liliana Patriarca