

Comune di Saluzzo (Cuneo)

**AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN USO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “VILLA BELVEDERE” – GIA' VILLA RADICATI, UBICATO IN SALUZZO, VIA SAN BERNARDINO 17 (approvato con Determinazione Dirigenziale n. 214 del 16.02.2017)**

Con convenzione stipulata in data 11.07.2002 (rep. N° 173129) il Comune di Saluzzo affidava in comodato d'uso all'associazione culturale Marcovaldo, con sede in via Cappuccini 29 – 12023 Caraglio (CN), il complesso immobiliare denominato “Villa Belvedere” – già Radicati, ubicato a Saluzzo in via San Bernardino, prevedendo le destinazioni d'uso per le varie parti del complesso immobiliare, nel rispetto delle disposizioni testamentarie della contessa Radicati.

Con lettera del 19 febbraio 2016 agli atti (prot. 5397 del 20.02.2016) l'associazione culturale Marcovaldo, comunicava di rinunciare alla gestione di Villa Belvedere con conseguente disdetta delle utenze (energia elettrica, riscaldamenti, acqua) nonché dei contratti per la manutenzione delle attrezzature antincendio e dell'impianto rilevazione fumi e della polizza assicurativa incendio e responsabilità civile.

Con deliberazione n. 49 del 16.03.2016 e successiva deliberazione integrativa n. 110 del 3.08.2016 la Giunta comunale approvava il Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2016 assegnando al Settore Servizi alla Persona il seguente obiettivo: “Valutare un modello gestionale atto a valorizzare Villa Radicati con modalità tali da garantirne la fruizione ai cittadini, nell'ambito del circuito dei beni culturali cittadini”.

Tale obiettivo intendeva sviluppare la possibilità di valorizzare la Villa Belvedere nell'ambito delle iniziative di promozione turistica e culturale del Comune di Saluzzo, nel rispetto delle disposizioni testamentarie della contessa Radicati le quali prevedono di “*destinare il Castello del Belvedere (con l'annesso giardino e viale di accesso) a museo con quanto ivi contenuto e quant'altro di mobili e quadri antichi, nonché quadri di famiglia e vasellame d'argento*”;

Con successiva deliberazione n. 136 del 21-09-2016 la Giunta comunale forniva ulteriori indicazioni in ordine alla cessazione del comodato d'uso con l'associazione culturale Marcovaldo, confermando l'incarico al Settore Servizi alla Persona di valutare il modello gestionale più congruo per la valorizzazione di Villa Belvedere tramite la verifica preliminare dell'interesse di enti e/o associazioni del territorio ad intraprendere un percorso di gestione del bene che consenta lo svolgimento di attività compatibili con la destinazione d'uso determinata nel lascito testamentario e l'apertura di Villa Belvedere a fini turistici già nell'anno corrente.

Il Comune di Saluzzo intende, pertanto, con il presente avviso, sollecitare manifestazioni di interesse da parte di soggetti disponibili all'attribuzione in concessione d'uso, a titolo gratuito, del complesso immobiliare “Villa Belvedere”, finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene, che ne assicuri la corretta conservazione nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione, secondo le modalità riportate ai successivi articoli.

**1) Descrizione e consistenza del bene**

**Comune/Indirizzo**

Comune di Saluzzo, via San Bernardino 17

**Immobile**

Complesso immobiliare denominato “Villa Belvedere” – già

<b>Dati catastali</b>	<p>Villa Radicati Comune di Saluzzo</p>
	<p>Complesso immobiliare (Villa, porzione di fabbricato rustico e terreni adiacenti ovvero viale di accesso da via San Bernardino e giardino sul terrapieno volto a est) identificato al catasto edilizio urbano al foglio 75, map. 67, 71 sub. 1</p> <p>Catasto Fabbricati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• foglio 75, map. 67, sub. 1 (villa)</li> <li>• foglio 75, map. 71 sub. 1-2-3 (porzione di fabbricato rustico)</li> </ul> <p>Catasto Terreni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• foglio 75, map. 70 (seminativo)</li> <li>• foglio 75 map. 473 (seminativo e prato)</li> <li>• foglio 75 map. 66 (seminativo e arborato – attualmente in affitto)</li> </ul>
<b>Consistenza</b>	<p>Comune di Saluzzo</p> <p>Fabbricati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 vani complessivi della Villa (piano Terra, 1°, 2° e 3°);</li> <li>• 148 mq. (piano Terra) e 83 mq (primo piano) della porzione di fabbricato rustico</li> </ul> <p>Terreni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• foglio 75, map. 70 (seminativo) – 04 are 20 ca</li> <li>• foglio 75 map. 473 (seminativo e prato) – 71 are 95 ca</li> <li>• foglio 75 map. 66 (seminativo e arborato attualmente in affitto) – 2 ha 87 are 90 ca</li> </ul>
<b>Vincoli</b>	<p>L'edificio riveste interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D. Lgs. n. 42/2004 e pertanto è sottoposto a tutte le disposizioni normative di tutela.</p>
<b>Destinazione Urbanistica</b>	<p>L'immobile rientra nel comparto “servizi sociali pubblici di interesse generale, per il verde (elementare, urbano, comprensoriale) attrezzato e non ‘SGv’, normato dall’art. 27 delle N.T.A.”</p>
<b>Note</b>	<p>Il bene risulta di proprietà del Comune di Saluzzo per effetto del lascito testamentario della contessa Anna Maria Radicati di Marmorito (Rep. n. 13713, raccolta n. 2781, registrato in Saluzzo in data 26.11.1977).</p>
<b>Descrizione</b>	<p>Villa Belvedere detta anche Villa dell'Eco o Villa Radicati (dal nome della nobile famiglia che l'ha posseduta dal 1700 al 1977, quando passò in eredità al Comune di Saluzzo), sorge sopra una terrazza naturale, lungo l'antica strada collinare che dal castello di Saluzzo conduceva a quello della Manta.</p> <p>In origine torre di segnalazione (1300), poi casina di caccia dei Marchesi, immersa nel verde, fu nel corso del 1500 ristrutturata a</p>

**Descrizione architettonica e informazioni storico-artistiche**

residenza signorile di sobria e armoniosa eleganza, circondata da un vasto e rigoglioso "giardino rustico", con terrazza, pergolato e pozzo dal caratteristico tetto a scandole colorate (fine 1500).

Il complesso immobiliare riveste l'interesse culturale di cui agli articoli 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio) in quanto trattasi di insediamento storico che conserva preziosi cicli ad affresco del Cinquecento.

Villa del Belvedere di Saluzzo, già della famiglia Radicati (ed oggi proprietà del Comune) è un bell'esempio di architettura rinascimentale: la costruzione, compresa nel ricco paesaggio collinare della città, presenta forme regolari e proporzionate, declinate certamente da canoni classici di tradizione italiana.

L'edificio, con pianta a croce, si sviluppa su cinque piani: piano seminterrato, dove erano situate le cantine, attualmente non agibile; piano terra e primo piano, recuperati quale percorso museale; secondo piano, allestito per ospitare uffici/centro di documentazione, terzo piano rappresentato dalla loggetta superiore.

Il piano terra è caratterizzato da un portico isolato a guisa di loggia, costruito su ambedue i fronti principali, mentre dal secondo piano si accede alla loggetta superiore, da cui si può ammirare il paesaggio collinare e la città.

Le sale interne sono caratterizzate da grandi camini scolpiti, volte a ombrello ed affreschi con allegorie e grottesche, che riconducono alla cultura manierista diffusa nel territorio dalle botteghe dei fratelli Dolce e di Cesare Arbasia. In particolare si segnala nel salone d'onore al primo piano il soffitto ligneo dipinto e la decorazione delle pareti che, nella parte bassa, simulano un loggiato aperto a colonne e segnano con quadrature architettoniche le aperture di porte e finestre, mentre nel fregio in alto presentano scene di battaglia, città assediate, guerrieri in combattimento raffigurati entro riquadri circondati da festoni di frutta, combinati a motivi ispirati all'antichità classica e alla cultura cinquecentesca delle grottesche (di ispirazione romana e nordica).

In occasione della riapertura al pubblico della Villa nel 2008 è stato presentato in via sperimentale il riallestimento di due camere della residenza: la sala da pranzo (piano terra) e la biblioteca (primo piano).

Nella sala da pranzo sono stati collocati alcuni mobili in legno intagliato e scolpito databili alla metà dell'Ottocento. Sul tavolo e all'interno dei mobili è stata inoltre esposta una parte della ricca collezione di suppellettili in vetro e ceramica della contessa Radicati.

La biblioteca è stata riallestita come luogo di studio del capitano di vascello Augusto Radicati: all'interno della libreria sono stati ricollocati gli oltre 1.000 volumi lasciati in eredità al Comune, tra cui alcune pubblicazioni di inizio Ottocento (esposte nelle librerie con vetrine). Alle pareti sono state esposte alcune stampe ed incisioni.

Si segnala che gli oggetti mobili esposti oggi nella Villa rappresentano solo una minima parte del patrimonio lasciato in eredità dalla contessa Radicati e costituito da oltre 300 pezzi (mobili antichi, suppellettili, stampe ed incisioni, tessuti a ricamo bandiera risalenti ai primi decenni del Novecento, dipinti databili tra il XVII e il XVIII secolo, fotografie, documenti personali). La maggior parte di tale patrimonio è conservato nei depositi comunali ed è stato accuratamente inventariato e schedato scientificamente.

Il giardino antistante la villa è caratterizzato dal pozzo risalente circa all'ultimo quarto del Cinquecento con copertura in scandole e coppi in terracotta invetriata: si tratta di un elemento architettonico di raffinata eleganza, che assolveva da un lato alla funzione di cisterna per il rifornimento dell'acqua, dall'altro si identificava come una componente paesaggistica, che arricchiva il percorso all'interno del parco come un piccolo padiglione.

## **2) Soggetti ammessi alla manifestazione di interesse**

Sono ammessi a manifestare il proprio interesse all'attribuzione in concessione d'uso, a titolo gratuito, del bene sopra indicato i seguenti soggetti, aventi natura pubblica o privata senza finalità lucrative:

- comunità, anche giovanili, enti, associazioni;
- organizzazioni di volontariato di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 166 (legge quadro sul volontariato);
- cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381 (disciplina delle cooperative sociali);
- associazioni di protezione ambientale riconosciute ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 (Istituzione del Ministero dell'ambiente e norme in materia di danno ambientale);
- operatori dell'agricoltura sociale riconosciuti ai sensi delle disposizioni vigenti.

I predetti soggetti potranno anche comunicare la propria intenzione di gestire il bene di concerto con altri soggetti (pubblici o privati senza finalità lucrative) dotati delle professionalità e delle competenze indispensabili per il raggiungimento delle finalità del progetto.

Il concessionario non potrà concedere a terzi, in subconcessione neanche parziale, il bene oggetto di concessione, né cedere a terzi, a qualunque titolo, la concessione.

## **3) Oggetto della manifestazione di interesse**

I soggetti interessati dovranno manifestare il proprio interesse ad ottenere in concessione d'uso il bene, allegando l'idea progettuale di massima che intendono realizzare, con riferimento ai seguenti ambiti:

- ambito culturale: promozione, organizzazione e realizzazione di iniziative e attività culturali anche in collaborazione con enti pubblici e privati; gestione e organizzazione di eventi e manifestazioni culturali, di spettacolo dal vivo, mostre, location, convegnistica, con possibilità di ospitare sedi, anche temporanee, di attività culturali in senso lato; promozione

di attività cinematografiche e audiovisive, musicali, artistiche e dello spettacolo; diffusione nel territorio della cultura, della conoscenza e della tutela del patrimonio storico artistico;

- ambito turistico ricettivo: potranno realizzarsi programmi di intervento volti alla
  - offerta di servizi di ristorazione e rinfreschi, attività di catering;
  - gestione dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
  - gestione di attività di turismo enogastronomico;
  - attività di manutenzione, progettazione, realizzazione e gestione di aree verdi, orti, coltivazioni particolari;
- ambito ludico ricreativo: attività didattiche, educative e ludico-ricreative aventi rilevanza sociale.

Per consentire al concessionario di attivare sul bene un serio programma di sviluppo, la concessione avrà una durata commisurata al progetto da realizzare e all'impegno economico che lo stesso presuppone e comunque non superiore a dieci anni.

In ogni caso, ai fini della successiva assegnazione, i partecipanti non dovranno trovarsi in alcuna delle situazioni che determinino l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Il complesso immobiliare sarà attribuito in concessione d'uso nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

#### **4) Domanda di partecipazione**

I soggetti interessati devono far pervenire apposita manifestazione di interesse redatta in lingua italiana, corredata dalla documentazione di seguito indicata, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 10 marzo 2017, termine perentorio, oltre il quale le manifestazioni di interesse non verranno prese in considerazione.

La manifestazione di interesse deve essere indirizzata al Comune di Saluzzo, Settore servizi alla persona – via Macallé 9 – 12037 Saluzzo (CN), a decorrere dal giorno successivo alla pubblicazione del presente Avviso sul sito internet del Comune di Saluzzo, secondo una delle seguenti modalità:

- a) tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o consegna diretta all'ufficio protocollo comunale, indicando il seguente oggetto "Manifestazione di interesse per la concessione in uso del complesso immobiliare Villa Belvedere", al seguente indirizzo: Comune di Saluzzo, Settore servizi alla persona – via Macallé 9 – 12037 Saluzzo (CN) e deve essere sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante o da un procuratore a ciò legittimato del soggetto interessato;
- b) tramite PEC all'indirizzo [protocollo@pec.comune.saluzzo.cn.it](mailto:protocollo@pec.comune.saluzzo.cn.it) indicando il seguente oggetto "Manifestazione di interesse avente ad oggetto la concessione del complesso immobiliare "Villa Belvedere", previa apposizione della firma digitale<sup>1</sup> del titolare o del legale rappresentante o di un procuratore a ciò legittimato del soggetto interessato.

In nessun caso saranno prese in considerazione le domande:

- spedite a mezzo posta raccomandata o trasmesse via PEC oltre la data su indicata o in data anteriore alla pubblicazione della presente manifestazione di interesse (farà fede la data del timbro dell'Ufficio postale accettante ovvero la data di trasmissione della PEC);
- inviate via fax o con altro mezzo di trasmissione diverso da quelli previsti;

---

<sup>1</sup> Per informazioni sulla firma digitale si può consultare il sito:  
[https://www.postacertificata.gov.it/guida\\_utente/servizi/servizi\\_avanzati/firma-digitale.dot](https://www.postacertificata.gov.it/guida_utente/servizi/servizi_avanzati/firma-digitale.dot)

- prive della copia fotostatica semplice di un documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore;
- prive della sottoscrizione della domanda.

Nella domanda i partecipanti dovranno:

- manifestare il proprio interesse all'attribuzione del bene in concessione d'uso, per l'utilizzo e la gestione del medesimo conforme alle finalità e alle destinazioni indicate nel presente avviso;
- presentare una sintetica descrizione del soggetto richiedente e degli obiettivi generali che il soggetto si prefigge in merito alla struttura in questione;
- presentare un'idea progettuale di massima di gestione per la durata massima di anni 10, comunque commisurata al progetto da realizzare e all'impegno economico che lo stesso presuppone. E' previsto il rinnovo del termine massimo di concessione, per un periodo di pari durata di quello originario;
- indicare le professionalità e le competenze dei soggetti pubblici o privati con il quali il soggetto interessato intende gestire il bene.

### **Documentazione da allegare**

Alla manifestazione di interesse deve essere allegata la seguente documentazione, la cui mancanza determina l'immediata reiezione della medesima:

- copia fotostatica semplice della carta di identità del soggetto richiedente, se titolare, o del legale rappresentante o del procuratore a ciò legittimato;
- copia dell'atto costitutivo del soggetto richiedente aggiornato con indicazione completa di tutti i soci e delle relative cariche societarie;
- curriculum del soggetto richiedente con specifico riferimento alle attività svolte e alle esperienze maturate nei settori di riferimento elencati nell'oggetto della manifestazione di interesse;
- dichiarazione che il soggetto richiedente alla data di presentazione della domanda non ha ricevuto provvedimenti sanzionatori a causa di gravi inadempienze o irregolarità nei confronti della Pubblica Amministrazione e che non si trova nelle seguenti condizioni:
  - stato di fallimento,
  - liquidazione coatta,
  - concordato preventivo,
  - procedimenti per la dichiarazione di una delle predette situazioni.

Nel caso in cui la documentazione allegata presentasse carenze puramente formali od imputabili ad errori solo materiali verrà assegnato il termine perentorio di 5 giorni lavorativi per l'integrazione o la specificazione, trascorsi i quali si procederà alla reiezione della manifestazione d'interesse.

In ogni caso l'integrazione non potrà riguardare produzioni documentali difformi dalle indicazioni predette.

### **5) Procedure e termini**

Le domande per la manifestazione di interesse saranno oggetto di una valutazione comparativa da parte una Commissione nominata con apposita determinazione dirigenziale.

La Commissione sarà costituita da dirigenti e/o funzionari in rappresentanza dei Settori comunali interessati.

La Commissione procederà innanzitutto alla verifica del possesso da parte degli interessati dei requisiti di ammissibilità. Se siffatta valutazione avrà esito positivo, la Commissione procederà a valutare se gli interessati, sulla scorta dei curricula esibiti, danno sufficienti aspettative di poter garantire l'effettiva gestione del bene in questione, secondo l'idea progettuale di massima proposta. Saranno tenute in considerazione le ipotesi progettuali tese alla valorizzazione, al miglioramento e allo sviluppo del bene in relazione all'interesse pubblico perseguito.

Ai fini della valutazione la Commissione terrà conto dei seguenti criteri:

- 1) esperienza posseduta dal soggetto richiedente nell'ambito dell'attività per lo svolgimento della quale viene richiesta l'assegnazione del bene, valutata in relazione all'ultimo triennio, come risulta dal curriculum;
- 2) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente;
- 3) capacità di aggregazione di eventuali altri soggetti coinvolti nella gestione e complementarietà delle attività per lo svolgimento delle quali si richiede la gestione;
- 4) sostenibilità economica del progetto;
- 5) qualità dell'ipotesi progettuale.

Il procedimento di valutazione delle manifestazioni di interesse presentate si concluderà entro 15 giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione delle medesime.

L'esito della selezione pubblica sarà pubblicato sul sito internet istituzionale dell'Amministrazione comunale.

#### **6) Valore dell'avviso**

Il presente Avviso ha carattere prevalentemente esplorativo in ordine all'individuazione di soggetti da invitare a successiva procedura di gara diretta all'affidamento in concessione del complesso immobiliare "Villa Belvedere", come meglio sopra specificato.

I soggetti che avranno manifestato interesse, all'esito della fase di valutazione come sopra specificata, saranno successivamente invitati a presentare un progetto dettagliato contenente le attività di gestione che intendono realizzare nel complesso immobiliare.

Solo successivamente a tale seconda fase di gara, l'Amministrazione procederà all'affidamento mediante apposito atto di concessione, cui accederà una convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune di Saluzzo e il concessionario. Il Comune di Saluzzo si riserva espressamente la facoltà di recedere dalla procedura o di sospenderla o di modificarne i termini o le condizioni in ogni momento, con adeguata motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e senza che ciò possa far sorgere in capo ai soggetti partecipanti diritti a risarcimento o indennizzo, salva, a richiesta, la restituzione della documentazione eventualmente già presentata.

#### **7) Privacy**

Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti verrà effettuato ai sensi e nel rispetto del D.Lgs. 196/2003.

I dati saranno trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento della presente procedura ed il loro trattamento garantirà i diritti e la riservatezza dei soggetti interessati.

Con la presentazione della manifestazione d'interesse si intende espresso il consenso al trattamento dei dati personali forniti.

Titolare del trattamento è il Comune di Saluzzo.

Responsabile del trattamento è il Dirigente del Settore servizi alla persona dott. Marco Delleani.

Al Responsabile del trattamento sarà possibile rivolgersi per far valere i diritti previsti dall'art. 7 del D.Lgs 196/2003.

#### **8) Informazioni e sopralluoghi**

Per eventuali informazioni tecniche e per eventuali sopralluoghi ci si potrà rivolgere al Settore Servizi alla Persona: dott.ssa Daniela Grande, tel. 0175/211438, email [daniela.grande@comune.saluzzo.cn.it](mailto:daniela.grande@comune.saluzzo.cn.it) e all'istruttrice amministrativa Vilma Margaria tel 0175/211397 [vilma.margaria@comune.saluzzo.cn.it](mailto:vilma.margaria@comune.saluzzo.cn.it)

Il presente avviso sarà pubblicato nelle forme previste dalle disposizioni vigenti e sarà reperibile sul sito web del Comune di Saluzzo nella sezione "Amministrazione trasparente" sotto la sezione "bandi e contratti".

Saluzzo,

IL DIRIGENTE  
dott. Marco Delleani

Allegato





N=1000

E=-100

1 Particella: 67

Comune: SALUZZO  
Foglio: 75  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
7-Feb-2017 16:59:0  
Prot. n. T312438/2017