

Villa Melano S.p.A. - Rivoli (Torino)

Avviso finalizzato alla ricognizione e verifica dell'esistenza di manifestazioni di interesse per l'affidamento in gestione, con contratto di affitto di azienda o con contratto di locazione immobiliare, dell'edificando complesso immobiliare, destinato ad attività alberghiera, turistica, congressuale e ricettiva, denominato "Villa Melano", sito nel comune di Rivoli.

Al fine di dar corso alla procedura rivolta all'assegnazione in gestione, tramite contratto di affitto di azienda alberghiera o contratto di locazione immobiliare, dell'edificanda struttura alberghiera, turistica, congressuale e ricettiva, la Società "Villa Melano SPA" intende verificare, attraverso il presente avviso, l'esistenza ed il profilo di soggetti interessati alla conduzione del complesso alberghiero-turistico-ricettivo in oggetto; pertanto

rende noto quanto segue.

PREMESSA

La S.p.A. Villa Melano e' assegnataria, per una durata di anni 50, di un complesso immobiliare di proprietà del Comune di Rivoli, sito in Rivoli, Via Melano, immediatamente ai piedi del Castello di Rivoli, comunemente denominato "Villa Melano". Detta Società sta ultimando il recupero del complesso citato per inserirlo nei circuiti turistico-culturali regionali di natura museale, come struttura complementare di tipo alberghiero-turistico-congressuale-ricettivo, al fine di integrare l'offerta culturale, turistica ed ambientale dell'area con quella del capoluogo piemontese.

L'area in cui è posta Villa Melano è una delle più belle e prestigiose dell'intera Provincia di Torino, in posizione pre-collinare, luogo ideale per lo sviluppo di un compendio ricettivo di elevato livello.

Su detto complesso immobiliare sono già state eseguite opere di natura consolidativa e strutturale (per circa il 40% delle opere complessivamente previste), le quali non hanno però esaurito le necessità finalizzate alla completa fruibilità del cespite, risultando ancora necessari ulteriori interventi di finitura interna, di dotazione impiantistica e di sistemazione degli spazi pertinenziali esterni.

La società è attualmente in procinto di acquisire un mutuo per il finanziamento delle opere di completamento strutturale ancora da eseguire.

Inoltre, sono stati avviati tra il Comune di Rivoli e la Regione Piemonte gli adempimenti necessari per il finanziamento degli spazi pertinenziali esterni.

Attualmente, si può prevedere il termine delle opere, salvo imprevisti, entro il 31.12.2011, fatti salvi ulteriori slittamenti dei tempi in relazione all'andamento dei lavori.

L'intervento è consistito, in concreto, nel recupero della Villa Melano, per destinarla, anche con l'edificazione di due edifici complementari, alla creazione di una struttura alberghiera-turistica-congressuale e ricettiva, con l'obiettivo di favorire lo sviluppo e la riqualificazione del territorio e l'ampliamento dell'offerta turistica e ricettiva locale, in un quadro in cui la città di Rivoli, da oltre un ventennio, si caratterizza quale primario polo nazionale dell'arte contemporanea.

OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

1. Oggetto della gestione del compendio

L'attività di gestione del complesso immobiliare denominato Villa Melano prevede, da parte del conduttore, la possibilità di erogare i seguenti servizi:

- servizi di alloggio e ristorazione;

- servizi congressuali;
- servizi di catering / banchetti / cerimonie;
- servizi legati al benessere della persona;
- servizi di promozione e marketing territoriale (attraverso i prodotti tipici e dell'artigianato locale, nonché attraverso la valorizzazione e promozione del territorio in collaborazione con il comune di Rivoli);
- altri servizi di richiamo turistico-alberghiero, ricettivo e culturale.

2. *Scelta della modalità della gestione*

Sono previste due modalità alternative di gestione tramite:

a) contratto di affitto di azienda (che presuppone la consegna della struttura, ad opere collaudate e ad avvenuto rilascio di certificato di agibilità urbanistica del complesso, dotata di tutte le strumentazioni e arredi necessari al suo funzionamento, nonché della relativa licenza commerciale). In questo caso il gestore deve provvedere a proprie spese alla manutenzione dei beni affidati e saranno a suo carico tutte le spese accessorie, nessuna esclusa, oltre al pagamento delle spese per consumi derivanti dai contratti di utenza, vigilanza, assicurazioni, etc.

b) contratto di locazione immobiliare del complesso denominato Villa Melano, (che presuppone la consegna della struttura ad avvenuta ultimazione dei lavori e l'effettuazione, da parte dell'affittuario, degli interventi di completamento della struttura alberghiera, con l'acquisizione delle attrezzature e degli arredi necessari al suo funzionamento). A puro titolo esemplificativo l'assegnatario, in questo caso, potrà porre in essere, secondo la propria competenza e a proprio carico, l'adeguato completamento della struttura in argomento, avuto riguardo agli aspetti funzionali, estetici, normativi, della sicurezza dello stesso, attraverso l'attuazione dei seguenti adempimenti:

- allestimento della cucina industriale e dei necessari locali complementari previsti dalle norme di legge;
- arredo dei locali ristorante;
- arredo delle camere, degli spazi comuni e dei disimpegni;
- arredo dei bagni;
- strumentazione necessaria alla gestione del servizio ristorante (stoviglie, biancheria...).

Detto elenco non ha comunque carattere esaustivo e potrebbe subire variazioni in sede di procedura di affidamento.

3. *Corrispettivo base*

Il corrispettivo base di partenza viene individuato in un canone annuo di Euro 450.000,00, oltre IVA se prevista per legge.

Potranno comunque essere prese in considerazione anche manifestazioni di interesse a corrispettivo diverso da quello predetto, purchè presentino rilevanti e alternative caratteristiche di interesse e pregio in relazione all'intervento complessivo in esame.

Sarà richiesta, in ogni caso, la sottoscrizione di fidejussione a garanzia del regolare adempimento degli obblighi economici e contrattuali assunti.

4. *Durata del contratto*

Il contratto, in entrambi i casi, dovrà essere sottoscritto entro il termine di sessanta giorni dalla formale assegnazione della gestione del compendio con procedura ad evidenza pubblica.

La durata del contratto è prevista in anni 30 (trenta), a decorrere dalla stipula del medesimo.

5. *Caratteristiche della struttura*

Il complesso immobiliare denominato "Villa Melano" è situato sulla dorsale collinare che domina la città di Rivoli, a pochi chilometri da Torino, caposaldo urbano di una

delle principali arterie storiche e moderne dell'hinterland torinese, che unisce direttamente con un unico rettilineo il centro di Torino con il castello sabauda di Rivoli, posto all'imbocco della Valle di Susa, oggi sede di uno dei più importanti musei di arte contemporanea a livello internazionale.

Il complesso edilizio della Villa è costituito da un insieme di fabbricati storici, di origine seicentesca, ampliati e rimaneggiati nell'Ottocento, posti in adiacenza diretta con l'area del castello juvarriano. Gli edifici sorgono al centro di un parco secolare di circa 33.000 mq, di cui 16.000 mq di pertinenza della struttura alberghiera.

I fabbricati godono di una posizione paesaggistica invidiabile; disposti a gradoni lungo il versante sud della collina, si affacciano direttamente sul sottostante centro storico rivolese; dalla Villa e dai giardini lo sguardo spazia ininterrotto su tutto il panorama della pianura torinese sino ad abbracciare l'arco delle Alpi cuneesi.

Il sito si raggiunge facilmente attraverso le direttrici viarie interurbane principali (c.so. Francia – km 10 da Torino; c.so Allamano; SS24 e SS25) e la bretella della tangenziale nord - sud di Torino; il luogo si trova inoltre a 2 km dal casello dell'autostrada A6 Torino – Bardonecchia – traforo del Frejus e dista 25 km dall'aeroporto internazionale Sandro Pertini di Caselle.

La struttura alberghiera è oltremodo servita dalle stazioni ferroviarie di Alpignano e Rosta lungo la linea Torino – Modane.

La struttura sarà inoltre facilmente raggiungibile con la metropolitana, alla luce della previsto prolungamento della Linea 1 sino alla città di Rivoli.

Il progetto in corso di esecuzione prevede la realizzazione di una struttura alberghiera di alto livello, architettonicamente e funzionalmente dislocata in quattro nuclei edilizi ben individuati e tra loro direttamente collegati e comunicanti, così descrivibili.

1 – Villa Antica – edificio nato originariamente come convento, comprendente un fabbricato aulico a tre piani fuori terra caratterizzato da una sontuosa veste

architettonica esteriore e comprendente due livelli terrazzati inferiori in cui erano in origine dislocate le scuderie, le cantine, le citroniere e le serre. In questo complesso di fabbricati il progetto prevede l'ubicazione degli ambienti di accoglienza del pubblico (atrio, reception, bar, sale a disposizione dei clienti, uffici della direzione), n. 11 camere di pregio al primo piano nobile, n. 2 sale breakfast, sala ristorante, dehors esterni.

A lato del fabbricato principale, all'interno di una nuova struttura completamente ipogea, si trovano le cucine con le dispense, le celle frigorifere e i sistemi di accesso e smaltimento delle derrate alimentari e dei servizi di lavanderia, mediante percorsi separati e riservati. Nei livelli inferiori, prospettanti a sud, è in corso di realizzazione una sala per congressi e conferenze con capienza 136 posti, comunicante direttamente con l'antica citroniera, utilizzabile come foyer della sala congressi, sala mostre, e locale per banchetti per oltre 200 coperti.

Nel livello corrispondente al giardino principale prospettano le sale breakfast ed i servizi di cucina per banchetti all'aperto e manifestazioni con catering. Tutti i livelli di questo nucleo sono tra loro comunicanti mediante le scale antiche ed una coppia di ascensori.

2 – Palazzina Svizzera – questo fabbricato a quattro piani fuori terra, dista poche decine di metri dalla Villa principale ed è destinato ad accogliere un appartamento, una palestra con sauna e sala massaggi, alcuni locali tecnici e gli ambienti di servizio alla piscina esterna.

3 e 4 – Nuove maniche con destinazione albergo – i volumi edilizi di nuova concezione destinati ad accogliere le camere d'albergo sono caratterizzati da due maniche edilizie rispettivamente a uno e due piani fuori terra comprendenti complessivamente 60 camere, orientati a sud e prospettanti verso nord sul parco interno e sugli specchi d'acqua della reflecting pool.

Gli edifici, in parte dissimulati nella riconfigurazione del giardino monumentale, sono funzionalmente organizzati su un sistema distributivo orizzontale caratterizzato da corridoi longitudinali per intero vetrati verso nord che pongono in comunicazione blocchi di camere caratterizzati da una facciata continua con finestre irregolari di grande ampiezza. Un gruppo di ascensori pone in comunicazione i vari livelli e consente di raggiungere la Villa monumentale attraverso un percorso parzialmente ipogeo, da cui è possibile osservare le strutture archeologiche emerse durante i restauri.

Ciascuna camera è dotata di servizi tecnologici, quali controllo microclimatico di precisione, tv, frigo bar, telefonia, linea dedicata alla trasmissione dati, sistemi di controllo building automation collegati alla control room. L'intero complesso alberghiero può essere interamente gestito in totale automazione periferica dall'unità di regia centralizzata con possibilità di frazionamento e flessibilità gestionale mediante il funzionamento differenziato di sottocentrali tecnologiche periferiche dedicate ai differenti corpi di fabbrica.

Il complesso è inoltre dotato all'interno della proprietà di 50 posti auto scoperti e 15 in garage; è inoltre direttamente collegato con il parcheggio pubblico di prossima realizzazione posto in adiacenza ai confini dell'area e dotato di 150 posti auto.

Alla proprietà si accede direttamente attraverso un ascensore panoramico esterno che pone in comunicazione l'atrio dell'albergo – situato nell'antico chiostro del convento barocco – con il piazzale antistante l'accesso ovest della manica lunga del museo di arte contemporanea, accesso posto dinanzi al parcheggio pubblico.

Altri due ingressi monumentali antichi prospettanti su via di passaggio privato, oltre ad un ingresso carraio di servizio e due accessi pedonali, comunicano

direttamente con le vie del centro storico, con la viabilità comunale e con i giardini del museo di arte contemporanea.

La proprietà è su tre lati circondata da un parco pubblico secolare, antica pertinenza dei giardini del castello sabauda, che costituisce il nucleo d'eccellenza del Parco Regionale tutelato della collina morenica rivolesse.

Le utenze a disposizione sono quelle dell'energia elettrica, dell'acqua, del pozzo e dell'acquedotto comunale.

L'immobile è bene vincolato e pertanto sottoposto alla normativa di cui al D.lgs 42/2004 e s.m.i. (ex Legge 1089/39). Non sono presenti vincoli del tipo Paesaggistico o Ambientale.

Per quanto non riportato si rinvia agli elaborati di progetto in libera visione presso la sede della Società.

6. Soggetti ammessi alla manifestazione di interesse

Il presente Avviso è rivolto ad operatori economici – italiani o stranieri - la cui attività è coerente con l'operazione oggetto del presente invito.

A titolo esemplificativo e non esaustivo: società commerciali, società cooperative, consorzi, altri soggetti economici, iscritti alla CCIAA per la gestione di attività di aree e servizi destinati al turismo e che possano gestire l'attività alberghiera e di ristorazione.

In ogni caso i partecipanti non dovranno trovarsi nelle condizioni previste dall'art.38 del d.lgs. 163/2006 (se ed in quanto applicabile) e comunque non trovarsi in situazioni che determinino l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

7. Capacità economico finanziaria dei soggetti interessati

E' richiesta una capacità economico finanziaria e patrimoniale commisurata alla rilevanza dell'intervento in oggetto, che risulti anche dai bilanci d'esercizio.

8. Capacità tecnico organizzativa dei soggetti interessati

Si richiede, quale requisito di base, la dimostrazione di almeno cinque anni di esperienza nella specifica attività oggetto del presente avviso, da descrivere in termini di oggetto, luogo e periodo di gestione, provenienza, numero di utenti e metodologia di misurazione.

9. Modalità di partecipazione alla manifestazione di interesse

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse in busta chiusa, inviata tramite raccomandata con avviso di ricevimento, riportante la dicitura:

“MANIFESTAZIONE D’INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE/LOCAZIONE DI VILLA MELANO”,

La manifestazione di interesse dovrà essere espressa in lingua italiana, corredata da una sintetica descrizione delle attività svolte, delle esperienze maturate nel settore di riferimento e degli obiettivi generali che il soggetto si prefigge in merito alla struttura di che trattasi e dovrà essere inviata al seguente indirizzo:

“Villa Melano S.p.a.” c/o Comune di Rivoli - Corso Francia n. 98 - cap.10098 – Rivoli (TO), entro e non oltre il 15.05.2010.

L’estratto del presente avviso viene pubblicato anche sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, sui principali quotidiani nazionali, nonché sui siti istituzionali del Comune di Rivoli, della Regione Piemonte e di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A.

Le dichiarazioni contenute nella manifestazione di interesse dovranno essere rese nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Pertanto, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, le stesse dovranno essere sottoscritte ed inviate all’ufficio competente, unitamente alla copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del dichiarante.

L’Amministrazione di Villa Melano SPA si riserva di effettuare controlli, anche a campione, sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71, comma 1, D.P.R. 445/2000).

10. Fasi successive

All'esito della presente manifestazione di interesse, L'Ente procedente è intenzionato, salvo diverso avviso, entro 120 gg. dalla data di cui al precedente punto 9, ad attivare una procedura pubblica, secondo le modalità ed i criteri previsti dagli artt. 73 lett. c) e 76 del regolamento per l'Amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 ss.mm.ii., per l'assegnazione in gestione ovvero in locazione del complesso immobiliare denominato "Villa Melano".

11. Effetti della Manifestazione di Interesse

Il presente Avviso costituisce esclusivamente un invito alla manifestazione di interesse da parte degli operatori interessati. Sotto nessun titolo e/o profilo può essere inteso o interpretato, anche solo implicitamente, come invito a proporre offerta al pubblico ex art. 1336 Cod. civ., oppure come avviso o bando ai sensi, a titolo esemplificativo, degli artt. 63-64 D. Lgs. 163/2006, né come invito o avviso ai sensi, a titolo esemplificativo, degli artt. 67 e 153 D. Lgs. 163 cit.

Resta parimenti inteso che lo stesso neppure può essere inteso e/o interpretato, anche solo implicitamente, come impegnativa per questa Società; nessun titolo, pretesa, preferenza o priorità può essere vantata in ordine alla concessione per il semplice fatto dell'interesse manifestato in risposta al presente avviso.

L'assegnazione per la gestione o per la locazione della struttura in oggetto è espressamente subordinata a successiva, separata e distinta procedura da adottarsi da parte di questa Società, che comunque rimane pienamente libera di differire la procedura stessa, così come di non dar corso alla medesima, senza che i partecipanti al presente procedimento possano avere nulla a pretendere a qualsiasi titolo.

12. Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13, comma 1, del D.Lgs. 30/6/2003, n. 196 i dati personali forniti dal richiedente saranno raccolti presso la Società per le finalità di gestione del presente procedimento e della successiva procedura di affidamento e saranno trattati presso archivi informatici e/o cartacei, anche successivamente alla conclusione della procedura stessa per le medesime finalità. Il conferimento di tali dati è obbligatorio ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione. L'interessato gode dei diritti di cui all'art. 13 della citata legge tra i quali figura il diritto di accesso ai dati che lo riguardano, nonché alcuni diritti complementari tra cui il diritto di rettificare, aggiornare, completare o cancellare i dati erronei, incompleti o raccolti in termini non conformi alla legge, nonché il diritto di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi. Tali diritti potranno essere fatti valere nei confronti dell'Ente, titolare del trattamento.

13. Responsabili del procedimento

Responsabili del presente procedimento sono i Sigg.ri: Dott. Franco Bergamino, Presidente della società; Dott. Federico Moine, Amministratore Delegato della società, domiciliati a tal fine presso la sede della società in Rivoli (TO), corso Francia n. 98, c/o Comune di Rivoli.

Agli stessi potranno essere rivolte richieste di ulteriori informazioni e/o di sopralluogo presso il compendio immobiliare di Villa Melano, previo appuntamento da fissare inviando apposita e-mail ad entrambi i seguenti indirizzi di posta elettronica:

- f.bergamino@fastwebnet.it
- moine@studioprofessionale.to.it

Rivoli, 1 marzo 2010

Il Presidente di Villa Melano SPA Franco Bergamino

L'Amministratore Delegato di Villa Melano SPA Federico Moine