



COMUNE DI MONCENISIO

Città Metropolitana di TORINO

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ai sensi dell'art. 74 e art. 77 del D.lgs. n.36/2023 per l'affidamento in concessione della struttura ristorativa con servizi di SPA/Wellness sito in località Casermette del Comune di Moncenisio, avente rilevanza economica per la durata di dieci anni

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Richiamato il Decreto del Sindaco n.2 del 16/01/2026 con il quale il sottoscritto è nominato Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Moncenisio;

Vista la Deliberazione n.18 del 19/12/2025 con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Bilancio di previsione 2026/2028;

Visto il D.lgs. 36/2023 e smi, con particolare riferimento agli articoli 74 e 77;

Richiamate:

- la delibera di Giunta comunale n.3 del 22/01/2026 avente ad oggetto "Affidamento in concessione della struttura ristorativa con servizi SPA/Wellness per la gestione della struttura ristorativa con servizi SPA/Wellness sito in località Casermette nel Comune di Moncenisio — Linee d'indirizzo";
- la determinazione n.3 del 22/01/2026 di approvazione dello schema del presente Avviso e dei relativi allegati

RENDE NOTO CHE

intende espletare una indagine esplorativa pubblica finalizzata ad accogliere la manifestazione di interesse da parte dei soggetti che intendano assumere in gestione ed uso della struttura ristorativa con servizi SPA/Wellness, come di seguito indicati, al fine di valorizzare i predetti ed agevolarne la fruizione.

Il presente Avviso è finalizzato a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di soggetti, nel rispetto dei principi di pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, imparzialità, economicità e in applicazione dei principi generali dettati dal Titolo I della Parte I del libro I del Codice dei Contratti di cui al D.lgs. n.36/2023 e s.m.i..

L'Amministrazione Comunale, in un'ottica di trasparenza amministrativa e di confronto concorrenziale tra potenziali interessati, procede alla pubblicazione dell'avviso sul sito del Comune e sull'albo pretorio on-line, permettendo a tutti gli operatori interessati, in possesso dei

necessari requisiti, di manifestare il proprio interesse.

L'Amministrazione procederà alla procedura di gara invitando tutti i soggetti idonei che hanno manifestato interesse a partecipare e si riserva la facoltà di procedere anche in presenza di una sola manifestazione d'interesse valida.

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale, non determina alcuna instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali, è avviata a scopo esclusivamente esplorativo e pertanto non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale (non trattandosi di procedura di gara), che sarà libera di avviare altre procedure e/o sospendere, modificare o annullare in tutto o in parte la presente indagine senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

Sulla base del presente avviso, non verranno generate graduatorie di merito né attribuiti punteggi.

La Manifestazione di interesse dovrà essere redatta mediante l'apposito modello allegato al presente Avviso (Allegato A) e trasmessa entro il termine perentorio delle ore 12.00 del quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione del presente Avviso all'Albo pretorio on line dell'Ente, e quindi entro le ore 12:00 del 27/02/2026 tramite PEC all'indirizzo: comune.moncenisio@legalmail.it .

Art. 1 – Amministrazione concedente

Comune di Moncenisio, piazza Chiavanna n.1 10050 Moncenisio (TO)

Responsabile Unico del Procedimento: geom. Luca Vottero

Contatto per informazioni in merito al presente avviso: tel.3425169135

Mail: tecnico@comune.moncenisio.to.it .

Art. 2 Scopo dell'informativa

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale né indizione di procedura di gara, ma è finalizzato a verificare l'interesse da parte di operatori economici a partecipare ad una successiva procedura negoziata, senza bando, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. e) del D.lgs. 36/2023.

Trattasi di indagine esplorativa pubblica atta ad accogliere la manifestazione di interesse da parte dei soggetti che intendano utilizzare e gestire la struttura ristorativa con servizi di SPA/Wellness sito in località Casermette del Comune di Moncenisio comunale citato secondo un modello gestionale

Art. 3 Oggetto della concessione, durata e condizioni

L'oggetto del presente avviso è la concessione in uso e gestione della struttura ristorativa con servizi SPA/Wellness di proprietà del Comune di Moncenisio, avente rilevanza economica così costituito:

- Bar - Ristoro;
- Accoglienza;
- Blocco Spogliatoi;
- Blocco bagno turco e sauna finlandese;
- Sala relax;
- Vasca ricreativa con idromassaggio.

La concessione sarà regolata da apposita convenzione.

La concessione avrà durata di dieci anni, decorrenti dalla data di consegna della struttura che avverrà con apposito verbale.

La concessione, alla scadenza, decadrà di pieno diritto senza necessità di alcuna comunicazione, preavviso o messa in mora da parte dell'Amministrazione contraente.

Il concessionario, ove richiesto dall'Amministrazione contraente, alla scadenza della concessione dovrà garantire la gestione della struttura alle medesime condizioni contrattuali in regime di proroga tecnica.

Sarà facoltà dell'Ente, richiedere l'attivazione del servizio in concessione anche in pendenza di formale stipula del contratto.

Art. 4 Criteri di assegnazione

Nel caso di più offerte pervenute, la struttura sarà assegnata attraverso il miglior rialzo operato sul canone di concessione di cui al successivo articolo 5.

Art. 5 Canone di concessione

Al solo titolo di riconoscimento del diritto, il soggetto concessionario dovrà corrispondere al Comune per il primo triennio, in fase di avvio ed incentivazione dell'attività, un canone annuo di € 12.000,00, con successiva rivalutazione del canone con applicazione dei parametri di cui all'art.179 del D.lgs.36/2023 e smi, salvo la migliore offerta espressa, da pagarsi in unica rata annuale entro il 31 ottobre di ogni anno. Sono ammesse rateizzazioni da condividere con l'Amministrazione comunale. Tale importo è aggiornato annualmente, in base alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, verificatosi nell'anno precedente.

Art. 6 Relazione di sostenibilità dell'intervento

Negli ultimi mesi, in linea con le nuove e innovative politiche nazionali per le aree interne e per la montagna, l'amministrazione di Moncenisio ha deciso di imprimere una forte accelerazione ai processi di sviluppo e di rinascita del luogo, attraverso l'elaborazione di un processo-progetto di valorizzazione e rigenerazione per l'intero paese incentrato sull'area delle ex Casermette militari, collocate immediatamente a valle del paese, in un'area prossima al torrente Cenischia e affacciata verso ovest sulla cima del Rocciamelone.

Il progetto di rigenerazione, negli intenti dell'amministrazione, presenta diversi elementi innovativi, che prendono le mosse dall'intenso dibattito sul futuro della montagna che si è sviluppato durante la pandemia.

A livello di destinazioni d'uso, il progetto oltre a riscattare uno spazio che oggi costituisce un elemento di abbandono e degrado, prefigura una struttura incentrata sull'ospitalità turistica, il wellness e il benessere psico fisico, ma anche a servizio della comunità locale, con la realizzazione di una grande area parco all'aperto per eventi e attività culturali e collettive strettamente relazionate alla realtà e alla vita di Moncenisio.

Moncenisio, piccolo paese dell'alta valle Cenischia, è una realtà per molti versi unica. Situato a quasi 1.500 metri di altitudine e a poche centinaia di metri dal confine con la Francia, è un luogo che per secoli è stato protagonista della storia europea, con il passaggio di eserciti e mercanti, di viandanti e pellegrini, di re e papi. Da qui, non casualmente, passavano e passano tuttora la Via Francigena e la Strada reale sabauda collegante Torino a Chambéry.

Dopo un lungo periodo di crescente marginalità e spopolamento, da alcuni anni, il comune di Moncenisio sta conoscendo una nuova rinascita. Il paese è oggetto di politiche di valorizzazione, è stato riqualificato e abbellito, sono stati recuperati molti edifici e sono nate diverse nuove attività economiche e ricettive che attirano sempre più visitatori e turisti.

L'area di intervento è situata i margini del centro storico del comune di Moncenisio, in un contesto dal carattere fortemente naturalistico e collocato sulla sponda destra del torrente Cenischia.

L'intervento ha come obiettivo principale il recupero dell'area per destinarla a scopi turistico-ricettivi con particolare attenzione al benessere e alla sostenibilità, rispondendo così sia alle esigenze turistiche sia a quelle della comunità locale. Il progetto rappresenta un elemento innovativo per la zona, rigenerando uno spazio precedentemente in stato di abbandono e promuovendo una struttura integrata nell'ambiente, in linea con la crescente sensibilità verso uno sviluppo montano sostenibile e "soft", emersa in modo particolare negli ultimi anni."

L'edificio di nuova costruzione consente di raggiungere alte prestazioni in termini di efficienza energetica, grazie alla possibilità di adottare tecnologie maggiormente compatibili con sistemi di involucro e impianti di tipo innovativo quali ad esempio: strategie di climatizzazione passiva, impianti di climatizzazione nuovi e performanti, sistemi fotovoltaici integrati (facciata, coperture, ecc.). Complessivamente, la coibentazione delle pareti e della copertura, l'impiego di serramenti altamente performanti, l'impiego di impianti di climatizzazione nuovi e performanti, l'installazione di sorgenti luminose ad alta efficienza energetica e l'installazione di impianto fotovoltaico in copertura permettono il raggiungimento di elevati livelli di comfort interno e modesti consumi energetici complessivi, minimizzando la produzione di gas ad effetto serra.

Art. 7 Utilizzo gratuito da parte del Comune

Il Comune di Moncenisio si riserva il diritto compatibilmente con le esigenze del soggetto concessionario, di usufruire della struttura per proprie manifestazioni o per iniziative in

collaborazione con altri o patrocinata per cinque giornate all'anno con l'uso gratuito della struttura, con un preavviso di almeno di un mese antecedente la data di utilizzo.

Art. 8 Oneri a carico del soggetto concessionario

Il soggetto concessionario è tenuto a svolgere i compiti ad esso assegnati e sotto indicati:

- servizio di apertura, chiusura e vigilanza della struttura;
- pulizia della struttura con frequenza giornaliera;
- cura e manutenzione del verde per garantire il migliore utilizzo delle aree da parte degli usufruitori;
- riparazione o sostituzione a proprie spese delle attrezzature e degli arredi in dotazione di proprietà del Comune di Moncenisio. Sono esclusi i danni arrecati durante l'utilizzo della struttura da parte dei soggetti patrocinati dal Comune.
- opere e spese di manutenzione ordinaria preventiva/riparativa degli impianti presenti all'interno della struttura, della struttura stessa e delle aree di pertinenza, per la conservazione del patrimonio esistente e della migliore fruibilità possibile. Ogni intervento di manutenzione deve essere eseguito in modi e tempi adeguati, rispettando le eventuali indicazioni fornite dal tecnico comunale.
- Nel caso di sostituzione di apparecchiature, le caratteristiche tecniche devono essere di pari qualità o superiori. Il Tecnico del Comune si riserva il controllo in corso d'opera in ordine alla regolare esecuzione dei lavori. I lavori di manutenzione ordinaria devono essere puntualmente eseguiti dal concessionario; nel caso di mancata esecuzione, gli stessi saranno oggetto di sollecito da parte del Comune di Moncenisio con diffida a provvedere entro il congruo termine massimo di 15 giorni. Nel caso di scadenza del termine senza che i lavori siano stati eseguiti, il Comune di Moncenisio si riserva di valutare l'eventuale decaduta della concessione (art. 15) senza alcun altro preavviso;
- tutte le spese dirette, indirette e di volturazione delle utenze riferite ai consumi di energia elettrica, combustibile, acqua, smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- conduzione degli impianti termici, elettrici e di messa a terra, idrici, igienico-sanitari e di scarico delle acque e le relative manutenzioni;
- aggiornamento del registro dei controlli periodici con verifica degli impianti di sicurezza e messa a terra dell'impianto natatorio.

Il soggetto concessionario si può avvalere di propri collaboratori e risponde di tutti i fatti di conduzione e del comportamento del proprio personale per le mansioni assunte, sollevando il Comune di Moncenisio da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, segnalando ogni difetto di funzionamento al Comune di Moncenisio ed interrompendo l'uso dei beni affidati nei casi di disfunzione e prendendo immediatamente le precauzioni del caso.

Art. 9 Requisiti di partecipazione alla manifestazione di interessi

Possono presentare la manifestazione di interesse per la concessione per la gestione della struttura ristorativa con servizi SPA/wellness di cui all'art.3, i seguenti soggetti:

- operatori economici di cui all'art. 65 del D.lgs. 36/2023;
- in forma singola o associata (RTI, consorzi, reti d'impresa, ecc.);

che siano in possesso dei requisiti:

- di ordine generale art.94 D.lgs. 36/2023;
- di capacità tecnico-economica adeguata all'oggetto della concessione;
- avere caratteristiche organizzative e finanziarie adeguate a realizzare il programma di gestione che dovrà essere proporzionato alle concrete potenzialità della struttura e prevederne il pieno utilizzo;
- essere disponibile ad assumere l'impegno contrattuale a gestire la struttura assumendosi tutti gli oneri di gestione;
- essere disponibile ad assumere le responsabilità riferite al datore di lavoro previste dalla Legge 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni;
- essere disponibile ad assumere gli oneri di manutenzione ordinaria e tutti gli obblighi in capo al concessionario, come individuati all'art. 8;

Art. 10 Valore della Concessione

Il valore complessivo della Concessione, secondo quanto stabilito dall'art. 179 comma 1, del D.lgs. n. 36/2023, è costituito dal fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, riferito a tutte le attività oggetto di affidamento. Tale valore presunto della concessione è pari ad € 200.000,00. Con la sottoscrizione della Convenzione in fase contrattuale, al Concessionario viene trasferito il rischio operativo.

Art. 11 Oneri a carico del Comune

Sono a carico del Comune di Moncenisio le spese relative ad interventi di manutenzione straordinaria della struttura e delle aree di pertinenza, oltre alle opere di modifica strutturale, tecnologica ed elettrica, resi obbligatori da nuove normative entrate in vigore successivamente alla sottoscrizione della convenzione medesima.

Sono altresì a carico del Comune gli oneri per l'assunzione di eventuali nuovi pareri VVF, ASL ecc. ed altri, sulla base dei progetti redatti dal Concessionario di cui alla presente convenzione. È a carico del Concessionario la redazione e la trasmissione delle procedure di SCIA per la gestione dell'impianto ai competenti VVF.

Art. 12 Sospensione, revoca e modifica della Convenzione

Il Comune di Moncenisio può revocare o sospendere l'attività programmata sulla struttura per ragioni di carattere eccezionale, senza che ciò comporti alcun diritto di risarcimento per il soggetto concessionario.

La convenzione potrà inoltre essere revocata, previa diffida, per ragioni di interesse pubblico, con provvedimento motivato; tale facoltà deve essere preceduta da preavviso da notificarsi al soggetto concessionario non meno di 30 giorni prima della data fissata per la revoca, senza alcun obbligo di indennizzo per la risoluzione anticipata.

L'Amministrazione Comunale incarica il Responsabile dell'Ufficio tecnico per l'osservanza, da parte del soggetto concessionario, delle clausole della concessione.

Art. 13 Subconcessione

È fatto espresso divieto al soggetto concessionario di sub-concedere in tutto o in parte i beni concessi, nonché di cedere a terzi la convenzione fatto salvo quanto disciplinato dalla medesima.

Art. 14 Responsabilità verso terzi

Il soggetto concessionario si dovrà obbligare a condurre la struttura e le relative attrezzature con tutte le cautele necessarie per evitare danni di qualsiasi genere, mantenendo sempre e comunque sollevato ed indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per i relativi danni a persone o cose che si dovessero verificare in dipendenza della concessione, da chiunque o comunque provocati.

Art. 15 Danni alle attrezzature e agli arredi

Il soggetto concessionario è direttamente responsabile dell'uso dell'impianto, delle attrezzature e degli arredi dati in concessione nonché di tutti gli eventuali danni accertati, fatte salve le normali usure, di qualsiasi natura e per qualsiasi motivo arrecati agli impianti, alle attrezzature ed agli arredi di cui sopra.

Art. 16 Controversie

In caso di controversia le parti eleggono domicilio legale in Moncenisio e, per ogni eventuale giudizio, si intende riconosciuto competente il Foro di Torino.

Art. 17 Rischi da interferenza

Il tecnico comunale, in esecuzione del disposto del D.lgs. 81/2008, ha effettuato un'analisi per l'identificazione di eventuali rischi da interferenza nell'esecuzione del servizio oggetto della presente concessione. Da tale analisi non sono emersi rischi da interferenza che si distinguono da quelli propri dell'attività del soggetto concessionario, che dovrà provvedere agli adempimenti previsti dalla normativa sulla sicurezza del lavoro e quantificare gli oneri di

sicurezza per le misure atte a prevenire il verificarsi dei rischi derivanti dall'esercizio della propria attività.

Art. 18 Tutela della privacy

Il soggetto concessionario e gli operatori addetti al servizio saranno tenuti alla tutela della riservatezza dei soggetti assistiti. Il personale è tenuto al rispetto delle norme che regolano il segreto professionale e il segreto d'ufficio. Il soggetto aggiudicatario si impegna a non utilizzare in alcun caso le notizie e le informazioni in possesso dei suoi operatori e raccolte nell'ambito dell'attività prestata.

Resta comunque salva ogni possibilità di accertamento e controllo da parte del Responsabile del Servizio Tecnico comunale circa il rispetto delle norme di cui alla presente Concessione.

In ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 13 del d.lgs. 196/2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali"), i dati personali forniti dal soggetto concessionario secondo quanto richiesto dalla presente concessione sono acquisiti dall'Ente per il perseguitamento dei propri fini istituzionali e il loro trattamento sarà improntato a principi di correttezza, liceità e trasparenza.

Il conferimento dei dati è obbligatorio per l'affidamento del servizio oggetto della concessione e l'eventuale rifiuto di fornire tali dati potrebbe comportare la mancata o non corretta instaurazione del rapporto contrattuale. Titolare del trattamento è il Comune di Moncenisio, con sede in piazza Chiavanna n.1 Moncenisio (TO); Responsabile del trattamento è il Segretario Comunale dott. Alberto Cane.

In ogni momento il soggetto concessionario potrà esercitare i suoi diritti ai sensi dell'art. 7 del d.lgs. 196/2003.

Moncenisio 22 gennaio 2026

Il Responsabile dell'Area Tecnica
geom. Luca Vottero

Allegati:

- Allegato A – Modello manifestazione di interesse
- Allegato B – Dichiarazione sostitutiva ex DPR 445/2000
- Allegato C – relazione fabbricato area “Ex Casermette”