



Comune di Diano d'Alba

Cap 12055 Via Umberto I, n. 22 ☎ 0173/69101 – 69191 Fax n.0173/69312
e-mail: comune@comune.dianodalba.cn.it Pec: comune.diano@legalmail.it
Sito web: www.comune.dianodalba.cn.it

UFFICIO TECNICO

**ATTIVAZIONE DI UN PARTENARIATO SPECIALE PUBBLICO-PRIVATO
(PSPP), AI SENSI DELL'ART.134, COMMA 2, DEL D.LGS. 31 MARZO 2023
N.36, PER LA ATTIVITA' DI VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE DENOMINATO
"SPIANAMENTO SAN SEBASTIANO"
UBICATO IN DIANO D'ALBA IN VIA SAN SEBASTIANO N. 6**

DOCUMENTO PROGETTUALE

Diano d'Alba, 18-02-2026

IL SINDACO



IL TECNICO COMUNALE

DOCUMENTO PROGETTUALE

ATTIVAZIONE DI UN PARTENARIATO SPECIALE PUBBLICO-PRIVATO (PSPP), AI SENSI DELL'ART. 134, COMMA 2, DEL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI (D.LGS. 31 MARZO 2023, N. 36) PER LE ATTIVITA' DI VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "SPIANAMENTO SAN SEBASTIANO" IN DIANO D'ALBA, UBICATO IN VIA SAN SEBASTIANO 6

FINALITA' DEL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE

Il Comune di Diano d'Alba, ai sensi del secondo comma dell'art. 134 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023 n. 36 e successive modificazioni, intende intraprendere un programma di valorizzazione e promozione del fabbricato denominato Spianamento San Sebastiano, pervenuto all'Ente in parte a seguito di donazione dalla sig.ra Cardone Maria Barbara in data 10/07/2012 rogito Not.P.Ferrero di Alba (CN) Rep.n.52418 Racc.n.9586 ed in parte con acquisto dai rimanenti comproprietari come da rogito notarile in data 10/07/2012 rogito Not. P.Ferrero di Alba (CN) Rep.n. 52419 Racc.n. 9587.

L'obiettivo del Comune è quello di incrementare la conoscenza e la fruizione pubblica del sito, di accrescere, nell'ambito di un processo partecipato con la comunità, la consapevolezza dell'eredità architettonica, paesaggistica e culturale del territorio mediante il coinvolgimento attivo della cittadinanza e degli attori economici e culturali, nel rispetto dei principi di principi di risultato, della fiducia, della non discriminazione, parità di trattamento e trasparenza.

Il Comune intende attivare forme speciali di partenariato pubblico-privato, con l'obiettivo di rafforzare le attività di valorizzazione, con il concorso di soggetti privati, singoli o associati, che possono contribuire alle finalità predette in attuazione del principio di sussidiarietà orizzontale.

DESCRIZIONE DEGLI SPAZI

Inquadramento territoriale

La collocazione dei beni, situati nella parte alta del paese dove sono collocati il Municipio, la Chiesa Parrocchiale, l'area del Belvedere (ex Castello) costituisce un elemento fondamentale per consentire agli stessi di divenire un punto di incontro, attraverso la realizzazione di proposte artistiche, attività didattiche e ricreative sociali, ecc..... in conformità agli scopi imposti dalla donante.

Inquadramento a livello di Piano Regolatore

Una porzione del compendio è stata oggetto di alcuni interventi di ristrutturazione eseguiti con autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Torno; in particolare, da ultimo è stato eseguito e ultimato il "recupero e rifunzionalizzazione del compendio per la sua valorizzazione a fini turistici e culturali". In relazione a tali lavori sono depositate agli atti del Servizio Tecnico, e dunque visionabili, tutte le certificazioni inerenti alle strutture e le dichiarazioni di conformità. La Segnalazione Certificata di Agibilità della porzione del fabbricato interessata dai lavori (comprendente la relativa necessaria documentazione tra cui la variazione catastale) è in corso di presentazione.

Situazione catastale :

- Foglio 22 part. 393 sub 8 e sub 10
- Foglio 22 part. 393 sub 14
- Foglio 22 part. 393 sub 11 e sub 12

- Foglio 22 part. 393 sub 13
- Foglio 22 part. 394 prato di are 12.13
- Foglio 22 part. 395 bosco misto di are 10.60
- Foglio 22 part. 995/AA prato di are 121.79
- Foglio 22 part. 995/AB vigneto di are 26.00
- Foglio 22 part. 996 prato di are 00.06
- Foglio 22 part. 997 prato di are 00.05
- Foglio 22 part. 998 prato di are 00.08

Le porzioni di fabbricato distinte a Catasto Fabbricati al Foglio n. 22 particella n. 393 sub. 8 (a piano Terreno), sub. 9 (al piano seminterrato) e sub. 14 (al piano Primo) – indicate nell'**Allegato C** - non sono state interessate da interventi. In futuro saranno oggetto di lavori di consolidamento da parte del Ministero dei Beni Culturali e sono escluse dal progetto di partenariato.

A seguito della costruzione di nuova cabina elettrica per potenziamento della rete di distribuzione dell'energia elettrica a servizio dell'intera via San Sebastiano nel Capoluogo è variato l'identificativo catastale della particella censita a Catasto Terreni al Foglio 22 mappale n. 995, ora suddivisa nelle particelle n. 1430 (cabina elettrica), n. 1431 (parcheggio esterno adiacente la strada comunale via San Sebastiano) e n. 1432 (prato antistante il fabbricato e parco);

Con Deliberazione G.C. n. 7 del 24 gennaio 2024 è stato istituito, in attuazione del D.P.R. 3 novembre 2006, negli spazi della Tenuta Conti Rangone – Spianamento San Sebastiano di proprietà comunale, *un ufficio di Stato Civile per la sola funzione della celebrazione di matrimoni con rito civile, denominato ufficio di Stato Civile "casa comunale"*; la porzione di fabbricato e l'area esterna al medesimo sono individuate nell'**Allegato D**);

Gli spazi oggetto di valorizzazione sono i seguenti :

- a piano Terreno locali definiti "Cucine del Conte" composti da : "foyer di ingresso", "sala del Diorama" con adiacente porticato chiuso, n. 5 vani in parte arredati , disimpegni, n 4 bagni , "chiosstro" (cortile interno alla sagoma del fabbricato) e porticato aperto adiacente , scale per l'accesso al piano superiore , ascensore denominato "Spianamento 1", come da Tavola 1.13 riportata nell'**Allegato A**) ;
- a piano Primo locali definiti "Appartamento dell'Ambasciatore" composti da : locale "Sala del Camino", locale "Cappella", n. 6 vani in parte arredati , vano "Biblioteca" , n. 3 servizi igienici, disimpegni , porticato aperto-loggiato , come da Tavola 1.14 riportata nell'**Allegato A**) ;
- manica Ovest composta :
 - al piano terreno – "Foresteria" comprendente : n. 2 camere con relativi 2 servizi igienici , locale ascensore per impianto denominato "Spianamento 2", come da Tavola 1.15 riportata nell'**Allegato 1**
 - al piano Primo – "Foresteria" comprendente : n. 2 camere con relativi 2 servizi igienici, balcone esterno di servizio e accesso alle camere anzidette, terrazzo con ascensore "Spianamento 2", come da Tavola 1.15 riportata nell'**Allegato A**) ;
- area esterna composta da :
 - cortile delimitato dal fabbricato e da cancello carrabile ,
 - camminamenti ,
 - prato esterno (giardino "San Sebastiano") compreso tra il cancello d'ingresso dalla pubblica via San Sebastiano ed il fabbricato ,
 - "parco" ubicato in posizione retrostante all'edificio comprendente la "peschiera" ,
 - Giardino adiacente il fabbricato principale sul lato ovest : "Hortus conclusus" e Belvedere (a quota inferiore)

Riportati sulla Tavola 01 – Planimetrie" inserita nell' **Allegato A**).

Accessibilità del fabbricato : gli spazi di relazione indicati nella Tavola 1.13 allegata , nonché due foresterie e relativi servizi igienici al piano Primo della manica Ovest (compreso l'ascensore) come riportato nella Tavola 1.15 allegata soddisfano il requisito della visitabilità essendo pienamente accessibili.

All'esterno della recinzione (su via San Sebastiano) ed all'interno , nel giardino compreso tra il cancello d'ingresso ed il fabbricato , sono presenti posti auto.

Il fabbricato non è soggetto alla normativa antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 ; la struttura è comunque dotata di :

- n. 3 estintori CO2 da Kg 5 ,
 - uscite di sicurezza e lampade di emergenza ,
 - n. 1 NASPO
- tutti regolarmente revisionati dall'Ente.

PECULIARITÀ DEL FABBRICATO :

1) ONERE DELLA DONANTE

Il fabbricato è pervenuto al Comune a seguito di donazione rogito Not. FERRERO Paola in data 10/07/2012 Rep.n. 52.418 Racc.n. 9586, come già illustrato in precedenza.

Alla donazione è stato apposto un onere, i cui patti e condizioni risultano esplicitati nella delibera consiliare n. 71 del 15 giugno 2012, che di seguito si riportano:

a) viene imposto come onere dalla donante al Comune donatario ... di utilizzare i beni donati al servizio della comunità di Diano d'Alba e di destinarli a scopi di valorizzazione del patrimonio architettonico e paesaggistico del paese e di promozione del territorio (e dunque per manifestazioni, eventi culturali, fiere, convegni, con facoltà anche - in futuro - di adibire una parte dell'edificio , purché nel rispetto del carattere storico-culturale dell'edificio stesso, a struttura ricettiva a servizio degli eventi di cui sopra - per esempio quale foresteria del Comune - ovvero per scopi assistenziale o educativi) e nel contempo di mantenere il carattere unitario dell'edificio e del parco circostante, ivi compresa la "peschiera" entrostante al mappale 995 (con divieto assoluto di procedere volontariamente a lottizzazioni e/o all'edificazione di fabbricati, salvo quelli strettamente necessari dal punto di vista tecnico all'utilizzo della struttura stessa, i quali dovranno preferibilmente essere interrati e comunque rispettare – come detto – il carattere storico-culturale dell'edificio) e la destinazione agricola o comunque a verde dei terreni circostanti, si da preservare e valorizzare il paesaggio e l'ambiente".

Trattandosi di donazione di quota di comproprietà indivisa, l'onere di cui sopra viene imposto nel rispetto e compatibilmente con i diritti spettanti agli altri comproprietari degli immobili in oggetto : ma esplicherà in toto la propria efficacia se e quando il Comune consegua l'intera proprietà dei detti immobili.

b) La destinazione di cui sopra , con richiamo a quanto previsto dall'articolo 2645/ter del Codice Civile, dovrà essere mantenuta per novanta (90) anni decorrenti dalla data odierna (10/07/2012) .

c) Fermo restando che a norma dell'art. 793 del Codice Civile qualunque interessato può agire per l'adempimento dell'onere, la donante costituisce un comitato di "garanti della destinazione" , investito del compito di controllare e verificare , nel tempo , la destinazione dei beni donati , in conformità a quanto stabilito. Detto comitato, di cui la donante stessa farà parte, sarà composto da cinque persone ed in caso di cessazione o rinuncia all'incarico da parte di uno dei componenti , gli altri a maggioranza assoluta designeranno il suo sostituto : in modo che per tutto il tempo per il quale debba permanere la destinazione

dei beni al servizio della comunità di Diano d'Alba secondo quanto sopra precisato , vi siano dei soggetti incaricati di vigilare sull'attuazione della destinazione stessa, legittimati espressamente , quali "altri interessati", ad agire per la realizzazione degli interessi posti alla base della destinazione.

2) DESTINAZIONI ATTUALMENTE ATTRIBUITE DAL COMUNE

Con Deliberazione G.C. n. 7 del 24 gennaio 2024 è stato istituito, in attuazione del D.P.R. 3 novembre 2006, negli spazi della Tenuta Conti Rangone – Spianamento San Sebastiano di proprietà comunale, *un ufficio di Stato Civile per la sola funzione della celebrazione di matrimoni con rito civile, denominato ufficio di Stato Civile "casa comunale"*; la porzione di fabbricato e l'area esterna al medesimo sono individuate **nell'Allegato D)** ;

Con Deliberazione G.C. n. 66 del 21/06/2023 è stata concesso a titolo gratuito l'utilizzo dei locali "biblioteca" e della camera adiacente ; tale concessione ha carattere temporaneo e potrà essere revocata sulla base delle destinazioni che verranno date al bene **(Allegato E)** ;

Al piano terreno nel locale "sede del Diorama" sono posizionati monitor ed impianti relativi al progetto ed alla rete "Langa del Sole" ; al medesimo locale deve garantito l'attuale accesso dall'esterno ai visitatori dell'itinerario "Langa del Sole". Le spese relative agli apparati presenti inerenti il programma "Langa del Sole" rimangono a carico del Comune di Diano d'Alba.

Dal locale succitato deve essere altresì garantito l'accesso alla cantina non oggetto di valorizzazione.

Al piano primo , nel locale "Sala del Comune" è esistente e deve essere mantenuto l'accesso al corrispondente piano della manica Est , non oggetto di valorizzazione.

Le antenne per connessioni varie presenti nel Compendio devono essere mantenute, salvo specifica autorizzazione comunale.

3) OBIETTIVI

L'Amministrazione Comunale intende realizzare una forma di collaborazione tramite sottoscrizione di un accordo di partenariato-pubblico privato con soggetti terzi per la gestione, la valorizzazione e la promozione del COMPENDIO SPIANAMENTO SAN SEBASTIANO , attraverso una progettazione concordata delle attività con il Comune al quale spettano, comunque, poteri di indirizzo per il perseguimento delle finalità pubbliche relative alle strutture e ai servizi.

In linea generale, obiettivo precipuo dell'Amministrazione comunale è quello di garantire:

la gestione e l'apertura al pubblico del sito con personale in possesso di esperienza nello specifico settore di gestione, fruizione e valorizzazione dei beni culturali ovvero nel settore assistenziale, educativo, ricreativo culturale, o del turismo sociale , nel rispetto nell'onere apposto dall'atto di donazione.

Non è quindi ammesso un utilizzo del sito per finalità ricettive, se non parziario e funzionale alle finalità suddette.

4) CONTENUTI DELLA PROPOSTA PARTERNARIALE

La proposta partenariale dovrà contenere i seguenti contenuti minimi:

A) l'apertura alla pubblica fruizione e la gestione del sito per almeno duecentodieci (210) giorni all'anno , con apertura minima di diciotto (18) ore settimanali , che ricomprendano un giorno prefestivo e/o festivo ;

- B) l'organizzazione di attività educative e la realizzazione di laboratori di educazione e mediazione culturale rivolti al pubblico;
- C) la programmazione e la realizzazione di manifestazioni culturali di promozione del Comune di Diano d'Alba e del relativo Territorio;
- D) il coinvolgimento attivo della cittadinanza, degli operatori culturali, sociali e delle istituzioni scolastiche del territorio;
- E) la programmazione e l'esecuzione di attività di manutenzione ordinaria del sito

5) ONERI A CARICO DEL COMUNE - ONERI A CARICO DELL'OPERATORE ECONOMICO "PARTNER"

Al Comune competono :

- le manutenzioni straordinarie al fabbricato ;
- assicurazione rischio incendio determinati da eventi esterni e da impianti di proprietà comunale ;
- taglio straordinario delle piante ;
- verifica periodica biennale e contratto di manutenzione annuale dell' ascensore "Spianamento 1" a servizio dei locali "Langa del Sole".

Al "partner" competono :

- le spese relative alle utenze : energia elettrica e gas ,
- la manutenzione ordinaria del fabbricato (sanitari, rubinetteria, controllo dei fumi , tinteggiature interne, maniglie dei serramenti , sostituzione lampadine interne ed esterne , revisione degli estintori, mantenimento in funzione del sistema antifurto)
- manutenzione degli arredi di proprietà comunale che sono oggetto di separata elencazione
- pulizia dei locali e delle aree esterne
- verifica periodica biennale e contratto di manutenzione annuale dell' ascensore "Spianamento 2" a servizio delle foresterie
- taglio dell'erba del giardino e del Parco retrostante il fabbricato ; potatura delle piante
- manutenzione valvole dell'impianto di irrigazione con sostituzione eventuale di ugelli
- potatura e manutenzione della siepe di "bosso" posta nel Giardino di recente realizzazione (lato ovest)
- manutenzione della recinzione a protezione della "pescheria" ubicata nel Parco
- stipula polizza RCT e RCO per un massimale minimo di Euro 5.000.000 e rischio incendio locali in gestione,
- pagamento della Tassa TARI
- obbligo di sorveglianza e custodia dei locali
- assunzione in carico degli obblighi previsti dal D.Lgs. n. /81/2008 s.m.i.

6) SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE

Il Comune è alla ricerca di operatori economici sotto qualsiasi forma costituiti, compresi Enti senza scopo di lucro ed Enti del Terzo Settore ai sensi del D. Lgs 117/2017 (d'ora in poi, "Soggetti" o "Partner") , che abbiano comprovata esperienza nello specifico settore di gestione, fruizione e valorizzazione dei beni culturali ovvero nel settore assistenziale, educativo, ricreativo culturale, o del turismo sociale.

Possono partecipare soggetti privati in qualsiasi forma costituiti, in possesso dei seguenti requisiti:

- a) requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 D. Lgs. 36/2023 per contrarre con la Pubblica Amministrazione in conformità alla normativa vigente;
- b) svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi o attività affini a quelle previste dalla proposta per un importo medio non inferiore al 5 per cento dell'investimento previsto dalla proposta stessa;
- c) svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio o un'attività affine a quelle previste dalla proposta per un importo medio pari ad almeno il 2 per cento dell'investimento previsto dalla proposta stessa.

7) DURATA DEL PARTENARIATO

La durata dell'accordo di partenariato speciale pubblico privato dovrà essere indicata dal Partner in coerenza con l'entità dell'investimento proposto e dunque tale da garantire l'ammortamento dello stesso.

La durata effettiva scaturirà ad esito della fase negoziale con il partner speciale selezionato.

Sottoscritto l'Accordo di PSPP, la collaborazione sarà avviata a far data dal verbale di consegna dell'immobile, degli arredi e delle attrezzature ed impianti specifici inventariati.

8) CRITERI DI SELEZIONE DELLE PROPOSTE PROGETTUALI

Ai fini dell'individuazione dell'Ente partner, la valutazione e selezione delle proposte progettuali di partenariato avverrà in base alla loro idoneità, appropriatezza e pertinenza ai programmi di valorizzazione e agli obiettivi delineati dall'Amministrazione Comunale e ai requisiti dei proponenti.

In particolare, dovrà essere effettuato ricorso ai seguenti criteri:

- **Qualità della proposta partenariale** (contenuto qualitativo della proposta ed impatto culturale) - Punteggio massimo: 20
- **Esperienze del soggetto e/o dei singoli partner nei campi di attività previste dal presente Avviso** (esperienze, livello reputazionale, appartenenza a reti territoriali, nazionali europee, e curriculum del soggetto e/o dei singoli partner e curriculum del personale impiegato) - Punteggio massimo: 5
- **Articolazione dell'intervento** (chiarezza, sinteticità e coerenza dei contenuti e allestimento di attività accessorie: eventi, laboratori e/o altre) - Punteggio massimo: 20
- **Impatto sociale** (coinvolgimento scuole, organizzazioni non profit attive sul tema della disabilità, attività ad impatto sociale, accessibilità a fasce disagiate della popolazione) - Punteggio massimo: 20
- **Piano di comunicazione e promozione** (strumenti e capacità di realizzazione di campagne promozionali e di comunicazione nella gestione delle attività) - Punteggio massimo: 5
- **Efficacia potenziale e sostenibilità** (coerenza del piano di costi con le attività progettate, dimostrazione della possibilità di riproducibilità nel tempo e consolidamento dei risultati attesi) - Punteggio massimo: 20
- **Innovazione** (innovatività della proposta anche in termini di strumenti, metodologie e strategie di fruizione) - Punteggio massimo: 5
- **Proposte comunali** : disponibilità ad accogliere , anche durante la gestione, proposte che pervengano dall'Amministrazione Comunale per l'utilizzo non esclusivo di locali da parte di Enti e/o istituti operanti nel settore socio-culturale – Punteggio massimo : 5

Il Comune di Diano d'Alba si riserva di non accettare proposte che siano ritenute incompatibili con il ruolo istituzionale dell'Amministrazione. Sono a carico del soggetto proponente, qualora necessari: - tutti gli

adempimenti e gli oneri connessi alla SIAE per spettacoli e intrattenimenti; - la licenza all'esercizio di pubblico spettacolo ex art. 68 TULPS.

Della proposta accolta sarà data pubblicità tramite i canali istituzionali del Comune e potrà essere data anche direttamente da parte dei soggetti promotori

L'Amministrazione si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di revocare, modificare o annullare la procedura qualora ne ravvedesse l'opportunità per ragioni di pubblico interesse, senza che per questo i soggetti partecipanti possano vantare dei diritti nei confronti del Comune.

Allegati al presente documento progettuale :

- Allegato A) : Tavole
- Allegato B) : Documentazione fotografica
- Allegato C) : Porzioni di fabbricato escluse dal partenariato
- Allegato D) : Deliberazione G.C. n. 7 del 24-01-2024 con allegati
- Allegato E) : Deliberazione G.C. n. 66 del 21/06/2023

IL TECNICO COMUNALE

