



Unione Montana "Comuni Olimpici – Via Lattea"

STAZIONE UNICA APPALTANTE

Comuni di Cesana Torinese, Claviere, Pragelato, Sauze di Cesana, Sauze d'Oulx e Sestriere

Piazza Vittorio Amedeo, 1 – Cesana T.se C.A.P. 10054

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

e-mail: unionevialattea@legalmail.it

COMUNE DI SAUZE D'OULX

AVVISO

CONCESSIONE DEL LOCALE DENOMINATO "CINEMA SAYONARA"

Con il presente Avviso si comunica che l'Amministrazione intende provvedere all'affidamento in concessione, per una durata di anni sei, rinnovabile per ulteriori sei, il locale relativo al Cinema "Sayonara" sito nel Comune di Sauze d'Oulx, in Via Monfol 23, distinto al Catasto terreni al Foglio n. 4, mapp.160. sub. 66;

1. OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO

Il complesso comunale denominato "Cinema Sayonara", sito nel Comune di Sauze d'Oulx, in via Monfol 23, distinto al Catasto al Foglio n. 4, mapp.le 160, sub. 66 e risulta così composto:

Il complesso è costituito da una sala cinematografica, posta al piano primo interrato, da 198 posti (platea con 196 posti a sedere e due spazi dedicati ai diversamente abili), da locali accessori al piano primo interrato, limitrofi alla platea (cabina proiezione, anticabina con un wc di servizio, due locali deposito oltre alla via di fuga longitudinale alla sala di proiezione, dove sono ubicate le uscite di emergenza della sala), dall'ingresso (composto da biglietteria, servizi igienici per gli utenti e area eventualmente da adibire a minibar), dell'area esterna di pertinenza al lotto condominiale del cinema.

L'accesso principale al cinema avviene da via Monfol, transitando su un'area condominiale. L'immobile è inserito in un condominio.

Il tutto viene concesso in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante dall'apposito verbale di consistenza, che verrà redatto in contraddittorio tra un rappresentante dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sauze d'Oulx e l'aggiudicatario.

Tutte le attrezzature di produzione video e diffusione sonora presenti, schermo compreso, oltre alle poltroncine ubicate in platea sono comprese nella locazione; in particolare Il Comune è proprietario dell'immobile e delle attrezzature di seguito elencate:

- Un proiettore completo di raddrizzatore e lanterna con specchio e lampada xenon da 1600 w per pellicole da 35 mm;
- Un videoproiettore per cinema digitale 2D e 3D NEC NC 1600C con lampada Xenon da almeno 2 Kw;
- Sistema 3D Attivo XpanD completo di occhiali;
- Un server cinema certificato DCI Doremi DCP2000;
- Uno Schermo cinematografico motorizzato microforato di m 7,00 x 4,00;
- 3 casse acustiche retroschermo da 600w a doppio woofer da 15" e tromba corta;
- Una cassa subwoofer da 800w con woofer da 18", sistema bass reflex;
- 12 casse acustiche surround da 150w con woofer da 10" e driver per acuti;
- Un processore audio cinematografico Dolby CP500+ audio convertitore Doremi D2A;
- 4 finali di potenza da 600W per canale stereo;
- 196 poltrone con sedile ribaltabile, portabicchiere, omologate in idonea classe di resistenza al fuoco;
- Notebook per il controllo da remoto del proiettore digitale NEC, per il sistema audio, un monitor per la

gestione del server Doremi;

La sala risponde alla normativa vigente.

Ogni eventuale opera di adeguamento necessaria a rendere utilizzabili le strutture dovrà essere effettuata ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione del Comune, e senza alcun diritto di rivalsa nei confronti del Comune medesimo. La gestione dei locali e delle relative pertinenze sarà regolata secondo le modalità, i tempi e le singole prestazioni particolari del presente capitolato.

2. CONDIZIONI DELL’AFFIDAMENTO

L'immobile, previo adeguamento ed ottenimento delle necessarie autorizzazioni, potrà essere adibito per esercizio di una o più delle seguenti attività aperte anche all'utenza esterna connesse all'attività di CINEMA quali ad esempio non esaustivo: bar, ristorazione, intrattenimento e svago, fermo restando l'obbligo, da parte del concessionario, di redazione di eventuali pratiche edilizie autorizzative e l'obbligo di acquisizione di tutti i nullastanti necessari. L'aggiudicatario provvederà all'eventuale integrazione degli arredi esistenti, agli arredi specifici ed ai beni mobili legati all'esercizio dell'attività. Tali arredi - oltre a quelli presenti di proprietà comunale - sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario medesimo, rimarranno alla cessazione del periodo di gestione, di esclusiva proprietà del gestore, che provvederà a sua cura e spese alla rimozione immediata, onde lasciar liberi i locali da persone e cose. L'Amministrazione comunale ha peraltro facoltà di rilevare il materiale in tutto o in parte, alla scadenza, corrispondendo il minor prezzo tra quello di acquisto, diminuito della quota di ammortamento, secondo le vigenti disposizioni fiscali, ed il valore di mercato al momento del rilevamento. È consentito all'interno della struttura un uso temporaneo diverso per lo svolgimento di manifestazioni culturali e ricreative, premiazioni sportive etc... L'Amministrazione Comunale auspica il versatile utilizzo della struttura tenuto conto delle peculiarità legate alla località turistica. Al termine della gestione l'edificio tornerà alla libera disponibilità dell'Ente, senza che il gestore abbia nulla a pretendere per le spese eventualmente sostenute per la sistemazione delle strutture e degli impianti per un uso diverso dall'edificio ricettivo. È altresì esclusa ogni forma di rimborso spese a qualsiasi titolo, compresa la buonuscita, ecc.

Le spese di manutenzione ordinaria e di risistemazione per l'avvio della struttura, sono a totale carico del Comune. Il gestore si impegna a prendere in custodia l'impianto dalla sottoscrizione del contratto o dal verbale di consegna anticipata, ed a curarne la gestione nel rigoroso rispetto delle norme di legge, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, l'igiene, l'agibilità e la corretta funzionalità; a pagare le spese condominiali; a volturare, a suo nome, le forniture di acqua, gas, energia elettrica, spese di competenza, tassa rifiuti; il Comune provvederà a pagare tutte le spese relative alla revisione periodica degli estintori, degli impianti di emergenza ed evacuazione, (comprese le manutenzioni annuali e le verifiche biennali), impianto di messa a terra, impianto termico, pratiche relative alla prevenzione incendi, etc.. Il personale addetto deve essere regolarmente assunto secondo i contratti di categoria vigenti, e devono essere versati regolarmente i contributi previdenziali ed assistenziali.

E' facoltà dell'aggiudicatario cambiare il nome alla struttura, previa richiesta e dopo aver ottenuto assenso da parte dell'Amministrazione Comunale.

3. DURATA DELLA CONCESSIONE

La gestione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dalla data di consegna dei locali risultante dal verbale di consegna, ovvero dalla data di sottoscrizione del contratto (qualora la stipula intervenga prima della consegna dei locali), rinnovabile per ulteriori 6 (sei). Inoltre, si rileva la necessità di procedere rapidamente all'indizione della presente procedura di manifestazione di interesse in considerazione della volontà di apertura della struttura per la prossima stagione invernale, affinché non emergano problematiche in ordine ai tempi di apertura della stessa;

4. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio per l'affidamento per la gara a procedura aperta sarà il massimo rialzo dell'importo a base d'asta come previsto dal R.D. 23 maggio 1924, n. 827 senza prefissione di alcun limite di aumento e con esclusione di offerte pari alla base d'asta ed in ribasso.

Il canone annuo previsto per il periodo di concessione posto a base di gara è pari ad **€ 100,00 (Euro cento/00) oltre I.V.A.**, e dovrà essere corrisposto in una unica soluzione, mediante bonifico bancario, al momento della consegna dei locali;

In caso di ritardato pagamento, oltre il quindicesimo giorno del mese successivo alla scadenza, verranno addebitati interessi di mora pari al 5% dell'importo mensile del canone.

All'aggiudicatario competono tutti i proventi derivanti dalla gestione della struttura nonché dall'attivazione di tutti i servizi accessori consentiti dal Capitolato.

Saranno prese in considerazione soltanto offerte in aumento. Saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario tutte le spese per l'organizzazione e l'esercizio dell'attività, quelle per le utenze, le spese condominiali, nonché quelle relative alla manutenzione ordinaria dei locali. Non sono compresi nel corrispettivo gli oneri fiscali inerenti all'esercizio delle attività esercitate, di qualunque natura esse siano, i quali saranno tutti a carico dell'aggiudicatario.

5. CAUZIONE PROVVISORIA

Ai sensi del D.Lgs. 36/2023 l'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una cauzione provvisoria pari a **Euro 500,00**:

- mediante presentazione della quietanza di bonifico effettuato sul conto Unicredit S.p.a. – Servizio di Tesoreria Comunale - IBAN IT 98P02008 30080 000107166624 - Codice BIC / SWIFT di Unicredit Spa: UNCRITMM - intestato a Tesoreria Comune di Sauze d'Oulx. mediante presentazione di originale di specifica polizza fidejussoria assicurativa.

Ai sensi dell'comma 6, art. 106 del D. Lgs 36/2023 la garanzia copre la mancata aggiudicazione dopo la proposta di aggiudicazione e la mancata sottoscrizione del contratto imputabili a ogni fatto riconducibile all'affidatario o conseguenti all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159.

Le fidejussioni bancarie o le polizze assicurative dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività, entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La fidejussione bancaria o polizza assicurativa relativa alla cauzione provvisoria dovrà avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta. Per l'aggiudicatario l'efficacia della cauzione provvisoria cesserà automaticamente ad avvenuta stipulazione del contratto, mentre nei confronti dei partecipanti non aggiudicatari cessa automaticamente decorsi 30 gg. dalla data di stipula del contratto di concessione con l'aggiudicatario.

6. CONDIZIONE DI PARTECIPAZIONE, TERMINE, INDIRIZZO DI RICEZIONE:

Gli interessati dovranno presentare domanda per la concessione in oggetto inviando a mezzo cartaceo, **in un unico plico cartaceo chiuso**, presso il Comune di Cesana Torinese gli allegati seguenti, con al suo interno due distinte buste chiuse, l'una per l'istanza di partecipazione e l'altra per l'offerta economica:

- "Modello A – istanza di partecipazione" con copia di un documento d'identità valido dell'offerente e la cauzione provvisoria prodotta come meglio specificato nel punto n. 5 di cui sopra;
- "Modello B – offerta economica";

E' fondamentale, provvedere ad indicare il contenuto delle buste (Modello A - istanza di partecipazione e Modello B - offerta economica) all'esterno delle stesse, per riconoscerne il contenuto.

A pena di esclusione le domande dovranno pervenire, **entro il termine perentorio delle ore 09:30 del giorno 14/11/2025** a mezzo cartaceo al seguente indirizzo:

Piazza Vittorio Amedeo n° 1
10054 Cesana Torinese (TO)
c/o ufficio protocollo

L'oggetto del plico chiuso dovrà riportare la seguente dicitura:

"MANIFESTAZIONE D'INTERESSE CONCESSIONE DEL LOCALE DENOMINATO "CINEMA SAYONARA" - scadenza ore 09:30 del 14/11/2025".

Non saranno prese in considerazione le proposte che, pur inoltrate con qualsiasi mezzo nei termini stabiliti, perverranno al protocollo oltre il termine stesso; faranno fede esclusivamente la data e l'ora di consegna del plico presso l'ufficio protocollo dell'Ente.

La concessione verrà affidata all'offerta ritenuta più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Si procederà all'apertura delle offerte pervenute alle **ore 10:00 del giorno 14/11/2025** presso la Sala Riunioni dell'ufficio Opere Pubbliche e Centrale di Committenza avente sede presso il comune di Cesana Torinese (TO)

ALTRE INFORMAZIONI:

- L'amministrazione si riserva di chiedere chiarimenti in merito ai documenti presentati, nonché di effettuare idonei controlli sulle dichiarazioni prodotte.
- Per ulteriori informazioni contattare l'Area:
Servizi manutentivi, Patrimonio, Ambiente ed Energia
Via della Torre, 11, 10050 Sauze d'Oulx TO
Tel. 0122.850380 int. 4 opz. 3

Sauze d'Oulx li, 04 novembre 2025

**Il Responsabile dell'Area Tecnica
LL.PP. e Centrale di Committenza**
Arch. Giorgio FASANO

