



Comune di Pordenone

ID 130 – EX BATTIRAME

AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALLA CONCESSIONE IN USO E GESTIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "EDIFICIO EX BATTIRAME" SITO IN VIA DELLA COLONNA N.28, A FAVORE DI UNA ASSOCIAZIONE O ENTE DEL TERZO SETTORE, SENZA FINI DI LUCRO, CHE PRESENTI PROGETTUALITÀ VOLTE ALL'ORGANIZZAZIONE E ALLA GESTIONE DI ATTIVITÀ SOCIO-SPORTIVE ED EDUCATIVE

Il Comune di Pordenone, con sede in Corso Vittorio Emanuele II n. 64, intende assegnare in concessione in uso e gestione dell'immobile di proprietà comunale denominato "Edificio Ex Battirame" (ID 130) sito in via Della Colonna n.28, a favore di una Associazione o Ente del Terzo Settore, senza fini di lucro, che presenti progettualità volte all'organizzazione e alla gestione di attività socio-sportive ed educative, al fine di ottimizzare e valorizzare gli spazi dell'edificio quale centro polifunzionale.

L'edificio in argomento, inserito all'interno del parco "San Carlo", è stato oggetto di interventi di recupero e valorizzazione nell'ambito del "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" (PINQuA), finanziato interamente con fondi del PNRR, il quale, nello specifico, prevedeva la realizzazione di nuove strutture di edilizia residenziale e pubblica e la riqualificazione delle aree degradate, con particolare attenzione all'innovazione verde e alla sostenibilità, con il fine ultimo di sviluppare modelli di gestione partecipativi e innovativi a sostegno del benessere sociale e urbano – progetto definitivo approvato con Deliberazione di Giunta n. 173/2023 del 06.06.2023. Pertanto, l'edificio principale e l'accessorio, con l'area circostante in cui lo stesso è inserito, sono stati completamente ristrutturati e riportati a nuovo, disponendo di aree e spazi esclusivi, non essendo mai stati utilizzati.

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è da identificarsi nell'utilizzo e valorizzazione del patrimonio comunale, tramite il riconoscimento delle attività svolte da Associazioni ed Enti del Terzo Settore, che presentino, in particolare, progettualità volte a sviluppare un modello gestionale finalizzato all'organizzazione e gestione di attività a carattere socio-sportivo ed educativo, configurando il centro polifunzionale come punto di incontro e di inclusione per la comunità locale.

Le istanze presentate saranno valutate sulla base dei punteggi assegnati a seguito della valutazione della Commissione giudicatrice, come specificato al punto 9 - Criteri di assegnazione del presente Bando e all'articolo 7 del Disciplinare di Gara.

Il Comune di Pordenone si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di sospendere e/o annullare la presente procedura e/o di non procedere ad aggiudicazione, senza che nessuno possa vantare alcuna pretesa a nessun titolo.

Consegnatario dell'immobile (ID 130) sarà il Settore IV – Cultura-Sport-Turismo¹.

Il presente avviso è pubblicato a seguito della Deliberazione Giuntale n. 12 del 22.01.2026 e della determinazione n. cron. 313 del 03.02.2026 di approvazione degli atti di gara.

¹ Consegnatario, così come definito dal "Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare" all'articolo 2, è l'Ufficio Comunale responsabile del bene immobile appartenente al patrimonio immobiliare ed al quale l'edificio è affidato.

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Denominazione: Comune di Pordenone

Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele II, 64 – 33170 Pordenone

PEC: comune.pordenone@certgov.fvg.it

Responsabile Unico del Procedimento: Dott.ssa Silvia Cigana

2. SCOPO DELL'AVVISO PUBBLICO

Trattasi di avviso pubblico volto ad accogliere domande da parte di Associazioni o Enti del Terzo Settore, senza fini di lucro, che presentino progettualità volte a sviluppare un modello gestionale finalizzato all'organizzazione e alla gestione di attività a carattere socio-sportivo ed educativo e perseguire, contestualmente, le seguenti finalità di interesse pubblico:

- a) promuovere progetti volti ad ottimizzare e valorizzare gli spazi ed i servizi di cui il centro polifunzionale dispone, rendendolo, quindi, un centro socio-sportivo multidisciplinare, in grado di far convergere attività sportive, ricreative e formative mediante iniziative mirate all'inclusione sociale e alla crescita per la comunità locale;
- b) adibire parte degli spazi, in virtù di quanto al punto precedente, a punto ristoro dedicato a consumazioni veloci e somministrazione di bevande, con contestuale allestimento di una zona clienti, offrendo loro accoglienza e socializzazione;
- c) adottare una pianificazione strategica con una prospettiva di medio-lungo termine, massimizzando le potenzialità di sviluppo degli edifici e dell'area circostante (spazi verdi e laghetto), favorendo una maggiore e costante attrattività per il territorio tale da divenire un punto di riferimento stabile e duraturo;
- d) sostenere e facilitare l'accessibilità a tutte le fasce della popolazione, con particolare attenzione verso i soggetti fragili (anziani e persone con disabilità), nell'ottica di configurare gli spazi dell'edificio come luogo di incontro e rafforzare il legame con la comunità;
- e) realizzare, in applicazione del principio di sussidiarietà previsto dal titolo V della Costituzione, una gestione dei servizi a valenza sociale, con la collaborazione dei soggetti gestori ed utilizzatori;
- f) incentivare l'aggregazione e le collaborazioni con enti locali, associazioni e gruppi di volontariato aventi finalità comuni, scolaresche, operatori sanitari e del benessere (fisioterapisti, terapisti, etc.) nonché con realtà del mondo produttivo, al fine di accrescere la visibilità e la fruibilità del centro polifunzionale e ampliarne il bacino di utenza, implementando e consolidando nuove opportunità per rendere l'offerta ancora più inclusiva;
- g) incentivare il cicloturismo attraverso la messa a disposizione di servizi docce e bagni per i *runner*, mediante sviluppo di apposita App per facilitare la fruizione degli stessi;
- h) mirare ad una conduzione efficace ed efficiente degli spazi e dei servizi di cui dispone l'edificio, con riguardo alla sostenibilità e razionalizzazione dei costi, e conseguente contenimento degli oneri a carico del Comune.

3. OGGETTO DELL'AVVISO

Oggetto dell'avviso è la concessione in uso e gestione dell'immobile di proprietà comunale denominato "Edificio ex Battirame" (ID 130) sito in via della Colonna, 28, facente parte del patrimonio indisponibile dell'Ente, a favore di una Associazione o Ente del Terzo Settore, senza fini di lucro, che presenti progettualità finalizzate all'organizzazione e alla gestione di attività socio-sportive ed educative tali da rendere il centro polifunzionale un luogo di incontro e di inclusione per la comunità locale.



Figura 1 – Render di progetto – vista ingresso



Figura 2 – Render di progetto – vista retro

L'immobile in concessione, meglio identificato nella "Relazione tecnica immobile" (Allegato 3) e nel "Disciplinare di Gara" (Allegato 4), comprende un edificio principale (A), sviluppato su due piani (piano terra e piano primo), e un edificio accessorio (B) (evidenziati in giallo nella planimetria in calce), e comprende l'area esterna (delineata in rosso). Il tutto è inserito all'interno del parco San Carlo, il quale si sviluppa attorno ad un laghetto artificiale che sfrutta la presenza delle acque della vicina roggia Vallona ed ampi spazi verdi, con la possibilità di fruirne al fine di promuovere iniziative ed esperienze uniche a contatto con la natura.

Si riporta di seguito la planimetria in scala adattata.

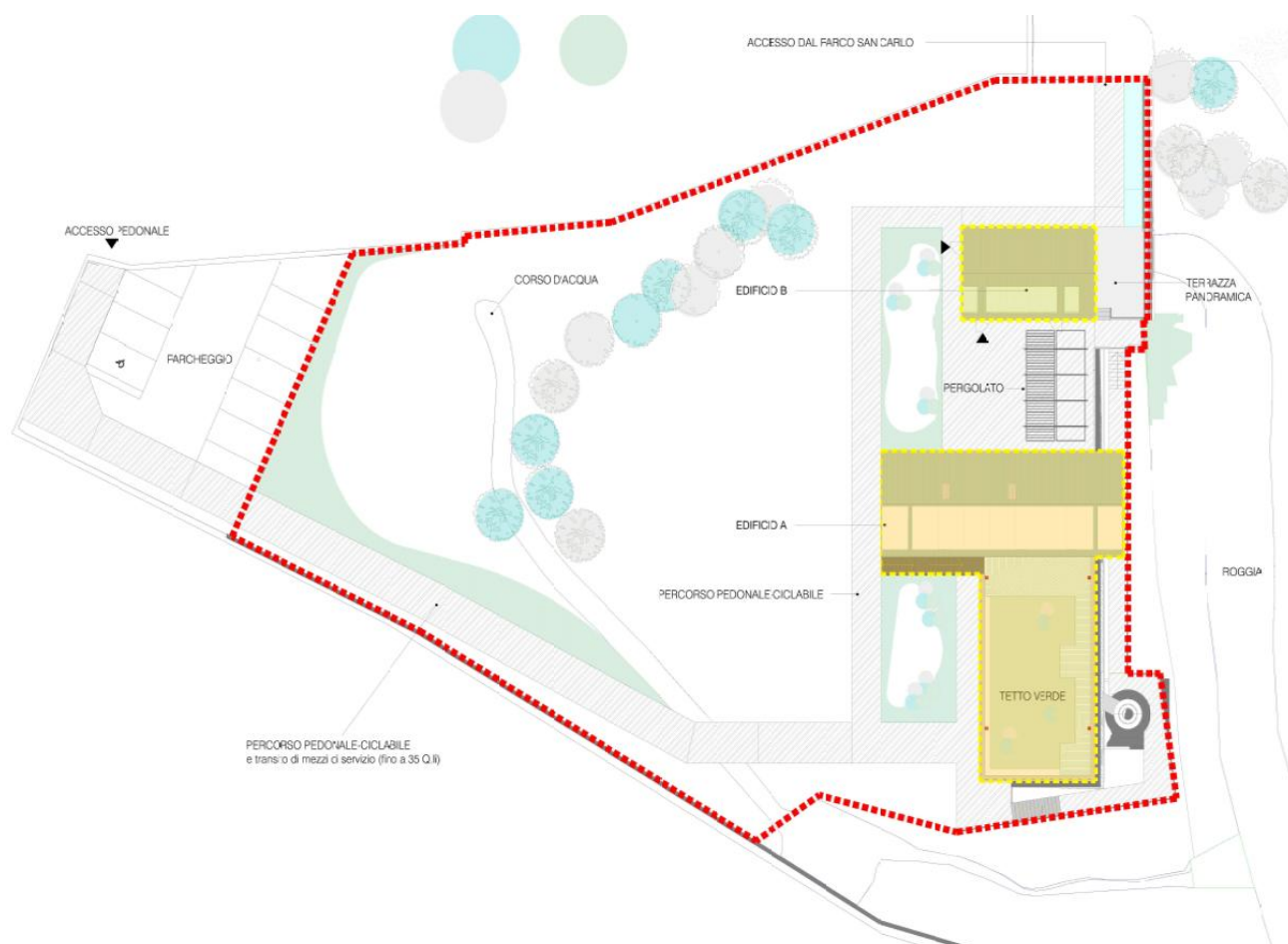


Figura 3 – Foglio 21 mappale n. 1249 e n. 62 porzione – aree ed edifici oggetto di concessione (scala adattata)

STATO DI FATTO

L'edificio principale (A) e l'accessorio (B), con l'area circostante in cui lo stesso è inserito, sono stati completamente ristrutturati e riportati a nuovo, disponendo di aree e spazi esclusivi, non essendo mai stati utilizzati. L'edificio ha una classe energetica A4.

4. CANONE DELLA CONCESSIONE E COSTI UTENZE

Il **canone annuo** di concessione relativo all'intero immobile (edificio principale "A" + edificio accessorio "B") è pari a complessivi **€ 7.470,00**, cui va aggiunta l'IVA.

Al fine di agevolare l'avviamento delle attività ed iniziative previste dal progetto presentato, il canone di concessione annuo **sarà abbattuto nella misura del 50% per i primi due anni** dalla data di stipula del contratto.

Le **utenze** sono da intestarsi in capo al Concessionario e, pertanto, sono interamente a Suo carico, così come la **TARI**.

Per ogni ulteriore precisazione si rimanda al "Disciplinare di Gara" (Allegato 4) e alla "Relazione tecnica immobile" (Allegato 3).

5. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di stipula del contratto con facoltà di rinnovo per un ulteriore periodo di anni 6 (sei), su richiesta del Concessionario, previa espressa determinazione dell'Amministrazione comunale (con eventuale revisione del canone, da valutare caso per caso).

La richiesta di rinnovo dovrà pervenire entro 3 mesi dalla scadenza del contratto.

6. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati, per presentare istanza di partecipazione, dovranno, a far data dalla presentazione della domanda, essere Enti del Terzo Settore o Associazioni, senza scopo di lucro, che presentino nell'oggetto statuario le finalità di cui al precedente punto 2 del presente Avviso, nonché essere in possesso dei seguenti requisiti di carattere generale:

- a) non avere scopo di lucro, in base allo Statuto e/o atto costitutivo;
- b) avere come oggetto sociale la promozione e la gestione di attività di carattere socio-sportivo ed educativo;
- c) non essere proprietari/titolari di altro diritto reale di godimento rispetto a beni immobili, adibiti a sede sociale e/o allo svolgimento di attività inerenti all'oggetto della concessione, nel territorio del Comune di Pordenone;
- d) avere sede legale nel Comune di Pordenone ed operare nel Comune medesimo;
- e) che il/i legale/i rappresentante/i dell'Ente/Associazione non si trovi/trovino in alcuna delle condizioni di esclusione a contrarre con la Pubblica Amministrazione previste dagli articoli 94, 95, 96, 97 e 98 del D. Lgs. n. 36/2023 – ove compatibili – e da altre disposizioni legislative;
- f) l'assenza di sanzioni o misure cautelari di cui al D. Lgs. n. 231/01 che impediscano all'Ente del Terzo Settore o Associazioni di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- g) il rispetto dell'articolo 16 (Lavoro negli Enti del Terzo Settore) e degli articoli 17 e 18 (laddove l'Ente intenda avvalersi di volontari) di cui al D. Lgs. 3 luglio 2017/117 (Codice del Terzo Settore);
- h) che il/i legali rappresentante/i dell'Ente/Associazione non si trovi/trovino ad essere interdetto/i, inabilitato/i o fallito/i e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- i) l'Associazione rappresentata deve risultare in regola con il pagamento dei canoni e/o delle indennità pregresse e non ha debiti tributari nei confronti del Comune di Pordenone, fatti salvi i piani di rientro approvati dall'Amministrazione;

- j) essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori (DURC), se sottoposti agli obblighi;
- k) che l'Associazione/Ente Terzo Settore che rappresenta non ha, alla data di approvazione dell'avviso, altro rapporto concessorio con contratto in corso di validità di locali per sede associativa con il Comune di Pordenone, ovvero nell'ipotesi di aggiudicazione della presente gara, rinuncerà a tale sede/contratto;
- l) (per le Associazioni sportive dilettantistiche) essere iscritte al Registro Nazionale delle Attività sportive dilettantistiche e affiliate alle Federazioni Sportive Nazionali, alle Discipline Sportive Associate o agli Enti di promozione Sportiva;

A tal fine, in sede di verifica dei requisiti, l'Amministrazione Comunale si riserva di richiedere ogni documento comprova delle dichiarazioni rese.

Tutti i requisiti dovranno sussistere al momento della richiesta di partecipazione e dovranno essere mantenuti per tutta la durata della convenzione, pena la risoluzione della stessa.

7. DOCUMENTAZIONE E COMUNICAZIONI RELATIVE ALLA PROCEDURA

Si allega al presente Avviso la seguente documentazione:

1. Modello istanza e dichiarazione sostitutiva di certificazione
2. Scheda associazione
3. Relazione tecnica locali
4. Disciplinare di Gara
5. Scheda valutazione progetto
6. Bozza contratto di concessione
7. Attestati Prestazione Energetica APE

Tutta la documentazione relativa alla procedura è consultabile ed acquisibile al sito istituzionale dell'Ente, al seguente link: U.R.L. per download Avviso manifestazione di interesse e Allegati: [Bandi di gara e avvisi pubblici — Comune di Pordenone - Sito Web ufficiale](#)

Sul sito internet su indicato verranno pubblicati avvisi e aggiornamenti inerenti alla presente procedura, con valore di comunicazione legale. Si invita pertanto a consultare periodicamente il sito.

8. SOPRALLUOGO

Gli operatori interessati potranno effettuare il sopralluogo presso l'area ed edificio oggetto del presente avviso.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal Presidente/legale rappresentante/titolare o da suo delegato. Gli interessati dovranno fare richiesta alla U.O.C. Patrimonio-Espropri, mediante e-mail all'indirizzo patrimonio@comune.pordenone.it, riportando in oggetto i riferimenti al presente avviso.

Le richieste dovranno pervenire entro massimo 7 giorni lavorativi precedenti alla data di scadenza dell'avviso.

9. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

I soggetti interessati a partecipare alla procedura devono far pervenire al Comune di Pordenone apposita domanda redatta secondo il modello allegato al presente Avviso (Allegato 1), da trasmettere a mezzo PEC all'indirizzo comune.pordenone@certgov.fvg.it, **entro il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno mercoledì 11.03.2026** a pena di irricevibilità, indicando nell'**oggetto** la seguente dicitura:

“Domanda avviso pubblico per l'affidamento in concessione, in uso e gestione, dell'immobile “Edificio ex Battirame” (ID 130)”.

Oltre a quanto sopra, i soggetti interessati dovranno trasmettere al Comune di Pordenone la seguente **documentazione**, oggetto di valutazione al fine dell'assegnazione del punteggio finale:

- Progetto operativo, in cui sono definiti gli obiettivi e le finalità che l'Associazione intende perseguire ed i relativi programmi ed attività atti al raggiungimento degli stessi;
- Piano finanziario, finalizzato a fornire, nell'orizzonte temporale di 6 anni, una visione delle risorse economiche necessarie, dell'andamento dei ricavi e margini operativi, e, quindi, della sostenibilità economica del progetto presentato;
- Statuto e/o atto costitutivo dell'Associazione/Ente del Terzo Settore;
- Ultimo bilancio approvato o registro contabile;
- Allegato 2-Scheda Associazione/Ente del Terzo Settore, redatta utilizzando il modello preposto da compilare in ogni suo campo;
- Allegato 4-Disciplinare di Gara e Allegato 6-bozza di contratto sottoscritti per accettazione;
- Schede partner, descrizione accurata dei partner del progetto presentato, dalla quale si evincano le modalità e le tipologie di apporto dei soggetti partner al progetto, debitamente firmate.

A pena di esclusione, la documentazione deve essere idoneamente firmata, ove richiesto, dal legale rappresentante dell'Associazione/Ente del Terzo Settore:

- mediante firma digitale,

oppure

- con firma autografa apposta sulla copia cartacea della domanda che deve essere scansionata e allegata alla PEC; in tal caso dovrà essere allegata la fotocopia di un valido documento d'identità del sottoscrittore.

L'inoltro della domanda di partecipazione (e allegati), del Progetto operativo e del Piano finanziario è a completo ed esclusivo rischio del concorrente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione ove, per disguidi di varia natura ovvero per qualsivoglia motivo, la documentazione non pervenga all'indirizzo PEC di destinazione entro il termine perentorio sopra indicato.

Le istanze di manifestazione di interesse presentate potranno essere soggette ad **esclusione** dalla presente procedura, qualora:

- siano presentate da soggetti non legittimati;
- siano presentate da soggetti che non siano in regola con i pagamenti nei confronti del Comune e che non siano in regola con il DURC (se obbligati);
- siano presentate oltre il termine prestabilito;
- non siano validamente sottoscritte.

10. CRITERI DI ASSEGNAZIONE

Le istanze pervenute saranno classificate in base al punteggio ottenuto in virtù della valutazione, condotta dalla Commissione giudicatrice, dei progetti presentati e nel rispetto dei seguenti criteri, così come indicato nella "Scheda valutazione progetto" (Allegato 5) e meglio specificato nel "Disciplinare di Gara":

- profilo tecnico-qualitativo del progetto;
- impatto sul territorio;
- grado di radicamento del progetto;
- grado di coinvolgimento delle diverse categorie di utenza;
- curriculum;

- congruità e sostenibilità economica del piano economico-finanziario;
- investimenti.

11. VALUTAZIONE DELLE DOMANDE PERVENUTE

Le domande pervenute, saranno in prima fase oggetto di istruttoria della completezza della documentazione presentata. Dopo tale verifica le domande saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione giudicatrice, la quale provvederà alla determinazione ed assegnazione dei punteggi (discrezionali) sulla base degli elementi valutativi desumibili dalla documentazione prodotta e nel rispetto dei criteri sopra evidenziati.

Pertanto, relativamente a ciascuna istanza, il punteggio finale sarà calcolato quale somma algebrica dei punteggi ottenuti per ciascun criterio, fino ad un massimo di 100 punti, così ripartiti:

- Analisi di merito del Progetto: max. 70 punti
- Sostenibilità economica del Progetto: max. 30 punti

L'aggiudicazione avverrà in favore del progetto che avrà ottenuto il miglior punteggio complessivo.

Per la valutazione delle istanze (progetti) verrà utilizzata la “Scheda valutazione progetto” (Allegato 5) allegata al presente avviso.

Si rimanda al “Disciplinare di Gara” (Allegato 4) per una maggiore specificazione dei criteri valutativi e relativa ripartizione dei punteggi.

12. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La presente procedura viene attuata nel rispetto delle seguenti disposizioni normative:

- “Regolamento Comunale del Patrimonio Immobiliare” del Comune di Pordenone approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 12.02.2024 ed entrato in vigore in data 15.03.2024;
- “Linee Guida per l’assegnazione e gestione degli edifici comunali” approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n. 163 del 31.05.2024;
- Decreto legislativo n. 36/2023 (Codice dei Contratti) per quanto compatibile;
- Decreto legislativo n. 231/2001 (Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica);
- Legge 241/1990 e s.m.i.;
- Regio decreto 827/1924 e s.m.i., per quanto applicabile;
- Decreto legislativo 117/2017 e s.m.i. “Codice del terzo settore”;
- “Codice Civile” Regio decreto n. 262/1942.

13. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D. Lgs. 36/2023 i dati richiesti ai concorrenti risultano essenziali ai fini dell’ammissione alla procedura. I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i., del D. Lgs. 101/2018 e del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR), esclusivamente nell’ambito della procedura regolata dal presente disciplinare ai fini dell’aggiudicazione e successiva stipula del contratto di compravendita. Titolare del trattamento di cui alla presente informativa è il Comune di Pordenone in persona del Sindaco pro-tempore, con sede in Pordenone, Corso Vittorio Emanuele II, 64, e-mail sindaco@comue.pordenone.it; il responsabile del trattamento è la scrivente funzionaria (comune.pordenone@certgov.fvg.it).

Il DPO (Responsabile della protezione dei dati personali) incaricato è la ditta SISTEMA SUSIO S.R.L. (e-mail info@sistemasusio.it – PEC: info@pec.sistemasusio.it, telefono 02.92345836).

I dati di cui trattasi non saranno diffusi fatto salvo l’esercizio del diritto di accesso civico generalizzato, il diritto d’accesso dei soggetti interessati ex L. 241/1990 che potrebbe comportare

l'eventuale comunicazione dei dati suddetti ad altri concorrenti alla gara così come pure l'esigenza dell'Amministrazione di accertamento dei requisiti dichiarati in sede di gara o comunque previsti per legge.

Pordenone, data del protocollo

IL FUNZIONARIO P.O.
dott.ssa Silvia Cigana

Documento informatico sottoscritto con firma digitale
ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005

Allegati:

- 1) Modello istanza e dichiarazione sostitutiva di certificazione
- 2) Scheda associazione
- 3) Relazione tecnica locali
- 4) Disciplinare di Gara
- 5) Scheda valutazione progetto
- 6) Bozza contratto di concessione
- 7) Attestati Prestazione Energetica APE

Dirigente del settore VI TERRITORIO – LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO: Ivo Rinaldi
Responsabile dell'unità operativa PATRIMONIO, ESPROPRI: Silvia Cigana – telefono 0434 392454
Responsabile del procedimento: Silvia Cigana – telefono 0434 392454
Email patrimonio@comune.pordenone.it
Sede di via Bertossi, 9 – 33170 Pordenone

Comune di Pordenone – Corso Vittorio Emanuele II, 64 – 33170 Pordenone – C.F. 80002150938 – P.I. 00081570939 – Centralino 0434 392111
Posta elettronica urp@comune.pordenone.it – Posta elettronica certificata comune.pordenone@certgov.fvg.it – Web www.comune.pordenone.it