



COMUNE DI PIANEZZE

Provincia di VICENZA

Piazza IV Novembre, 11 - 36060 PIANEZZE

UFFICIO TECNICO - Tel. 0424/780643 - Fax 0424/470387
e-mail: ufficiotecnico@comune.pianezze.vi.it

Prot n. 2794

Pianezze, 29/05/2023

AVVISO INDAGINE DI MERCATO INVITO A MANIFESTARE INTERESSE

CONCESSIONE DI UN IMMOBILE E RELATIVI SERVIZI DI INFORMAZIONE E ACCOGLIENZA TURISTICA CON ANNESSO NEGOZIO PER VENDITA PRODOTTI DI PRIMA NECESSITÀ LOCALI E BAR/RISTORO POSIZIONATO IN PIAZZA DEGLI ALPINI – PIANEZZE.

L'Amministrazione Comunale intende attuare ai sensi art. 164 D.Lgs. 50/2016 una concessione di un immobile e relativi servizi di informazione e accoglienza turistica con annesso negozio per vendita prodotti di prima necessità locali e bar/ristoro posizionato in Piazza degli Alpini.

DESCRIZIONE DEI LOCALI

I locali oggetti del presente avviso, di proprietà comunale, sono siti in Piazza degli Alpini, ovvero nelle vicinanze della strada Provinciale Monteferro che collega Pianezze a Colceresa – Loc. Molvena, in un punto strategico perché luogo della fermata bus del trasporto scolastico, baricentrico tra la scuola dell'Infanzia e la scuola primaria e punto di snodo di tutti i sentieri comunali (sentiero dei Ciliegi, Sentiero Colceresa, Strada del Torcolato e vini doc).

Lo spazio a disposizione per l'attività commerciale è composto da locali al piano terra per una superficie calpestabile complessiva pari a mq 48,88.

Tutti gli altri spazi/locali sono a disposizione per le attività di infopoint e adibiti ad "ufficio pubblico".

Per un'identificazione maggiormente dettagliata degli spazi si consiglia la visione delle planimetrie allegate.

DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è di 5 (cinque) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, soggetto a quanto disposto dall'art. 168 del D.Lgs. 50/2016.

CANONE DELLA CONCESSIONE

Per le finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali ed economici perseguiti in funzione e nel rispetto delle esigenze primarie della collettività e in ragione dei principi fondamentali costituzionalmente garantiti, a fronte dell'assunzione dei relativi oneri di manutenzione ordinaria dell'edificio e soprattutto a fronte degli obblighi di servizio accoglienza da svolgere, il canone di concessione che verrà richiesto sarà agevolato rispetto a quello desumibile da valutazioni di mercato (rif. Locazioni commerciali dell'area omogenea a quella a bando).

Il canone sarà comunque determinato con precisione definitiva in sede di invito a formulare offerta con una base di partenza o di calcolo e messo a gara attribuendo all'offerta economica un punteggio specifico che si combinerà con quello attribuito al progetto cosiddetto "qualità" per determinare l'aggiudicatario. Detto canone potrà essere scomputato a compensazione dei costi sostenuti dall'aggiudicatario per l'arredo.

Allo stato il canone mensile a base di gara ha valore individuato in € 200/mese.

Il canone di concessione è esente IVA ai sensi dell'art. 4, comma 4, del D.P.R. n. 633/72. È vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune di Pianezze (proprietario) nonché la subcessione a terzi.

Il bar ristoro in questa logica si pone in termini supportivi alla attività di servizio accoglienza turistica ed alla attività di impresa.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA E GARA, TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE, PUBBLICITÀ E PRIVACY

I richiedenti interessati devono possedere i requisiti di ordine generale per poter contrattare con la Pubblica Amministrazione di cui all' art. 80 del D.Lgs. 50/2016 ed avere i requisiti di ordine professionale specifici per lo svolgimento di attività commerciale, tenuto conto in particolare che :

- deve esercitare attività di pubblico esercizio bar/ristoro, secondo gli orari di apertura specificati nel capitolato di gara, per tutta la settimana (esclusi momenti di chiusura una tantum che verranno stabiliti secondo solo su accordo delle parti, considerando le dinamiche dell'affluenza di visitatori);
- deve aver maturato un'esperienza significativa nell'ultimo decennio nel settore sia per quanto riguarda l'attività bar/ristoro (indipendentemente dal profilo di socio/titolare e/o dipendente);
- deve impegnarsi ad esercitare attività di "conciergerie", ovvero di accoglienza e informazione turistica – come elemento essenziale del contratto - da prestare al visitatore per tutti i giorni della settimana non solo in lingua italiana, ma soprattutto in lingua straniera;
- deve essere disponibile ad acquistare il mobilio per l'arredamento del locale (nonché attrezzature e beni), con l'impegno di gestire all'interno dei locali concessi l'installazione touchscreen informativo (installato a cura del Comune) a disposizione del turista e provvedere al suo corretto funzionamento, nonché ad acquisire tutte le attrezzature adeguate e idonee alla prestazione del servizio;
- deve impegnarsi a curare e gestire i locali con la diligenza e l'attenzione del buon padre di famiglia e provvedere alla restituzione dei locali all'Amministrazione Comunale nello stesso stato (o migliore) di quello al momento della consegna;
- deve essere disponibile a offrire un canone mensile di concessione .

Modalità di partecipazione

I soggetti interessati all'eventuale stipula di un contratto di concessione, dovranno far pervenire entro e non oltre le **ore 12:00 di lunedì 15 giugno 2023**, tramite pec all'indirizzo protocollo.pianezze.vi@cert.ip-veneto.net , recante la seguente dicitura: **"MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER CONCESSIONE DI UN IMMOBILE E RELATIVI SERVIZI DI INFORMAZIONE E ACCOGLIENZA TURISTICA CON ANNESSO NEGOZIO PER VENDITA PRODOTTI DI PRIMA NECESSITÀ LOCALI E BAR/RISTORO POSIZIONATO IN PIAZZA DEGLI ALPINI – PIANEZZE"**.

Procedura

La lettera di manifestazione d'interesse, redatta secondo il modello allegato A), dovrà contenere i dati identificativi della persona fisica o giuridica interessata, nonché dichiarazione d'impegno alla riservatezza in ordine alle informazioni che saranno acquisite nel corso della presente procedura.

Il Comune si riserva il diritto di poter acquisire ulteriori documentazioni sul contenuto della manifestazione d'interesse presentata, come pure di richiedere ai soggetti interessati di qualificare la propria candidatura nei termini e con le modalità che saranno all'uopo comunicate.

Alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni d'interesse di cui al presente avviso, il Comune di Pianezze effettuerà una valutazione preliminare delle manifestazioni d'interesse pervenute e successivamente procederà a contattare gli interessati per l'avvio della effettiva trattativa .

Ulteriori informazioni sulla procedura

Si precisa che il presente avviso riveste solo carattere d'indagine di mercato e le manifestazioni d'interesse che perverranno non saranno impegnative per il Comune di Pianezze.

Nessun diritto può sorgere ad alcun titolo (quindi neanche a titolo di risarcimento o di indennizzo) in capo ai soggetti che presenteranno la manifestazione d'interesse.

Gli interessati potranno richiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso contattando il Responsabile del Procedimento è il Geom. Bonato Alessandro, Responsabile dell'area Tecnica

Modalità di gara

Trattasi di affidamento diretto ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera a), del D.Lgs n. 50/2016, come modificato dall'art. 1, comma 5-bis), della legge n. 120 del 2020, e secondo la disciplina sostitutiva prevista dall'art. 1 della legge n. 120 del 2020, come sostituita dall'art. 51 della legge n. 108 del 2021.

Tutti i soggetti ritenuti in possesso dei requisiti saranno invitati – dopo la manifestazione di interesse - a formulare un'offerta (economicamente più vantaggiosa) che sarà valutata sulla base dei seguenti parametri qui indicativamente forniti:

Qualità dell'Offerta Tecnica

In questa sezione verrà valutata la qualità del programma presentato dal candidato, per un totale massimo di 75 punti così dettagliatamente distribuiti:

- 1- qualità organizzativa e propositiva del progetto: capacità d'adattarsi e coinvolgersi negli eventi tipici del territorio ed organizzazione degli stessi (Max **8** punti);
- 2- completezza e misurabilità delle performance che il progetto presenta. Con ciò si intende il contributo di risultato e modalità di raggiungimento del risultato che il gestore si prefigge attraverso la propria

- azione. (Max 5 punti);
- 3- proposta di quantità di ore e modalità di copertura dell'attività informativa tra presidio diretto dell'info point e attività da svolgere tramite la vendita di prodotti di prima necessità e il bar- ristoro supportivo in modo da assicurare continuità informativa al visitatore, tenuto conto che il presidio all'ufficio info point deve essere di almeno 35 ore settimanali. Massimo 10 punti in ragione della sostenibilità e attendibilità della soluzione proposta anche avuto riguardo al livello del personale che lo svolgerà.
 - 4- Impiego (diretto o convenzionato) di figure professionali specifiche, quali guide turistiche abilitate, e personale di front-office con certificati linguistici (Max 12 punti) . Sarà valutato per 6 punti massimo il numero di persone e per 6 punti massimo i certificati linguistici in base alla loro rilevanza;
 - 5- residenza a Pianezze o Marostica o Colceresa (Max 10 punti).
 - 6- esperienza pregressa nella gestione di aree e strutture simili all'oggetto del presente bando (Max 20 punti, per la zona bar/ristoro/negoziario massimo 10 punti in relazione agli anni di gestione, un punto per anno).
 - 7- presentazione aspetti migliorativi delle aree oggetto di concessione – tra cui anche piano di arredo che è a carico del gestore tranne che per il locale esclusivo di info point (Max 10 punti).

Offerta Economica

Il punteggio attribuito in questo senso a ciascun candidato potrà effettuarsi per un massimo di 25 punti distribuiti come di seguito:

- 1- definizione a rialzo del canone posto a base di gara (€ 200,00), (Max 25 punti);

Sulla base del numero di manifestazioni di interesse pervenute il Rup si riserva la possibilità di nominare la commissione di gara per la valutazione delle offerte. L'eventuale nomina sarà resa nota nelle norme di gara.

Per quanto concerne il contenuto dell'offerta da presentare ai fini della selezione e per i termini più precisi secondo cui verranno affidati i punteggi utili all'invito alla procedura negoziata si rinvia più precisamente all'esame di quanto specificato nel documento "Norme di Gara" e poi al capitolato che verrà inviato agli interessati.

Ulteriori specifiche

Si riporta di seguito art. 4 – Arredi e Attrezzature di cui al Capitolato Prestazionale:

"All'interno del locale sarà installato uno schermo touchscreen in cui l'utente potrà avvalersi delle informazioni raccolte e archiviate, al fine di poter trovare soddisfatti i propri bisogni conoscitivi. L'Ente Comunale provvederà all'arredo dedicato al punto d'informazione turistica, situato in planimetria al primo e secondo piano dell'edificio e identificato dalla dicitura "INFOPOINT" (che riveste la valenza d'ufficio espletante pubblico servizio), comprendente la postazione touchscreen definita precedentemente.

Ai fini della continuità e del godimento dell'immobile da parte del gestore è fatto divieto al Concedente di apportare opere d'innovazione che ledano in chiave sostanziale l'operatività prolungata della struttura (come specificato nell'art. 1582 c.c.), fatta salva la necessità manutentiva collegata allo schermo touchscreen sopra descritto.

Le spese di arredo e allestimenti della zona negozio/bar sono a totale carico del gestore.

L'Amministrazione contribuirà con un importo quantificato in € 20.000 (Iva compresa) per le spese di arredo zona negozio/bar ed eventuali eccedenze sono a totale carico del gestore.

A seguito di affidamento, l'operatore economico dovrà far pervenire all'Amministrazione un progetto definitivo ai sensi dell'art. 165 comma 3 D.Lgs. 50/2016.

L'Amministrazione procederà in via diretta all'acquisto di tali arredi fino all'importo massimo di € 20.000,00 (Iva compresa). Resta inteso che tali attrezzature risulteranno quindi di proprietà comunale.

Alla scadenza del presente contratto le migliori apportate nonché le attrezzature e gli allestimenti aggiuntivi della zona bar (bancone, tavoli e sedie) saranno ritenuti di proprietà dal gestore uscente; resta tuttavia salva prelazione del Comune di Pianezze, in caso di vendita dei suddetti allestimenti, a fronte del pagamento di equo indennizzo basato sul costo storico dei cespiti documentato da idonee pezze giustificative e facendo riferimento al valore ammortizzato dallo stato d'uso, secondo le disposizioni vigenti.

Il gestore dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria (come definizioni D.P.R. 380/2001) degli arredi ed attrezzature del bar (tutte comprese), provvedendo alla loro sostituzione in caso di deterioramento e/o danneggiamento.

E' fatto divieto assoluto di collocare all'interno degli ambienti apparecchi per il gioco d'azzardo.

Si prescrive per l'allestimento e l'arredo degli interni al piano superiore una soluzione rimodulabile, che permetta al bisogno di poter usufruire di suddetti spazi per eventuali conferenze, riunioni, incontri a scopo culturale, storico e turistico.

Il Comune rimane sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivare dallo svolgimento dell'attività commerciale del gestore."

Modalità di pubblicazione

Il presente avviso verrà pubblicato su Albo Online, nel sito internet www.comune.pianezze.vi.it per quindici giorni consecutivi.

Tutela della privacy

S'informa che, ai sensi degli artt. 5, 12, 33, 34 e 35 del Regolamento UE n. 679/2016, c.d. "GDPR", i dati personali forniti dal concorrente saranno utilizzati esclusivamente per il procedimento di selezione e per gli eventuali conseguenti procedimenti amministrativi e /o giurisdizionali, e saranno oggetto di trattamento svolto con o senza l'ausilio di strumenti informatici nel pieno rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza ai quali è tenuta la pubblica amministrazione.

Con la presentazione della manifestazione d'interesse il concorrente autorizza il trattamento dei propri dati personali con le finalità e i limiti sopra specificati.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Bonato Alessandro

f.to digitalmente