



UNITA' OPERATIVA PATRIMONIO-ESPROPRI

UNITA OPERATIVA PATRIMONIO, COMMERCIO, ATTIVITA PRODUTTIVE, SUAP

DETERMINAZIONE

Oggetto: Procedura di gara per la concessione in uso dei locali situati presso l'ex cartiera Galvani all'interno del parco San Valentino da adibire a pubblico esercizio – Determina a contrarre e approvazione lettera d'invito, foglio oneri e condizioni e relativi allegati.

N. det. 2021/0504/13

N. cron. 497, in data 23/02/2021

IL RESPONSABILE

Riferimento a competenze, obiettivi, atti di indirizzo e di programmazione

Visto il decreto del Sindaco n. 25 del 30.09.2016 con il quale è stato conferito l'incarico di direzione del Settore IV "Gestione territorio, infrastrutture, ambiente" dell'attuale struttura organizzativa dell'Ente, all'arch. Maurizio Gobbato;

vista la determinazione n. 22 del 14.01.2020 con la quale il Dirigente del Settore IV "Gestione territorio, infrastrutture, ambiente" ha confermato, con decorrenza 1 gennaio 2020 in conformità all'attuale macrostruttura, alla sottoscritta dott.ssa Silvia Cigana - funzionario tecnico (Categoria D) dipendente del Comune di Pordenone - l'incarico di posizione organizzativa della U.O.C. Patrimonio, Commercio, Attività Produttive, SUAP, delegando alla stessa le attività e gli obiettivi di PEG;

richiamate altresì:

- la deliberazione del Consiglio comunale n. 54 del 21 dicembre 2020 con oggetto "Approvazione del bilancio di previsione 2021/2023, della nota integrativa e dei relativi allegati";
- la deliberazione della Giunta comunale n. 17 di data 29 gennaio 2020 con oggetto "Piano Esecutivo di Gestione 2020 - 2022 - Art. 169 del decreto legislativo n. 267/2000 (testo unico sull'ordinamento degli enti locali) e Piano della Prestazione (Performance) - art. 39, comma 1 lettera a) della L.R. 18/2016";

Presupposti di fatto

Premesso che:

- il Comune di Pordenone è proprietario dell'intero comprensorio immobiliare denominato "Parco di San Valentino";
- il parco è posto nella zona semicentrale a nord-est della città, in via San Valentino n. 11, nelle vicinanze del parco S. Carlo, della nuova sede della Questura di Pordenone e di numerosi istituti



Comune di Pordenone

scolastici. E' facilmente raggiungibile dalla strada SS n. 13 Viale Venezia - Viale Aquileia;

- il parco è stato recentemente riqualificato quale Parco Urbano Inclusivo, inteso come parco fruibile dal maggior numero di persone possibile a prescindere dalle caratteristiche individuali legate all'età o alla presenza di disabilità, migliorandone la fruibilità e potenziandone la vivibilità;

- durante l'anno è meta di importanti eventi culturali e sportivi che attraggono una molteplicità di visitatori provenienti anche da altre località. Il parco è molto frequentato anche dagli sportivi, per corse o passeggiate o altre attività sportive, nonché delle famiglie che amano trascorrere il tempo libero;

- all'interno del parco è presente l'edificio denominato "Ex cartiera Galvani" che è sede di varie associazioni, e ove sono presenti alcuni locali al piano terra oggetto del presente provvedimento.

L'Amministrazione Comunale intende assegnare in concessione d'uso detti locali situati al piano terra dell'ex Cartiera Galvani, da destinare a bar, caffetteria, ristorante, gelateria, pasticceria, ecc.

Il punto di ristoro sarà principalmente a servizio dei frequentatori del parco, affinché gli stessi possano trovare, visitando il parco, anche un bar / ristorante in grado di soddisfare le richieste ed esigenze di detti visitatori.

Al fine di raccogliere manifestazioni di interesse di soggetti interessati alla gestione in concessione del bar in questione in data 31/07/2020 prot.51612 è stato pubblicato un avviso pubblico.

A seguito di detto avviso risultano pervenute al Comune numero 16 manifestazioni di interesse, elencate nell'allegato "Elenco manifestazioni pervenute";

Considerato il buon esito dell'avviso, gli uffici ha predisposto gli atti di gara per l'assegnazione di detti locali, tra i quali il Foglio d'onori e condizioni che disciplina compiutamente la concessione dei locali e le modalità di gestione dell'attività.

Il criterio di aggiudicazione individuato è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

La Giunta Comunale in data 18/02/2021 con apposito Argomento, ha approvato i criteri per l'assegnazione dei locali in questione e gli uffici hanno provveduto ad adattare i documenti di gara a quanto deciso dalla Giunta Comunale.

Gli atti di gara predisposti contengono, tra le altre, i seguenti criteri e prescrizioni:

- la superficie dei locali è di complessivi m² 93,98, dei quali commerciali m² 88. Oltre a detta superficie viene concessa anche una porzione dei terrazzamenti esterni, per una superficie di circa m² 174, adiacenti il fabbricato e prospicienti lo specchio d'acqua, dotati di apposita pavimentazione, da adibire a posa di tavolini e sedie o altre suppellettili per lo stazionamento dei visitatori del parco e fruitori dei servizi del locale;

- gli elementi e sub elementi di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per la parte relativa alla qualità della proposta, tendono a valorizzare adeguatamente la professionalità degli offerenti, la ristorazione di qualità, la riqualificazione dell'area esterna e le offerte destinate ai visitatori del parco, con l'obiettivo di fornire un servizio di standard elevato,

- la durata della concessione è stabilita in anni 9 (nove) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto, con facoltà di rinnovo per un periodo massimo di ulteriori due anni;

- il canone di concessione è stato determinato in € 4.860 (quattromilaottocentosessanta euro) annuali, al netto dell'IVA, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile, delle condizioni e vincoli di destinazione e d'uso: sono stati assunti a riferimento le quotazioni minime di mercato correnti per il settore commerciale "negozi" (comprendente i locali ad uso bar) – con l'applicazione di coefficienti correttivi correlati alla tipologia di immobile;



- il canone di concessione determinato è comprensivo degli oneri per l'utilizzo dell'area esterna e per agevolare l'avviamento del locale il canone offerto dal concessionario aggiudicatario sarà abbattuto in misura del 75% per il primo anno di concessione, del 50% per il secondo anno e del 25% per il terzo;
- l'obbligo di assunzione, da parte del concessionario, di tutti gli oneri gestionali e di manutenzione indicati dettagliatamente nel foglio oneri e condizioni;
- il costo di acquisizione di eventuali ulteriori arredi e degli elettrodomestici per l'avvio dell'attività saranno scomputati dal canone di concessione per il relativo costo e dimostrato acquisto (solo per il primo anno di concessione).

Gli atti di gara predisposti dall'ufficio sono così composti:

Lettera d'invito

- a) Foglio oneri e condizioni
- b) Planimetria immobile
- c) Inventario beni mobili presenti
- d) Foto

Modello 1 – Istanza di partecipazione

Modello 2 – Offerta tecnico organizzativa

Modello 3 – Offerta economica

Ritenuto quindi, per quanto sopra premesso e considerato, di dover procedere all'affidamento in concessione dei locali sopra descritti, tramite gara tra coloro i quali hanno presentato manifestazione d'interesse a seguito Avviso prot.51612/2020, approvando gli atti di gara; precisando che la concessione verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dell'Offerta tecnico/organizzativa (elementi e sub elementi di valutazione), e dell'elemento quantitativo (Offerta di rialzo sull'importo del canone di concessione posto a base di gara), come contemplati e dettagliatamente specificati nell'allegata lettera d'invito e foglio oneri e condizioni.

Ritenuto di precisare che:

- la presente gara è riservata agli operatori in possesso dei seguenti requisiti:
 - aver presentato manifestazione di interesse a seguito pubblicazione avviso prot.51612 del 31/07/2020;
 - requisiti di carattere generale di cui all'art.80 del D.to L.vo 50/2016;
 - requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 D.Lgs. 59/2010 per l'esercizio dell'attività commerciale di vendita e somministrazione e che possiedano i requisiti previsti al paragrafo 7 dell'allegata lettera d'invito;
- non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara;
- tutte le spese, comprese le imposte, inerenti e conseguenti alla procedura concorsuale, nonché quelle relative alla stipula dell'atto di concessione, nessuna esclusa, saranno a carico dell'aggiudicatario della concessione.



Presupposti di diritto

Richiamati:

- il D.to L.vo 50/2016 (Codice dei Contratti);
- le vigenti norme generali in materia di procedimento amministrativo (Legge 241/1990 e successive modifiche);
- le disposizioni normative in materia di gestione dei beni di proprietà degli enti territoriali vincolati - R.D. 827/1924 per quanto applicabile;
- il D.Lgs. n. 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”);
- il D.Lgs. 59/2010 – art. 71, per quanto attiene ai requisiti soggettivi per l’esercizio dell’attività di vendita e somministrazione alimenti e bevande.

Motivazione

Ai fini dell’apertura di un punto di ristoro principalmente a servizio dei frequentatori del parco San Valentino, si ritiene di dover dar seguito agli indirizzi della Giunta Comunale e di dover approvare gli atti di gara per l’assegnazione in concessione d’uso dei locali da destinare a bar/ristorante situati presso l’ex Cartiera Galvani – Parco San Valentino, come meglio descritti in detti atti di gara.

Riferimenti normativi generali

Visto l’art. 61 dello Statuto Comunale approvato con delibere di Consiglio Comunale n. 1/2001 e n. 73/2001;

Visti i Decreti Legislativi n. 165/2001 e n. 267/2000 in tema di funzione e responsabilità dei dirigenti;

Attestata, ai sensi dell’art. 147/bis del decreto legislativo n. 267/2000 e successive modifiche e integrazioni, la regolarità tecnica del presente provvedimento, riguardante la conformità e la correttezza dell’azione amministrativa;

Visto il Regolamento sull’ordinamento degli uffici e dei servizi approvato con delibera della Giunta Comunale n. 144 del 12 maggio 2003 e successive modificazioni;

D E T E R M I N A

per i motivi e alle condizioni in premessa indicati, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

- 1) di procedere all’affidamento in concessione dei locali da destinare a bar/ristorante presso l’ex Cartiera Galvani all’interno del parco San Valentino, tramite gara tra coloro i quali hanno presentato manifestazione d’interesse a seguito Avviso prot.51612/2020;
- 2) il criterio di aggiudicazione individuato è quello dell’offerta economicamente più vantaggiosa e gli elaborati approvati e allegati alla presente determinazione costituiscono gli atti della procedura di gara;
- 3) di approvare i relativi atti di gara predisposti dall’ufficio e come di seguito evidenziati, che fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:



Comune di Pordenone

Lettera d'invito

- a) Foglio oneri e condizioni
- b) Planimetria immobile
- c) Inventario beni mobili presenti
- d) Foto

Modello 1 – Istanza di partecipazione

Modello 2 – Offerta tecnico organizzativa

Modello 3 – Offerta economica

4) di precisare che:

- la concessione verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dell'Offerta tecnico/organizzativa (elementi e sub elementi di valutazione), e dell'elemento quantitativo (Offerta di rialzo sull'importo del canone di concessione posto a base di gara), come contemplati e dettagliatamente specificati nell'allegata lettera d'invito e foglio oneri e condizioni.

- la presente gara è riservata agli operatori in possesso dei seguenti requisiti:

- aver presentato manifestazione di interesse a seguito pubblicazione avviso prot.51612 del 31/07/2020;

- requisiti di carattere generale di cui all'art.80 del D.to L.vo 50/2016;

- requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 D.Lgs. 59/2010 per l'esercizio dell'attività commerciale di vendita e somministrazione e che possiedano i requisiti previsti al paragrafo 7 dell'allegata lettera d'invito;

- non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara;

- tutte le spese, comprese le imposte, inerenti e conseguenti alla procedura concorsuale, nonché quelle relative alla stipula dell'atto di concessione, nessuna esclusa, saranno a carico dell'aggiudicatario della concessione;

5) gli atti di gara predisposti verranno inviati a coloro i quali hanno presentato manifestazione d'interesse a seguito avviso pubblico prot.51612 del 31/07/2020, evidenziati nell'allegato "Elenco manifestazioni pervenute"

6) l'invio di detti atti di gara sarà effettuato all'indirizzo pec indicato in sede di manifestazione d'interesse o subordine all'indirizzo mail indicato sempre in detta manifestazione d'interesse (in mancanza di pec indicata);

7) di stabilire che le pubblicazioni della presente procedura avvengano mediante pubblicazione all'Albo pretorio on-line e nel sito web del Comune di Pordenone sezione bandi e avvisi per almeno 30 giorni;

DICHIARA

Che lo scrivente, in forza della presente dichiarazione e per il personale che ha avuto parte all'istruttoria, come da dichiarazioni acquisite agli atti, non sussistono le cause di astensione previste dagli artt. 7 e 17 del Codice di comportamento dei dipendenti comunali, approvato con delibera di Giunta comunale n.51 del 28/02/2014, né le cause di conflitto di interesse di cui all'art. 6-bis della legge n° 241/1990 e successive modificazioni.

Si precisa che responsabile del procedimento, ai sensi della legge n. 241/1990 e successive modificazioni, è la sottoscritta.

La presente determina viene firmata digitalmente e conservata in apposito archivio informatico.



Comune di Pordenone

Pordenone, 23 febbraio 2021

Il responsabile
SILVIA CIGANA

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: CIGANA SILVIA

CODICE FISCALE: CGNSLV65A46A516N

DATA FIRMA: 23/02/2021 16:32:08

IMPRONTA: 06D96EB6CC3F1B93C9A52A416052AA67AB799B87B924A77B59536DBAB2A264FB
AB799B87B924A77B59536DBAB2A264FBA92F898520750EF09E5779507C5231CA
A92F898520750EF09E5779507C5231CA756676D745F44756BABF3E08A2D85F70
756676D745F44756BABF3E08A2D85F70C1A0976E650CA27F7E772AC2E89F063F