

**AVVISO PUBBLICO DI SOLLECITAZIONE AI PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 193,
COMMA 16, DEL D.LGS. 36/2023 PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE
PROGETTUALI MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO FINALIZZATE ALLA
CONCESSIONE PER LA GESTIONE, MANUTENZIONE ORDINARIA E
STRAORDINARIA E LA RIVITALIZZAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DEL
MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI VICENZA**

1. ENTE CONCEDENTE

Comune di Vicenza con sede a Palazzo Trissino, Corso Palladio n. 98 - 36100 Vicenza (VI)

2. OGGETTO DELL'AVVISO

Il presente avviso è finalizzato a sollecitare il mercato, ai sensi dell'art. 193, comma 16, del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (di seguito "Codice"), per la presentazione di proposte di partenariato pubblico-privato, mediante finanza di progetto, per l'affidamento in concessione dell'area ed immobili (come da planimetria allegata) finalizzata alla gestione complessiva dei luoghi e delle attività, dei servizi accessori e delle manutenzioni del Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Vicenza, ubicato in Via del Mercato Nuovo.

L'obiettivo è la selezione di una proposta di pubblico interesse da porre a base di gara per l'individuazione di un operatore economico che, assumendosi il rischio operativo, assicuri la riqualificazione, l'efficientamento e la gestione integrata del servizio mercatale, avviando un percorso di rivitalizzazione dell'intera area.

3. PREMESSA E FINALITÀ

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 304 del 24 dicembre 2024, l'Amministrazione ha avviato un percorso di analisi per la rigenerazione del Mercato Ortofrutticolo, riconoscendone l'interesse strategico quale pubblico servizio e polo per la filiera agroalimentare. A seguito delle analisi svolte, con deliberazione di Giunta Comunale n. 181 del 22 ottobre 2025, è emersa la necessità di procedere ad un affidamento attraverso il ricorso al mercato per individuare un gestore qualificato.

Con il presente avviso, il Comune di Vicenza intende quindi sollecitare la presentazione di proposte progettuali per individuare la figura del Promotore ai sensi dell'art. 193 del Codice dei contratti pubblici. La proposta - valutata come maggiormente rispondente all'interesse pubblico - sarà posta a base della successiva procedura di gara per l'affidamento della concessione.

4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E OGGETTO DELLA CONCESSIONE

4.1. Area di Intervento L'intervento riguarda il compendio immobiliare del Mercato Ortofrutticolo di Vicenza, di proprietà demaniale, di cui all'allegata planimetria.

4.2. Durata della Concessione La durata della concessione è stimata in **15 (quindici) anni**, o comunque per il periodo necessario all'ammortamento degli investimenti previsti dal Piano Economico-Finanziario (PEF) presentato dal proponente.

4.3. Oggetto della Gestione. Al concessionario sarà affidata la gestione completa e integrata del servizio mercatale compresa l'individuazione del Direttore. Tale gestione assorbirà tutte le funzioni attualmente svolte dal Comune, anche attraverso l'attuale gestore dei servizi, nonché le competenze attribuite al Direttore del Mercato e al personale comunale dal vigente "Regolamento per il Mercato all'ingrosso dei prodotti ortofrutticoli" in funzione delle norme legislative vigenti (con particolare riguardo alla Legge n. 125 del 25 marzo 1959 e della Legge Regionale 30 marzo

1979, n. 20 e s.m.i.).

Proporre al Comune di Vicenza, per l'approvazione, una rivisitazione del Regolamento per il Mercato all'ingrosso anche in relazione alla nuova organizzazione di cui al presente avviso. Resta inteso che la proposta di Regolamento esula dalla procedura di affidamento, riservandosi l'Amministrazione ogni più ampia valutazione rispetto alle norme vigenti ed alla competenza del Consiglio comunale.

Proporre, altresì, al Comune una proposta di regolamentazione interna, vincolante per gli operatori e per il gestore del servizio, che preveda anche l'applicazione di sanzioni di natura civilistica per mancato rispetto dei patti contrattuali.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, la gestione comprenderà:

- **Funzioni Direttive e di Vigilanza:**
 - Responsabilità del regolare funzionamento del Mercato.
 - Sovrintendenza al personale impiegato.
 - Vigilanza sul rispetto delle norme di compravendita, igienico-sanitarie e di qualità dei prodotti.
 - Risoluzione di controversie tra operatori.
 - Proposizione di iniziative per lo sviluppo commerciale del Mercato.
- **Gestione Amministrativa e Operativa:**
 - Servizio di portineria, controllo accessi e presidio dei varchi.
 - Gestione delle concessioni di posteggi e magazzini, inclusa l'assegnazione e il rinnovo secondo i criteri stabiliti (attualmente con durata triennale).
 - Riscossione di tutti i canoni di concessione, delle tariffe per ingressi giornalieri, abbonamenti, tesseramenti e altri servizi.
 - Rilevazione dei prezzi e redazione del listino settimanale ("Mercuriale").
 - Raccolta e gestione dei dati statistici sui flussi di merci.
 - Pulizia delle aree comuni, dei piazzali, delle tettoie e dei servizi igienici.
 - Manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti e strutture comuni.
 - Derattizzazione generale dell'area affidata;
 - Ammassamento, sgombero neve e spargimento del sale.

4.4. Oggetto della Manutenzione Straordinaria e degli Investimenti

La proposta dovrà prevedere un programma di interventi di manutenzione straordinaria, riqualificazione e adeguamento normativo del compendio mercatale oggetto dell'affidamento (fabbricati, padiglioni di vendita, magazzini, uffici, piazzali, sotto-servizi impiantistici, aree verdi), come delimitato dalla planimetria allegata. Tali interventi sono necessari per ottenere e mantenere tutte le autorizzazioni indispensabili allo svolgimento delle attività nell'area affidata in gestione, nonché alla valorizzazione dei luoghi funzionale alla loro rivitalizzazione.

Sono espressamente esclusi dalla proposta gli interventi di prossima manutenzione straordinaria riguardanti il rifacimento delle asfaltature dei piazzali, che restano a carico dell'Amministrazione Comunale. L'intervento escluso resta, quindi, l'iniziale sistemazione del manto asfaltato per la circolazione interna dei mezzi, che si prevede sarà realizzato nel 2026 da parte del Settore Lavori Pubblici comunale con le disponibilità a bilancio.

5. CONTENUTO DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Gli operatori economici interessati dovranno presentare una proposta contenente, a pena di non valutazione, i seguenti documenti:

1. **Progetto di Fattibilità**, redatto in coerenza con l'All. I.7, art. 6 bis, del Codice dei Contratti.
2. **Bozza di Convenzione** per la regolamentazione dei rapporti tra Ente concedente e concessionario.

3. **Piano Economico-Finanziario (PEF)** redatto secondo i criteri di cui al successivo punto 6.
4. **Progetto di Gestione del Mercato**, che dovrà dettagliare le modalità operative e le strategie per i seguenti ambiti:
 - **Progettazione di un sistema di controllo qualità:** procedure per la verifica della merce, tracciabilità, e rispetto delle normative.
 - **Efficientamento energetico:** analisi dei consumi attuali e proposta di interventi per la loro riduzione (es. illuminazione LED, coibentazione, impianti fotovoltaici).
 - **Piano degli interventi di manutenzione straordinaria:** descrizione dettagliata dei lavori sui fabbricati, cronoprogramma e stima dei costi.
5. **Documento di specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.**
6. **Indicazione dei requisiti del promotore** e delle qualificazioni possedute

6. CRITERI PER LA REDAZIONE DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO (PEF)

Il PEF dovrà dimostrare la sostenibilità economico-finanziaria dell'intera operazione per la durata stimata della concessione (15 anni o, comunque, per la durata necessaria a recuperare gli investimenti), garantendo l'equilibrio tra costi e ricavi. Dovrà essere redatto sulla base dei seguenti criteri e contenere almeno:

- Piano degli Investimenti: Dettaglio analitico dei costi per gli interventi di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico, con relativo cronoprogramma.
- Piano della Gestione:
 - Stima dei Ricavi: Basata sui dati storici e potenziali, considerando i ricavi da canoni di concessione, da tariffe di accesso e da altri servizi. I ricavi complessivi effettivi, stimati sulle tariffe riguardanti l'anno 2024, risultano di circa € 390.000,00 annui.
 - Stima dei Costi Operativi: Dettaglio dei costi per il personale (stimato in circa € 100.000,00-130.000,00 annui), per le spese ordinarie come pulizie e manutenzioni ordinarie (stimate in circa € 35.000,00 - 45.000,00 annui) e per le utenze (stimate in circa € 25.000,00-30.000,00 annui).
- Struttura Finanziaria: Indicazione delle fonti di copertura degli investimenti (capitale proprio, finanziamenti di terzi).
- Proiezioni Economico-Finanziarie: Conto economico, stato patrimoniale e rendiconto finanziario (flussi di cassa) previsionali per l'intera durata della concessione.
- Indicatori: Calcolo del Valore Attuale Netto (VAN), del Tasso Interno di Rendimento (TIR) e del tempo di recupero dell'investimento (Payback Period).
- Matrice dei Rischi: Analisi e allocazione dei rischi (operativo, di costruzione, di domanda) tra parte pubblica e parte privata, come previsto dalla normativa sui PPP.
- Calcolo del Canone di Concessione: Dettaglio del calcolo del canone offerto all'Amministrazione, con evidenza del meccanismo di crescita proposto e dell'applicazione della clausola di parziale scomputo per i primi 5 anni.
- Importo delle spese sostenute, opportunamente documentate, per la predisposizione della proposta.

7. CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE E CANONE

La remunerazione del concessionario deriverà dalla gestione dei servizi e dalla riscossione dei proventi (canoni, tariffe, tesseramenti, ecc.) e stabiliti dal "Listino Tariffe" (da aggiornare annualmente all'indice ISTAT, secondo quanto da ultimo ridefinito dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione di Giunta Comunale n.206 del 05/12/2017).

Il concessionario dovrà corrispondere al Comune di Vicenza un **canone di concessione annuo**, offerto in sede di proposta, che dovrà essere:

- Pari ad almeno il **4 % dei ricavi lordi annui (entrate)** derivanti dalla gestione.
- Prevedere un **meccanismo a crescere** nel tempo rapportato al recupero degli investimenti.

È ammesso che la proposta preveda che, **per i primi 5 (cinque) anni** di concessione, il canone dovuto all'Amministrazione possa essere – fino ad un massimo del 50% del canone offerto - trattenuto dal concessionario la tenuta degli investimenti realizzati in esecuzione degli interventi di riqualificazione del patrimonio affidato (previamente verificati dal competente Settore tecnico comunale).

8. PROCEDURA

1. **Presentazione delle proposte:** Gli operatori economici dovranno presentare le loro proposte entro 100 giorni dalla pubblicazione del presente avviso.
2. **Valutazione:** L'Amministrazione, ai sensi dell'art. 193, comma 6, del Codice, valuterà la/le proposta/e pervenuta/e, con ampia discrezionalità, al fine di individuare quella che meglio risponde al pubblico interesse. L'Ente potrà invitare i proponenti ad apportare modifiche o integrazioni.
3. **Dichiarazione di Pubblico Interesse:** All'esito della valutazione, l'Amministrazione potrà dichiarare di pubblico interesse la proposta ritenuta migliore.
4. **Gara:** La proposta del promotore dichiarata di pubblico interesse sarà posta a base della successiva procedura di gara ad evidenza pubblica per l'affidamento della concessione, alla quale il promotore sarà invitato a partecipare.

9. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

La valutazione delle proposte sarà condotta in via discrezionale dall'Amministrazione, senza l'attribuzione di punteggi, al solo fine di individuare la soluzione più idonea al perseguimento dell'interesse pubblico. Saranno tenute in particolare considerazione le seguenti linee guida:

- **Qualità e completezza del Progetto di Gestione**, con particolare riguardo all'innovazione dei processi, alla digitalizzazione e alla capacità di valorizzare la filiera agroalimentare locale ed il rilancio e la rivitalizzazione dell'area in un'ottica di rigenerazione di tutto il quartiere.
- **Ampiezza e qualità tecnica degli interventi** proposti per la manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico riguardanti il compendio immobiliare oggetto di concessione.
- **Sostenibilità e adeguatezza del Piano Economico-Finanziario**, con riferimento alla congruità dei costi, alla solidità delle proiezioni e all'equilibrio del piano nel suo complesso.
- **Valore del canone di concessione offerto** all'Amministrazione e del relativo meccanismo di crescita.
- **Adeguatezza allocazione dei rischi** tra le parti, con trasferimento del rischio operativo in capo al concessionario.
- **Tempistiche proposte** per la realizzazione degli investimenti.

10. REQUISITI DEI PROPONENTI

Potranno presentare proposta ai sensi del presente avviso gli operatori economici, anche in forma associata, in possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94-98 del Codice.

Nella successiva gara gli operatori potranno, come previsto al comma 3 dell'art. 193 del Codice dei Contratti, associarsi o consorziarsi con altri operatori economici in possesso dei requisiti che saranno richiesti dal bando, qualora gli stessi ne siano privi. Gli operatori economici interessati, in sede di gara, potranno soddisfare la richiesta dei requisiti di carattere economico, finanziario,

tecnico e professionale avvalendosi, anche integralmente, delle capacità di altri soggetti. Gli operatori interessati potranno altresì impegnarsi a subappaltare, anche integralmente, le prestazioni oggetto del contratto di concessione a imprese in possesso dei requisiti richiesti dal bando, a condizione che il nominativo del subappaltatore sia comunicato, con il suo consenso, all'ente concedente entro la scadenza del termine per la presentazione dell'offerta.

11. TERMINI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Le proposte dovranno pervenire, entro il termine di 100 giorni dalla pubblicazione del presente avviso e quindi entro e non oltre il giorno 6 febbraio 2026.

12. CLAUSOLE FINALI

Il presente avviso ha scopo meramente esplorativo e non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale, la quale si riserva la facoltà di non dare seguito alla procedura, di interromperla o modificarla in qualsiasi momento, senza che i proponenti possano vantare alcuna pretesa o diritto a qualsivoglia titolo. La presentazione della proposta non genera alcun diritto a compensi o rimborsi spese, salvo quanto previsto dall'art. 193 del Codice all'esito della procedura di gara.

Per informazioni e per la consultazione della documentazione, rivolgersi al SUAP-Commercio, tel.: 0444221630, mail: sportellounico@comune.vicenza.it.

Il Responsabile Unico del Procedimento Avv. Gian Luigi Carrucciu, Direttore del Settore SUAP - Edilizia Privata, Sport, Manifestazioni.

Data 28 ottobre 2025