



STUDIO DI FATTIBILITÀ PER LA RIORGANIZZAZIONE DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI VICENZA, MEDIANTE LA DEFINIZIONE DELLA NUOVA SOCIETÀ DI GESTIONE, DELLA GOVERNANCE E DELL'ASSETTO SOCIETARIO

CIG: B6883E9E93

Report Finale

Vicenza, 5 dicembre 2025

Comune di Vicenza Protocollo Generale	E
Protocollo N.0211027/2025 del 17/12/2025	

Copyright 2025 - CibuSalus Srl e Sinloc SpA



Questo documento è la base per una presentazione orale, senza la quale ha quindi limitata significatività e può dar luogo a fraintendimenti

© Copyright 2025 CibuSalus Srl – Spin off Innovativo Università degli Studi di Padova e di Sinloc SpA

Sono proibite riproduzioni, anche parziali, del contenuto di questo documento

Copyright 2025 - CibuSalus Srl e Sinloc SpA

0. Obiettivi dell'intervento e Piano di lavoro

- Obiettivi del progetto anno 2025
- Struttura dell'intervento

1. Prime indicazioni del modello gestionale

- Contesto
- Studio possibili scenari – nuova in house providing
- Studio possibili scenari – In house esistente
- Studio possibili scenari – società partecipate
- Scenari alternativi

2. Proposta di regolamento di mercato

- Regolamenti di mercato analizzati e metodologia
- Il nuovo di regolamento del mercato di Vicenza

3. Specifiche attività di gestione del mercato

- Gestione operativa del mercato: organi e figure competenti
- Gestione operativa del mercato: ruoli e funzioni

4. Ipotesi di gestione operativa del mercato

- Ipotesi di organigramma
- Costi di gestione del mercato
- Schema di conto economico (codifica bilancio IV direttiva)

5. Report incontro con stakeholder

- Società Cooperativa Orto Vi (attuale società concessionaria del servizio mercatale)
- Vicenza Logistic City Center S.r.l
- Valorizzazione dell'area e integrazione con le politiche urbane alimentari

6. Obiettivi dell'intervento e Piano di lavoro

- Valorizzazione dell'area e integrazione con le politiche urbane alimentari
- Struttura dell'intervento

7. Valutazione delle opportunità di riqualificazione urbana

- Posteggi/stand/magazzini registrati al Catasto Fabbricati-Comune di Vicenza
- Valorizzazione economica area di mercato
- Valorizzazione economica area di mercato: dettaglio canone produttori
- Valorizzazione economica area di mercato: dettaglio tesseramento e pedaggi
- Valorizzazione economica area di mercato: dettaglio spazi e stalli liberi

8. Mappatura sinergie con attori locali

- Esiti del processo di ascolto e delle collaborazioni territoriali

9. Proposta di sviluppo dell'area mercatale in chiave multifunzionale

- Elaborazione di una vision e concept
- Verifica delle consistenze
- Interventi necessari alla trasformazione
- Area pubblica: ipotesi di intervento – SCENARIO 1
- Area pubblica: ipotesi di intervento – SCENARIO 2
- Raccomandazioni finali

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

PRIME INDICAZIONI DEL MODELLO GESTIONALE

REGOLAMENTO DI MERCATO

SPECIFICHE ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL MERCATO

IPOTESI DI GESTIONE OPERATIVA DEL MERCATO

REPORT INCONTRO CON STAKEHOLDER

OBIETTIVI DI INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

VALUTAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

MAPPATURA SINERGIE CON ATTORI LOCALI

PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA MERCATALE IN CHIAVE MULTIFUNZIONALE



Lo studio di fattibilità ha l'obiettivo di supportare il Comune di Vicenza nella riorganizzazione del Mercato Ortofrutticolo, attraverso la definizione di una nuova società di gestione, l'elaborazione di un modello organizzativo e la valorizzazione dell'area mercatale in chiave multifunzionale. Il progetto intende rafforzare l'integrazione del mercato nelle politiche urbane, alimentari e di rigenerazione del territorio.

OBIETTIVO	DESCRIZIONE	IMPATTO ATTESO
Definire una nuova società in grado di garantire la gestione ordinaria e straordinaria del mercato	Definizione dell'assetto organizzativo e operativo, del Regolamento e dei ruoli chiave, con il coinvolgimento degli stakeholder strategici	Rafforzamento della capacità gestionale e autonomia operativa del mercato, assicurando continuità e qualità nei servizi
Definire una struttura organizzativa e di governance orientata alla sostenibilità economico-finanziaria e supportare il Comune nelle scelte strategiche	Analisi comparata dei modelli societari, valutazione delle opzioni di governance sostenibile e delle fonti di finanziamento. Supporto tecnico-amministrativo per le scelte strategiche	Creazione di un modello di governance solido, trasparente e sostenibile nel medio-lungo periodo
Promuovere la valorizzazione dell'area mercatale e la sua integrazione con le politiche urbane e alimentari	Elaborazione di una proposta per trasformare il mercato in un hub urbano multifunzionale, coerente con le strategie locali di rigenerazione urbana e food policy	Riqualificazione dell'area mercatale e rafforzamento del suo ruolo nel sistema alimentare urbano



Il progetto si è articolato in 3 attività principali che hanno permesso di definire una proposta per il nuovo modello gestionale del mercato, la struttura organizzativa e le strategie di valorizzazione dell'area mercatale

- 1) Definizione della nuova società di gestione**

Il lavoro mira a definire una nuova società di gestione per il Mercato Ortofrutticolo di Vicenza, individuando le attività principali, i ruoli chiave e l'organigramma, ed elaborando una bozza di Regolamento per il mercato. Sono stati realizzati i primi confronti con gli stakeholder, tra cui l'attuale società concessionaria del servizio mercatale (orto.Vi) e la società di *city logistics* La Veloce, a seguito dell'interesse manifestato a partecipare al rafforzamento del modello di governance del mercato grossista e a progetti di rivitalizzazione e valorizzazione dell'intera area mercatale
- 2) Proposta di struttura organizzativa e Accompagnamento alle scelte strategiche del Comune**

È stata elaborata una proposta di struttura organizzativa del nuovo modello di governance del mercato, a seguito di un'analisi comparata dei modelli societari e di una valutazione delle opzioni giuridico-amministrative più adatte al contesto. È stata valutata altresì la fattibilità della proposta con una stima preliminare della sostenibilità economica e finanziaria del modello gestionale individuato. In parallelo, è stata svolta un'attività di supporto alla predisposizione di un avviso pubblico, allineato agli obiettivi dell'Amministrazione.
- 3) Valorizzazione dell'area e integrazione con le politiche urbane alimentari**

Sono state proseguite le analisi avviate durante l'incarico del 2024 (depositate agli atti nel Rapporto finale del 03/12/2024 al p.g.n. 200260), incontrando stakeholder rilevanti, quali le associazioni di categoria, con l'obiettivo di elaborare una proposta strategica per la valorizzazione dell'area mercatale in chiave multifunzionale, attraverso la ricognizione degli strumenti urbanistici vigenti e l'individuazione di scenari di riuso delle aree dismesse o sottoutilizzate. L'attività ha incluso la ricognizione delle progettualità già previste o attivate dall'amministrazione comunale, con particolare attenzione agli strumenti urbanistici vigenti e alle aree limitrofe e il supporto al Comune nell'identificazione degli interessi di soggetti pubblici e privati presenti sul territorio (es. aziende agroalimentari, università, associazioni, investitori) potenzialmente interessati a collaborazioni.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

PRIME INDICAZIONI DEL MODELLO GESTIONALE

REGOLAMENTO DI MERCATO

SPECIFICHE ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL MERCATO

IPOTESI DI GESTIONE OPERATIVA DEL MERCATO

REPORT INCONTRO CON STAKEHOLDER

OBIETTIVI DI INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

VALUTAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

MAPPATURA SINERGIE CON ATTORI LOCALI

PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA MERCATALE IN CHIAVE MULTIFUNZIONALE

PRIME INDICAZIONI DEL MODELLO GESTIONALE - CONTESTO

LA GESTIONE ATTUALE DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI VICENZA

In ossequio alle previsioni normative, nel settembre del 2018 il Comune di Vicenza ha stabilito “di procedere all'affidamento della concessione di servizi inerenti la gestione di alcuni servizi del Mercato Ortofrutticolo di Vicenza”



Il **Comune è proprietario dei terreni e degli immobili del mercato ortofrutticolo** ma non è gestore diretto dei servizi del mercato, poiché ha garantito il funzionamento e gestito autonomamente tutti i servizi fino all'ottobre del 2012, mentre successivamente a tale data ha provveduto, a seguito di procedura ad evidenza pubblica, ad affidare la gestione ordinaria di alcuni servizi a un operatore economico privato (“contratto di concessione” rinnovato con atto n. 2443 di Racc. e n.28814 di Rep. S. dell'8/3/2022 con scadenza 31.12.2023”, alla **Società Cooperativa Orto.Vi**, e ulteriormente prorogato sino al 31.12.2024 e poi per altri 10 mesi sino al 31/10/2025 (con Rif. P.g.n. 0216317/2024) per non interrompere il pubblico servizio in attesa dello sviluppo della procedura di gara di cui alla determina n. 3083 del 29/12/2023).

Attualmente, l'affidamento a Orto.Vi è stato ulteriormente esteso fino al 31/12/2026, in forza della Determina n. 2535 del 27/10/2025, per consentire lo sviluppo della procedura di cui all'art. 193 c. 16 del D.Lgs. 36/2023, relativa alla sollecitazione dei privati alla presentazione di proposte progettuali mediante finanza di progetto;

(DUP approvato con Delibera di C.C. n. 94 del 19/12/2024)

Nello specifico, come indicato nel “CAPITOLATO SPECIALE PER L'AFFIDAMENTO CON CONTRATTO DI “CONCESSIONE DI SERVIZI”, DELLA GESTIONE ALCUNI SERVIZI DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI VICENZA”, i servizi affidati riguardano:

- Servizio di portineria e controllo degli accessi;
- Gestione servizi e funzionamento del Mercato e delle attività interne;
- Riscossione dai singoli operatori dei pagamenti connessi ai servizi collegati all'utilizzo delle strutture del Mercato...;
- Manutenzione ordinaria degli impianti e delle strutture...;
- Pulizia uffici della direzione Mercato;
- Pulizia dei servizi igienici aperti al pubblico;
- Pulizia piazzali interni, degli spazi di circolazione del pubblico e delle aree sottostanti la tettoia dei produttori;
- Derattizzazione generale dell'intera area del Mercato;
- Ammassamento, sgombero neve e spargimento sale nelle aree interne al Mercato

DALLA GESTIONE TRANSITORIA ALLA DEFINIZIONE DI UN NUOVO MODELLO DI GOVERNANCE

Il Comune di Vicenza intende individuare un soggetto economico capace di assicurare la gestione del mercato



Come previsto dal DUP 2025-2027 approvato con Delibera di C.C. n. 94 del 19/12/2024, il Mercato Ortofrutticolo di Vicenza **necessita di disporre di un soggetto economico (impresa)** che si occupi autonomamente della **gestione complessiva del mercato** e, in particolare, degli aspetti quali quello della gestione dei servizi informatici necessari al funzionamento del mercato, della gestione della logistica e delle strategie di sviluppo del settore agroalimentare locale finalizzato a:

- ridurre gli impatti ambientali;
- innovare i processi e la digitalizzazione delle attività;
- incidere sullo sviluppo della filiera agroalimentare locale

Nell'anno 2025 si è provveduto a prolungare gli effetti della cd. "proroga tecnica" con la Società Cooperativa Orto.VI, attuale gestore del Mercato ortofrutticolo, fino al 31/12/2026 in forza della Determina n. 2535 del 27/10/2025, per lo sviluppo della procedura di cui all'art. 193 c. 16 del D.Lgs. 36/2023 di sollecitazione ai privati per la presentazione di proposte progettuali mediante finanza di progetto. In continuità con tale percorso, nel 2026, si procederà ad una pianificazione congiunta con gli altri uffici e settori competenti al fine di dotare il Comune di Vicenza di una nuova strategia di gestione del Mercato Ortofrutticolo

PRIME INDICAZIONI DEL MODELLO GESTIONALE - STUDIO POSSIBILI SCENARI
IL PERCORSO PER LA RIORGANIZZAZIONE DEL MERCATO

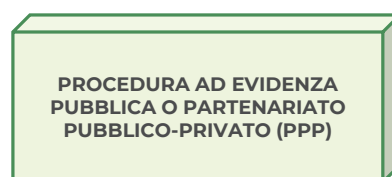
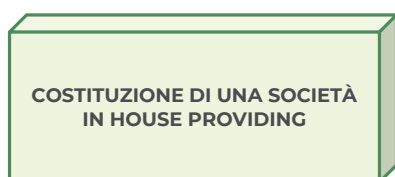
Nell'anno 2025 abbiamo accompagnato il Comune nella definizione e nell'analisi delle possibili opzioni per la nuova governance e gestione del Mercato Ortofrutticolo, individuando tre modelli alternativi

Partendo dalla considerazione che la gestione del mercato rappresenta un servizio pubblico, il suo affidamento deve rispettare le norme contenute nel DLgs 36/2023 ed i principi di efficienza, efficacia ed economicità.

Sono stati dunque individuati **due obiettivi principali**:

- Identificare un soggetto economico che si occupi autonomamente della gestione del Mercato, della sua riqualificazione, valorizzazione ed integrazione nel contesto urbano circostante
- Liberare il Comune dai costi legati alla proprietà dell'immobile e degli impianti

A tal fine, sono state esplorate **tre possibili soluzioni**, che differiscono per grado di coinvolgimento pubblico, tempi di attuazione e livello di complessità amministrativa:



PRIME INDICAZIONI DEL MODELLO GESTIONALE - NUOVA IN HOUSE PROVIDING

PROCEDURA DI AVVIO DI UNA NUOVA SOCIETÀ IN HOUSE PROVIDING



La costituzione di una nuova società in house providing consentirebbe di creare una governance dedicata alla gestione del mercato, ma richiede tempi e procedure amministrative più lunghi

La creazione di una nuova società in house rappresenta una delle soluzioni valutate per garantire il controllo pubblico e una gestione del mercato ortofrutticolo di Vicenza. L'oggetto principale è la gestione del mercato e come attività secondaria la gestione di altri servizi strumentali al raggiungimento degli obiettivi di integrazione con il contesto urbano. Questa opzione consente di definire ex novo missione, ruoli e strumenti operativi coerenti con gli obiettivi comunali, ma comporta un iter di approvazione complesso e vincoli stringenti derivanti dalla normativa sulle partecipate pubbliche (*Legge Madia*)

PRO	CONTRO
✓ Controllo pubblico diretto (spazio e servizio di gestione) e pieno allineamento con le strategie comunali ✓ Il Comune potrebbe provvedere all'affidamento diretto della gestione ed alla concessione degli immobili, liberandosi anche dei costi legati alle manutenzioni straordinarie etc ✓ Flessibilità gestionale e possibilità di integrare funzioni logistiche e sociali ✓ Trasparenza statutaria e maggiore chiarezza nei ruoli e nei processi ✓ La società può assumere personale dedicato o utilizzare risorse comunali in distacco ✓ La società può attivare collaborazioni pubblico-private attraverso convenzioni ex art. 11 D.Lgs. 36/2023	▶ Costi elevati per la costituzione e la dotazione necessaria all'inizio dell'attività ▶ La sola gestione autonoma del mercato potrebbe non essere sufficiente al mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario della società, pertanto sarebbe necessario provvedere alla pianificazione di ulteriori attività ▶ Considerato che non è possibile reperire dati storici sufficientemente precisi sulla gestione del Mercato, sarà necessario predisporre un business plan basato su dati standard, desunti dai bilanci di società che possano essere considerate quali benchmark (le stesse utilizzate nello studio già presentato) ▶ Iter di costituzione complesso e tempi lunghi di approvazione

PRIME INDICAZIONI DEL MODELLO GESTIONALE - IN HOUSE ESISTENTE

LE AZIENDE PARTICIPATE DEL COMUNE DI VICENZA



Dall'analisi delle società partecipate emerge l'assenza di una società immediatamente idonea alla gestione e coerente con lo svolgimento dell'attività del mercato ortofrutticolo

Elenco delle aziende partecipate direttamente dal Comune di Vicenza
Per l'analisi completa degli obiettivi, delle strategie e delle linee di intervento di ciascuna azienda partecipata, si rimanda al **DUP approvato con Delibera di C.C. n. 94 del 19/12/2024**

➡ Alla luce di questa analisi, sono stati valutati i principali **vantaggi e criticità** legati all'eventuale affidamento del servizio a una società partecipata già esistente.
L'eventuale gestione del servizio mercatale da parte di una società partecipata deriva dalle considerazioni contenute nel *Rapporto finale 2024* (depositato agli atti il 03/12/2024, p.g.n. 200260)



ARTICOLI SRL (in fase)	
VICENZA LOGISTIC CITY CENTER SRL	
AGOM - ADM SPA	38,0%
S.V.T. - SOCIETÀ VICENTINA TRASPORTI SRL (in fase)	34,66%
VICENZA HOLDING SPA	32,13%
VIAQUA SPA (in fase)	28,29%
MAGAZZINI GENERALI SPA IN LIQUIDAZIONE (in fallimento)	25,00%
C.I.S. - CENTRO INTERCOMMERCE MERCI SPA IN LIQUIDAZIONE (in fallimento)	8,46%
PARABIO TECNOLOGIA SRL	5,87%
BANCA POPOLARE ETICA	
BANCA POPOLARE DI VICENZA (Fratelli Amministrativi)	

PRO	CONTRO
✓ Nessun costo diretto da parte del Comune, perchè la società esiste già ✓ Possibilità di superare le difficoltà in sede di razionalizzazione delle partecipazioni, perchè permetterebbe a Società Veloce di ritrovare un equilibrio economico e di confermare il carattere pubblicistico della attività svolta ✓ Mantiene il controllo pubblico sulla gestione del mercato	▶ Dato l'importo dell'affidamento, non potrebbe essere effettuato un affidamento diretto, quindi nessuna garanzia che la concessione venga affidata a Società Veloce ▶ L'oggetto sociale della Società Veloce attualmente non comprende lo svolgimento di servizi relativi alla gestione del mercato, pertanto, per permetterle di partecipare alla procedura ad evidenza pubblica, è necessario integrare l'oggetto sociale ▶ Se l'obiettivo è quello di identificare un soggetto che autonomamente gestisca tutti i servizi di mercato, l'oggetto della procedura ad evidenza pubblica deve essere più ampio di quello previsto nella concessione a Orto.Vi e deve comprendere anche la concessione in uso degli immobili ▶ Considerato che non è possibile reperire dati storici sufficientemente precisi sulla gestione del Mercato, sarà necessario predisporre un business plan basato su dati standard, desunti dai bilanci di società che possano essere considerate quali benchmark (le stesse utilizzate nello studio già presentato)

La società partecipata Vicenza Logistic City Center S.r.l. (**“La Veloce”**), è una società partecipata dal Comune di Vicenza al 55%.

Nel **DUP 2025-27** (approvato con Delibera di C.C. n. 94 del 19/12/2024) si conferma la volontà del Comune di Vicenza di rafforzare il ruolo della sua partecipata. A pag. 62 si legge infatti: «così come anticipato nel DUP approvato con delibera del C.C. n. 85 del 20/12/2023, si procederà ad una razionalizzazione dei servizi svolti dalla Società cercando sinergie con l'attiguo Mercato Ortofrutticolo».

Prendiamo atto della modifica statutaria di ampliamento dell'oggetto sociale avviata dalla società *Vicenza Logistic City Center S.r.l.* nel Settembre 2025, attualmente **in fase di valutazione da parte del Comune di Vicenza**, (socio di maggioranza), che renderebbe la società potenzialmente idonea a svolgere funzioni connesse alla gestione del mercato ortofrutticolo

La revisione dell'oggetto sociale prevede l'allargamento del perimetro di gestione operativa delle attività logistiche pertinenti e consentirebbe l'ampliamento delle finalità e l'esercizio di servizi di stoccaggio, magazzino, refrigerazione, carico-scarico, tracciamento dei flussi e gestione amministrativa delle informazioni.

In particolare, il nuovo **articolo 7** prevede **“l'attività di servizi a supporto della distribuzione e commercializzazione dei prodotti, ivi compresa la gestione delle aree e degli spazi assegnati alla commercializzazione ed alla gestione logistica, per tutto ciò che riguarda la gestione dei flussi (accessi, carichi e scarichi, stoccaggio, transito, consegne), la gestione documentale, contabile, amministrativa, di controllo e qualsivoglia riscossione”**

Veloce Logistic è abilitata a svolgere tutte le attività logistiche e distributive urbane, includendo trasporto, magazzinaggio e gestione di aree e spazi destinati alla commercializzazione

Lo statuto in fase di valutazione prevede che la società svolga le seguenti attività:



Servizi logistici e di gestione dei flussi

Gestione delle catene di fornitura e delle filiere produttive del largo consumo, nei settori fresco-deperibile e secco, incluse attività di imballaggio, tracciamento, carico/scarico e gestione amministrativa dei flussi.

Trasporto e distribuzione

Trasporto merci e spedizioni nazionali e internazionali, anche con mezzi ecologici a basso impatto, in modalità “just in time” e integrata con la logistica urbana.

Magazzinaggio, stoccaggio e refrigerazione

Deposito e movimentazione di derrate alimentari e prodotti deperibili, con sistemi di conservazione a temperatura controllata.

Gestione di aree e spazi di commercializzazione

Servizi a supporto della distribuzione e vendita dei prodotti, inclusa la gestione logistica dei flussi (accessi, carichi, scarichi, consegne) e la parte documentale, contabile e amministrativa.

Servizi di studio, formazione e ricerca

Attività di formazione e analisi nel settore della distribuzione e commercializzazione delle merci, a sostegno dell'innovazione logistica.

SCHEDA AZIENDA

Veloce Logistic è un modello in house di logistica urbana sostenibile, con parco mezzi elettrici e gestione del collettame alimentare nella ZTL di Vicenza

MODELLO SOCIETARIO E ORGANIZZATIVO

- **Base giuridica:** Ordinanza del Comune di Vicenza n. 72012 del 29.12.2006 e Sentenza del Consiglio di Stato n. 596/2009
- **Finanziamenti:** fondi pubblici (bando del 1999)
- **Capitale sociale:** 50.000€ dedicati al servizio ZTL
- **Categorie merci:** collettame, alimentare, frutta e verdura, catena del freddo (0°/4°), bevande, lavanderie
- **Modello commerciale:** mercato libero, tariffa a spot
- **Collaborazioni:** rapporti commerciali con corrieri nazionali (es. DHL - magazzino interno)

DATI OPERATIVI E TECNICI

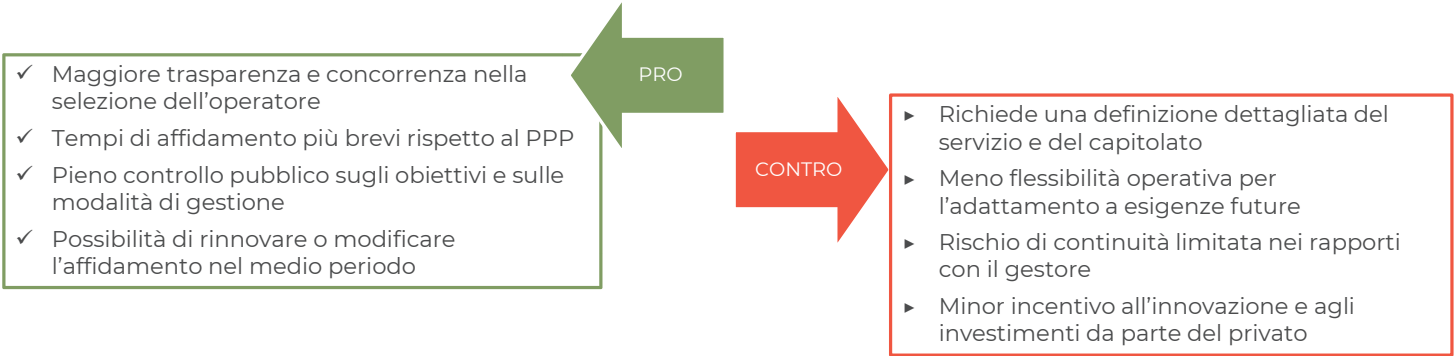
-  Parco mezzi elettrici: totale 7 veicoli
- 1 veicolo da 22 q.li
 - 3 veicoli da 35 q.li
 - 2 veicoli da 500 kg
 - 1 veicolo bimodale da 600 kg
- Portata teorica totale:** 14 tons circa
Personale: 3 dipendenti + operatori cooperativa servizi
Routing: non digitalizzato (solo tracking spedizione)
Certificazioni ambientali: iscritta AGIST (recupero imballi)

PRIME INDICAZIONI DEL MODELLO GESTIONALE - SCENARI ALTERNATIVI
PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA (1\3)



Per la gestione del nuovo mercato ortofrutticolo di Vicenza abbiamo valutato e analizzato l'opzione di una procedura ad evidenza pubblica.
La procedura ad evidenza pubblica permette di affidare la gestione del servizio a un operatore esterno tramite procedura competitiva, garantendo trasparenza e controllo pubblico, ma con minore flessibilità gestionale e contratti di durata limitata

- **La procedura ad evidenza pubblica:** l'Amministrazione affida la gestione del servizio a un operatore economico esterno tramite procedura competitiva. Garantisce trasparenza e confronto sul mercato, ma richiede una **definizione puntuale del servizio** e **contratti di durata limitata**, con minore flessibilità gestionale.



L'iter procedurale per l'affidamento in concessione dell'area del mercato ortofrutticolo è finalizzato alla selezione della proposta maggiormente rispondente all'interesse pubblico e alla successiva aggiudicazione della concessione in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa

Fasi del procedimento per l'affidamento della concessione per la gestione del mercato ortofrutticolo di Vicenza

1 Presentazione delle Proposte di intervento - rif. Det. 2523 del 27/10/2025 e avviso di sollecitazione ai privati pubblicato in data 28/10/2025 (link <https://servizi2.comune.vicenza.it/albo3/altri.php/402299>).

Entro il **6 febbraio 2026**, gli operatori economici interessati trasmettono all'Ente concedente la propria proposta completa di:

- Progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) redatto ai sensi dell'Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023;
- Bozza di convenzione di concessione;
- Piano economico-finanziario asseverato, comprensivo delle spese sostenute e dei diritti d'autore;
- Documento di specificazione del servizio e della gestione;
- Dichiarazione dei requisiti del promotore

2 Istruttoria preliminare e individuazione delle proposte ammissibili

Entro **45 giorni** dalla scadenza del termine di presentazione, il RUP (eventualmente supportato da struttura tecnica dedicata) individua una o più proposte ritenute meritevoli di valutazione di fattibilità ai sensi dell'art. 193, c. 6, pubblicandone gli esiti sul sito istituzionale (Amministrazione Trasparente)

3 Valutazione di fattibilità tecnico-amministrativa

Entro **60 giorni** (prorogabili fino a 90 per motivate esigenze istruttorie) viene svolta la valutazione discrezionale di conformità della/e proposta/e agli obiettivi dell'Amministrazione, con eventuale confronto istruttorio e richiesta di integrazioni documentali. L'esito si conclude con **provvedimento motivato** di approvazione o rigetto, pubblicato sul sito istituzionale

L'iter procedurale per l'affidamento in concessione dell'area del mercato ortofrutticolo dovrebbe essere finalizzato alla selezione della proposta maggiormente rispondente all'interesse pubblico e alla successiva aggiudicazione della concessione in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa

4 Integrazione e consolidamento del PFTE

Entro **60 giorni** (prorogabili a 90), il promotore individuato integra il progetto di fattibilità con gli ulteriori elaborati previsti dall'Allegato I.7, includendo il cronoprogramma delle opere, il piano di gestione e la distribuzione dei rischi tra le parti

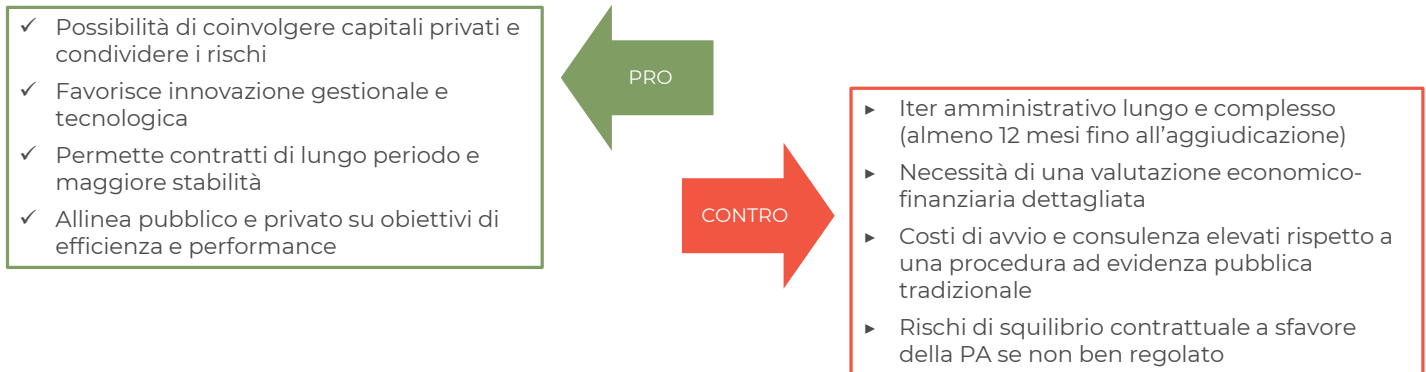
5 Approvazione del progetto e indizione della procedura ad evidenza pubblica

A seguito della verifica e approvazione del PFTE integrato, l'Amministrazione procede all'indizione della **procedura ad evidenza pubblica** per l'affidamento della concessione, secondo quanto previsto dai commi 10-13 dell'art. 193 D.Lgs. 36/2023, fino all'aggiudicazione definitiva

👉 L'affidamento potrebbe avere come oggetto principale la gestione del servizio di conduzione, gestione e manutenzione del mercato e del suo funzionamento ordinario. Inoltre, al fine di pervenire ad un migliore sfruttamento del potenziale dell'area, anche in ottica di fruibilità per la cittadinanza, è possibile proporre delle soluzioni per l'utilizzo degli ulteriori spazi secondo quanto definito dal "Concept città del cibo"

Tra le opzioni alternative all'in house, il partenariato pubblico-privato (PPP) consentirebbe un maggior livello di coinvolgimento e responsabilizzazione dell'operatore privato ma richiede tempi più lunghi e una maggiore complessità amministrativa e procedurale

- **Partenariato Pubblico-Privato (PPP):** prevede una **co-partecipazione del soggetto privato** negli investimenti e nella gestione, con una **remunerazione legata ai risultati ottenuti**. Tuttavia, comporta **tempi più lunghi** (almeno 12 mesi tra presentazione proposta e avvio della concessione) e una **complessità contrattuale maggiore**



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

PRIME INDICAZIONI DEL MODELLO GESTIONALE

PROPOSTA DI REGOLAMENTO DI MERCATO

SPECIFICHE ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL MERCATO

IPOSTESI DI GESTIONE OPERATIVA DEL MERCATO

REPORT INCONTRO CON STAKEHOLDER

OBIETTIVI DI INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

VALUTAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

MAPPATURA SINERGIE CON ATTORI LOCALI

PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA MERCATALE IN CHIAVE MULTIFUNZIONALE

PROPOSTA DI REGOLAMENTO DI MERCATO REGOLAMENTI DI MERCATO ANALIZZATI E METODOLOGIA



La proposta di Regolamento del Mercato Ortofrutticolo di Vicenza che proponiamo è stata elaborata tenendo anche conto dei regolamenti in essere in alcuni dei principali mercati all'ingrosso italiani, integrando le migliori pratiche nazionali con le esigenze dell'Amministrazione comunale



Copyright 2025 - CibuSalus Srl e Sinloc SpA

Metodologia adottata

- **Ricognizione** sistematica degli **articoli** presenti nei regolamenti di riferimento
- **Analisi comparativa** delle principali differenze strutturali e contenutistiche
- **Individuazione** degli **articoli strategici** con impatto su governance, servizi, requisiti di accesso e sicurezza
- Rielaborazione e **sintesi normativa** finalizzata alla redazione della proposta di Regolamento del Mercato Ortofrutticolo di Vicenza

NB la documentazione analizzata è stata resa disponibile in allegato alla delivery pgn 189287 del 14/11/2025

21

PROPOSTA DI REGOLAMENTO DI MERCATO IL NUOVO REGOLAMENTO DEL MERCATO DI VICENZA



La proposta di regolamento rispetta le previsioni normative e risulta più attinente alle attuali modalità di funzionamento dei mercati agroalimentari.

Struttura del Regolamento di Mercato

- | | |
|---|--|
| Art. 1 – Oggetto del presente regolamento | Art. 27 – Assegnazioni provvisorie |
| Art. 2 – Definizioni | Art. 28 – Pagamento del canone delle assegnazioni |
| Art. 3 – Gestione del Mercato Agroalimentare all'Ingrosso | Art. 29 – Cessione delle assegnazioni dei magazzini |
| Art. 4 – Attività svolte nel Mercato Agroalimentare all'Ingrosso | Art. 30 – Gestione dei magazzini |
| Art. 5 – Compiti del Gestore | Art. 31 – Uso e pulizia dei magazzini |
| Art. 6 – Direttore di Mercato | Art. 32 – Revoca delle assegnazioni |
| Art. 7 – Compiti del Direttore di Mercato | Art. 33 – Restituzione dei magazzini |
| Art. 8 – Commissione di Mercato | Art. 34 – Responsabilità |
| Art. 9 – Funzionamento della Commissione di Mercato | Art. 35 – Circolazione dei veicoli |
| Art. 10 – Personale addetto al Mercato | Art. 36 – Ordine interno |
| Art. 11 – Rilevazioni statistiche e prezzi | Art. 37 – Norme per la vendita |
| Art. 12 – Servizio igienico-sanitario e di sicurezza alimentare | Art. 38 – Commercializzazione dei prodotti |
| Art. 13 – Facchinaggio, movimentazione e guardiania | Art. 39 – Attestazione per prodotti non ammessi alla vendita o deperiti |
| Art. 14 – Pulizia e smaltimento rifiuti | Art. 40 – Derrate affidate alla Direzione del Mercato |
| Art. 15 – Servizio di verifica del peso | Art. 41 – Sanzioni |
| Art. 16 – Selezione, cernita ed imballaggio della frutta e verdura | Art. 42 – Disposizioni transitorie e entrata in vigore del regolamento |
| Art. 17 – Orario e calendario | |
| Art. 18 – Venditori | |
| Art. 19 – Compratori | |
| Art. 20 – Consumatori privati | |
| Art. 21 – Accertamento dei requisiti per l'ammissione alle vendite e agli acquisti | |
| Art. 22 – Accesso al mercato e tessera di riconoscimento | |
| Art. 23 – Destinazione dei magazzini | |
| Art. 24 – Assegnazione dei magazzini | |
| Art. 25 – Tariffe e canoni di assegnazione | |
| Art. 26 – Durata e cessazione delle assegnazioni e sub-concessioni | |

NB la documentazione analizzata è stata resa disponibile in allegato alla delivery pgn 189287 del 14/11/2025

Copyright 2025 - CibuSalus Srl e Sinloc SpA

22

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

PRIME INDICAZIONI DEL MODELLO GESTIONALE

REGOLAMENTO DI MERCATO

SPECIFICHE ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL MERCATO

IPOTESI DI GESTIONE OPERATIVA DEL MERCATO

REPORT INCONTRO CON STAKEHOLDER

OBIETTIVI DI INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

VALUTAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

MAPPATURA SINERGIE CON ATTORI LOCALI

PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA MERCATALE IN CHIAVE MULTIFUNZIONALE

SPECIFICHE ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL MERCATO

STRUTTURA ORGANIZZATIVA E RUOLI CHIAVE DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI VICENZA

Il mercato ortofrutticolo è per definizione un pubblico servizio che collega la produzione al consumo (art. 1 L.R.20/1979) e opera come soggetto logistico all'interno di uno spazio di compravendita organizzato in diversi organi e figure competenti

IL MERCATO ORTOFRUTTICOLO DI VICENZA

ASSEGNATARI (VENDITORI E COMPRATORI)

OPERATORI

COMMISSIONE DI MERCATO

GESTORE DEL MERCATO

DIRETTORE DI MERCATO

Per la gestione del Mercato Ortofrutticolo di Vicenza si prevede una struttura snella e funzionale, in cui le attività sono affidate a figure con compiti ben definiti, assunte dalla società di gestione o ad essa direttamente collegate



DIRETTORE DI MERCATO

È nominato dal Gestore tramite selezione pubblica

È responsabile dell'organizzazione e del regolare funzionamento del Mercato e dei servizi, in ottemperanza alle disposizioni di legge e delle direttive impartite dal Gestore

Dirige il controllo annonario, statistico e di rilevazione dei prezzi

È in particolare compito del Direttore:

- accertare che gli Operatori posseggano i requisiti per l'ammissione alle vendite ed agli acquisti
- cura l'osservanza del calendario e gli orari di apertura e di chiusura del Mercato, sentito il parere della Commissione di mercato
- accertare che tutte le operazioni di compravendita si effettuino secondo le norme legislative e regolamentari;
- autorizzare, in casi eccezionali, l'introduzione e l'uscita di Prodotti al di fuori dell'orario prefissato;
- promuovere, anche su segnalazione degli Operatori, le iniziative atte a favorire l'approvvigionamento del Mercato, l'ampliamento del raggio di vendita e l'aumento del volume degli affari, nonché il miglioramento della tecnica delle vendite e dei servizi;
- accertare, in base alle norme vigenti, che le merci, i veicoli e gli imballaggi corrispondano ai requisiti prescritti;
- vigilare sulla applicazione delle norme vigenti sulla produzione, conservazione e tracciabilità dei Prodotti;
- eseguire o disporre saltuarie ispezioni, nelle ore di chiusura e in particolare in quelle notturne;
- far accertare, a richiesta degli Operatori, la specie, la varietà e la qualità dei Prodotti nonché la loro idoneità o inidoneità (parziale o totale) alla vendita e rilasciare apposita certificazione;
- vietare la vendita di prodotti non idonei dal punto di vista merceologico – qualitativo;
- vigilare affinché le attività nell'ambito del Mercato si svolgano secondo le norme di legge e del Regolamento;
- effettuare la verifica del peso
- sovrintendere alle operazioni di consegna e restituzione dei Magazzini.

Per la gestione del Mercato Ortofrutticolo di Vicenza si prevede una struttura snella e funzionale, in cui le attività sono affidate a figure con compiti ben definiti, assunte dalla società di gestione o ad essa direttamente collegate



GESTORE DEL MERCATO

È il concessionario del servizio affidato dal Comune

È responsabile del regolare funzionamento del Mercato, dell'assegnazione dei magazzini, del controllo dei servizi e della promozione di progetti di sviluppo e innovazione.

Il Gestore determina il proprio organigramma, le dotazioni organiche, le funzioni e le competenze e assume il personale ritenuto necessario.

È in particolare compito del Gestore:

- oltre a mettere a disposizione gli spazi per la vendita, l'acquisto e la distribuzione dei Prodotti, provvede a fornire i servizi complementari e accessori connessi all'attività di compravendita grossista.
- Per *servizi complementari* si intendono, a titolo esemplificativo e non esaustivo: la movimentazione ed il trasporto delle merci, il controllo degli accessi, l'informazione sui prezzi e sui quantitativi trattati, la gestione e/o controllo degli imballaggi, il controllo della qualità dei prodotti e della loro salubrità, la pulizia delle aree comuni e la rimozione, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, dei materiali di risulta e degli scarti di lavorazione.
- Per *servizi accessori* si intendono, a titolo esemplificativo e non esaustivo: la vigilanza diurna e notturna, il servizio di portierato ed il controllo degli accessi, la ristorazione, la frigo-conservazione, servizi bancari, ospitalità per riunioni e convegni, formazione, organizzazione di eventi e parcheggio per gli autoveicoli.
- Il Gestore può affidare a terzi, in tutto o in parte, i servizi complementari e accessori, secondo i principi di cui al D.Lgs.36/2023.
- Il Gestore si fa carico delle spese per il funzionamento della Commissione di mercato.

SPECIFICHE ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL MERCATO

GESTIONE OPERATIVA DEL MERCATO: RUOLI E FUNZIONI



Per la gestione del Mercato Ortofrutticolo di Vicenza si prevede una struttura snella e funzionale, in cui le attività sono affidate a figure con compiti ben definiti, assunte dalla società di gestione o ad essa direttamente collegate



COMMISSIONE DI MERCATO

- È istituita secondo la composizione e le modalità previste dalla Legge Regionale 30 marzo 1979 n. 20 Art. 8.
- La Commissione è presieduta dal Sindaco del Comune di Vicenza o da un suo delegato.
- Ha compiti di vigilanza e proposta; esprime pareri su orari, tariffe, assegnazioni, regolamento e servizi di mercato, favorendo il dialogo tra gestione e stakeholder.

È in particolare compito della Commissione:

- a) esercitare la vigilanza, compiere gli accertamenti e i controlli necessari e adottare o ratificare i provvedimenti, di cui all'art. 19 della Legge Regionale 30 marzo 1979 n. 20, e quanto altro ritenuto opportuno per il miglior funzionamento del mercato;
- b) collaborare con la Commissione regionale per i mercati nell'ambito dei compiti previsti all'art. 6 Legge Regionale 30 marzo 1979 n. 20;
- c) proporre agli enti interessati le modifiche ed i miglioramenti da apportare alle attrezzature ed ai servizi di mercato, al fine di assicurare la massima produttività e la migliore efficienza funzionale anche sotto l'aspetto igienico-sanitario;
- d) esprimere il proprio parere al Gestore:
 - sugli orari delle operazioni di mercato;
 - sui criteri di massima per le assegnazioni dei punti di vendita e sul numero degli stessi;
 - sui canoni di concessione dei punti di vendita;
 - sulle tariffe dei servizi di mercato;
 - sul regolamento di mercato, suggerendo eventuali modifiche;
 - sull'organico del personale necessario al funzionamento dei servizi di mercato;
 - su ogni altra questione riguardante il commercio nel mercato all'ingrosso;
 - sull'osservanza delle norme di qualità e igienico-sanitarie.

SPECIFICHE ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL MERCATO

GESTIONE OPERATIVA DEL MERCATO: RUOLI E FUNZIONI



Per la gestione del Mercato Ortofrutticolo di Vicenza si prevede una struttura snella e funzionale, in cui le attività sono affidate a figure con compiti ben definiti, assunte dalla società di gestione o ad essa direttamente collegate

RUOLI OPERATIVI ALL'INTERNO DEL MERCATO

Personale addetto al mercato
(Operatori)



Assegnatari
(Venditori e Compratori)



Consumatori privati



- soggetti ammessi ai mercati in quanto interessati alle negoziazioni
 - individuati e assunti dal Gestore
 - comprende le figure necessarie al funzionamento dei servizi:
 - Pulizia e smaltimento rifiuti
 - Servizio di verifica del peso
 - Selezione, cernita ed imballaggio della frutta e verdura
 - Orario e calendario
- soggetti che esercitano attività di acquisto e vendita all'ingrosso
 - soggetti titolari di posteggi dati in concessione all'interno del mercato
 - soggetti che devono rispettare le norme del Regolamento di mercato e gli obblighi contrattuali
- accesso consentito solo in specifiche fasce orarie e condizioni stabilite dal Regolamento
 - possibilità di acquisto diretto di prodotti freschi
 - utenti finali che contribuiscono alla valorizzazione del mercato come spazio aperto alla città

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

PRIME INDICAZIONI DEL MODELLO GESTIONALE

REGOLAMENTO DI MERCATO

SPECIFICHE ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL MERCATO

IPOTESI DI GESTIONE OPERATIVA DEL MERCATO

REPORT INCONTRO CON STAKEHOLDER

OBIETTIVI DI INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

VALUTAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

MAPPATURA SINERGIE CON ATTORI LOCALI

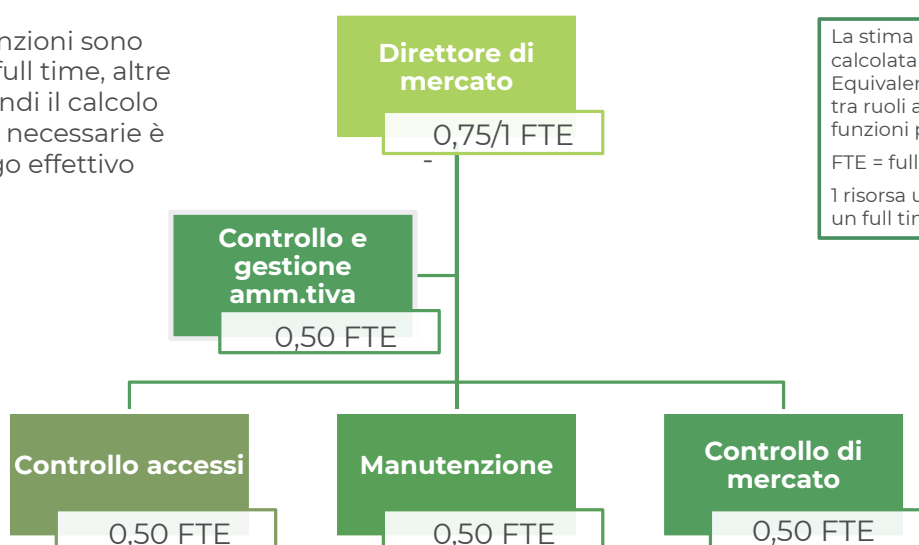
PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA MERCATALE IN CHIAVE MULTIFUNZIONALE

IPOTESI DI GESTIONE OPERATIVA DEL MERCATO

IPOTESI DI ORGANIGRAMMA

Il mercato di Vicenza può essere gestito attraverso una struttura operativa snella, articolata in 3 funzioni chiave: direzione, controllo e supporto tecnico, con impiego differenziato in base al fabbisogno effettivo

Alcune di queste funzioni sono riconducibili ad un full time, altre a tempi parziali, quindi il calcolo delle risorse umane necessarie è fatto sul loro impiego effettivo



Stima dei principali costi operativi necessari per la gestione del mercato

Stima **costi di gestione, in un range di 170k-200k annui**

- Costi del personale in un range di 100k-130k annui, pari a circa 3 FTE :
 - Stima di 1,5 FTE (full time equivalent) in gestioni tecniche (accessi, manutenzione, controllo di mercato)
 - Stima di 0,5 FTE in funzioni di amministrazione
 - Stima di 0,75 / 1 FTE in direzione
- Stima costi utenze in un range di 25k-30k annui
- Stima costi manutenzione in un range di 35k-45k annui

Stima di FTE:

- 1 FTE direzione = 50-55 k
- 1 FTE amministrazione 35-40 k
- 1 FTE operativo = 30-35 k

Noi consideriamo possibile il perseguimento di obiettivi di ottimizzazione dei costi attraverso **economie di scala gestionali**. La gestione attuale del mercato permette di spalmare le risorse impiegate su più attività.

È chiaro che un eventuale allargamento delle attività sviluppate dentro il mercato (e quindi un allungamento degli orari di funzionamento dell'area mercatale) permetta di ottimizzare al meglio le risorse impiegate, **creando significative economie di «scala» e di «scopo»**.

Le principali voci economiche previste dalla IV Direttiva per le società di gestione 1/5)

concetti di base per l'elaborazione del conto economico del mercato

- L'immobile "mercato" è nel possesso della società che gestisce il mercato (affitto, concessione)
- I servizi gestiti dalla società direttamente o indirettamente sono:
 - Servizio di portineria e controllo degli accessi;
 - Gestione servizi e funzionamento del Mercato e delle attività interne;
 - Manutenzione ordinaria degli impianti e delle strutture;
 - Pulizia di tutte le aree comuni e dei locali in concessione che non siano assegnate unicamente ad operatori per le proprie attività (es. locali non occupati, servizi igienici a uso dei grossisti);
 - Derattizzazione generale dell'intera area del Mercato;
 - Ammassamento, sgombero neve e spargimento sale nelle aree interne al Mercato
- I corrispettivi relativi al mercato rappresentano i ricavi dell'attività caratteristica della società (ingressi, canoni concessioni, locazioni)
- La società deve essere in grado di effettuare attività di vendita diretta di prodotti agroalimentari, purché acquistati presso i concessionari di mercato, in modo da contribuire ad aumentare la loro redditività
- La società può effettuare altre attività di servizi e commercializzazione non strettamente legate alle attività di mercato grossista, ma in questo caso dovranno necessariamente avere altre contabilità e rendicontazioni



Le principali voci economiche previste dalla IV Direttiva per le società di gestione 2/5)

SCHEMA DI CONTO ECONOMICO (CODIFICA BILANCIO IV DIRETTIVA)									
A) VALORE DELLA PRODUZIONE									
1)	<u>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</u>								
	canoni per concessioni								
	canoni per locazioni								
	ricavi per ingresso utenti								
5)	<u>Altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</u>								
	...								
B) COSTI DELLA PRODUZIONE									
6)	<u>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</u>								
	materiali di consumo								
	cancelleria								
	trasporti								
	carburante								
	...								
7)	Per servizi								

Autore:
l'elecazione dipende dalla struttura organizzativa; questo è solo un esempio di quali potrebbero essere

Autore:
l'elecazione dipende dalla
struttura organizzativa;
questo è solo un esempio
di quali potrebbero essere

2/5



Le principali voci economiche previste dalla IV Direttiva per le società di gestione 3/5)

7)	Per servizi
	Spese per custodia
	Servizi di facchinaggio mercato
	Spese per pulizie
	Spese per servizi di vigilanza
	Spese derattizzazione, disinfestazione e disinfestazione
	Spese sgombero neve e spargimento sale
	Spese di manutenzione ordinaria fabbricati
	Spese di manutenzione ordinaria attrezzature, impianti, macchinari, ...
	Acqua
	Energia elettrica
	Riscaldamento
	Spese telefoniche
	Spese postali
	Spese condominiali
	Assicurazioni
	Servizi di Pubblicità e marketing
	Consulenze Legali e notarili
	Consulenze Amministrative
	Consulenza in materia di lavoro
	Consulenza informatica
	Consulenze tecniche
	Pedaggi autostradali
	Spese per viaggi e trasferte
	Spese per alberghi e ristoranti
	Spese per servizi di accoglienza
	Spese per fiere, eventi e Convegni
	Spese bancarie
	Servizio smaltimento rifiuti (TARI)
	Compensi amministratori
	Compensi sindaci
	Compensi revisore

Autore:
l'elencazione dipende
dai servizi di cui si fa
carico la società di
gestione

Autore:
l'elencazione dipende
dalla struttura
giuridica della società
di gestione

3/5

4/5

5/5

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

PRIME INDICAZIONI DEL MODELLO GESTIONALE

REGOLAMENTO DI MERCATO

SPECIFICHE ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL MERCATO

IPOTESI DI GESTIONE OPERATIVA DEL MERCATO

REPORT INCONTRO CON STAKEHOLDER

OBIETTIVI DI INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

VALUTAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

MAPPATURA SINERGIE CON ATTORI LOCALI

PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA MERCATALE IN CHIAVE MULTIFUNZIONALE

REPORT INCONTRO CON STAKEHOLDER

SOCIETÀ COOPERATIVA ORTO VI (attuale società concessionaria del servizio mercatale)



Incontri con la società concessionaria del servizio mercatale per approfondire la gestione economico-amministrativa del mercato

Data	Partecipanti	Obiettivo dell'incontro
1 luglio 2025	Orto.VI società cooperativa: Donatella Bergamo (Responsabile amministrativo) CIBUSALUS: Luca Lanini (COO CibuSalus), Beatrice Giacomuzzo (Consultant CibuSalus) Comune di Vicenza: Ass. Cristina Balbi (Assessore allo sviluppo economico e al territorio), Avv. Gianluigi Carrucciu (Direttore dell'Area servizio al territorio e Direttore Settore Suap Edilizia Privata, Sport, Manifestazioni), altro personale del Settore SUAP Commercio e Settore Programmazione, Contabilità Economico Finanziaria	A seguito di richiesta formale tramite PEC spedita dal Comune di Vicenza in data 16/06/2025 a ORTO.VI Società Cooperativa si intende approfondire l'andamento e consistenza delle entrate economiche del mercato, esplicitando in maniera più analitica i dati relativi alle "fatture" e "corrispettivi". Tra cui: 1) canoni dei grossisti derivanti da concessioni di spazi (suddivisi per ogni Ditta grossista/operatore); 2) pagamenti per la concessione temporanea di aree interne (produttori sotto-tettoia e piazzale); 3) riscossioni derivanti dall'accesso al Mercato (pedaggi), con dettaglio riguardo a: tesseramenti degli operatori/fruitori del Mercato, abbonamenti veicoli, entrate automezzi acquirenti, altre entrate da introitate
25 agosto 2025	Orto.VI società cooperativa: Donatella Bergamo (Responsabile amministrativo), Ada Serafini (dipendente Orto.Vi), Nico Rossi (presidente del consiglio di quartiere n.7) e Massimo Frosi (ingegnere e imprenditore) Comm. Mariella Mendogni, Avv. Laura Servetti CIBUSALUS: Luca Lanini (COO CibuSalus), Gabriele Fregonese (Senior consultant Sinloc) e Giulia Santi (Senior consultant CibuSalus) Comune di Vicenza: Ass. Cristina Balbi (Assessore allo sviluppo economico e al territorio), Avv. Gianluigi Carrucciu (Direttore dell'Area servizio al territorio e Direttore Settore Suap Edilizia Privata, Sport, Manifestazioni), altro personale del Settore SUAP Commercio e Settore Programmazione, Contabilità Economico Finanziaria	A seguito di richiesta formale tramite PEC da parte di Orto.Vi alla c.a. del Comune di Vicenza, si accoglie la manifestazione di interesse di Orto.Vi a collaborare e ad illustrare la loro visione Revisione Bozza di regolamento di mercato



Coinvolgimento di attori economici strategici per favorire una visione condivisa di rilancio e rigenerazione dell'area mercatale

Data	Partecipanti	Obiettivo dell'incontro
4 agosto 2025	- Vicenza Logistic City Center S.r.l.: a.u. Alessandro Mariotto - Rappresentanti di Confindustria e Confcommercio - CIBUSALUS: Luca Lanini (COO)	Raccogliere le opinioni delle associazioni di categoria in merito al funzionamento attuale del mercato, alle aspettative per il suo sviluppo futuro e alle innovazioni ritenute necessarie per migliorarne l'efficienza e la competitività
5 agosto 2025	- Vicenza Logistic City Center S.r.l.: a.u. Alessandro Mariotto - CIBUSALUS: Luca Lanini (COO), Beatrice Giacomuzzo (Consultant CibuSalus) - Comune di Vicenza: Ass. Cristina Balbi (Assessore allo sviluppo economico e al territorio), Avv. Gianluigi Carrucciu (Direttore dell'Area servizio al territorio e Direttore Settore Suap Edilizia Privata, Sport, Manifestazioni), altro personale del Settore SUAP Commercio e Settore Programmazione, Contabilità Economico Finanziaria	Ascolto e coinvolgimento della società Ve/oce (attuale servizio di eco-logistica per la ZTL di Vicenza) a seguito dell'interesse manifestato a partecipare al rafforzamento del modello di governance del mercato grossista e a progetti di rivalizzazione e valorizzazione dell'intera area mercatale



Coinvolgimento di stakeholder rilevanti ai fini di elaborare una proposta strategica per la valorizzazione dell'area mercatale in chiave multifunzionale, attraverso la ricognizione delle progettualità già previste o attivate dall'amministrazione comunale

Data	Partecipanti	Obiettivo dell'incontro
20 Maggio 2025 10 Giugno 2025 Luglio/Agosto 2025	- CIBUSALUS: Luca Lanini (COO CibuSalus), Giulia Santi (Senior consultant CibuSalus), Beatrice Giacomuzzo (Consultant CibuSalus), Cristina Boaeretto (Responsabile segmento Pubbliche Amministrazioni Sinloc); Gabriele Fregonese (Senior Consultant Sinloc) - Comune di Vicenza: Ass. Cristina Balbi (Assessore allo sviluppo economico e al territorio), Avv. Gianluigi Carrucciu (Direttore dell'Area servizio al territorio e Direttore Settore Suap Edilizia Privata, Sport, Manifestazioni), altro personale del Settore SUAP Commercio e Settore Programmazione, Contabilità Economico Finanziaria - Comune di Vicenza: Ass. Sara Baldinato (Assessore all'ambiente, alle politiche energetiche e al patrimonio), Mara Mignone (Dr.ssa Mara Mignone, collaboratrice Ufficio Progettazione Europea) - AZARCHITETTI - Arch. Alessandro Zanguio	Prosecuzione degli incontri con gli uffici tecnici del Comune di Vicenza, finalizzata alla ricognizione degli strumenti urbanistici vigenti e all'individuazione di vincoli, opportunità e possibili scenari di riuso e valorizzazione dell'area mercatale e delle zone limitrofe Analisi delle progettualità già previste o attivate dall'Amministrazione comunale per la valorizzazione dell'area. Coinvolgimento del Comune di Vicenza in un progetto europeo HORIZON incentrato sugli acquisti pubblici sostenibili e sugli stili di vita salutari per la valorizzazione dell'area mercatale, inizialmente promosso con l'Assessorato all'Urbanistica e successivamente orientato verso iniziative legate alla ristorazione scolastica Interlocuzione informale con rappresentanti della proprietà dell'area adiacente al Mercato (Magazzini Generali) per approfondire esistenza di progettualità future

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

PRIME INDICAZIONI DEL MODELLO GESTIONALE

REGOLAMENTO DI MERCATO

SPECIFICHE ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL MERCATO

IPOSTESI DI GESTIONE OPERATIVA DEL MERCATO

REPORT INCONTRO CON STAKEHOLDER

OBIETTIVI DI INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

VALUTAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

MAPPATURA SINERGIE CON ATTORI LOCALI

PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA MERCATALE IN CHIAVE MULTIFUNZIONALE

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

VALORIZZAZIONE DELL'AREA E INTEGRAZIONE CON LE POLITICHE URBANE ALIMENTARI



Lo studio di fattibilità accompagna l'Amministrazione nella lettura delle opportunità urbanistiche, nella costruzione di nuove sinergie territoriali e nella definizione di una proposta di sviluppo multifunzionale del mercato, integrandolo nelle strategie di rigenerazione urbana e nelle politiche alimentari della città, valorizzandone il ruolo all'interno del sistema urbano

Fase 3	Attività	Obiettivo
Valutazione delle opportunità di riqualificazione urbana	- Ricognizione delle progettualità già previste o attivate dall'amministrazione comunale, con particolare attenzione agli strumenti urbanistici vigenti e alle aree limitrofe. - Individuazione di scenari di riuso funzionale delle aree in disuso o sottoutilizzate, in coerenza con gli obiettivi di rigenerazione urbana, attrattività e sostenibilità.	L'obiettivo è restituire un quadro completo e coerente delle opportunità urbanistiche legate all'area del mercato, attraverso l'analisi degli strumenti vigenti, la ricognizione degli spazi dismessi o sottoutilizzati e la mappatura dei possibili partner locali. Verranno delineate alcune proposte per la trasformazione del mercato in un hub urbano multifunzionale e delle linee guida per la sua integrazione nelle strategie di rigenerazione urbana e nelle politiche alimentari della città, tenendo conto dei bisogni territoriali e delle priorità dell'amministrazione. Sarà inoltre effettuata una prima valutazione della sostenibilità economica e gestionale del modello proposto, insieme a un'analisi delle potenziali fonti di finanziamento attivabili.
Mappatura sinergie con attori locali	Supporto al Comune nell'identificazione degli interessi di soggetti pubblici e privati presenti sul territorio (es. aziende agroalimentari, università, associazioni, investitori) potenzialmente interessati a collaborazioni.	
Proposta di sviluppo dell'area mercatale in chiave multifunzionale	- Supporto al Comune per l'elaborazione di una proposta strategica che valorizzi l'area come hub urbano multifunzionale, connesso al tessuto commerciale, logistico e sociale della città. - Supporto alla definizione di linee guida per l'integrazione di funzioni innovative (es. spazi per eventi, food hall, aree educative e culturali) compatibili con l'identità e la vocazione agroalimentare del mercato	

La fase conclusiva del progetto si è articolata nelle attività sotto elencate che hanno permesso di fare un'analisi e una ricognizione degli spazi esistenti nell'area mercatale per l'elaborazione di una proposta strategica che valorizzi l'area come hub urbano multifunzionale

1. Valutazione delle opportunità di riqualificazione urbana

Nel corso del progetto è stata condotta un'analisi approfondita dell'area mercatale, integrando lo studio degli strumenti urbanistici vigenti con sopralluoghi e confronti con il Settore Mobilità e Urbanistica. L'attività ha permesso di individuare criticità e potenzialità dell'area, evidenziando gli spazi dismessi o sottoutilizzati e valutandone le possibili destinazioni d'uso in funzione degli obiettivi di rigenerazione urbana e del riposizionamento del mercato nel sistema cittadino.

2. Mappatura sinergie con attori locali

Sono stati organizzati incontri mirati con operatori economici, associazioni di categoria, imprese agroalimentari e soggetti istituzionali per raccogliere esigenze, priorità e visioni sul futuro del mercato. Dal processo di ascolto è emersa una prima mappa delle possibili collaborazioni, che ha permesso di delineare interessi convergenti e opportunità di integrazione tra mercato, logistica urbana, formazione, innovazione e filiere locali.

3. Proposta di sviluppo dell'area mercatale in chiave multifunzionale

Sulla base delle analisi e degli esiti del confronto con gli stakeholder, è stata elaborata una proposta di sviluppo che configura l'area mercatale come un nodo urbano multifunzionale, capace di integrare funzioni commerciali, logistiche, educative e culturali. La proposta include linee guida operative per la trasformazione dell'area, scenari di utilizzo degli spazi non saturi e un inquadramento preliminare delle possibili fonti di finanziamento e della sostenibilità economico-gestionale del nuovo modello.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

PRIME INDICAZIONI DEL MODELLO GESTIONALE

REGOLAMENTO DI MERCATO

SPECIFICHE ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL MERCATO

IPOTESI DI GESTIONE OPERATIVA DEL MERCATO

REPORT INCONTRO CON STAKEHOLDER

OBIETTIVI DI INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

VALUTAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

MAPPATURA SINERGIE CON ATTORI LOCALI

PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA MERCATALE IN CHIAVE MULTIFUNZIONALE



Planimetria dei posteggi per l'esercizio del commercio di prodotti ortofrutticoli e/o agroalimentari per un totale di **8.345 mq di superfici di vendita coperte**

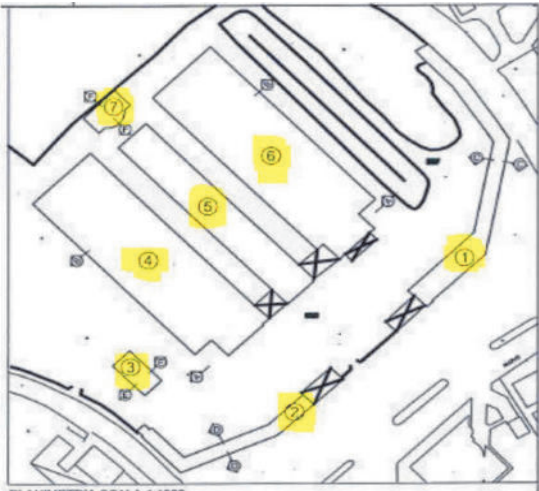


Immagine 1 – Planimetria (da: avviso pubblico concessione in uso locali, Comune di Vicenza)
n.1= padiglione esterno lato est;
n.2= padiglione esterno lato ovest;
n.3= blocco magazzini;
n.4= padiglione interno lato ovest;
n.5= padiglione interno centrale;
n.6= padiglione interno lato est;
n.7= blocco bagni lato nord

Descrizione	Q.tà
Stand/magazzini grossisti destinati a vendita e altri (apiario, emporio solidale,)	7.616 mq
Numero grossisti (v. slide 24)	11
n. stand "di testa"	2
n. stand "ordinari" (n.2 no P.1°)	32
n. posteggio sotto portico	1
n. stand ittici	2,5
n. aree di vendita (padiglione esterno lato ovest = A/2)	1
Aree produttori sotto tettoia (delimitazioni = 3 file x 54 posti considerati 4,5 mq ciascuno)	162
	729 mq
Totale superfici di vendita coperte	8.345 mq



L'analisi definitiva della valorizzazione economica del mercato (dati 2024) ha individuato ricavi complessivi pari a circa **482 mila euro** comprensivi sia dei ricavi incassati (423K) che dei persi (59K).

NB: ricavi POTENZIALI = incassati + persi

UTENTI IVA	MQ totali	CANONE ANNUALE (RICAVI)
N° 11 grossisti	5.108,06 mq 18.350,30 € X 12	220.203,60 € + IVA
N° 7 altri operatori (di cui: 2.100mq x 50€/anno = apiario didattico 660mq x gratis = emporio solidale 1.800mq x 582,36€/anno + IVA = ricicleria interna)	6.991,50 mq 8.724,86 X 12	104.698,32 € + IVA
N° 90 ca. produttori Canone pagato direttamente al concessionario	729 mq (coperto) 500 mq (area piazzale) di cui: 127,42 mq utilizzato 372,58 mq (inutilizz.)	47.739,58 € + IVA ricavo potenziale di cui: Incassati 28.332,30 € (59,3%) Persi: 19.407,28 € (40,7%)
Spazi/stalli liberi	836 mq	39.662,20 € + IVA Ricavi persi
Riscossione pedaggi	Dato al 2024 effettivamente incassato, come da informazione del concessionario	69.582,74 € + IVA
TOTALI Oltre 100 operatori in concessione NB: il numero dei produttori è variabile, ns stima intorno ai 90 soggetti	14.164 mq di mercato	481.886,44 € + IVA Ricavi totali attesi Di cui: Incassati: 422.816,96 € (87,7%) Persi : 59.069,48 € (12,3%)

VALORIZZAZIONE ECONOMICA AREA DI MERCATO: DETTAGLIO CANONE PRODUTTORI (2/4)



Abbiamo stimato un ricavo **potenziale (incassato+perso)** nelle cd. «**aree interne**» per circa **48mila euro**, calcolato sulla potenzialità dell'intera area, nell'ipotesi di utilizzo totale degli spazi. Gli incassi effettivi dai produttori sono stati pari a **28.332,30 euro** nel corso del 2024

PRODUTTORI	N. STALLI	MQ	CANONE ANNUALE netto IVA		RICAVI *
PRODUTTORI «sotto tettoia» in spazi coperti	n° 162 stalli sotto tettoia e posizionati su tre file A, B, C Ogni stallone misura 4,5 mq (1,5 mt X 3,0 mt)	4,5 mq X 162= 729,00 mq (a)	n. 1 Area produttori sotto tettoia con 162 stalli	205,09 € (da moltiplicare per 162 stalli)	33.224,58 € (A) Ricavo potenziale Di cui: 24.846,74 € (B) (ricavo incassato) 8.377,84 € (C) (ricavo perso)
PRODUTTORI in spazi esterni nell'area piazzale di ingresso (fiori, piante, primizie, ecc.)	Totale: testata centrale 150 mq testata est fronte 260 mq Tastata est fianco 90 mq Di cui occupato: spazio utilizzato n° 4 produttori (piazzale e lato tettoia) Di cui inutilizzato:	500,00 mq (b) 127,42 mq 372,58 mq	Ingresso e stazionamento in area piazzale	29,03 €	14.515,00 € (D) Ricavo potenziale Di cui: 3.485,56 € (E) (ricavo incassato) 11.029,44 € (F) (ricavo perso)
TOTALI CANONI PRODUTTORI	Spazi coperti sotto tettoia + spazi nell'area piazzale	1.229 mq (c=a+b)			47.739,58 € + IVA (A+D) ricavo potenziale Di cui: Incassati 28.332,30 € (59,3%) Persi: 19.407,28 € (40,7%)

(*) il calcolo del canone annuale è su base potenziale, ipotizzando la presenza di 162 operatori con utilizzo di tutti gli stalli e per tutti i 12 mesi ed alle vigenti tariffe 2024 (misurate su valore base 2017 più adeguamento ISTAT)

VALORIZZAZIONE ECONOMICA AREA DI MERCATO: DETTAGLIO TESSERAMENTI E PEDAGGI (3/4)



Il mercato incassa attualmente (2024) oltre **69 mila euro** a fronte di pedaggi e tessere operatore, come da informazioni fornite dalla Società concessionaria al Comune. In assenza di ogni informazione di dettaglio risulta impossibile validare fare una valutazione su mancati incassi (per mancate comunicazioni, morosità, ecc.).

Decidiamo quindi di inserire questa cifra tal quale nella valorizzazione economica del mercato

PEDAGGI	TIPOLOGIA	RICAVI effettivi 2024
TESSERAMENTI	Grossisti	576,65 €
	Operatori interni	-
	Produttori	1.947,66 €
	Commercianti	3.048,26 €
	Enti assistenziali	22,74 €
ABBONAMENTI VEICOLI		25.037,83€
PEDAGGI	Entrate automezzi acquirenti	25.330,43 €
	Entrate anticipate senza abbonamenti mezzi	12.597,49 €
	Accesso con auto ai privati consumatori (solo al sabato)	-
ALTRO	Utilizzo allaccio elettrico	1.021,68 €
	Blocchetti rilevazione derrate	-
TOTALE		69.582,74 € + IVA



Ai fini di un corretto calcolo delle potenzialità reddituale dell'area vanno considerati anche altri ricavi «persi» legati a spazi/stalli coperti, oggi liberi (2024), per un valore complessivo di **39.622 euro**

SPAZI / STALLI LIBERI	MQ totali	CANONE ANNUALE (RICAVI)
Competenza Ufficio SUAP-Commercio: - posteggi/stand nn. 3, 11 e 12 di 220mq ciascuno canone mensile di 759,47 € + IVA per l'anno 2024 (e soggetto ad aggiornamento ISTAT annuale) - magazzini minori 10/B, 11/B e 12/B di 27 mq ciascuno canone mensile di 64,48 € + IVA per l'anno 2024 (e soggetto ad aggiornamento ISTAT annuale)	660 mq + 81mq =741mq	9113,64€ (canone annuale) X3 = 27.340,92€ + 773,76€ (canone annuale) X3 = 2.321,28€ =29.662,20 €
Competenza Ufficio Patrimonio - Fg. 45 Mapp. 58: - Sub 4 = proposto a concessione della durata di anni 9 e per il canone annuo di € 5.850,00 + IVA - bando deserto - Sub 10 = proposto a concessione della durata di anni 9 e per il canone annuo di € 4.150,00 + IVA - bando deserto	consistenza mq 53 – superficie catastale mq 56 + consistenza mq 42 – superficie catastale mq 50 = consistenza 95mq	€ 5.850,00 X1 + € 4.150,00 X1 =10.000 €
	836mq	39.662,20 € + IVA Ricavi persi



OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E PIANO DI LAVORO
PRIME INDICAZIONI DEL MODELLO GESTIONALE
REGOLAMENTO DI MERCATO

SPECIFICHE ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL MERCATO
IPOTESI DI GESTIONE OPERATIVA DEL MERCATO
REPORT INCONTRO CON STAKEHOLDER

OBIETTIVI DI INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

VALUTAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

MAPPATURA SINERGIE CON ATTORI LOCALI

PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA MERCATALE IN CHIAVE MULTIFUNZIONALE



Il processo di ascolto ha permesso di raccogliere visioni e priorità degli attori locali, integrando anche gli elementi emersi dalle consultazioni 2024. La mappatura evidenzia interessi convergenti e possibili collaborazioni utili allo sviluppo dell'area mercatale.

Nel corso del progetto 2025 è stato condotto un nuovo ciclo di ascolto finalizzato a raccogliere esigenze, priorità e visioni sul futuro del mercato. A tali attività si affianca il patrimonio informativo già acquisito nel **2024**, durante il precedente lavoro con il Comune, che ha incluso – tra gli altri – colloqui con **Pedon S.p.A.** e con **Molino Rossetto Livio Srl**, preziosi per comprendere il ruolo delle imprese agroalimentari nell'evoluzione del mercato.

Il processo complessivo di ascolto ha permesso di:

- **Raccogliere osservazioni strategiche** dal tessuto imprenditoriale locale e individuare aspettative e fabbisogni rispetto alla governance futura del mercato.
- **Esplorare criteri di inclusione delle aziende** e opportunità legate alle filiere tipiche e ai produttori del territorio.
- **Valutare soluzioni di valorizzazione dei prodotti freschi e dei servizi logistici**, comprese iniziative a shelf-life corta coerenti con la visione di un hub cittadino del cibo.
- **Analizzare l'interesse delle imprese** verso modelli di sviluppo dell'area mercatale, anche attraverso partnership pubblico-private o modalità innovative di gestione.
- **Individuare sinergie e collaborazioni potenziali** tra mercato, logistica urbana, formazione, innovazione e filiere locali.



Coinvolgimento di attori economici strategici per favorire una visione condivisa di rilancio e rigenerazione dell'area mercatale

Data	Partecipanti	Obiettivo dell'incontro
19 novembre 2025	▪ CIBUSALUS: Luca Lanini (COO), Giulia Santi (Senior consultant CibuSalus) ▪ Comune di Vicenza: Ass. Cristina Balbi (Assessore allo sviluppo economico e al territorio), Avv. Gianluigi Carrucciu (Direttore dell'Area servizio al territorio e Direttore Settore Suap Edilizia Privata, Sport, Manifestazioni), altro personale del Settore SUAP Commercio e Settore Programmazione, Contabilità Economico Finanziaria, Dott.ssa Lorena Urban e Dott.ssa Lisa Scuccato (Servizio urbanistica)	Presentazione del Masterplan in corso di elaborazione con <i>Arup</i> e illustrazione del Meta-progetto dell'area mercato, dei parcheggi limitrofi e dell'area ex Magazzini Generali. Condivisione degli indirizzi progettuali preliminari e delle principali evidenze emerse dalla delivery Vicenza 2024, utili all'impostazione del percorso di rilancio e rigenerazione dell'area mercatale.
13 ottobre 2025 22 settembre 2025	▪ CIBUSALUS: Luca Lanini (COO), Giulia Santi (Senior consultant CibuSalus) ▪ Comune di Vicenza: Ass. Cristina Balbi (Assessore allo sviluppo economico e al territorio), Avv. Gianluigi Carrucciu (Direttore dell'Area servizio al territorio e Direttore Settore Suap Edilizia Privata, Sport, Manifestazioni), altro personale del Settore SUAP Commercio e Settore Programmazione, Contabilità Economico Finanziaria, Carlo Andriolo Dirigente Settore Mobilità Trasp., Ferruccio Lembo Dirigente presso Settore Avvocatura	Riunione di approfondimento con il Settore Mobilità per valutare sinergie tra interventi urbanistici, accessibilità, funzionalità dei flussi logistici e futuro assetto dell'area mercato.
27 novembre 2025	• Uffici progettazione europea Comune di Vicenza: Dott.ssa Mara Mignone (Ufficio Progettazione Europea / European Projects Office) e Dott.ssa Donata Gaspari (Ufficio Progettazione europea - Autorità Urbana di Vicenza) ▪ CIBUSALUS: Luca Lanini (COO), Giulia Santi (Senior consultant CibuSalus)	• Raccolta di aggiornamenti sulle progettualità europee in corso presso l'Area Urbana di Vicenza, con particolare riferimento alla partecipazione al programma IURC (Cluster 4 – Economia Circolare) e alle attività in avvio nell'ambito delle Comunità di pratica. • Chiarimento del perimetro delle iniziative finanziabili nel contesto della Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile (PR Veneto FESR 2021–2027), confermando che non sono previsti né finanziabili interventi specifici sulla promozione del cibo salutare. • Allineamento sulle eventuali opportunità future di collaborazione tra le progettualità europee attive e il percorso di valorizzazione dell'area mercatale, incluse possibili sinergie con i temi dell'economia circolare e della rigenerazione urbana.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

PRIME INDICAZIONI DEL MODELLO GESTIONALE

REGOLAMENTO DI MERCATO

SPECIFICHE ATTIVITÀ DI GESTIONE DEL MERCATO

IPOSTESI DI GESTIONE OPERATIVA DEL MERCATO

REPORT INCONTRO CON STAKEHOLDER

OBIETTIVI DI INTERVENTO E PIANO DI LAVORO

VALUTAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

MAPPATURA SINERGIE CON ATTORI LOCALI

PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA MERCATALE IN CHIAVE MULTIFUNZIONALE

PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA MERCATALE IN CHIAVE MULTIFUNZIONALE

ELABORAZIONE DI UNA VISION E CONCEPT

L'intervento prevede l'elaborazione di una **vision** e di un **concept** per il mercato ortofrutticolo di Vicenza sul tema del cibo e della salute come motori di innovazione, cultura e coesione sociale

Un hub multifunzionale «Città del Cibo»

un luogo aperto e inclusivo in cui imprese e cittadini collaborano *per* costruire nuove consapevolezze sui legami tra alimentazione, benessere e territorio

La consapevolezza alimentare

Il **hub multifunzionale «Città del Cibo»** rappresenta un luogo di incontro fra cittadini, imprese, associazioni e istituzioni sulla **cultura del cibo** di un territorio, in termini di prodotti alimentari, scambi commerciali, diffusione della conoscenza del nutrirsi in modo sano e sostenibile.

Uno spazio ibrido per cultura e innovazione, dove attività educative, iniziative divulgative, eventi tematici e percorsi formativi favoriscono una maggiore consapevolezza sui legami tra alimentazione, salute e qualità della vita.

PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA MERCATALE IN CHIAVE MULTIFUNZIONALE
ELABORAZIONE DI UNA VISION E CONCEPT



La progettazione di un **hub multifunzionale** che unisce imprese, cittadini e università per sperimentare nuove connessioni tra cibo, salute e innovazione

CONTENUTI

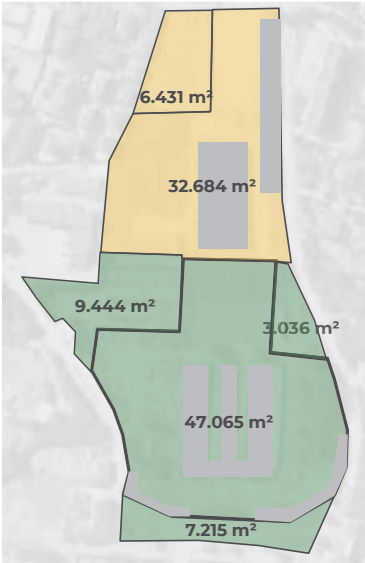
- Business centre incentrato sul tema del cibo e dedicato a imprese e filiere agroalimentari locali
- Spazi dedicati alla formazione universitaria e tecnica professionale
- Esposizione e vendita prodotti del territorio
- Somministrazione di alimenti e bevande
- Eventi culturali presentazioni di libri e iniziative legate al cibo, alla salute e all'alimentazione
- Spazi per laboratori di cucina aperti a scuole e associazioni

OBIETTIVI



PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA MERCATALE IN CHIAVE MULTIFUNZIONALE
INTERVENTI NECESSARI ALLA TRASFORMAZIONE

A supporto della proposta di hub multifunzionale, si propone di valutare la possibilità di integrare ulteriori funzioni nell'area mercatale per consolidare il Padiglione "La Città del Cibo"

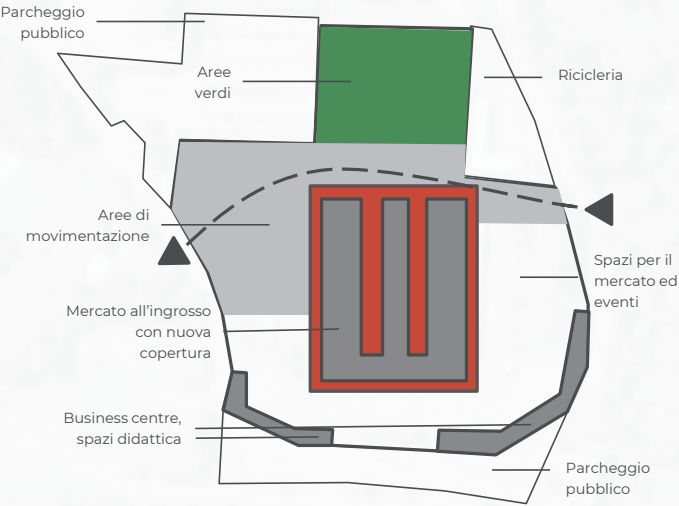


■ Aree pubbliche ■ Aree private

		Descrizione e indicazioni progettuali	Dimensione
FUNZIONI GIÀ INSEDIATE	MERCATO ALL'INGROSSO	Necessità di mantenere il blocco logistico/ mercato all'ingrosso in un'unica area ben delimitata e accessibile per questioni di sicurezza e gestione dei flussi Spazi per: grossisti, spazio magazzini, La Veloce	
	EMPORIO ALIMENTARE/HUB SOLIDALE	Valutare anche una struttura/cella refrigerata per stoccaggio di eccedenze alimentari e per creare uno spazio che diventi il luogo in cui le associazioni che si occupano di redistribuzione alimentare possono approvvigionarsi Aumento di spazi dedicati all'Emporio per includere sartoria	13.000 m²
	UFFICI	Uffici del Direttore e del personale impiegato dal Mercato	300 m²
FUNZIONI AGGIUNTIVE	PADIGLIONE FOOD POLICY	Al fine di sviluppare corsi, didattica anche in collaborazione con Università, centri di ricerca, ecc.	2.000m²
	BUSINESS CENTRE	Disponibile per sedi di consorzi non ancora considerati	1.000 m²
	PADIGLIONE MERCATO	Food corner, spaccio dell'apiario, laboratori, tabaccheria, ecc.	4.000 m²
	SPAZI VERDI	Orti urbani, serre, ecc.	Da definirsi

PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA MERCATALE IN CHIAVE MULTIFUNZIONALE
AREA PUBBLICA: IPOTESI DI INTERVENTO – SCENARIO 1

Il primo scenario non prevede demolizioni, ma solo ristrutturazione degli stand ed una **nuova copertura** su tutto il mercato grossista esistente al fine di ampliarne gli spazi fruibili e una contestuale **sistemazione degli spazi esterni** con una **rimodulazione delle aree di movimentazione**



Demolizione Nuova edificazione Demolizione e nuova edificazione con ampliamento Recupero esistente

Copyright 2025 - CibuSalus Srl e Sinloc SpA

PRO

- **Delimitazione più efficace delle aree di movimentazione** per permettere di liberare aree nel quadrante in basso a destra per altre attività (es. mercato settimanale, eventi)
- Il **parking esterno si libera anche nei giorni di mercato**
- **Minori costi di trasformazione**

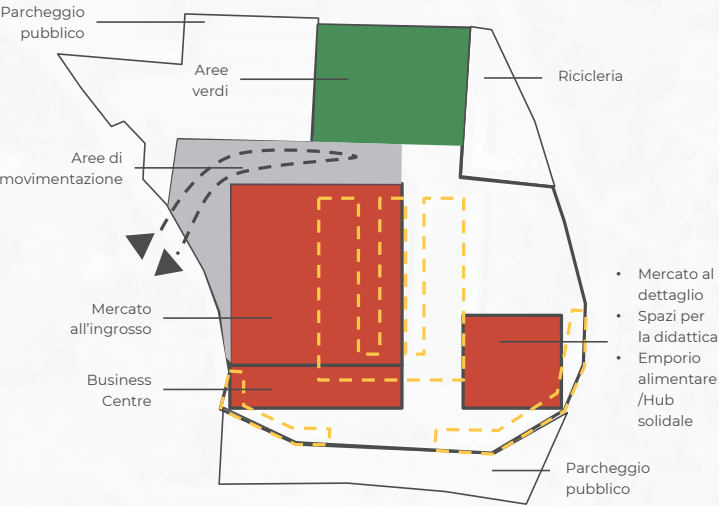
CONTRO

- **Minore riqualificazione generale** dell'area
- **Non risolti i problemi di circolazione mezzi** sia nel BtoB che nel BtoC

57

PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA MERCATALE IN CHIAVE MULTIFUNZIONALE
AREA PUBBLICA: IPOTESI DI INTERVENTO – SCENARIO 2

Il secondo scenario prevede una **completa demolizione e ricostruzione dei fabbricati** per creare un **hub multifunzionale**; oltre a nuovi fabbricati, si prevede il **radicale ripensamento degli accessi e della circolazione interna**, con un accesso carrabile autonomo e una separazione dei flussi BtoB da quelli BtoC



Demolizione Nuova edificazione Demolizione e nuova edificazione con ampliamento Recupero esistente

Copyright 2025 - CibuSalus Srl e Sinloc SpA

PRO

- **Riqualificazione generale** dell'area
- **Delimitazione più efficace delle aree di movimentazione**
- Il **parking esterno si libera anche nei giorni di mercato**
- **Creazione di nuovi spazi** di qualità per l'Hub solidale, il mercato al dettaglio il Business Center

CONTRO

- **Maggiori costi di trasformazione**
- **Tempi di attuazione più lunghi**

58

PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA MERCATALE IN CHIAVE MULTIFUNZIONALE

RACCOMANDAZIONI FINALI

La trasformazione dell'area mercatale richiede il consolidamento delle funzioni esistenti e l'attivazione progressiva di servizi e spazi complementari che rafforzino l'identità del mercato come hub urbano multifunzionale, integrato nelle politiche alimentari, culturali e di rigenerazione della città

Raccomandiamo di valutare tutte le attività necessarie a sostenere lo sviluppo dell'hub polifunzionale, rafforzando nel tempo le funzioni strategiche che possono contribuire alla valorizzazione dell'area mercatale.

In coerenza con la vision e il concept prima delineati, la proposta di hub polifunzionale «**Città del Cibo**» si articola su **5 pilastri**:

- 1. Padiglione della Food Policy:** polo culturale dedicato a formazione, didattica e divulgazione sui temi del cibo sano e sostenibile e dei corretti stili di vita
- 2. Attività mercatali B2B** tradizionali in un contesto rinnovato ed efficientato, a supporto della filiera agroalimentare locale
- 3. Mercato rionale e corner** per la vendita e la somministrazione di prodotti del territorio, di qualità, sani e sostenibili
- 4. Business Center** che accoglie in un unico luogo i consorzi agroalimentari del territorio e altri soggetti della filiera agroalimentare
- 5. Spazi verdi e aree outdoor** dedicati al benessere, all'attività fisica e alla promozione di stili di vita sani e consapevoli.

PROPOSTA DI SVILUPPO DELL'AREA MERCATALE IN CHIAVE MULTIFUNZIONALE

RACCOMANDAZIONI FINALI

Linee guida e proiezioni per la corretta gestione del mercato, in termini di strategie future e di sostenibilità economica

In conclusione, si raccomanda di seguire le seguenti linee guida per la corretta gestione dei passaggi futuri

 LINEE GUIDA PER LA GESTIONE DEL MERCATO

Governance e ruoli

- Modello gestionale chiaro con funzioni definite
- Partecipazione regolata di operatori e partner privati
- Advisory Board per indirizzi strategici e monitoraggio

Sostenibilità economica

- Piano tariffario competitivo e trasparente
- Razionalizzazione dei costi fissi e servizi centralizzati
- Manutenzione programmata e investimenti mirati (es. efficienza energetica)

Innovazione e digitalizzazione

- Sistemi digitali per accessi, prenotazioni, tracciamento flussi
- KPI e dashboard per controllo performance e saturazione spazi

Diversificazione dei ricavi

- Servizi logistici dedicati (stoccaggio, cross-docking)
- Uso polifunzionale degli spazi (eventi, formazione)
- Concessioni per attività complementari (food hall, retail specializzato)

 PROIEZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ FUTURA

Crescita attesa (3-5 anni)

- Aumento saturazione spazi e attrazione nuovi operatori
- +15-20% ricavi da servizi complementari
- Consolidamento del ruolo del mercato nel sistema urbano

Riduzione dei costi operativi

- -25/30% costi energetici con investimenti in efficienza.
- Economie di scala nei servizi comuni
- Ottimizzazione del personale e manutenzioni programmate

Attivazione investimenti pubblico-privati

- Finanziamenti UE (FESR, FEASR, Horizon) e opportunità PNRR
- Interesse di imprese locali per nuove funzioni e servizi
- Modello concessorio per funzioni integrate e attrattive

Posizionamento strategico nel sistema urbano

- Hub multifunzionale per cibo, logistica, cultura e educazione
- Nodo della Food Policy cittadina
- Punto di riferimento per innovazione e filiere territoriali

Luca Lanini

C.O.O. Cibusalus
luca.lanini@cibusalus.eu
+39 335 677 0448

Giulia Santi

Senior Consultant
giulia.santi@cibusalus.eu
+39 335 1628 358

Beatrice Giacomuzzo

Junior consultant
beatrice.giacomuzzo@cibusalus.eu
+39 335 1467 412

Cristina Boaretto

Responsabile segmento
cristina.boaretto@sinloc.com
+39 346 7353122

Gabriele Fregonese

Senior Consultant segmento Public Sector Sinloc
gabriele.fregonese@sinloc.com
+39 335 7654831

Giovanni Litt

Consultant segmento Public Sector Sinloc
giovanni.litt@sinloc.com
+39 335 532 2728

Grazie.
WWW.CIBUSALUS.EU



Con il
contributo di

