



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

**AREA SERVIZI ALLA PERSONA /SETTORE P.I. - CULTURA - SPORT - SERVIZIO
CULTURA**

Tel. 030.7405525 - 7405520
cultura@comune.palazzolosulloglio.bs.it

AVVISO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE A SUCCESSIVA PROCEDURA DI SELEZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE COMMERCIALE DI UNA STRUTTURA DA ADIBIRE A SERVIZIO BAR RISTORANTE NEL COMPARTO DELLA VILLA LANFRANCHI AL FINE DELLA SUA VALORIZZAZIONE E GESTIONE

PREMESSA

L'Amministrazione di Palazzolo sull'Oglio ha avviato un percorso complesso finalizzato alla riqualificazione e rigenerazione del Parco delle Tre Ville, di cui la Villa Lanfranchi ne costituisce il vertice nord. Tale percorso ha già avuto un primo sviluppo con il restauro della scalinata d'accesso al Parco da via Sgrazzuti (ovvero dal Parco Metelli) e intende allargarsi ad altri interventi.

Oltre alla ristrutturazione dell'edificio oggetto della presente manifestazione di interesse, in parte con fondi PNRR, è in corso di definizione un importante progetto sull'intero Parco delle Tre Ville volto alla costruzione di uno spazio multiplo di proposta culturale e di partecipazione civica.

Il contesto del Parco ha pertanto una notevole potenzialità che potrà consolidarsi man mano che prenderanno forma le varie fasi del progetto, sia in termini di migliore fruibilità degli spazi sia in termini di crescita delle proposte.

Con il presente avviso il Comune di Palazzolo sull'Oglio intende effettuare una indagine di mercato finalizzata all'acquisizione di manifestazioni d'interesse ai sensi degli artt. 77 e 78 del D. Lgs. n. 36/2023, ove compatibili, per l'individuazione di operatori economici da invitare alla successiva procedura selettiva, qualora indetta, per l'assegnazione in locazione dei locali in oggetto.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione di operatori economici, in modo non vincolante per l'Ente, senza l'instaurazione di posizioni giuridiche e/o obblighi negoziali nei confronti del Comune di Palazzolo sull'Oglio. Non è pertanto indetta alcuna procedura di gara, di affidamento concorsuale o para-concorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzioni di punteggio. L'indagine è preordinata a conoscere l'assetto del mercato, i potenziali concorrenti, le relative caratteristiche soggettive, le soluzioni tecniche e organizzative possibili, le condizioni economiche e le clausole contrattuali generalmente accettate e comuni in relazione alla specifica tipologia di attività.

Il Comune si riserva quindi la facoltà di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato e di non dare seguito all'indizione della successiva procedura di selezione per l'assegnazione in locazione dei locali in oggetto, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa, nonché di procedere all'invio della lettera d'invito alla presentazione dell'offerta anche in presenza di un'unica manifestazione d'interesse valida.

La procedura di selezione dell'operatore economico, qualora indetta, si svolgerà ai sensi dell'art. 73, lettera c) del regolamento approvato con R.D. n. 287 e nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 1-3 del D. Lgs. 36/2023. I criteri e sotto-criteri saranno specificati nei documenti di gara della successiva procedura di selezione dell'operatore economico.

In analogia al principio della completa digitalizzazione dei contratti pubblici, di cui all'art. 25 del D. Lgs. n. 36/2023, la procedura di selezione verrà condotta tramite una piattaforma telematica certificata. Gli operatori economici interessati, pertanto, dovranno registrarsi sul portale di tale piattaforma che sarà indicata in fase di indizione della selezione e qualificarsi per la Stazione Appaltante Comune di Palazzolo sull'Oglio.

OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'oggetto della presente manifestazione di interesse è l'assegnazione in locazione commerciale di una struttura di proprietà comunale all'interno del comparto di Villa Lanfranchi da destinare ad attività commerciale, ovvero per la valorizzazione e gestione di un locale per attività di bar-bistrot o ristorazione, oltre a spazi di co-working ed infopoint.

La struttura è costituita da un villino edificato a inizio Novecento (denominato "Casa del Custode", per la funzione che svolgeva in origine), nonché da un padiglione vetrato realizzato ex novo in adiacenza al villino stesso, all'interno del parco del complesso di Villa Lanfranchi, sottoposto a vincolo di tutela da parte della Soprintendenza.

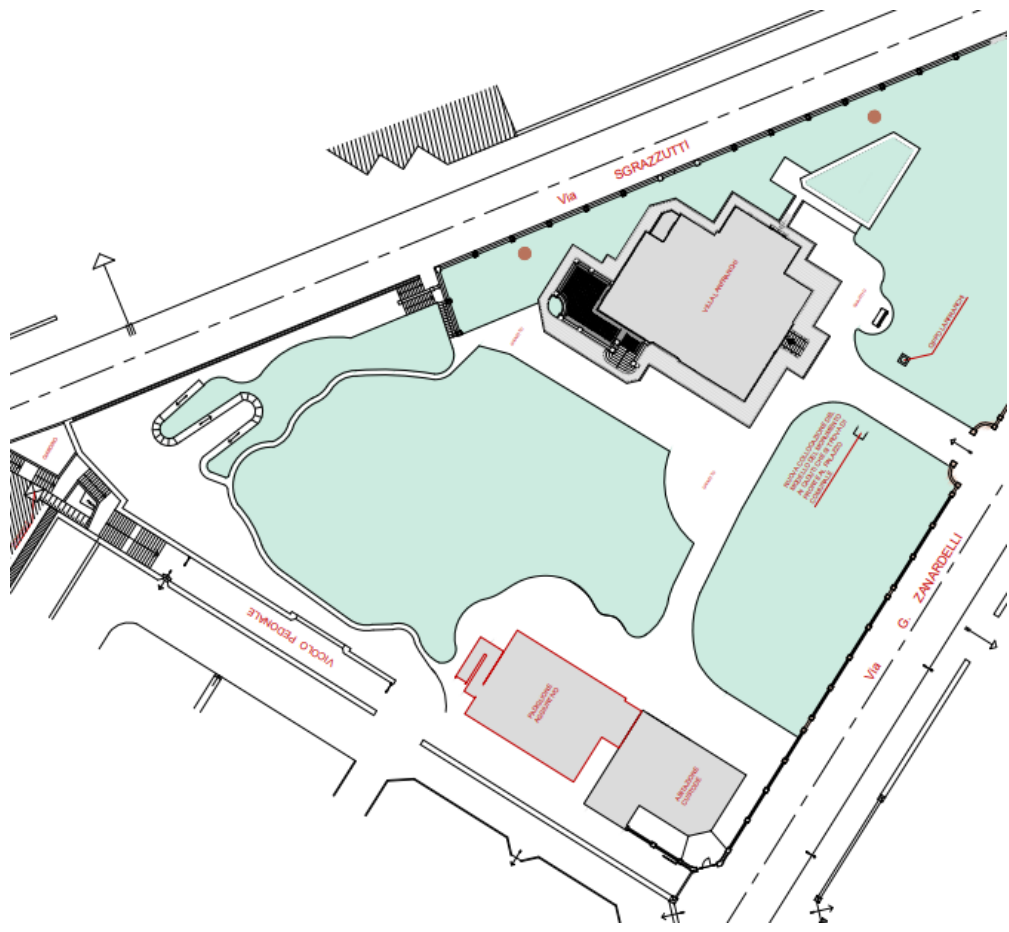
La Casa del Custode è un piccolo gioiello dell'architettura di inizio Novecento: ubicata in corrispondenza dello storico ingresso del parco, si presenta come un villino dotato di tutte le comodità che erano disponibili all'epoca della sua realizzazione. La Casa è organizzata su due livelli, ciascuno originariamente costituito da tre ambienti abitabili, in corso di restauro e riorganizzazione integrale per ospitare la nuova funzione commerciale. La superficie del piano terra del villino è di circa 130 mq (compreso portico coperto), mentre quella del piano primo è di circa 75 mq, ai quali si aggiungono altri 65 mq circa di ampio terrazzo.

Il nuovo padiglione sarà realizzato in vetro-acciaio, a ricordo delle serre che spesso accompagnavano le architetture di inizio Novecento e sarà disposto su di un unico livello di circa 140 mq. L'edificio è inserito all'interno del parco di Villa Lanfranchi, quindi sarà possibile disporre di aree esterne ad uso commerciale mediante appositi arredi removibili lungo il contorno dell'ampliamento per circa ulteriori 100 mq disposti sui due lati dell'edificio.

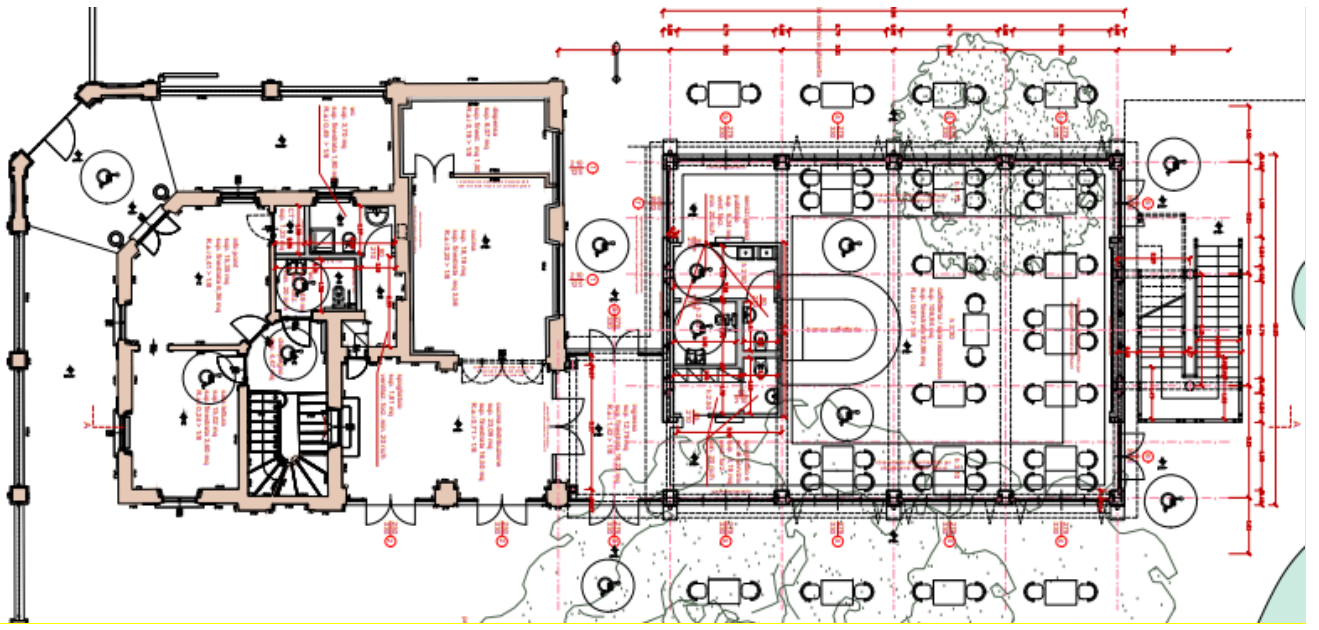
Il progetto di riqualificazione prevede di collocare al piano terra del villino la cucina del nuovo punto di ristorazione, con annessi locali di servizio (dispensa, distribuzione, spogliatoi e servizi igienici), lasciando il resto dei locali destinati ad attività complementari, quali sala lettura ed infopoint per la valorizzazione del Parco delle Tre Ville, mentre al piano primo è ipotizzato uno spazio di co-working diviso in tre locali, oltre ad un ulteriore servizio igienico. Queste funzioni complementari potranno essere oggetto di valutazione insieme all'Amministrazione comunale.

L'ampliamento sarà disposto su un unico livello e organizzato in open-space, all'interno del quale l'unica parte chiusa conterrà i servizi igienici per gli avventori.

Si allegano le planimetrie, estratte dal progetto i cui lavori sono già in corso di realizzazione.



Piano terra



Piano primo

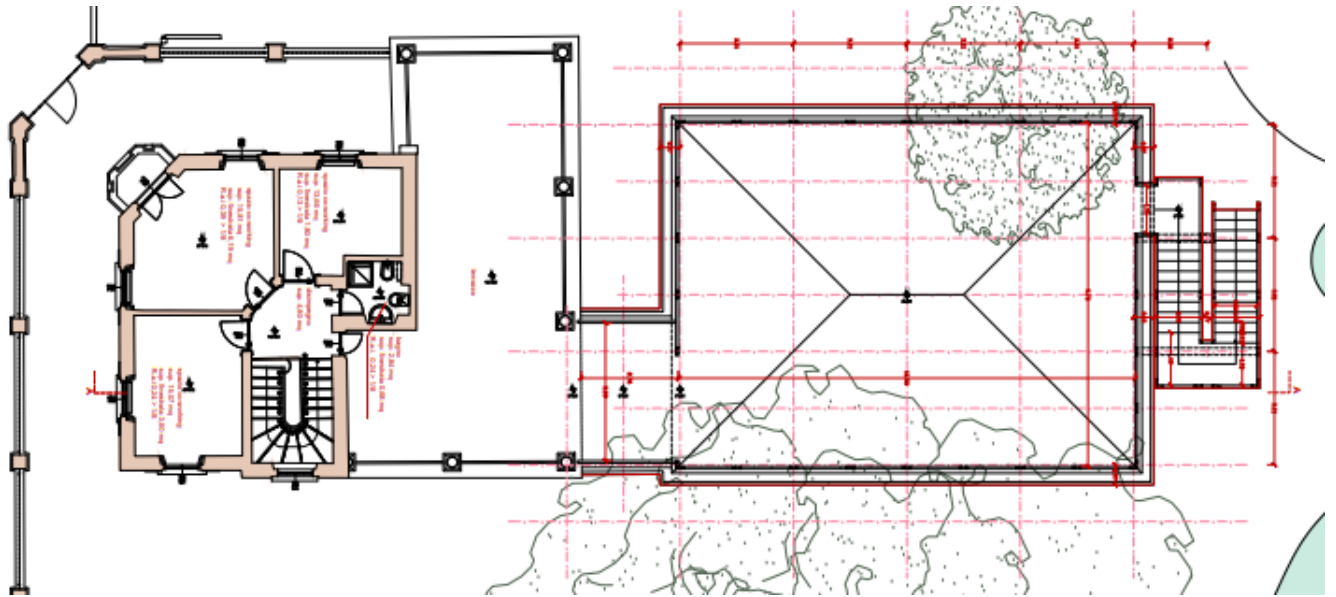


Foto del prospetto di ingresso del villino prima dei lavori di restauro



Foto di Villa Lanfranchi adiacente alla casa del custode



La struttura è servita da un'area di sosta esterna libera (Piazzale Dante Alighieri), in comune con gli altri servizi limitrofi (Posta, Casa della Musica, ecc.), e da un accesso pedonale dal Parco delle Tre Ville. La struttura è ubicata all'interno del parco pubblico denominato Parco delle Tre Ville che dal Castello (o Rocha Magna) si estende fino all'incrocio tra via Zanardelli e via Sgrazzutti. Di notevole interesse è la qualità delle aree verdi di pertinenza della Villa Lanfranchi, costituite da piante ad alto fusto di pregio con percorsi pedonali, così come di quelle adiacenti collegate alle due Ville Küpfer (sedi dell'Associazione Pensionati e del Museo di storia e architettura navale dell'Associazione Il Sestante). È inoltre poco distante dall'Istituto Comprensivo "E. Fermi" e collegata al Parco fluviale Metelli e al centro cittadino tramite percorsi pedonali, pur posizionata a una quota altimetrica maggiore. La collocazione del complesso di Villa Lanfranchi risulta strategica per l'obiettivo di farne un polo di riferimento di itinerari turistici e/o culturali essendo uno dei luoghi più belli e affascinanti di Palazzolo sull'Oglio.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a presentare la propria manifestazione d'interesse i soggetti di cui all'art. 65, comma 2, del D. Lgs. n. 36/2023, che non incorrono in alcuno dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del medesimo decreto legislativo.

I soggetti interessati dovranno in particolare:

- essere in possesso dei requisiti morali e professionali previsti dalla normativa nazionale e regionale per lo svolgimento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande;
- avere già gestito attività di ristorazione nel corso dell'ultimo triennio (2021-2022-2023);
- dichiarare di essere in possesso di una adeguata capacità economico-finanziaria.

Dovranno inoltre dichiarare che, prima di dare inizio all'attività, provvederanno a porsi in regola con le vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni, in materia igienico-sanitaria e di sorvegliabilità dei locali e delle aree adibite ad esercizio commerciale ai sensi del D.M. 564/1992 e s.m.i, nonché di essere in possesso o impegnarsi ad acquisire l'attestato SAB e l'attestato HACCP.

Quanto sopra richiamato dovrà essere poi documentato in sede di gara (o procedura di selezione).

OBBLIGHI A CARICO DEL LOCATARIO

L'assegnazione in locazione è finalizzata alla valorizzazione e gestione della struttura da destinare a bar-bistrot o ristorazione in genere e comporta a carico del futuro gestore:

- l'arredamento interno dei locali bar/bistrot o ristorazione (bancone, tavoli, sedie, cucina e macchina del caffè, lavastoviglie, registratore di cassa e qualsiasi altro accessorio necessario a svolgere l'attività o di interesse del gestore);
- l'arredamento della cucina (forni, frigo, piani di lavoro attrezzati e ogni accessorio inerente all'attività di ristorazione necessario o a discrezione del gestore);
- l'eventuale arredamento esterno delle aree in uso (tavolini, ecc.);
- l'arredamento della sala lettura e info-point a piano terra del villino e degli spazi co-working al primo piano (da valutare);
- il pagamento dei consumi elettrici, acqua, ecc. previa intestazione delle relative utenze per il periodo in gestione (in attesa di volturazione utenze, corresponsione all'Ente entro data scadenza singola fattura);
- la garanzia della fruizione del luogo durante tutto l'anno e servizi variegati in grado di attrarre un pubblico ampio e diversificato.

I locali bisognosi di adeguamento impiantistico in base alle sole necessità commerciali e lavorative, ritenuti dal conduttore strumentali allo svolgimento della propria attività, saranno a carico dello stesso, previo parere degli Uffici Tecnici Comunali.

Il bar-bistrot dovrà inserirsi nel contesto ambientale e armonizzarsi con l'identità del complesso di Villa Lanfranchi, in una perfetta simbiosi, sia nella scelta dei materiali sia nella valorizzazione delle strutture (arredi interni ed esterni, scelte tecniche, qualità in genere delle scelte ecc.) sia per quanto riguarda l'offerta (servizio qualitativamente elevato, ecc.).

L'elemento di inclusione sociale è ritenuto premiante, così come la qualità dei servizi, l'innovazione del luogo, tali da caratterizzare la location in un percorso di reciproca valorizzazione con il contesto. Altresì, è ritenuta premiante la disponibilità a ricomprendere nel servizio anche la gestione della Villa Lanfranchi.

Il servizio di ristorazione dovrà arricchire l'offerta complessiva di Villa Lanfranchi nonché del parco e attivare leve in grado di garantire un buon posizionamento nel mercato, contribuendo a creare l'identità del contesto. Verrà valutata la capacità di creare sinergie e valorizzare anche gli spazi adiacenti, ovvero la capacità di attivare progettualità con la Villa Lanfranchi e le Associazioni che gravitano sul parco. Questo aspetto si collega anche al fatto che il Comune di Palazzolo sull'Oglio ha avviato un percorso volto a definire una strategia complessiva di rigenerazione del Parco delle Tre Ville.

DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione sarà di 6 (sei) anni + altri 6 (sei) – rinnovabili a discrezione del Comune di Palazzolo sull'Oglio e previa revisione del canone – e decorrerà dalla data del verbale di consegna delle aree.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di locazione nel termine comunicatogli dall'Amministrazione.

La durata del contratto di locazione comprende il periodo di tempo necessario per l'esecuzione di eventuali lavori rispetto allo stato di fatto in cui si trova l'immobile al momento della consegna e comunque di tutti i lavori di adeguamento, nonché di quelli determinati dal particolare tipo di attività svolta dal conduttore.

La locazione commerciale sarà stipulata ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani".

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuale relativo alla locazione posto a base della procedura di selezione e soggetto a rialzo sarà di € 15.000,00 oltre oneri fiscali, con aggiornamento annuale pari all'indice ISTAT.

L'immobile verrà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'operatore la richiesta e l'ottenimento di concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso.

L'Amministrazione potrà prevedere un periodo a canone agevolato per consentire di ripianare gli investimenti iniziali richiesti.

TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

La domanda di partecipazione, redatta in lingua italiana, debitamente compilata e sottoscritta dal legale rappresentante o soggetto munito di procura, dovrà pervenire, unitamente a una copia del documento d'identità del dichiarante, entro e non oltre le **ore 13.00** del giorno **03/05/2024** via pec all'indirizzo: protocollo@cert.comune.palazzolosulloglio.bs.it.

È necessario indicare nell'oggetto della pec la seguente dicitura: "Manifestazione d'interesse per l'individuazione di operatori economici da invitare a successiva procedura di selezione per l'assegnazione in locazione commerciale di una struttura da adibire a servizio bar ristorante nel comparto della Villa Lanfranchi al fine della sua valorizzazione e gestione".

Il Comune di Palazzolo sull'Oglio si riserva di invitare, qualora necessario, i soggetti interessati a completare o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto della documentazione presentata.

Saranno considerate inammissibili e quindi non verranno prese in considerazione le manifestazioni d'interesse pervenute fuori termine e prive della copia del documento d'identità.

Si ricorda che nel caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del DPR n. 445/2000, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi in materia.

CHIARIMENTI

Il soggetto interessato che desideri ricevere chiarimenti e/o informazioni in relazione al presente avviso potrà chiederli per iscritto via mail: cultura@comune.palazzolosulloglio.bs.it.

I soggetti interessati hanno facoltà di visitare senza alcuna formalità gli spazi e le aree della Villa Lanfranchi; il sopralluogo deve essere concordato con l'Ufficio Cultura mediante appuntamento telefonico: 030 7405520.

PRIVACY

Il trattamento dei dati è disciplinato dal Regolamento UE n. 679/2016 e dal successivo D.Lgs. 101/2018, nonché dal Regolamento del Comune di Palazzolo sull'Oglio per la protezione dei dati personali.

I dati personali di cui il Comune verrà in possesso, a seguito della pubblicazione del presente avviso, saranno trattati nel rispetto della vigente normativa.

Il Titolare del trattamento dati personali è il Comune di Palazzolo sull'Oglio, nei confronti della quale l'interessato potrà far valere i diritti previsti dagli artt. da 15 a 22 del Regolamento 679/2016.

ALTRE INFORMAZIONI

Il Responsabile Unico del Progetto è il Responsabile dell'Ufficio Cultura, dott. Paolo Gualtieri.

Palazzolo sull'Oglio, marzo 2024