



AVVISO PUBBLICO

PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEI BANCHI/NEGOZI UBICATI NELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "SOTTO IL SALONE"

Premesse

Il Comune di Padova è proprietario, tra l'altro, della parte sottostante il Palazzo della Ragione denominata "Sotto il Salone" costituita da due gallerie che attraversano il Palazzo da est ad ovest. La mole imponente del Palazzo della Ragione sorge fin dall'epoca medioevale nel cuore della vita economica cittadina. Era l'antica sede dell'amministrazione della giustizia. Fu costruito a partire dal 1218 e poi ampliato grazie all'intervento di Fra' Giovanni degli Eremitani tra il 1306 ed il 1309. Al suo interno, al primo piano, si trova l'immensa sala pensile con il tetto ligneo a carena di nave e le pareti affrescate (217 metri lineari di affreschi) che raffigurano i mesi, i segni zodiacali e i pianeti. Prima dell'incendio del 1420 che devastò il tetto del palazzo, il soffitto era affrescato da Giotto e dai suoi collaboratori. Il Palazzo divide le così dette "piazze gemelle", Piazza della Frutta e Piazza delle Erbe, che ospitano ancora oggi, come nel Medioevo, il mercato. Il Palazzo della Ragione è uno degli 8 luoghi del centro storico che conservano straordinari cicli pittorici ad affresco del Trecento e che nella loro unità sono stati inseriti nella World Heritage List – Lista del Patrimonio Mondiale UNESCO, con il nome di **Padova Urbs Picta**.

Questa realtà rappresenta un eccezionale valore universale, un esempio unico al mondo di un'area in cui la tradizione della pittura murale ad affresco ha radici sin dal X secolo e che ha visto il suo massimo sviluppo nel Trecento, a partire dalla presenza in città di Giotto intorno al 1302, proseguendo ed evolvendo per tutto il secolo.

L'area oggetto della candidatura è tutta compresa nel centro storico, all'interno delle mura cinquecentesche della città e comprende i cicli pittorici trecenteschi ad affresco conservati nella Cappella degli Scrovegni, nella Chiesa dei SS. Filippo e Giacomo agli Eremitani, nel Palazzo della Ragione, nella Cappella della Reggia Carrarese, nel Battistero della Cattedrale, nella Basilica e Convento del Santo, nell'Oratorio di San Giorgio e nell'Oratorio di San Michele.

Le botteghe del Sotto il Salone occupano da 800 anni il piano terra del duecentesco Palazzo della Ragione. La particolarità del Sotto il Salone sta nel fatto che mantiene oggi come nel passato, insieme con le piazze, la funzione principale di mercato cittadino. Le tipologie commerciali sono cambiate nei secoli e negli ultimi anni sono state privilegiate quelle relative alla vendita di generi alimentari: formaggi, carni, insaccati, pesce, ecc..

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 117 del 16/12/2021 è stato approvato il Regolamento relativo ai banchi/negozi di Sotto il Salone (**Regolamento - Allegato 1**) e la proroga delle concessioni in essere, al 30/06/2022. In apposito **Disciplinare (Allegato 2)**, inoltre, sono state precisate le disposizioni tecniche e di sicurezza di cui all'art. 10 del Regolamento.

Il Regolamento prevede, in particolare, che alla scadenza della concessione, il Comune proprietario, proceda all'individuazione del nuovo concessionario con due modalità:

- o tramite **procedura ad evidenza pubblica**, con aggiudicazione all'offerta economicamente

più vantaggiosa, valutando, in particolare, l'esperienza maturata nel contesto di Sotto il Salone ai sensi dell'art. 15 comma 1 lett. b);

- o tramite **affidamento diretto** qualora il futuro concessionario rispetti almeno una delle seguenti condizioni:
 - a) iscrizione del locale o dell'attività all'Albo dei Locali e delle Attività Storiche del Comune di Padova e/o riconoscimento dell'attività quale Luogo storico secondo quanto stabilito dalla Regione Veneto con deliberazione della Giunta Regionale n. 696 del 13 maggio 2014 "Istituzione dell'elenco regionale dei luoghi storici del commercio e criteri regionali per l'individuazione comunale ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" o l'aver già maturato alla scadenza della concessione i requisiti necessari al conseguimento di tali riconoscimenti;
 - b) continuità dell'azienda (intestataria della concessione) e l'aver svolto nella stessa unità immobiliare, oggetto di contratto di Concessione con il Comune di Padova, la propria attività, per un periodo non inferiore a quarant'anni senza interruzione di continuità;
 - c) apertura al pubblico dell'attività all'interno di Sotto il Salone con la stessa destinazione d'uso dei locali e la stessa merceologia, da almeno 40 anni; a tal fine sono calcolati eventuali cambiamenti della gestione, nonché i periodi di chiusura temporanea a condizione che siano rimaste inalterate la conservazione delle originali caratteristiche architettoniche, nonché la tipologia di attività e il settore merceologico; il requisito potrà essere documentato da articoli, testimonianze, fotografie storiche, dipinti, stampe, pubblicazioni.

Con Determinazione Dirigenziale n. 2022/15/0014 è stato approvato il presente avviso pubblico che prevede, in particolare, che l'individuazione dei nuovi concessionari avvenga attraverso una procedura suddivisa in **due fasi**:

1. con la **prima** fase, verranno individuati gli attuali concessionari che beneficeranno dell'affidamento diretto in quanto in possesso dei requisiti di cui alle sopra indicate lettere a), b) e c);
2. terminata la prima fase, ne inizierà una **seconda** per l'individuazione, tramite procedura ad evidenza pubblica, degli assegnatari dei banchi/negozi, che non sono stati oggetto di affidamento diretto con la prima fase, il cui elenco sarà pubblicato con le modalità previste nel successivo art. 4.

Al termine della seconda fase, individuati tutti gli assegnatari dei banchi/negozi, si procederà alla stipula di tutte le concessioni che, pertanto, avranno la stessa data di inizio e la stessa scadenza.

Articolo 1 Oggetto delle concessioni

1. Oggetto del presente avviso pubblico sono le concessioni in scadenza relative a negozi e banchi ubicati all'interno delle due gallerie del Sotto il Salone come di seguito indicati.
2. Nei negozi e banchi del Sotto il Salone, fatte salve le attività già presenti alla data di approvazione del Regolamento, sono ammesse prevalentemente attività di vendita e artigianali di preparazione di prodotti alimentari, in particolare quelle relative alla vendita di carni, salumi, formaggi, pesce, pasta fresca; sono privilegiate le attività di vendita e promozione dei prodotti tipici del territorio veneto.
3. Sono ammesse inoltre le attività di somministrazione di alimenti e bevande esclusivamente nei negozi di maggiori dimensioni e meglio identificati nella relativa tabella.
4. Attività diverse da quelle sopraindicate potranno essere ammesse a giudizio dell'Amministrazione sotto il profilo della compatibilità. Anche le modalità di vendita e gli allestimenti dei negozi potranno essere soggetti a valutazione sotto il profilo della compatibilità con il sito monumentale e le caratteristiche generali del Sotto il Salone.
5. Si precisa, inoltre, che:

- a) ogni concessione rilasciata per l'uso degli spazi siti nelle gallerie Sotto il Salone non può comprendere più di due numeri civici;
- b) ogni concessionario non può essere titolare di più di quattro numeri civici;
- c) sono fatte salve le situazioni autorizzate dal concedente prima dell'entrata in vigore del citato Regolamento.

6. Le concessioni riferite ai **banchi** sono le seguenti:

Conces- sione	Oggetto della concessione	numeri civici	Estremi catastali			Canone annuo	Cauzione richiesta	Mq sup. catasta le	Mezzanin o bagno	Possibilità somministra zione	Note
			Foglio	Mapp.	Sub						
1	banchi 1 e 2p	1 e mezzo	89	786	29	€ 4.641,12	€ 1.160,28	14,06		no	
2	banchi 2p e 3	1 e mezzo	89	786	28	€ 4.442,40	€ 1.110,60	14,81		no	
3	banchi 4 e 5	2	89	786	26 27	€ 5.850,00	€ 1.462,50	19,50		no	
4	banchi 6 e 7	2	89	786	25	€ 5.925,60	€ 1.481,40	19,75		no	
5	banco 8	1	89	786	24	€ 2.919,60	€ 729,90	9,73		no	
6	banchi 9 e 10	2	89	786	23	€ 6.407,28	€ 1.601,82	19,42		no	
7	banchi 11 e 12	2	89	786	22	€ 6.351,84	€ 1.157,96	19,25		no	
8	banchi 13 e 14p	1 e mezzo	89	786	21	€ 4.140,00	€ 1.035,00	13,80		no	
9	banchi 14p e 15	1 e mezzo	89	786	20	€ 4.438,80	€ 1.109,70	14,80		no	
10	banchi 16 e 17	2	89	786	99	€ 5.533,20	€ 1.383,30	18,44		no	
11	banco 18	1	89	786	17	€ 2.451,60	€ 612,90	8,17		no	
12	banchi 19-20	2	89	786	98	€ 5.065,20	€ 1.266,30	16,88		no	
13	banchi 21 e 22	2	89	786	97	€ 6.205,32	€ 1.551,33	18,80		no	
14	banchi 23 e 24p	1 e mezzo	89	786	72	€ 4.300,56	€ 1.075,14	13,03		no	
15	banchi dal 24p al 32 e negozio 56	9 e mezzo	89	786	107 e 122	€ 32.460,90	€ 8.115,23	81,23 banchi + 26,98 negozi o		no	
16	banchi 33 e 34	2	89	786	65	€ 6.237,00	€ 1.559,25	18,90		no	
17	banchi 35-36	2	89	786	64	€ 6.387,48	€ 1.596,87	19,36		no	
18	banco n. 37, 43p e 44	2 e mezzo	89	786	57 e 63	€ 8.238,96	€ 2.059,74	25,92		no	
19	banchi 38 e 39p	1 e mezzo	89	786	106	€ 4.122,00	€ 1.030,50	13,74		no	
20	banchi 39p e 40	1 e mezzo	89	786	105	€ 4.384,80	€ 1.096,20	14,62		no	
21	banco 41	1	89	786	59	€ 2.919,60	€ 729,90	9,73		no	Attualmente non occupato
22	banchi 42 e 43 p	1 e mezzo	89	786	58	€ 4.190,40	€ 1.047,60	13,97		no	

7. Le concessioni riferite ai **negozi** sono le seguenti:

Conces- sione	Oggetto della concessione	numeri civici	Estremi catastali			Canone annuo	Cauzione	Mq sup. catast ale	Mezzanino bagno	Possibilità somministr azione	Note
			Foglio	Mapp	Sub						
23	negozi 21 e 22	2	89	786	115	€ 16.937,76	€ 4.234,44	50,41	Mezzanino e bagno	si	
24	negozi 23 e 24	2	89	786	108	€ 14.661,60	€ 3.665,40	48,87	mezzanino	si	
25	negozio 25	1	89	786	109	€ 6.700,20	€ 1.675,05	22,33	mezzanino	no	
26	negozio 26	1	89	786	114	€ 7.041,30	€ 1.760,33	23,47	mezzanino	no	
27	negozio 27	1	89	786	48	€ 5.991,00	€ 1.497,75	19,97	mezzanino	no	
28	negozi 28 e 29	2	89	786	49	€ 13.039,80	€ 3.259,95	43,47	mezzanino	si	
29	negozi 30 e 31	2	89	786	50	€ 14.728,89	€ 3.682,22	44,63	mezzanino	si	
30	negozi 32 33 34 e 46	4	89	786	51 101	€ 29.416,80	€ 7.354,20	90,88		si	
31	negozio 35	1	89	786	52	€ 8.097,00	€ 2.024,25	26,99	mezzanino	no	Attualmente non occupato
32	negozio 36	1	89	786	53	€ 6.966,00	€ 1.741,50	23,22	mezzanino	no	
33	negozi 37 e 38	2	89	786	116	€ 14.288,67	€ 3.572,17	46,70	Mezzanino e bagno	si	
34	negozio 39	1	89	786	55	€ 7.344,48	€ 1.836,12	22,26	mezzanino	no	
35	negozio 40	1	89	786	56	€ 7.040,22	€ 1.760,06	21,33	mezzanino	no	
36	negozio 41	1	89	786	30	€ 10.160,64	€ 2.540,16	30,24	Mezzanino e bagno	no	
37	negozio 42	1	89	786	31	€ 6.939,60	€ 1.734,90	23,13	mezzanino	no	Attualmente non occupato
38	negozi 43 e 44	2	89	786	110	€ 18.135,94	€ 4.533,98	58,13	Mezzanino e bagno	si	
39	negozio 45	1	89	786	100	€ 6.222,00	€ 1.555,50	20,74		no	
40	negozio 47	1	89	786	102	€ 6.030,00	€ 1.507,50	20,10		no	
41	negozio 48	1	89	786	111	€ 6.469,80	€ 1.617,45	21,57	mezzanino	no	
42	negozio 49	1	89	786	35	€ 8.239,77	€ 2.059,94	24,97	mezzanino	no	
43	negozio 50	1	89	786	112	€ 8.741,70	€ 2.185,43	26,49	mezzanino	no	
44	negozio 51	1	89	786	37	€ 6.617,40	€ 1.654,35	22,06	mezzanino	no	
45	negozio 52	1	89	786	103	€ 8.352,60	€ 2.088,15	27,84	mezzanino	no	
46	negozio 53	1	89	786	104	€ 6.400,50	€ 1.600,13	21,34	mezzanino	no	
47	negozi 54 e 55	2	89	786	39	€ 12.651,00	€ 3.162,75	42,17	mezzanino	si	
48	negozi 57 e 58	2	89	786	123	€ 10.917,00	€ 2.729,25	36,39		si	
49	negozio 59	1	89	786	42	€ 5.864,10	€ 1.466,03	17,77	mezzanino	no	
50	negozio 60	1	89	786	43	€ 6.685,80	€ 1.671,45	20,26		no	

8. Gli immobili da dare in concessione sono assoggettati al regime dei beni demaniali storico-artistici e alla disciplina di tutela e valorizzazione di cui al Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii.

9. I banchi/negozi verranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico dell'assegnatario la richiesta e l'ottenimento di concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca

impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Padova e di altri Enti Pubblici.

10. I beni oggetto del presente avviso potrebbero necessitare di lavori di ristrutturazione per la messa a norma, oltre che di quelli funzionali all'esercizio d'impresa. Per quanto riguarda l'eventuale valorizzazione di tali interventi, si fa riferimento a quanto previsto nel "Regolamento relativo ai banchi/negozi di Sotto il Salone".

11. Qualora l'aggiudicatario risultante vincitore all'esito della presente gara e il precedente concessionario non trovassero un accordo sull'eventuale cessione di arredi ed attrezzature, per la somma e alle condizioni da trattare privatamente in separata sede, quest'ultimo ha l'obbligo di lasciare immediatamente libero il locale. Per maggior chiarezza, nell'ultima colonna delle tabelle sono stati indicati i banchi/negozi che attualmente risultano liberi.

12. I futuri assegnatari stipuleranno con il Comune di Padova una concessione di nove anni, rinnovabili per massimo di tre anni, la cui bozza è allegata al presente avviso pubblico (**Allegato 3**).

PRIMA FASE

Procedura di affidamento diretto

Articolo 2

Soggetti Ammessi

1. I soggetti ammessi alla procedura di affidamento diretto sono gli attuali concessionari che soddisfano almeno una delle seguenti condizioni:

a) iscrizione del locale o dell'attività all'Albo dei Locali e delle Attività Storiche del Comune di Padova e/o riconoscimento dell'attività quale Luogo storico secondo quanto stabilito dalla Regione Veneto con deliberazione della Giunta Regionale n. 696 del 13 maggio 2014 "Istituzione dell'elenco regionale dei luoghi storici del commercio e criteri regionali per l'individuazione comunale ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" o l'aver già maturato alla scadenza della concessione i requisiti necessari al conseguimento di tali riconoscimenti;

b) continuità dell'azienda (intestatario della concessione) e l'aver svolto nella stessa unità immobiliare, oggetto di contratto di Concessione con il Comune di Padova, la propria attività, per un periodo non inferiore a quarant'anni senza interruzione di continuità;

c) apertura al pubblico dell'attività all'interno di Sotto il Salone con la stessa destinazione d'uso dei locali e la stessa merceologia, da almeno 40 anni; a tal fine sono calcolati eventuali cambiamenti della gestione, nonché i periodi di chiusura temporanea a condizione che siano rimaste inalterate la conservazione delle originali caratteristiche architettoniche, nonché la tipologia di attività e il settore merceologico; il requisito potrà essere documentato da articoli, testimonianze, fotografie storiche, dipinti, stampe, pubblicazioni.

Articolo 3

Termine e modalità di comunicazione di avvenuta verifica dei requisiti

1. Il Comune di Padova entro il termine del **giorno 24/02/2022** invierà una comunicazione tramite PEC a tutti i soggetti che, a seguito di accertamenti d'ufficio, risulteranno in possesso dei requisiti previsti per l'affidamento diretto.

2. I soggetti interessati, entro il termine del **giorno 08/03/2022**, dovranno inviare apposita accettazione di rinnovo della concessione tramite la compilazione del modulo che sarà trasmesso dal Comune.

3. La mancata risposta entro il termine indicato, equivarrà a rinuncia alla concessione e, quindi, la stessa verrà messa a avviso pubblico nella seconda fase della presente procedura.

4. I soggetti che, entro il termine di cui al comma 1, non ricevessero la comunicazione di avvenuta verifica del possesso dei requisiti richiesti ma ritenessero di possederli, dovranno, entro il termine perentorio indicato al comma 2 presentare, tramite PEC all'indirizzo patrimonio@pec.comune.padova.it, istanza di riammissione (**MODULO A**) allegando, a pena d'esclusione, la documentazione utile a dimostrare il verificarsi di una delle condizioni di cui alle lettere

a), b) e c) del precedente articolo. L'istanza dovrà anche essere accompagnata dalla fotocopia di un valido documento di identità del richiedente. Il Comune di Padova entro il termine del 15/03/2022, tramite PEC, comunicherà agli interessati l'esito della valutazione dell'istanza di riammissione.

Articolo 4

Termine della prima fase: individuazione degli assegnatari

1. Entro il **termine 18/03/2022** sul sito internet del Comune di Padova alle pagine dedicate alla presente procedura, verranno pubblicati i seguenti due elenchi:

1. l'elenco delle concessioni relative a banchi/negozi che saranno assegnati direttamente agli attuali concessionari;
2. l'elenco delle concessioni relative a banchi/negozi che saranno oggetto di assegnazione tramite procedura ad evidenza pubblica.

Articolo 5

Stipula delle concessioni a seguito dell'affidamento diretto

1. Gli assegnatari individuati dopo la prima fase della gara, stipuleranno con il Comune di Padova, al termine della seconda fase, la relativa concessione, redatta sulla base dello schema allegato al presente avviso pubblico e sulla base di quanto precisato nel successivo art. 8 per quanto compatibile.
2. In ogni caso, si procederà alla sottoscrizione della concessione solamente con i concessionari che al momento della stipula non abbiano morosità con il Comune inerenti alla concessione in scadenza. In caso di morosità si potrà comunque procedere alla sottoscrizione della nuova concessione se, prima della stipula, il debitore sottoscriverà un piano di rientro, accompagnato da idonea fideiussione, accettato dal Comune di Padova.
3. Gli assegnatari che beneficeranno della presente procedura di affidamento diretto non potranno cambiare, a pena di decadenza dalla concessione, categoria merceologica fino al termine del periodo di concessione, così come previsto all'art. 15 comma 3 del Regolamento.

SECONDA FASE

Procedura ad evidenza pubblica

Articolo 6

Soggetti ammessi alla procedura e cause d'esclusione

1. Saranno ammessi alla seconda fase della procedura tutti i soggetti di cui all'art. 45, comma 2, del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici", che non incorrano in alcuno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del medesimo decreto legislativo.

2. I soggetti richiedenti dovranno dichiarare:

- a) di aver preso visione di tutte le condizioni previste nel avviso pubblico e di accettarle in modo incondizionato e senza riserve;
- b) di essere a conoscenza che l'immobile fa parte del Demanio comunale ai sensi dell'art. 822, 823, 824 e 826 del C.C. ed è sottoposto a tutela secondo le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.lgs. 42/2004 e s.m.i ;
- c) di non aver debiti nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Padova. Tuttavia un soggetto eventualmente interessato a partecipare all'aggiudicazione (anche facente parte di un raggruppamento) che ricada nella presente situazione dovrà saldare il debito/i in un'unica soluzione e far pervenire al Settore Patrimonio e Partecipazioni, copia della/e quietanza/e di avvenuto pagamento. In caso di debito legato alla precedente concessione presso il Sotto il Salone e in alternativa al pagamento dello stesso, il soggetto richiedente potrà dichiarare di impegnarsi, prima della stipula del nuovo contratto, a sottoscrivere un piano di rientro,

- accompagnato da idonea fideiussione, accettato dal Comune di Padova;
- d) non avere contenziosi giudiziari pendenti con l'Amministrazione Comunale, con riferimento al bene oggetto della richiesta di concessione;
- e) di non aver subito procedure di decadenza o revoca di concessioni di spazi per aver commesso azioni gravi con la risoluzione dei relativi contratti od avere contenziosi in corso di qualsiasi natura per inosservanza dei regolamenti definiti almeno in primo grado a favore dell'Amministrazione Comunale;
- f) dell'inesistenza delle cause di esclusione dalla partecipazione alla procedura di concessione, elencate nell'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016, ed in particolare che non sussiste motivo di esclusione dalla partecipazione al predetto avviso pubblico per una condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei seguenti reati:
- delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;
 - delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile; b-bis) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
 - frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
 - delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche; e) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
 - sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
 - ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.
- g) di impegnarsi ad assolvere a tutti gli obblighi previsti nel Regolamento, nel Disciplinare e nella bozza di concessione;
- h) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di concessione, esonerando il Comune di Padova da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- i) di impegnarsi a munirsi di tutte le concessioni o autorizzazioni necessarie per ogni attività da esercitarsi nel bene concesso;
- j) di dare atto che, in ogni caso, saranno rispettati i limiti previsti per il numero di concessioni intestate ad un unico concessionario e di numeri civici per concessione, meglio specificati all'art. 1 del presente avviso pubblico;
- k) di aver effettuato il versamento della cauzione richiesta e meglio precisata all'art. 1;
- l) in caso di proposta di svolgere attività di somministrazione, di essere in possesso dei requisiti morali e professionali richiesti dalla normativa vigente che disciplina l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ai sensi dell'art. 71 "requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali" del D. L.vo n. 59 del 26.03.2010, così come modificato ed integrato dal Decreto Legislativo 06.08.2012 n. 147.
- m) di tutto quanto indicato nel **MODULO B** - istanza di partecipazione .
3. Non è consentito ad un soggetto di partecipare alla gara per la stessa concessione presentando più domande di ammissione come singolo e come concorrente in una forma associata o di avere rapporti di controllo e collegamento anche sostanziale con altre imprese che partecipano alla gara per la medesima concessione, a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

Articolo 7

Stato dell'immobile

1. I banchi e i negozi oggetto delle concessioni di cui al precedente art. 1), verranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
2. L'offerente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che l'immobile fa parte del Demanio comunale ai sensi dell'art. 822, 823, 824 e 826 del C.C. ed è sottoposto a tutela secondo le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.lgs. 42/2004 e s.m.i..
3. In caso di necessità di reperire informazioni dettagliate sullo stato del bene oggetto della concessione è possibile contattare il competente settore al seguente indirizzo mail segreteria.patrimonio@comune.padova.it.

Articolo 8

Durata e condizioni della concessione

1. Al fine di formalizzare l'utilizzo dell'immobile ed i conseguenti rapporti tra l'Amministrazione Comunale e l'aggiudicatario, sarà stipulata un'apposita concessione che conterrà le previsioni contenute nella bozza allegata al presente avviso pubblico e le risultanze dell'offerta.
2. La durata della concessione sarà di nove anni, rinnovabile per un massimo di tre anni, purché il concessionario sia in regola con il pagamento del canone e con gli altri obblighi contrattuali; è espressamente escluso il tacito rinnovo
3. L'immobile oggetto del presente avviso pubblico verrà concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze ed accessori. È facoltà dell'Amministrazione Comunale, alla scadenza e/o risoluzione anticipata della concessione, richiedere al concessionario la riconsegna dell'immobile concesso in pristino stato, fatto salvo i lavori autorizzati.
4. Il Comune si riserva la possibilità di dichiarare la decadenza della concessione in tutti i casi previsti nell'atto di concessione oltre per tutti quelli previsti all'art. 12 del Regolamento.
5. È in ogni caso fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di richiedere il risarcimento dei danni subiti.

Articolo 9

Modalità di presentazione dell'offerta

1. Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire un plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente, indirizzato al Comune di Padova Padova – Settore Patrimonio e Partecipazioni, con la seguente dicitura:

“Gara per la concessione n. _____ relativa a banchi/negozi ubicati all'interno delle gallerie di Sotto il Salone”. - (inserire il n. di concessione reperibile nelle tabelle di cui all'art. 1)

ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00..DEL GIORNO 08/04/2022

Il plico dovrà pervenire in uno dei sottoindicati modi:

- consegna a mano, anche tramite agenzie di recapito autorizzate, da recapitare all'Ufficio Protocollo del Comune di Padova , Via Del Municipio 1, 35122 Padova;
- con raccomandata da inviare al Comune di Padova – Settore Patrimonio e Partecipazioni, Via Del Municipio 1, 35122 Padova.

L'Ufficio Protocollo effettua il seguente orario di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì, dalle ore 10.30 alle ore 12.30.

Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcun'altra offerta a partecipare alla gara, a prescindere dalle ragioni che abbiano, se del caso, determinato il ritardo della consegna della busta, la cui tempestività resta a rischio del mittente. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto del Protocollo del Comune di Padova.

Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine stabilito nel presente avviso pubblico.

L'eventuale concorrente interessato a partecipare alla gara per più concessioni, dovrà presentare domande distinte.

Il plico, a pena di esclusione, dovrà contenere al suo interno n. 3 buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e le diciture, rispettivamente:

- “**BUSTA N.1 – ISTANZA DI PARTECIPAZIONE**”;
- “**BUSTA N.2 – PROPOSTA TECNICA**”;
- “**BUSTA N.3 – OFFERTA ECONOMICA**”.

La busta “**1 - ISTANZA DI PARTECIPAZIONE**” deve contenere, a pena di esclusione:

- **la domanda di partecipazione, comprensiva della dichiarazione sostitutiva di certificazione e di marca da bollo di € 16,00**, resa ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e ss.mm.ii. dall'offerente, sottoscritta e accompagnata da copia fotostatica non autenticata di un valido documento d'identità del sottoscrittore debitamente compilata in ogni sua parte (**MODULO B**);

Se l'offerente è una Società, la domanda di partecipazione, comprensiva della dichiarazione sostitutiva di certificazione, dovrà essere presentata:

- da tutti i componenti, se trattasi di Società in nome collettivo;
- da tutti gli accomandatari, se trattasi di Società in accomandita semplice;
- dal legale rappresentante, per gli altri tipi di Società;

- la prova dell'avvenuto deposito cauzionale:

Per la partecipazione alla gara i concorrenti dovranno costituire un **deposito cauzionale** il cui importo è indicato nella relativa colonna delle tabelle di cui all'art. 1:

o con bonifico presso la Tesoreria Comunale - IntesaSanPaolo S.p.A., Corso Garibaldi, 22/26, Padova, sul conto infruttifero di Tesoreria - Causale "deposito cauzionale per la gara per assegnazione della concessione n. _____" - Codice IBAN IT37A0306912117100000046009; (**inserire il n. di concessione reperibile nelle tabelle di cui all'art. 1**)

o in assegni circolari intestati al Tesoriere del Comune di Padova;

o con fideiussione rilasciata da primaria Compagnia di Assicurazioni o Banca o Istituto di Credito di Diritto Pubblico, con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod. civ. del partecipante alla gara debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

L'avvenuto deposito dovrà essere documentato per poter essere ammessi alla gara.

Al termine dell'incanto ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà predisposta dichiarazione di svincolo del deposito cauzionale, oppure restituita la fideiussione o gli assegni circolari.

Il deposito costituito dall'aggiudicatario verrà introitato dall'amministrazione a titolo di acconto sulla cauzione relativa alla concessione

La busta “**2 – PROPOSTA TECNICA**” deve contenere la proposta gestionale e di investimento dettagliata in base ai punti indicati al successivo art. 12 e redatta sulla base del modulo allegato al presente avviso pubblico (**MODULO C**) che dovrà essere sottoscritto e accompagnato da copia fotostatica non autenticata di un valido documento d'identità del sottoscrittore, se diverso dal sottoscrittore dell'istanza di partecipazione. Alla proposta tecnica potrà essere allegata tutta la documentazione che il concorrente ritenga utile ai fini della valutazione dell'offerta (visure, progetti, brochure, ecc.).

La busta “**3 - OFFERTA ECONOMICA**” in marca da bollo da euro 16,00 , deve contenere, a pena di esclusione, l'importo in cifre ed in lettere, dell'incremento offerto rispetto al canone a base di gara, indicato al precedente art. 1. L'incremento minimo offerto non potrà essere inferiore a € 100,00. Il canone a base di gara sommato all'incremento offerto determinerà, in caso di aggiudicazione, il canone che il concorrente si impegna a corrispondere per la durata della concessione. Anche questo

modulo (**MODULO D**) dovrà essere sottoscritto e accompagnato da copia fotostatica non autenticata di un valido documento d'identità del sottoscrittore, se diverso dal sottoscrittore dell'istanza di partecipazione.

Per l'istanza di partecipazione comprensiva delle dichiarazioni sostitutive, per la proposta tecnica e per l'offerta economica di cui ai punti precedenti, devono essere utilizzati gli appositi modelli predisposti, allegati al presente avviso pubblico e pubblicati sul sito internet del Comune di Padova www.padovanet.it unitamente a tutta la documentazione inerente alla presente procedura.

Articolo 10

Commissione giudicatrice e valutazione delle proposte

1. Alla valutazione delle offerte provvederà una commissione giudicatrice nominata con apposita determinazione dirigenziale, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte. La commissione sarà composta da un numero dispari di membri interni e/o esterni al Comune, esperti nelle materie oggetto del presente Avviso Pubblico.

La valutazione delle proposte si svolgerà nel modo seguente:

1^a fase, in seduta pubblica, nella data, nell'orario e nella sede che saranno comunicati sul sito internet del Comune di Padova nella pagina dedicata alla presente procedura almeno tre giorni prima, per l'esecuzione delle operazioni di seguito riportate in ordine cronologico:

1. verifica della correttezza formale e del corretto confezionamento dei plichi pervenuti entro il termine stabilito;
2. apertura dei plichi non esclusi e verifica della correttezza formale e di confezionamento delle tre buste interne 1, 2 e 3;
3. apertura della busta 1 e verifica della corretta e completa compilazione della domanda di partecipazione comprensiva della dichiarazione sostitutiva (modulo B);
4. apertura della busta 2 e verifica della presenza e della completezza dei documenti elencati al precedente Articolo 10.

Alla seduta pubblica possono presenziare i rappresentanti dei concorrenti, a mezzo dei loro legali rappresentanti o di delegati con atto scritto.

2^a fase, in seduta riservata, in data da stabilirsi, per l'esame e la valutazione, da parte della Commissione, della documentazione di cui alla busta 2 – "PROPOSTA TECNICA" dei concorrenti ammessi, sulla base dei criteri indicati al successivo Articolo 12, con attribuzione dei relativi punteggi;

3^a fase, in seduta pubblica della quale data, ora e luogo saranno comunicati ai concorrenti non esclusi in esito all'esame dell'offerta tecnica sul sito internet del Comune di Padova nella pagina dedicata alla presente procedura almeno tre giorni prima, per l'apertura della busta 3 - "OFFERTA ECONOMICA", con attribuzione dei relativi punteggi dell'offerta economica.

2. Si procederà quindi al calcolo dei punteggi complessivi finali attribuiti a ciascuna offerta e alla redazione delle relative graduatorie, suddivise per concessioni.

3. Il Comune di Padova darà corso alla gara anche nel caso in cui dovesse pervenire una sola domanda di partecipazione, ovvero venga ammesso un solo concorrente al termine dell'esame dei documenti contenuti nella busta 1. Pertanto, l'aggiudicazione potrà essere effettuata anche in presenza di una sola offerta, qualora ritenuta conveniente e valida dall'Amministrazione Comunale.

4. Qualora un partecipante alla gara risultasse aggiudicatario di più concessioni, entro il termine di 10 giorni dalla data di aggiudicazione, dovrà indicare all'Amministrazione quale banco/banchi o negozio/i vuole in concessione, rispettando i seguenti limiti:

- ogni concessione rilasciata per l'uso degli spazi siti nelle gallerie Sotto il Salone non può comprendere più di due numeri civici;

- ogni concessionario non può essere titolare di più di quattro numeri civici;

5. Se l'aggiudicatario non darà risposta entro il termine previsto, si intenderà come rinunciario alla concessione e si procederà con l'assegnazione al partecipante immediatamente successivo in graduatoria.

6. L'Amministrazione, a seguito della proposta di aggiudicazione, procederà alla verifica della documentazione presentata e dell'effettivo possesso dei requisiti dichiarati in sede di gara, e con determinazione del Responsabile provvederà ad aggiudicare definitivamente la concessione in oggetto.

7. L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario, mentre l'aggiudicazione provvisoria non costituisce accettazione dell'offerta da parte del Comune, né determina l'obbligo di procedere all'aggiudicazione definitiva, restando comunque salva la possibilità di esercitare, in presenza dei necessari presupposti, i poteri di autotutela di cui è titolare.

8. Qualora l'aggiudicatario dichiarerà di voler recedere, anche per fondati motivi, dall'aggiudicazione della concessione o non si presenti per la stipula del contratto, oppure venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti dal presente avviso pubblico, l'Amministrazione tratterà il deposito cauzionale, a titolo di penale, salvo il risarcimento di maggiori danni che dovessero derivare dalla verificata inadempienza.

Articolo 11

Criteri di valutazione e selezione del concessionario

1. La concessione - contratto sarà affidata a seguito di una procedura ad evidenza pubblica di tipo comparativo, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, riconoscendo agli aspetti qualitativi e gestionali un peso del 90% e all'offerta economica un peso del 10%.

2. In merito alle tipologie merceologiche dovrà essere rispettato quanto previsto nel Regolamento e dovranno permettere di valorizzare il luogo storico "Negozi sotto il Palazzo della Ragione o Salone", iscritto nell'elenco regionale dei luoghi storici del commercio di cui all'art. 11 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 recante "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", così come da decreto n. 152 del 10 ottobre 2014 del Direttore della Sezione Commercio della Giunta regionale.

3. La Commissione giudicatrice, sulla base della documentazione contenuta nella busta "**2 – PROPOSTA TECNICA**", procederà alla valutazione degli elaborati presentati attribuendo alle proposte fino ad un massimo di 90 punti. La valutazione, che terrà conto anche della completezza e della chiarezza di ciascuna parte della proposta, avverrà sulla base dei criteri di seguito specificati e illustrati.

Criterio	Valutazione	Punteggio
1. Attività che il proponente intende svolgere.		Massimo punti 18 così suddivisi:
	1.1 Vengono valutate positivamente le attività commerciali ed artigianali aventi valore storico, artistico, architettonico ed ambientale, che costituiscono testimonianza della storia, dell'arte, della cultura e della tradizione imprenditoriale e mercatale locale e che consentano, pertanto, la migliore valorizzazione del bene di proprietà comunale (Palazzo della Ragione).	Fino a 6 punti
	1.2 Viene valutato positivamente il grado di innovatività del progetto in base alla diversificazione dalla concorrenza in termini di prodotto, servizio offerto, modalità gestionali, strategia di mercato, ecosostenibilità.	Fino a 6 punti
	1.3 Viene valutato positivamente l'impatto che l'attività svolta e, più in generale, il progetto gestionale presentato, hanno sulla promozione turistica di Sotto il Salone e del Palazzo della Ragione.	Fino a 6 punti

2. Valorizzazione delle produzioni locali.	Viene valutata la promozione del Made in Italy, km 0, artigianato locale, prodotti del territorio, prodotti e alimenti tipici. Viene valutata l'offerta di prodotti, con particolare attenzione alla stagionalità e alla filiera corta, compatibilmente con la sostenibilità economica.	Massimo 15 punti
3. Esperienza maturata nella gestione/direzione di attività similari a quella proposta, alla data di scadenza della presentazione delle offerte	Vengono valutate le esperienze pregresse relative all'attività che si intende svolgere nel Sotto il Salone.	Massimo punti 12 così attribuiti: Caratteristica non riscontrabile: 0 punti Caratteristica posseduta da 0 a due anni (compresi): 2,5 punti Caratteristica posseduta da due a 4 anni (compresi): 5 punti Caratteristica posseduta da 4 anni a 6 anni (compresi): 7,5 punti Caratteristica posseduta da 6 anni a 8 anni (compresi): 10 punti Caratteristica posseduta da più di 10 anni: 12 punti
4. Interventi che il proponente intende attuare.	Vengono valutate le proposte di interventi per la riqualificazione estetica e funzionale del locale e delle insegne, compresi ammodernamento, ampliamento, ristrutturazione e manutenzione dell'immobile volti al miglioramento dei servizi alla clientela o al cittadino, nel rispetto del luogo storico e dei vincoli posti a tutela del bene.	Massimo 9 punti
5. Conduzione di unità immobiliari a destinazione commerciale di proprietà del Comune di Padova nel Sotto il Salone - alla data di scadenza della presentazione delle offerte	Viene valutato il periodo di concessione di un negozio/banco Sotto il Salone, quale esperienza maturata in un immobile inserito in un contesto storico-culturale molto particolare (solo per titolari di una concessione) TALE CRITERIO NON SARA' PRESO IN CONSIDERAZIONE PER I SOGGETTI CHE RISULTANO GIA' AGGIUDICATARI DI UNA CONCESSIONE SOTTO IL SALONE DOPO LA PRIMA FASE DELLA PRESENTE PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 3	Massimo punti 36 così assegnati: punti 9: 0<periodo di concessione<10 anni punti 18: 10 anni<= periodo di concessione<20 anni punti 27: 20 anni<= periodo di concessione<30 anni..... punti 36: 30 anni<= periodo di concessione<40 anni

Attribuzione dei punteggi

I punteggi attribuibili ai criteri 1, 2 e 4 e relativi sub-criteri saranno assegnati da ogni singolo commissario alle singole proposte mettendo in comparazione le varie offerte e attribuendo a ciascun criterio/sub-criterio il massimo punteggio sopra indicato, pesato da un coefficiente individuato in relazione al giudizio di rispondenza, il tutto come da tabella seguente:

Coefficiente	Rispondenza
0,0	INSUFFICIENTE: proposta vaga nei contenuti e per nulla dettagliata. La proposta non è valutabile in quanto troppo essenziale, carente, di basso valore tecnico. Può essere attribuito questo coefficiente anche alle proposte incoerenti rispetto all'oggetto della concessione.
0,2	SUFFICIENTE: Proposta scarna nei contenuti, poco dettagliata, carente di elementi di concretezza, di valore tecnico appena adeguato.
0,4	DISCRETO: Proposta essenziale nei contenuti, con un livello di dettaglio molto basilico, con sufficienti elementi di concretezza e di adeguato valore tecnico.
0,6	BUONO: Proposta apprezzabile nei contenuti, sufficientemente dettagliata, contenente molti elementi di concretezza, anche confermati da dati oggettivamente misurabili, di buon livello tecnico.

0,8	MOLTO BUONO: Proposta completa nei contenuti, con un buon livello di dettaglio, concreta, con molti dati oggettivamente misurabili, di alto valore tecnico.
1,0	ECCELLENTE: Proposta esaustiva nei contenuti, di ottimo livello di dettaglio nei contenuti, concreta, supportata da dati esaustivi e oggettivamente misurabili, di altissimo valore tecnico.

A questo punto, per ogni criterio/sub-criterio, nn. 1.1, 1.2, 1.3, 2 e 4 , relativo ad una offerta tecnica, si farà la media dei punteggi attribuiti da ciascun commissario e si procederà alla loro somma con i punteggi attribuiti ai criteri n. 3 e 5. Si otterrà, in questo modo, il punteggio complessivo di ogni singola offerta tecnica.

Attribuzione del punteggio complessivo relativo all'offerta tecnica:

L'attribuzione del punteggio complessivo relativo alla proposta tecnica, che verrà successivamente sommato al punteggio dell'offerta economica, sarà così determinato:

$$\frac{\text{PROPOSTA IN ESAME}}{\text{PROPOSTA MIGLIORE}} \times 90 = \underline{\hspace{2cm}}$$

OFFERTA ECONOMICA (punti max 10)

Il punteggio verrà commisurato rispetto al rialzo sul canone a base di gara (con rialzo minimo pari a 100 euro), secondo la seguente formula:

$$\frac{\text{RIALZO OFFERTO IN ESAME}}{\text{RIALZO OFFERTO MIGLIORE}} \times 10 = \underline{\hspace{2cm}}$$

In sede di esame delle offerte, la commissione giudicatrice potrà chiedere chiarimenti e delucidazioni sulle stesse, allo scopo di formulare giudizi approfonditi e documentati, senza che ciò comporti la modifica delle offerte medesime.

La concessione sarà provvisoriamente aggiudicata al concorrente la cui offerta avrà ottenuto il punteggio totale più elevato, ricavato dalla somma dei punteggi ottenuti per ciascun criterio di valutazione indicato in precedenza.

L'Ente concedente si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione della concessione anche in presenza di una sola offerta valida.

Articolo 12

Consegna dell'immobile a seguito dell'assegnazione

1. A seguito dell'aggiudicazione della concessione, l'immobile sarà consegnato entro 30 giorni dalla sottoscrizione della concessione, fatto salvo cause non imputabili all'amministrazione comunale.

Articolo 13

Avvertenze

1. Le date indicate nel presente avviso pubblico potranno subire delle variazioni che saranno tempestivamente pubblicate nel sito Internet del Comune di Padova alle pagine specificamente destinate alla presente procedura.

Art 14

Trattamento dati personali

1. Il concorrente, con la partecipazione, consente, per tutte le esigenze procedurali, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del Regolamento Ue n. 679/2016: i partecipanti alla gara, indicando i dati richiesti, autorizzano implicitamente l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli

adempimenti della procedura di gara. Il rifiuto a fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla gara (**Allegato 4**).

Articolo 15
Informazioni sul procedimento

1. Il presente avviso pubblico è pubblicato all'albo pretorio e sul sito web del Comune di Padova.
2. Il Comune di Padova si riserva in ogni momento di revocare il procedimento, non procedendo all'assegnazione dei beni, per sopravvenuti motivi o diverse valutazioni dell'interesse pubblico senza che i partecipanti possano pretendere alcun indennizzo, risarcimento o pretesa.
3. Il responsabile del procedimento è il dott. Luca Contato capo Settore Patrimonio e Partecipazioni.
4. Ulteriori informazioni e chiarimenti possono essere richiesti a mezzo posta elettronica al seguente indirizzo mail: segreteria.patrimonio@comune.padova.it.
5. Chiarimenti e informazioni saranno pubblicati nel sito web del Comune di Padova, alle pagine specificamente destinate alla presente procedura.
6. Si raccomanda una scrupolosa ed attenta lettura del presente Avviso Pubblico e dei relativi allegati.

Capo Settore Patrimonio e Partecipazioni
Dott. Luca Contato

(Firmato digitalmente)