

Proponente: A5.E
Proposta: 2025/1387

del 26/08/2025



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

R.U.A.D. 1525

del 26/08/2025

SVILUPPO SOSTENIBILE

Dirigente: MAGNANI Arch. Massimo

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: ATTIVAZIONE A SEGUITO DI GARA DESERTA DELLA PROCEDURA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI OPERATORI ECONOMICI A CUI AFFIDARE LA CONCESSIONE DI SERVIZI DI CAFFETTERIA – BISTROT ED ULTERIORI SERVIZI IN UNA STRUTTURA DI PROPRIETA' COMUNALE REALIZZATA NEL PARCO DUCALE DELLA REGGIA DI RIVALTA –VIA DEI COMBATTENTI – RIVALTA, AI SENSI DELL'ART. 176 E 187 DEL DLGS 36/2023

OGGETTO: ATTIVAZIONE A SEGUITO DI GARA DESERTA DELLA PROCEDURA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI OPERATORI ECONOMICI A CUI AFFIDARE LA CONCESSIONE DI SERVIZI DI CAFFETTERIA – BISTROT ED ULTERIORI SERVIZI IN UNA STRUTTURA DI PROPRIETA' COMUNALE REALIZZATA NEL PARCO DUCALE DELLA REGGIA DI RIVALTA –VIA DEI COMBATTENTI – RIVALTA, AI SENSI DELL'ART. 176 E 187 DEL DLGS 36/2023.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 21/01/2025 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2025-2029;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21/01/2025 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025 – 2027 ed i relativi allegati, successivamente aggiornato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 165 del 21/07/2025;
- con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 30/01/2025 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 – Assegnazione risorse finanziarie per Macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169 co 1 e 2., successivamente aggiornato con delibera di Giunta Comunale n. 133 del 26/06/2025;
- con delibera di Giunta Comunale n.63 del 31/3/2025 dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027 e contestuale aggiornamento del Piano Esecutivo di Gestione e relativi allegati, approvato con GC 12 del 30/1/2025 e successivi aggiornamenti;
- con provvedimento del Sindaco PG/2025/35014 del 10/02/2025 si è disposta l'attribuzione dell'incarico dirigenziale all'arch. Massimo Magnani di Coordinatore dell'Area Sviluppo Sostenibile;
- il Responsabile Unico del Procedimento dell'intervento in oggetto, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 è individuato figura del dirigente arch. Massimo Magnani.

Precisato che:

- con delibera di giunta comunale ID. 132/2023 DEL 08/06/2023 è stato approvato il progetto esecutivo denominato REALIZZAZIONE DI CHIOSCO BAR CAFFETTERIA NEL PARCO DUCALE DELLA REGGIA DI RIVALTA - CUP J81B22002300004, articolato in due lotti funzionali ai sensi dall'art. 51 del D.lgs 50/2016, nel complessivo importo di € 300.000,00 e sono state approvate le linee di indirizzo per la predisposizione di concessione patrimoniale;
- con determinazione Dirigenziale R.U.D. 754/2023 DEL 20/07/2023 sono stati affidati i lavori denominati REALIZZAZIONE DI CHIOSCO BAR CAFFETTERIA NEL PARCO DUCALE DELLA REGGIA DI RIVALTA - CUP: J81B22002300004 - codice intervento B_38201 LOTTO 1_Chiosco: realizzazione delle opere edili preliminari, all'operatore economico Impresa Manelli – Via Lama 2 – Cadelbosco Sopra (RE) – cf e Piva 06746680724, CIG:Z8D3BE44FB;
- con Determinazione Dirigenziale R.U.D.962 del 18/09/2023 sono stati affidati i lavori denominati REALIZZAZIONE DI CHIOSCO BAR CAFFETTERIA NEL PARCO DUCALE DELLA REGGIA DI RIVALTA - CUP: J81B22002300004 - codice intervento B_38201 LOTTO 2_Chiosco: realizzazione del manufatto, all'operatore economico l'operatore economico FI.MA DI MASINI E FIGLI SRL con sede legale a QUATTRO CASTELLA (RE) VIA MARESCIALLO TITO, 65/A C.F/P.IVA: 00672870359, CIG: A00B62504B per l'importo di € 145.887,54€ oltre IVA 10%, e così per un totale di € 160.476,29€ (IVA COMPRESA) e contestualmente è stato dato atto che il corretto importo di aggiudicazione dei lavori del LOTTO 1: REALIZZAZIONE OPERE EDILI PRELIMINARI di cui al punto precedente all'operatore Manelli Impresa spa è di 37.095,66€ oltre iva (40.805,23€ iva compresa) e contestualmente è stato rideterminato il quadro economico dell'intervento;

Dato atto che la delibera di Giunta Comunale ID.132/2023 del 08/06/2023 ha stabilito inoltre che:

- in concomitanza con l'apertura del Parco del Palazzo di Rivalta, fosse opportuno garantire l'attivazione funzionale di un Chiosco da assegnare attraverso una concessione di gestione patrimoniale e la conseguente attivazione dei servizi in esso previsti: servizi di igienici, caffetteria (servizio di esercizio di somministrazione di

alimenti e bevande aperto al pubblico) e punto di presidio e riferimento per gli utilizzatori del Parco;

- nella individuazione dell'affidatario dovrà essere valutata sia la componente quantitativa economica, ma anche e soprattutto dovranno essere valutate le proposte di organizzazione e gestione del servizio di esercizio di somministrazione di alimenti e bevande aperto al pubblico richieste in modo da assicurare la corretta fruizione del chiosco e dei servizi igienici annessi con premialità inoltre attribuita ad altri servizi ulteriori iniziative, attività e servizi che il soggetto gestore intenda attivare privilegiando quelli che risultano più affini a contribuire alla valorizzazione del sistema Ducato Estense;
- il Comune non dovrà affrontare costi di gestione in quanto tali costi saranno a carico del gestore privato del servizio stesso;

Considerato che:

- con determinazione dirigenziale RUAD n. 2024/1268 è stata avviata la procedura per l'affidamento della concessione di servizi ai sensi dell'art. 70 e 176 del D.Lgs 36/2023 di caffetteria – bistrot ed annessi servizi in immobile comunale in fase di realizzazione nell'ambito del progetto denominato "REALIZZAZIONE DI CHIOSCO BAR CAFFETTERIA NEL PARCO DUCALE DELLA REGGIA SI RIVALTA" mediante procedura aperta ai sensi dell'art 76 del Dlgs 36/2023, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi degli artt. 107 e 108 del D.Lgs. 36/2023, e previo sopralluogo obbligatorio;
- entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte è pervenuta una sola offerta sulla Piattaforma Telematica di gara, come certificato dalla Piattaforma stessa (Registro di sistema offerta: PI401405-24), successivamente ritirata dallo stesso operatore con comunicazione (PG 2024/0306985 del 05/12/2024);
- con determinazione dirigenziale RUAD n. 2024/155 si è preso atto dell'esito di gara deserta concernente la procedura aperta per l'affidamento di concessione di servizi di caffetteria, bistrot ed annessi servizi stante l'assenza di offerte valide alla scadenza del termine di presentazione delle stesse, come risultante dalla piattaforma di gara Sater di intercent-ER di cui al registro di sistema PI322607-24 e si è attribuito al RUP dell'intervento, Arch. Massimo Magnani, la relativa e conseguente valutazione in merito alla gara deserta;

- a seguito della precedente procedura andata deserta, con determinazione dirigenziale RUAD n. 2025/217 è stata approvata l'indizione della manifestazione di interesse per la concessione di servizi di caffetteria – bistrot ed ulteriori servizi in struttura comunale in fase di realizzazione ubicata nel parco ducale della Reggia di Rivalta – Via dei Combattenti – Rivalta - Reggio Emilia con contestuale approvazione dei documenti di gara: Capitolato Speciale di concessione, modello OEV, Piano Economico Finanziario, Modulo a campo aperto da utilizzare quale guida per la predisposizione della relazione tecnica-illustrativa, stima canone e planimetrie ed è stato altresì approvato l'avvio della procedura per l'affidamento della concessione di servizio di cui al punto precedente mediante procedura negoziata senza pubblicazione di bando di gara, previa manifestazione di interesse, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi degli artt. 185 e 187 del D.Lgs. 36/2023;
- con Provvedimento Dirigenziale R.U.A.D. 250 del 14/02/2025 del Servizio Appalti e Contratti, legalmente esecutivo in pari data, è stata approvata la documentazione propedeutica alla procedura negoziata senza pubblicazione di bando di gara, previa manifestazione di interesse, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi degli artt. 185 e 187 del D.Lgs. 36/2023, consistente nei seguenti allegati: Avviso di manifestazione di interesse e Allegato 1 – Istanza di partecipazione, attribuendo alla procedura il CIG (Codice Identificativo Gara): B5A3E3E46D;
- in data 14/02/2025 è stato pubblicato l'avviso pubblico per la raccolta delle manifestazioni di interesse, al fine dell'individuazione degli operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando ex art. 187 comma 1 D.Lgs. 36/2023, su piattaforma telematica di gara SATER – Intercenter – Emilia – Romagna - Registro di Sistema: PI066539-25;
- entro il termine fissato di scadenza per le candidature (31/03/2025 ore 12:00) sono pervenute su piattaforma telematica di gara, manifestazioni di interesse a partecipare alla procedura negoziata in oggetto come certificato dalla piattaforma stessa, che sono risultate formalmente ammissibili a ricevere l'invito e, pertanto, sono stati tutti invitati alla successiva procedura negoziata di cui in epigrafe;
- con provvedimento dirigenziale R.U.A.D. 634 del 15/04/2025 del Servizio Appalti e Contratti, legalmente esecutivo in pari data, si è approvata la documentazione amministrativa della gara a procedura negoziata avente ad oggetto l'affidamento di cui all'oggetto e, contestualmente si è proceduto all'invio degli inviti a presentare

offerta mediante piattaforma di gara Sater di Intercent-ER di cui al Registro di Sistema PI184488-25 del 15/04/2025 a tutti gli operatori economici che avevano presentato la propria candidatura a seguito di pubblicazione dell'avviso di raccolta di manifestazioni di interesse suindicato;

- con provvedimento dirigenziale del Servizio Appalti e Contratti, RUAD 810 del 15/05/2025 è stato successivamente preso atto dell'esito di gara deserta concernente la procedura negoziata sotto soglia comunitaria, per affidamento in concessione dei servizi di caffetteria, bistrot ed ulteriori servizi in struttura comunale in fase di realizzazione ubicata nel parco della Reggia di Rivalta CIG: B5A3E3E46D, stante l'assenza di offerte alla scadenza del termine di presentazione delle stesse, come risultante dalla piattaforma di gara Sater di Intercent-ER di cui al Registro di sistema PI184488-25;

Verificato che l'immobile è stato completato a giugno 2025 e che nel medesimo periodo è stato inaugurato il Parco del Palazzo Ducale di Rivalta a seguito della conclusione del progetto di restauro e valorizzazione all'interno del quale il Chiosco è inserito, pertanto si rileva quanto prima la necessità di avviare le procedure necessarie per attivare la concessione di servizi in oggetto al fine di garantire la piena funzionalità del manufatto così da adempiere alle finalità individuate dalla delibera di Giunta Comunale ID.132/2023 del 08/06/2023;

Constatata la difficoltà nell'individuare operatori di mercato interessati, anche in ragione della intrinseca complessità delle procedure di affidamento delle concessioni di servizi rispetto alla tipologia di operatori economici che potrebbero essere coinvolti in questo settore;

Ritenuto, per l'affidamento della concessione in oggetto:

- di non procedere con l'attivazione di una successiva procedura negoziata senza pubblicazione di bando previa manifestazione di interesse;
- di procedere, per il principio del risultato ex art. 1 del Dlgs 36/2023, con la pubblicazione di un avviso semplificato che raccolga manifestazioni di interesse corredate da proposte progettuali, per cui, scaduto il termine per la presentazione, in

presenza di più offerte si avvierà una procedura negoziata ex art. 187 D.Lgs. 36/2023, diversamente si valuterà la possibilità di un affidamento diretto con l'unico operatore che avrà manifestato interesse, purché abbia presentato una proposta compatibile con il progetto approvato con il presente e pubblicato congiuntamente all'avviso di cui sopra;

Vista la stima del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, acquisita agli atti di PG. 134798/2023, che individua come canone a base della concessione da indicare nel bando di gara l'importo di € 4.800,00 annui.

Ritenuto pertanto di:

- attivare una nuova procedura di Manifestazione di interesse per l'affidamento di concessione di servizio ai sensi dell'art. 176 del d.lgs 36/2023 procedendo con la pubblicazione di un avviso semplificato per raccogliere manifestazioni di interesse corredate da proposte progettuali, per cui, scaduto il termine per la presentazione, in presenza di più offerte si avvierà una procedura negoziata ex art. 187 D.Lgs. 36/2023; diversamente si valuterà la possibilità di un affidamento diretto con l'unico operatore che avrà manifestato interesse, purché che abbia presentato una proposta compatibile con il progetto approvato con il presente e pubblicato congiuntamente all'avviso di cui sopra;
- approvare il capitolato speciale di concessione aggiornato e i relativi allegati grafici, il Piano economico finanziario, il Modulo a campo aperto da utilizzare quale guida per la predisposizione della relazione tecnico illustrativa, la Scheda OEV aggiornata da utilizzare solo in caso di procedura negoziata ex art. 187 D.Lgs. 36/2023, parti integranti del presente atto;
- stabilire che per il canone annuo di concessione del servizio pari a € 4.800,00 oltre imposte, sono ammesse soltanto offerte in aumento da parte dell'operatore economico ;
- stabilire come contratto collettivo di riferimento il seguente: H050Y – Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti delle Aziende dei settori Pubblici esercizi, Ristorazione Collettiva e Commerciale e Turismo - *Codice ATECO 56.30.00 Bar e altri esercizi simili senza cucina*

- stabilire in 45 (quarantacinque) giorni il tempo di pubblicazione dell'Avviso di Manifestazione di Interesse;
- disporre la facoltà del sopralluogo da parte degli operatori economici da effettuarsi entro il giorno precedente alla scadenza della Manifestazione di interesse;
- stabilire in 30 (trenta) giorni il termine per la ricezione delle offerte dalla data di pubblicazione dell'Avviso di Manifestazione di Interesse;
- stabilire in 10 (dieci) giorni il termine per la ricezione delle offerte dalla data di trasmissione della lettera di invito in caso di attivazione di procedura negoziata senza pubblicazione di bando di gara.

Dato atto che con riferimento alla programmazione triennale dei beni e servizi 2025-2027, per la presente procedura è utilizzabile il codice CUI S00145920351202400041 della precedente procedura andata deserta.

Visti infine:

- il T.U. D.Lgs n. 267 del 18.08.2000 ed in particolare gli art.li 107 e 192;
- l'art. 56 dello Statuto Comunale;
- il D.Lgs n. 36/2023 art.182;

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni espresse in narrativa, in relazione all'affidamento della concessione di servizi, ai sensi dell'art. 70 e 176 del d.lgs 36/2023, di caffetteria – bistrot e ulteriori servizi in struttura comunale in fase di realizzazione ubicata nel Parco Ducale della Reggia di Rivalta”” –via dei Combattenti – Rivalta - Reggio Emilia il capitolato speciale di concessione aggiornato e i relativi allegati grafici, il Piano economico finanziario, il Modulo a campo aperto da utilizzare quale guida per la predisposizione della relazione tecnico illustrativa, la Scheda OEV aggiornata da utilizzare solo in caso di procedura negoziata ex art. 187 D.Lgs. 36/2023, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

2. di avviare le procedure per l'affidamento della concessione di servizi di cui al punto 1 mediante manifestazione di interesse ed eventuale successiva procedura negoziata ex art. 187 D.Lgs. 36/2023, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi degli artt. 107 e 108 del D.Lgs. 36/2023;

3. di stabilire che il canone annuo di concessione a base d'asta è fissato in € 4.800,00 (quattromilaottocento) oltre imposte, per il quale sono ammesse soltanto offerte in aumento;

4. di stabilire come contratto collettivo di riferimento il seguente: H050Y – Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti delle Aziende dei settori Pubblici esercizi, Ristorazione Collettiva e Commerciale e Turismo - *Codice ATECO 56.30.00 Bar e altri esercizi simili senza cucina*

5. di stabilire in 45 (quarantacinque) giorni il tempo di pubblicazione dell'Avviso di Manifestazione di Interesse;

6. di stabilire in 30 (trenta) giorni il termine per la ricezione delle offerte dalla data di pubblicazione dell'Avviso di Manifestazione di Interesse.

7. di disporre la facoltà del sopralluogo da parte degli operatori economici da effettuarsi entro il giorno precedente alla scadenza della Manifestazione di interesse;

8. di stabilire in 10 (dieci) giorni il termine per la ricezione delle offerte dalla data di trasmissione della lettera di invito in caso di attivazione di procedura negoziata senza pubblicazione di bando di gara

9. di dare atto che con riferimento alla programmazione triennale dei beni e servizi 2025-2027, per la presente procedura è utilizzabile il codice CUI S00145920351202400041 della precedente procedura andata deserta;

10. di dare atto che sulla base dell'art.17, comma 8 e 9 del D.lgs 36/2023 e fermo restando quanto disposto dall'art.50, comma 6 del D.lgs 36/2023, il Comune di Reggio Emilia, sussistendone i presupposti, potrà provvedere alla consegna della

concessione dei servizi in via d'urgenza nel caso in cui, la mancata attivazione dei servizi determinasse un danno all'interesse pubblico che la struttura è destinata a soddisfare;

11. di adempiere agli obblighi di pubblicità di cui agli art. 23 e 37 di cui al D.Lgs. 33/2013 (Decreto trasparenza), all'art. 1 co. 32 della L. 190/2012, all'art. 27 del D.Lgs. 50/2016;

12. di trasmettere il presente provvedimento al Servizio Gare e Contratti per il seguito di competenza.

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

IL DIRIGENTE
arch Massimo Magnani