



**VIGNOLA
PATRIMONIO**.srl

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I. / C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

AVVISO PUBBLICO DI SELEZIONE PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI ALCUNE AREE DI VENDITA DI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI ALL'INTERNO DEL MERCATO AGROALIMENTARE ALL'INGROSSO ALLA PRODUZIONE DI VIGNOLA, SITO IN VIA DELL'AGRICOLTURA N. 310, E DEI SERVIZI COLLATERALI DI CUI ALL'ART. 10 DEL REGOLAMENTO DEL MERCATO MEDESIMO.

VERBALE DI GARA

L'anno 2021, il giorno 29 (ventinove), del mese di Gennaio alle ore 9:30 si è riunita la Commissione di gara nelle persone di:

- Zecca Carla - Presidente
- Francesca Aleotti - Componente
- Susanna D'Annibale - Componente e Segretario verbalizzante

Il Presidente, alle ore 9:30, dichiara aperta la seduta che, in attuazione delle misure volte al contenimento ed alla gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, si svolge esclusivamente in modalità pubblica virtuale.

Premesso che la Società Vignola Patrimonio srl:

- intende assegnare in concessione alcune aree di vendita, rese disponibili all'interno del Mercato agroalimentare all'ingrosso alla produzione di Vignola, sito in via dell'Agricoltura n. 310, individuato al NCU di Modena nel Comune di Vignola al Foglio 299 Sub. 10, con la finalità di qualificare, promuovere e commercializzare prevalentemente le produzioni tipiche locali, prima fra tutte la Ciliegia di Vignola IGP, prodotto simbolo della zona, che con essa si identifica;
- ha avviato in data 23/12/2020 la procedura di affidamento in oggetto, mediante avviso pubblico di selezione per l'assegnazione in concessione di aree di vendita di prodotti ortofrutticoli e dei servizi collaterali di cui all'art. 10 del Regolamento del Mercato agroalimentare all'ingrosso alla produzione di Vignola, mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

Premesso, altresì, che l'Avviso Pubblico, è stato pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" della Vignola Patrimonio srl, sul profilo del Committente e all'Albo Pretorio del Comune di Vignola al n. 1401 dal 23/12/2020 al 28/01/2021.

Preso atto che:

- la concessione prevede la suddivisione in 2 lotti funzionali da aggiudicare ad operatori economici diversi, in considerazione della necessità di potenziare le attività dirette alla qualificazione, promozione e commercializzazione dei prodotti tipici locali;
- la concessione prevede una durata, con riferimento ad entrambi i lotti, di 57 (cinquantasette) mesi, decorrenti dalla data di consegna delle aree e, conseguentemente, dei servizi collaterali, stabilita non oltre il 1 aprile 2021;
- il canone di concessione annuo posto a base di gara è stato stimato in:



**VIGNOLA
PATRIMONIO**.s.r.l.

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I. / C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

- Euro 75.371,00 (IVA esclusa), per il Lotto 1
 - Euro 39.629,00 (IVA esclusa), per il Lotto 2
- l'importo predetto, soggetto a rialzo in sede di offerta economica, rappresenta il canone che il Concessionario dovrà corrispondere annualmente all'Amministrazione come corrispettivo per la Concessione, secondo la seguente tabella esemplificativa dei canoni nel corso della durata della Concessione, al netto sia dei rialzi che il concorrente offrirà in sede di gara, sia dell'adeguamento inflativo:

	2021	2022	2023	2024	2025
Lotto 1	€ 56.528	€ 75.371	€ 75.371	€ 75.371	€ 75.371
Lotto 2	€ 29.722	€ 39.629	€ 39.629	€ 39.629	€ 39.629

- con la nota protocollata n. 22 del 13/01/2021, pubblicata sul sito internet del Comune di Vignola, è stato fornito riscontro al quesito pervenuto in data 12/01/2021, da parte di Vignola Fruit srl, in merito al diritto di recesso dalla concessione in oggetto, che si riporta di seguito integralmente:

QUESITO N. 1: "Si richiedono i seguenti chiarimenti in merito al **diritto di recesso** dalla concessione:

1. *Se possa essere esercitato il recesso contrattuale durante appunto la vigenza contrattuale*
2. *In caso affermativo, quali conseguenze economiche e finanziarie comporterebbe a carico del Concessionario*
3. *Se le condizioni / conseguenze del recesso dovessero divergere a seconda della "giusta causa" ovvero "validi motivi" oppure "motivazione ingiustificata", quali sarebbero le conseguenze economico-finanziarie a carico del Concessionario, nell'uno o nell'altro caso?"*

RISPOSTA AL QUESITO N. 1: Il recesso unilaterale dal contratto, ex art. 1373 del codice civile, data la sua natura di eccezione al principio generale dell'irrevocabilità degli impegni negoziali, presuppone "che essa sia specificamente attribuita per legge o per clausola contrattuale".

L'esercizio della facoltà di recesso unilaterale da parte del Concessionario non è stato, pertanto, inizialmente inserito nello schema di contratto in quanto uno degli obiettivi principali della Società è quello di garantire la qualificazione, promozione e commercializzazione dei prodotti tipici locali, prima fra tutte la Ciliegia di Vignola IGP, senza soluzione di continuità, potendo contare su un Concessionario stabile che operi all'interno del mercato e svolga le attività previste per tutto l'arco della Concessione.

Per perseguire tale finalità, la Società si è infatti impegnata a sostenere costi, sia amministrativi sia per l'adeguamento tecnico-impiantistico del mercato, che non verrebbero completamente ammortizzati in caso di recesso anticipato da parte del Concessionario.

Tutto ciò premesso e precisato, la Vignola Patrimonio intende riservare comunque al Concessionario, qualora ne faccia richiesta all'atto della stipula del contratto, la possibilità di recedere anticipatamente dal medesimo per sua volontà e con atto unilaterale con efficacia non antecedente comunque al 31/12/2023 e con preavviso di almeno 12 mesi. In questo caso la Vignola Patrimonio tratterà, a titolo di corrispettivo per l'esercizio del recesso anticipato, dal deposito cauzionale un importo a copertura e ristoro dei costi sostenuti e non ancora ammortizzati, oltre alle spese ed agli oneri amministrativi derivanti dalla necessità di dover procedere anticipatamente alla pubblicazione di un nuovo bando di gara per l'affidamento delle aree, oltre alla gestione della fase transitoria, nel limite massimo dell'importo del deposito stesso (pari a 6 mensilità del canone di concessione).

- il termine di presentazione delle offerte veniva stabilito alle ore 13:00 del 28/01/2021 e l'esperimento di gara alle ore 9:30 del 29/01/2021.



**VIGNOLA
PATRIMONIO**.s.r.l.

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I. / C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

Preso atto, altresì, che:

- entro il termine utile, sono pervenuti due plichi e più precisamente:

NR	PROT. N.	OPERATORE ECONOMICO	LOTTO
1	88-2021	NUOVO ORTOMERCATO VIGNOLA SRL - VIGNOLA	1
2	78-2021	VIGNOLA FRUIT SRL - VIGNOLA	2

- sono presenti, in modalità virtuale, all'apertura delle buste pervenute:
 - il sig. Idri Vittorio e la sig.ra Daniela De Maria, ragioniera commercialista, della società Vignola Fruit srl con sede a Vignola (MO), via Volpi n. 77 – C.F./P.IVA: 03927580369;
 - la sig.ra Sonia Venturi, per la società Nuovo Ortomercato Vignola srl con sede a Vignola (MO), viale Vittorio Veneto n. 236 – P.IVA: 03924630365.

LA COMMISSIONE DI GARA

procede, riscontrata l'integrità dei plichi presentati, alla numerazione delle buste esterne, all'apertura di quelle contenenti i documenti amministrativi per la partecipazione alla procedura (racchiusi nella Busta "A") e alla verifica della loro regolarità. Tali documenti vengono elencati nel prospetto sotto riportato ove si indica l'esito del riscontro dell'esistenza e della completezza del documento (SI: esito favorevole, NO: esito sfavorevole):

OPERATORE ECONOMICO	DOCUMENTAZIONE BUSTA A		LOTTI	
	Istanza di assegnazione e contestuale dichiarazione sostitutiva (ALLEGATO D)	Schema del contratto di concessione firmato per accettazione	1	2
NUOVO ORTOMERCATO VIGNOLA SRL	SI	SI	X	
VIGNOLA FRUIT SRL	SI	SI		X

Il Presidente dichiara conclusa la fase di valutazione amministrativa delle offerte pervenute, dando atto, in esito alla verifica della documentazione attestante l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016, nonché la sussistenza dei requisiti economico-finanziari e tecnico-professionali dichiarati dai concorrenti, dell'ammissione alla partecipazione di gara delle due offerte presentate.

Il Presidente procede, quindi, alla numerazione delle buste contenenti l'offerta tecnica (Busta B), con riferimento ai due lotti, e alla loro apertura per la verifica della presenza dei documenti richiesti dall'Avviso di selezione.

La Commissione di gara verificato, per ciascun concorrente partecipante, la presenza e la



VIGNOLA
PATRIMONIO.s.r.l.

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I. / C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

conformità della documentazione tecnica presentata, prende atto della completezza e della conformità formale del contenuto delle medesime e ammette i due concorrenti alla fase successiva di valutazione dell'OFFERTA TECNICO-QUALITATIVA.

Alle ore 9:45 il Presidente, sentiti i testimoni e dato atto che gli intervenuti non hanno sollevato obiezioni o contestazioni, né fatto richiesta di rilevare a verbale alcuna osservazione, dichiara chiusa la seduta pubblica di gara ed invita la Commissione a proseguire i lavori, in seduta riservata, per la valutazione delle relazioni tecnico-illustrative presentate.

A tal fine, il Presidente rammenta alla Commissione di gara che si procederà all'analisi delle OFFERTE TECNICHE presentate in conformità a quanto prescritto dal paragrafo 13.1 "valutazione dell'offerta tecnico-qualitativa" dell'Avviso pubblico di selezione e, ultimata detta analisi, all'attribuzione dei relativi punteggi.

Il Presidente rammenta, inoltre, che:

- la concessione è aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo;
- la valutazione dell'offerta, con riferimento a ciascun lotto, sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

	PUNTEGGIO
Offerta tecnico-qualitativa	70
Offerta economica	30
TOTALE	100

- il punteggio dell'offerta tecnica sarà attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi:

N.	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX	SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI D MAX	PUNTI Q MAX	PUNTI T MAX
1	Proposta di gestione delle attività	26	Verranno valutate: la descrizione dell'organizzazione delle attività di mercato e le modalità di funzionamento tenendo conto del regolamento del Mercato Agroalimentare all'Ingrosso alla Produzione di Vignola e con riferimento a: <ul style="list-style-type: none">- l'entità dell'attività svolta;- gli impianti di produzione, di lavorazione e confezione;- la qualità dei servizi forniti;- la gamma e la qualità dei prodotti trattati;- le modalità di organizzazione dei servizi igienico-sanitari, attinenti sia alle strutture che ai prodotti, di asportazione rifiuti ed imballaggi, tendenti al rispetto e alla salvaguardia dell'ambiente e della sicurezza ed igiene del lavoro;- gli orari di funzionamento del mercato;- il numero di mesi/anno di funzionamento del mercato.	26		



VIGNOLA
PATRIMONIO.srl

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I./C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

2	Azioni di valorizzazione delle produzioni tipiche locali	22	Verrà valutato positivamente il Concorrente che dimostri di avviare azioni, programmi ed iniziative finalizzati a valorizzare i prodotti tipici dell'area, in particolare della Ciliegia di Vignola IGP, mediante accordi diretti con i produttori, partecipazione alle attività dei consorzi di tutela, promozione diretta o congiunta del prodotto, etc.	22		
3	Piano di sviluppo del mercato	18	Verranno valutate: Azioni tendenti alla valorizzazione dei fattori produttivi, azioni tendenti al potenziamento del mercato e implementazione delle attività, accesso a nuovi mercati, azioni promozionali e di marketing, azioni per la ricerca di forme di finanziamento, azioni per il collegamento del mercato con la città.	18		
4	Proposte migliorative	4	Verrà valutato positivamente il Concorrente che proporrà: <ul style="list-style-type: none">- delle prestazioni e dei servizi ulteriori rispetto a quelli minimi previsti dallo schema di contratto, anche in termini di attività di monitoraggio e di rendicontazione al Committente;- forme di collaborazione e di supporto per le attività di promozione e commercializzazione dei prodotti del Presidio Slow Food Bio.	4		

- le modalità di prestazione del servizio proposte dal concorrente nella documentazione tecnica di cui sopra formeranno parte integrante e sostanziale del contratto, obbligando il concorrente stesso al loro pieno e assoluto rispetto.

Considerato che, con riferimento ad ogni singolo lotto, è stata prodotta una sola offerta, la Commissione di gara, nell'impossibilità di effettuare un'analisi comparata fra più concorrenti, si avvale della facoltà, di cui al paragrafo 13.1, ultimo periodo, dell'avviso di selezione, di non procedere all'attribuzione dei previsti punteggi bensì di esprimere, avendo comunque riguardo ai fattori ponderali sopra indicati, un giudizio di sintesi in merito all'adeguatezza dell'offerta medesima. Giudizio di seguito riportato:

LOTTO 1: *Con riguardo all'esame di tutti i fattori ponderali indicati nell'avviso di selezione, si ritiene l'offerta tecnica presentata da **Nuovo Ortomercato Vignola srl** conforme alle previsioni dell'avviso stesso, nonché alle prescrizioni del relativo schema di contratto di concessione. L'offerta tecnica in parola viene ritenuta congrua e meritevole di accoglimento subordinatamente al fatto che la dichiarata necessità "di una sala di lavorazione idonea e di una cella frigorifera a doppio uso da eseguire a spese della proprietà", non costituisca condizione apposta all'offerta presentata.*

LOTTO 2: *Con riguardo all'esame di tutti i fattori ponderali indicati nell'avviso di selezione, si ritiene l'offerta tecnica presentata da **Vignola Fruit srl** conforme alle previsioni dell'avviso stesso, nonché alle prescrizioni del relativo schema di contratto di concessione, congrua e meritevole di accoglimento.*

Alle ore 11, ultimata la fase di valutazione delle offerte tecniche pervenute, il Presidente dichiara chiusa la seduta tecnica riservata e procede ad aprire nuovamente la seduta pubblica virtuale, prendendo atto della presenza degli stessi intervenuti citati in premessa.



**VIGNOLA
PATRIMONIO**.s.r.l.

Società a responsabilità limitata unipersonale - Capitale sociale sottoscritto i.v. - Via Bellucci 1 - 41058 - VIGNOLA (Mo)
Tel. 059.777511 - Fax 059.764129 - P.I. / C.F. 03238600369 - Numero REA MO-370736

La Commissione di gara procede all'apertura delle BUSTE C – "OFFERTA ECONOMICA", le cui risultanze sono di seguito riportate:

Nr.	OPERATORE ECONOMICO	CANONE ANNUALE OFFERTO	LOTTO PRESELTO
1	NUOVO ORTOMERCATO VIGNOLA SRL - VIGNOLA	€ 76.000,00	1
2	VIGNOLA FRUIT SRL - VIGNOLA	€ 39.700,00	2

Il Presidente dà, pertanto, atto che:

- con riferimento al LOTTO 1, l'offerta economicamente più vantaggiosa, per la concessione in oggetto, è quella presentata da Nuovo Ortomercato Vignola srl, con sede a Vignola (MO), viale Vittorio Veneto n. 236 – P.IVA: 03924630365, che ha offerto un canone annuo in rialzo rispetto al canone annuo di € 75.371,00 posto a base di gara pari a € 76.000,00;
- con riferimento al LOTTO 2, l'offerta economicamente più vantaggiosa, per la concessione in oggetto, è quella presentata da Vignola Fruit srl, con sede a Vignola (MO), via Volpi n. 77 – C.F./P.IVA: 03927580369, che ha offerto un canone annuo in rialzo rispetto al canone annuo di € 39.629,00 posto a base di gara pari a € 39.700,00.

Alle ore 11:10 il Presidente, sentiti i testimoni e dato atto che gli intervenuti non hanno sollevato obiezioni o contestazioni, né fatto richiesta di rilevare a verbale alcuna osservazione, dichiara chiusa la seduta pubblica virtuale e dà mandato al Segretario verbalizzante di trasmettere il presente verbale al CDA della Vignola Patrimonio srl, affinché provveda, a seguito della positiva verifica del possesso dei requisiti dichiarati in sede di gara, ad adottare, conseguentemente, gli atti relativi all'assegnazione in concessione delle aree di vendita in oggetto.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE (Carla Zecca)

I COMPONENTI (Francesca Aleotti)

(Susanna D'Annibale) con funzioni di segretario verbalizzante _____