

Verbale di comparazione delle offerte

Procedura comparativa per la concessione in uso del manufatto comunale sito in Corso Pavia n. 24 — Allegato alla determinazione dirigenziale di preaffidamento

1 · Riferimenti della procedura

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 64 del 05/03/2026 l'Amministrazione ha espresso l'indirizzo di procedere alla valorizzazione del manufatto comunale sito in Corso Pavia n. 24 (ex edicola e pizzeria), trasferendo all'assegnatario l'onere della riqualificazione. Con avviso pubblico approvato con determinazione dirigenziale n. 655/2026 è stata avviata la raccolta di manifestazioni di interesse; all'esito della fase esplorativa è stata attivata la procedura comparativa di cui al presente verbale, mediante lettera di invito trasmessa ai soggetti che avevano manifestato interesse, con richiesta — entro il termine indicato — di progetto di massima, quadro economico, cronoprogramma, proposta economica sul canone, elementi specifici per l'attività e forma giuridica.

2 · Oggetto della concessione

L'avviso ha ad oggetto l'immobile nel suo complesso, così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano: Foglio di mappa n. 50, mappale 2533, subalterno 3 — categoria C/1, classe 4^a, consistenza mq 26, superficie catastale mq 34; e Foglio di mappa n. 50, mappale 2533, subalterno 4 — categoria C/1, classe 4^a, consistenza mq 48, superficie catastale mq 58. Il bene è concesso nello stato di fatto, senza garanzia di idoneità all'uso. La durata della concessione è prevista in misura medio-lunga (9-12 anni), modulabile in relazione all'entità degli interventi; il canone è determinato secondo il regolamento comunale, con possibilità di riduzione o esenzione nei primi anni. La base minima del canone annuo richiesta dalla lettera di invito è di euro 4.000,00.

In esecuzione dell'Avviso pubblico approvato con determinazione dirigenziale n. 655/2026, il Servizio Patrimonio ha avviato la procedura comparativa finalizzata alla concessione in godimento del manufatto comunale sito in **Corso Pavia n. 24**, composto da due unità immobiliari distinte (sub 3 e sub 4).

3 · Offerte pervenute

Sono pervenute tre offerte, identificate con i relativi numeri di protocollo generale, di seguito sintetizzate.

3.1 — Prot. n. 75125 del 02/09/2026

Attività proposta: sede aperta al pubblico — con funzione di negozio-ufficio — dell'impresa di impianti, con area di accoglienza ed esposizione, postazioni amministrative e tecniche, spazi di supporto e un unico servizio igienico.

Progetto di massima: relazione tecnica dettagliata che prevede l'unificazione fisica, funzionale e impiantistica delle due unità immobiliari, con opere di demolizione e rimozione, nuove partizioni e controsoffitti, rifacimento delle finiture, sostituzione dei serramenti esterni e dei sistemi di sicurezza, manutenzione della copertura, rifacimento o adeguamento degli impianti idrico-sanitario, termico (pompa di calore reversibile), elettrico, dati e sicurezza. Il progetto affronta espressamente il rilievo

geometrico, la verifica della destinazione d'uso urbanisticamente legittima, il vincolo paesaggistico e la sequenza delle pratiche edilizie.

Quadro economico: importo complessivo degli interventi pari a euro 44.461,20 IVA inclusa, da cui un costo netto di ripristino pari a euro 36.948,52 (IVA euro 7.512,48). Copertura mediante mezzi propri.

Proposta economica: canone annuo offerto pari a euro 4.800,00 (superiore alla base minima di euro 4.000,00). Richiesta di esenzione dal pagamento del canone fino alla concorrenza di euro 36.948,52, corrispondente al costo di ripristino, con stima di assorbimento dei primi 92 mesi circa di concessione.

Durata richiesta: 12 anni. Cronoprogramma: interventi stimati in circa 5–7 mesi complessivi, di cui circa 13 settimane di cantiere. Forma giuridica: ditta individuale.

3.2 — Prot. n. 77797 del 16/09/2026

Attività proposta: produzione e vendita di cibo peruviano da asporto, con locale principale ad uso cottura/vendita, locale cucina riservato al personale e servizio igienico. È prevista l'installazione di un forno a legna professionale a fiamma libera nel locale principale e di apparecchiature di cottura elettriche nella cucina.

Progetto di massima: descrizione tecnica degli interventi comprendente l'adeguamento dell'impianto elettrico alle norme vigenti (nuovo quadro generale, nuovi cavi, nuove prese e luci in tutti gli ambienti, con dichiarazione di conformità), l'impermeabilizzazione della copertura per le infiltrazioni presenti e la tinteggiatura delle pareti esterne. Il fascicolo comprende due relazioni tecniche redatte da tecnico abilitato: la verifica dei rapporti aeroilluminanti — con calcolo della ventilazione meccanica necessaria, portata di progetto 190–200 m³/h — e la relazione di fattibilità per l'installazione del forno a legna e della cucina elettrica, con prescrizioni sul sistema fumario dedicato, sulla presa d'aria comburente e sulla separazione dei circuiti di espulsione.

Quadro economico: costo complessivo stimato degli interventi pari a euro 13.550,00, risultante dai preventivi allegati (impianto elettrico euro 6.500,00; rifacimento manto di copertura euro 3.250,00; fornitura e posa di n. 2 VMC euro 2.200,00, oltre alle prestazioni tecniche). Copertura mediante finanziamento bancario presso BPER Banca, filiale di Vigevano, da richiedere dopo l'aggiudicazione.

Proposta economica: canone annuo offerto pari a euro 1.500,00 — importo inferiore alla base minima di euro 4.000,00 richiesta dalla lettera di invito. Richiesta di sospensione del canone fino al raggiungimento delle spese sostenute per i lavori di miglioria apportati all'immobile.

Durata richiesta: non indicata. Cronoprogramma: inizio lavori dopo 30 giorni dall'aggiudicazione, con conclusione presumibile in 45 giorni.

3.3 — Prot. n. 79729 del 16/09/2026

Attività proposta: l'offerta non descrive espressamente l'attività; dalla stessa non si evincono le modalità di esercizio né la tipologia di servizio offerto al pubblico.

Progetto di massima: interventi consistenti nella riparazione e impermeabilizzazione della copertura per perdita dal tetto, rifacimento completo della pavimentazione, pittura e tinteggiatura delle pareti interne ed esterne, realizzazione e adeguamento dell'impianto elettrico, installazione di impianto antifurto integrato con videosorveglianza e adeguamento dell'impianto idraulico di base. È espressamente dichiarato che non sono previsti interventi di adeguamento o rifacimento della rete di scarico esistente, né di impianti di ventilazione forzata.

Quadro economico: costo complessivo stimato degli interventi pari a euro 7.650,00, ripartito in opere di ristrutturazione muraria e manutenzione euro 3.100,00, pavimentazione euro 1.550,00, impianto di sicurezza euro 2.000,00 e impianto elettrico euro 1.000,00. Copertura mediante fondi propri.

Proposta economica: canone annuo offerto compreso tra euro 7.000,00 e euro 8.000,00, con riserva di definizione, superiore alla base minima di euro 4.000,00. Quanto alla modulazione, l'offerta si limita a richiedere la valutazione di «una modulazione del canone o una temporanea esenzione/riduzione in funzione del piano di ammortamento», senza quantificare né l'entità né la durata dell'esenzione richiesta.

Durata richiesta: non indicata. Cronoprogramma: durata complessiva degli interventi di circa 2 mesi, con inizio indicativo tra ottobre e novembre ovvero avvio entro gennaio. Forma giuridica: ditta individuale.

4 · Quadro sinottico comparativo

Elemento	Prot. n. 75125	Prot. n. 77797	Prot. n. 79729
Soggetto	Ditta individuale — 6 addetti, impresa impianti dal 2016	S.r.l. da costituire — persona fisica	Ditta individuale
Attività proposta	Negoziò-ufficio sede dell'impresa di impianti	Produzione e vendita cibo peruviano da asporto	Non dichiarata nell'offerta
Ambito dell'intervento	Entrambe le unità (sub 3 e sub 4), unificate	Un solo locale — oggetto parziale	Non dichiarato
Quadro economico	euro 44.461,20 IVA incl.	euro 13.550,00	euro 7.650,00
Copertura finanziaria	Mezzi propri	Finanziamento BPER da ottenere	Fondi propri
Canone annuo offerto	euro 4.800,00	euro 1.500,00 (sotto la base minima)	euro 7.000,00–8.000,00
Modulazione / esenzione	Fino a euro 36.948,52 (≈ 92 mesi)	Fino a recupero delle spese sostenute	Non quantificata
Durata richiesta	12 anni	Non indicata	Non indicata
Cronoprogramma	≈ 5–7 mesi, di cui ≈ 13 settimane di cantiere	30 gg. dall'aggiudicazione + 45 gg. di lavori	≈ 2 mesi
Forma giuridica	Ditta individuale	S.r.l. (da costituire)	Ditta individuale

5 · Valutazione comparata

5.1 — Completezza dell'offerta rispetto all'oggetto

L'immobile oggetto di concessione è composto da due unità immobiliari. Sotto tale profilo l'offerta Prot. n. 75125 è l'unica a proporsi per entrambe le unità, prevedendone l'unificazione fisica e impiantistica e la riqualificazione integrale. L'offerta Prot. n. 77797 si riferisce a un solo locale — circostanza confermata dal proponente — con conseguente intervento su una porzione soltanto dell'immobile e, in termini economici, su circa la metà del bene. L'offerta Prot. n. 79729 non dichiara l'ambito dell'intervento.

5.2 — Adeguatezza degli interventi rispetto allo stato del bene

L'immobile necessita, secondo la descrizione dell'avviso, di interventi strutturali e di adeguamento, versando in stato di degrado avanzato con impianti non funzionanti. L'offerta Prot. 75125 prevede il rifacimento degli impianti idrico-sanitario, termico ed elettrico, nonché la manutenzione della copertura e la sostituzione dei serramenti. L'offerta Prot. 77797, pur tecnicamente ben documentata, interviene sull'impianto elettrico, sulla copertura e sulle dotazioni funzionali all'attività di cottura, ma su una sola unità. L'offerta Prot. 79729 prevede interventi di manutenzione e rifacimento superficiale, senza adeguamento della rete di scarico né apprestamento di ventilazione, elementi che — in relazione a un'attività di somministrazione — costituiscono profili igienico-sanitari rilevanti.

5.3 — Profilo economico per l'Amministrazione

Il canone più elevato è contenuto nell'offerta Prot. 79729 (euro 7.000,00–8.000,00 annui), cui corrisponde però l'investimento più contenuto (euro 7.650,00) e un'attività a bassa intensità rispetto alle finalità dell'avviso. L'offerta Prot. 75125 presenta un canone superiore alla base minima (euro 4.800,00) ma una richiesta di esenzione estesa a circa 92 mesi sui 12 anni di durata richiesta: il gettito effettivo della concessione risulterebbe pertanto contenuto, a fronte però della riqualificazione integrale del bene. L'offerta Prot. 77797 indica un canone di euro 1.500,00 annui, importo inferiore alla base minima stabilita dalla lettera di invito, e prevede la copertura dell'investimento mediante finanziamento bancario da richiedere successivamente all'aggiudicazione.

5.4 — Coerenza con le finalità dell'avviso

L'avviso persegue il recupero e la valorizzazione dell'immobile, la promozione di attività utili al quartiere e la rigenerazione urbana. L'offerta Prot. 75125 insedia un'attività di servizio con presenza stabile di personale e rapporto con la clientela. L'offerta Prot. 77797 propone un'attività di somministrazione da asporto, coerente con la pregressa destinazione del bene. Quanto all'offerta Prot. 79729, non essendo in essa descritta l'attività che si intende svolgere, non è possibile valutarne la coerenza con le finalità e con le tipologie di attività ammesse dall'avviso.

6 · Rilievi e profili di valutazione

6.1 — Prot. 77797

Ambito dell'intervento limitato a una sola unità immobiliare, a fronte di un oggetto della concessione costituito da due unità: l'offerta non risponde integralmente all'oggetto della procedura.

Canone annuo offerto (euro 1.500,00) inferiore alla base minima di euro 4.000,00 richiesta dalla lettera di invito.

Durata della concessione non indicata.

Copertura dell'investimento subordinata all'ottenimento di un finanziamento bancario richiesto dopo l'aggiudicazione.

Identificativi catastali indicati nell'offerta (Foglio 50, mappale 2289, subalterno 1) non coincidenti con quelli dell'avviso (Foglio 50, mappale 2533, subalterni 3 e 4); si rileva altresì il riferimento dell'immobile a «Corso Pavia n. 26» in luogo del n. 24.

6.2 — Prot. 79729

Attività proposta non descritta nell'offerta, con conseguente impossibilità di verificarne la coerenza con le tipologie ammesse dall'avviso.

Durata della concessione non indicata.

Modulazione o esenzione del canone non quantificata né nella misura né nella durata, diversamente da quanto richiesto dalla lettera di invito.

Canone annuo indicato in forma di intervallo (euro 7.000,00–8.000,00), non determinato in misura puntuale.

Ambito dell'intervento non dichiarato.

Esclusione espressa di interventi sulla rete di scarico e sugli impianti di ventilazione, con possibili profili di non conformità igienico-sanitaria in relazione all'attività di somministrazione.

Trasmissione mediante posta elettronica ordinaria in luogo dell'indirizzo PEC indicato dalla lettera di invito.

6.3 — Prot. 75125

Richiesta di esenzione dal canone per circa 92 mesi su 12 anni di durata richiesta, con riduzione significativa del gettito della concessione: la proposta va valutata nel rapporto tra valore dell'intervento eseguito e canone non incassato.

Destinazione d'uso urbanisticamente legittima delle unità e compatibilità del nuovo utilizzo commerciale-direzionale da verificare, come peraltro rappresentato dal proponente, anche mediante dichiarazione del Comune in sede di sottoscrizione del contratto.

Cronoprogramma articolato per fasi sintetiche più che per date di calendario: opportuno richiedere un programma temporale definito.

7 • Conclusioni

All'esito della comparazione, l'offerta Prot. 75125 risulta l'unica che risponde all'oggetto della procedura nella sua interezza, proponendo la riqualificazione e l'unificazione di entrambe le unità immobiliari e il rifacimento degli impianti, con canone superiore alla base minima; i profili da approfondire attengono al rapporto tra durata della concessione ed esenzione richiesta e alla conferma della forma giuridica. L'offerta Prot. 77797 presenta elementi tecnici di pregio ma è caratterizzata da un ambito di intervento parziale e da un canone inferiore alla base minima. L'offerta Prot. 79729 offre il canone più elevato ma presenta il minor livello di intervento e rilevanti profili di incompletezza documentale.

Alla luce degli elementi tecnici, economici e progettuali esaminati, il Servizio Patrimonio ritiene che la proposta **Prot. 75125** maggiormente idonea a garantire la valorizzazione del manufatto comunale e il perseguimento dell'interesse pubblico.

Si propone pertanto di individuare l'offerta **Prot. 75125** quale **aggiudicataria** della concessione del manufatto comunale sito in Corso Pavia n. 24, con le condizioni economiche e progettuali indicate nella proposta presentata.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Davide Brichetti



Davide Brichetti
Comune di Vigevano
22.09.2026 11:37:51
GMT+02:00