

AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE FINALIZZATE ALLA LOCAZIONE E GESTIONE DEL "CAFFÈ VIVIANI" SITO IN VERONA

1. PREMESSE

Fondazione Cassa di Risparmio di Verona, Vicenza e Belluno (di seguito "Fondazione Cariverona"), nell'ambito della gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, intende verificare l'interesse di operatori qualificati alla locazione e gestione dell'immobile denominato "**Caffè Viviani**", sito in **Piazza Francesco Viviani n. 1, 37121 Verona**, da destinare ad attività di pubblico esercizio e somministrazione di alimenti e bevande, all'interno di **Palazzo Capitano bene immobile vincolato di interesse storico, artistico, architettonico sottoposto a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004)**.

La Fondazione intende inoltre favorire l'insediamento di un'attività capace di contribuire alla qualità e alla vitalità della piazza e del contesto urbano in cui l'immobile è inserito, valorizzandone la vocazione culturale, relazionale e di apertura alla città. Saranno pertanto considerate con particolare interesse proposte caratterizzate da qualità dell'offerta, cura degli spazi, capacità di dialogare con il contesto storico e culturale e attenzione alla dimensione dell'accoglienza e della socialità.

2. OGGETTO DELL'AVVISO

Il presente avviso ha per oggetto la raccolta di manifestazioni di interesse per la **locazione, rifunzionalizzazione, allestimento e successiva gestione del Caffè Viviani**.

Il soggetto individuato assumerà a proprio carico gli interventi necessari alla rifunzionalizzazione del locale, compreso l'adeguamento e/o rifacimento degli impianti, nonché l'acquisto e l'installazione degli arredi, delle attrezzature e di quanto necessario all'esercizio dell'attività.

Gli interventi dovranno essere preventivamente condivisi e autorizzati dalla Fondazione e dovranno risultare compatibili con il regime di tutela cui è sottoposto l'immobile, ferma restando l'acquisizione, a cura del soggetto interessato e ove necessario, delle autorizzazioni degli enti competenti.

3. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

Denominazione: Caffè Viviani

Ubicazione: Piazza Francesco Viviani n. 1 – 37121 Verona

Proprietà: Fondazione Cariverona

Superficie: 167 mq calpestabili

Destinazione prevista: pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande

Stato attuale: locale sostanzialmente libero da arredi e attrezzature.

Sono **posti a carico del futuro conduttore:**

- gli interventi di rifunzionalizzazione e adeguamento del locale;
- il rifacimento e/o adeguamento degli impianti necessari all'attività;

- l’allestimento degli spazi;
- gli arredi e le attrezzature;
- l’eventuale acquisizione di un plateatico non presente nella consistenza locata né nella disponibilità della proprietà;
- l’acquisizione e il mantenimento delle autorizzazioni, abilitazioni e degli altri titoli necessari allo svolgimento dell’attività.

Ulteriori dati tecnici, planimetrie e documentazione relativa all’immobile eventualmente necessari al fine di permettere la predisposizione della manifestazione di interesse potranno essere messi a disposizione dei soggetti interessati su richiesta e/o in occasione di eventuale sopralluogo. Resta inteso che tali richieste di ottenere ulteriori informazioni o effettuare un sopralluogo dovranno: (i) essere trasmesse all’indirizzo di cui al successivo articolo 9 e (ii) includere i dati di cui alle lettere a) e b) del successivo articolo 5. Fondazione Cariverona, anche sulla base delle informazioni ricevute, si riserva il diritto di dare seguito alle richieste. La condivisione da parte di Fondazione Cariverona di ogni ulteriore dato avverrà in ogni caso previa sottoscrizione da parte del richiedente di apposito impegno di riservatezza che Fondazione Cariverona avrà cura di trasmettere.

4. REQUISITI DEI SOGGETTI INTERESSATI

Possono presentare manifestazione di interesse operatori economici, costituiti in forma societaria o individuale, in possesso di adeguata esperienza, capacità organizzativa e solidità economico-finanziaria proporzionata all’investimento e alla gestione proposti.

Il soggetto che assumerà la gestione dovrà essere in possesso di tutti i requisiti soggettivi e professionali nonché delle autorizzazioni, abilitazioni e degli altri titoli previsti dalla normativa vigente per l’esercizio dell’attività proposta.

Costituirà elemento di valutazione l’esperienza maturata nella gestione di attività analoghe o comunque riconducibili al settore della ristorazione, caffetteria e somministrazione di alimenti e bevande al pubblico.

5. CONTENUTI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati dovranno trasmettere una proposta preliminare contenente almeno:

- a) indicazione e presentazione del soggetto proponente, comprensiva di visura camerale aggiornata;
- b) descrizione delle esperienze maturate nella gestione di attività analoghe;
- c) documentazione idonea a rappresentare la solidità economico-finanziaria del soggetto proponente, comprensiva, ove disponibili, degli ultimi due bilanci approvati o di documentazione equivalente;
- d) proposta relativa al format e alle caratteristiche dell’attività che si intende insediare;
- e) descrizione orientativa degli interventi di rifunzionalizzazione e allestimento che il proponente prevede di realizzare, con indicazione delle principali opere edilizie, impiantistiche e di adeguamento normativo ipotizzate, nonché delle soluzioni di massima

previste per l'organizzazione e l'allestimento degli spazi, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del relativo regime di tutela;

- f) stima dell'investimento che il proponente intende sostenere, con distinta indicazione degli importi relativi a: (i) opere edilizie, impiantistiche e di adeguamento normativo; (ii) gli arredi e attrezzature;
- g) indicazione delle modalità previste per la copertura finanziaria degli investimenti proposti;
- h) un quadro economico-gestionale sintetico dell'iniziativa, con indicazione almeno dei principali ricavi e costi attesi e degli elementi essenziali a supporto della sostenibilità economica della gestione;
- i) tempistiche previste per la realizzazione degli interventi e l'avvio dell'attività;
- j) indicazione del canone mensile offerto, che non potrà essere inferiore al livello base indicato al successivo punto 6, ferma restando la facoltà di formulare un'offerta migliorativa al rialzo;
- k) eventuali ulteriori elementi ritenuti utili a qualificare la proposta, inclusa l'eventuale attuale disponibilità di autorizzazione per la somministrazione di cibi e bevande che si intende utilizzare per la conduzione dell'attività presso l'immobile oggetto di locazione.

La Fondazione potrà richiedere, in una fase successiva, un maggiore livello di approfondimento tecnico ed economico delle proposte ritenute di interesse.

6. CONDIZIONI ECONOMICHE E CONTRATTUALI

La Fondazione prevede di concedere l'immobile mediante contratto di locazione ad uso commerciale della durata di 6 anni, rinnovabile nei termini di legge.

Il **canone mensile di locazione posto a base della manifestazione di interesse** è pari a euro **2.300,00**, corrispondenti a **euro 27.600,00 annui**, oltre IVA se dovuta.

Tale importo è stato determinato dalla Fondazione in misura calmierata, tenendo conto degli interventi posti a carico del conduttore relativi esclusivamente a opere edilizie, impiantistiche e di adeguamento normativo stabilmente incorporate nell'immobile e destinate a permanere a beneficio della proprietà.

Il **canone** di euro **2.300,00 mensili** costituisce pertanto il **livello economico base** della presente manifestazione di interesse. I soggetti interessati potranno confermare tale importo ovvero formulare un'offerta migliorativa al rialzo; non saranno prese in considerazione offerte inferiori. Gli ulteriori investimenti relativi ad arredi, attrezzature, macchinari, beni mobili e, più in generale, alle dotazioni funzionali all'esercizio dell'attività resteranno integralmente a carico del conduttore, non hanno concorso alla determinazione del canone calmierato e non daranno diritto a riduzioni del canone, rimborsi o contributi da parte della Fondazione.

Restano ferme la preventiva condivisione e autorizzazione degli interventi da parte della Fondazione e, ove necessario, l'acquisizione delle autorizzazioni degli enti competenti.

7. CRITERI DI VALUTAZIONE

Le manifestazioni di interesse saranno valutate complessivamente tenendo conto, in particolare di:

- esperienza, affidabilità e solidità economico-finanziaria del soggetto proponente;
- coerenza della proposta con le caratteristiche e la collocazione dell’immobile;
- qualità del progetto gestionale e capacità della proposta di contribuire alla valorizzazione culturale, urbana e relazionale del contesto in cui il locale è inserito;
- qualità e coerenza degli interventi di rifunzionalizzazione e allestimento proposti, nonché consistenza degli investimenti previsti, anche in relazione alle caratteristiche dell’immobile;
- tempistiche previste per l’avvio dell’attività;
- sostenibilità economico-gestionale complessiva della proposta, anche in relazione agli investimenti che il soggetto proponente si impegna a sostenere;
- condizioni economiche offerte, con particolare riferimento al canone proposto rispetto al livello base indicato al punto 6.

La valutazione avrà carattere complessivo e non sarà determinata esclusivamente dall’entità del canone offerto.

8. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire entro il termine delle **ore 17.00 del 18 novembre 2026**, esclusivamente a mezzo PEC all’indirizzo segreteria@cert.fondazionecariverona.org, riportando nell’oggetto: **“Manifestazione di interesse – Caffè Viviani”**.

La Fondazione Cariverona si riserva la facoltà di:

- richiedere ai soggetti proponenti integrazioni, chiarimenti o approfondimenti della documentazione trasmessa, anche successivamente alla scadenza del termine indicato;
- invitare uno o più soggetti a presentare una proposta tecnica ed economica maggiormente dettagliata;
- avviare interlocuzioni con uno o più soggetti interessati al fine di meglio definire i contenuti delle proposte pervenute;
- effettuare eventuali incontri di approfondimento;
- prorogare il termine di presentazione delle manifestazioni di interesse, ove ritenuto opportuno.

9. INFORMAZIONI E SOPRALLUOGHI

Eventuali richieste di informazioni e di sopralluogo potranno essere inoltrate all’indirizzo: gestione.immobili@fondazionecariverona.org

10. NATURA DELL’AVVISO

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a verificare l’interesse del mercato e non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell’art. 1336 c.c., né procedura vincolante per la scelta del contraente.

La presentazione della manifestazione di interesse non determina l’insorgenza di alcun diritto, titolo o aspettativa in capo ai soggetti partecipanti.

Fondazione Cariverona si riserva ogni decisione in merito alla prosecuzione della procedura, alla selezione dei soggetti con cui avviare successive interlocuzioni e all'eventuale stipula del contratto di locazione, senza che i partecipanti possano avanzare pretese o richieste di indennizzo a qualsiasi titolo.