



COMUNE DI FONDI

(Provincia di Latina)

AVVISO PUBBLICO

OGGETTO: Affidamento in concessione locali comunali, con annessa area esterna pertinenziale, destinati ad esercizio di somministrazione, ubicati in largo S. Antonio Abate, ingresso via Alessandro Manzoni.

AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Fondi (LT), Piazza Municipio, 1

telefono: 0771 507415

e-mail: suapfondi@pecaziendale.it

sito internet : www.comunedifondi.it

In ottemperanza alla Determina n. 380 del 23/03/2026 del Comune di Fondi

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SETTORE

RENDE NOTO

che in ottemperanza alla delibera di Consiglio Comunale n. 37 del giorno 20/07/2023 è indetta procedura aperta per l'affidamento in concessione locali comunali, con annessa area esterna pertinenziale, destinati ad esercizio di somministrazione, ubicati in largo S. Antonio Abate, ingresso via Alessandro Manzoni.

La concessione della struttura è effettuata alle condizioni di cui al presente avviso e al capitolato d'oneri approvato con determina del responsabile del settore.

Premessa

Procedura aperta indetta, ai sensi degli artt. 71 e 176 del D.Lgs. 1 marzo 2023, n. 36 (a seguire, anche il «Codice»), dal Comune di Fondi (a seguire il «Concedente») Affidamento in concessione locali comunali, con annessa area esterna pertinenziale, destinati ad esercizio di somministrazione, ubicati in largo S. Antonio Abate, ingresso via Alessandro Manzoni (a seguire, anche «Concessione»).

Il Responsabile del Procedimento (RUP) nominato dalla Concedente ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. è il Dott. Attilio Vaudo.

1 - Oggetto

- Il presente Avviso ha per oggetto l'affidamento in concessione del Bar presso in largo S. Antonio Abate, ingresso via Alessandro Manzoni;

- Il Bar in oggetto è fornito di impianti elettrici, idraulici ed impianto di riscaldamento con condizionatori a pompa di calore.
- La gestione del servizio, da realizzarsi a cura del Concessionario (di seguito anche Aggiudicataria) ed a proprio rischio mediante personale ed organizzazione propria, comprende l'organizzazione e lo svolgimento di attività nel rispetto della vigente normativa e del Capitolato Speciale di gara. Tali attività dovranno essere svolte dal personale dell'Aggiudicataria per tutta la durata del contratto.
- Il Servizio sarà affidato in Concessione, ai sensi dell'art. 176 e ss. del Codice, con applicazione del criterio selettivo dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, di cui all'art. 107 del Codice.
- Le caratteristiche tecniche della Concessione e le prestazioni delle parti sono dettagliatamente disciplinate nel Capitolato Speciale, allegato al presente Avviso.
- Il Comune di Fondi stipulerà con l'Aggiudicataria un contratto con cui verrà regolamentato l'affidamento del bene oggetto della Concessione.
- La documentazione di gara è disponibile sul sito internet www.comunedifondi.it / Albo Pretorio / Avvisi Pubblici.

2 - Durata

1. La concessione avrà la durata di 10 anni decorrenti dalla data di stipula del contratto rinnovabile con tacito rinnovo di altri 10 anni.

3 - Valore della concessione

Ai sensi dell'art. 179 del Codice, il valore della Concessione è l'ammontare del canone concessorio che sarà corrisposto dal partecipante per tutta la durata del contratto, così come da relazione tecnica allegata.

Il valore del canone mensile da corrispondere è stimato per € 691.80, aggiornato con la valutazione Istat 2026.

Il prezzo ha lo scopo di garantire l'equilibrio economico-finanziario e quindi le condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria in relazione alla qualità e ai costi del servizio al fine di contenere il corrispettivo delle prestazioni a carico dell'utente finale.

- Il Comune mette a disposizione dell'Aggiudicataria per tutta la durata del contratto un locale destinato ad esercizio di somministrazione con annessa area esterna pertinenziale;
- L'Aggiudicataria dovrà corrispondere al Comune un canone mensile di concessione posto a base d'asta non inferiore, ad € 691.80.
- Il canone annuo a far data dal secondo anno di vigenza della concessione, sarà soggetto annualmente ad adeguamento in base all'indice ISTAT FOI per le famiglie degli operai e degli impiegati, considerando la variazione registrata a dicembre dell'anno precedente (qualora non fosse disponibile, si considererà l'ultimo mese disponibile) a quello di rilevazione.
- Il canone mensile sarà corrisposto per 12 mesi l'anno.
- Il pagamento del corrispettivo dovrà essere effettuato con rate mensili anticipate, da corrispondere entro il giorno 10 del mese di competenza. Le spese per ogni ulteriore utenza sono a carico dell'Aggiudicataria, incluse quelle di attivazione/volturazione.
- Il versamento del canone di concessione dovrà essere effettuato a favore del Comune di Fondi, Piazza Municipio, 04022 Fondi, C.F. 81003290590 - P.iva 01061770598 sul conto corrente con

le seguenti coordinate bancarie: IBAN: IT30 P 05296 73973 T 20990000055- BIC: POFOIT3F, specificando nella causale del versamento: “canone di concessione BAR complesso Sat’Antonio Abate”.

Il Concessionario assumerà a proprio carico il rischio operativo del servizio.

- Si attesta che gli oneri di sicurezza per l’eliminazione dei rischi di interferenza della presente Concessione, non soggetti a ribasso, sono pari a zero.

4 - Requisiti di partecipazione

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti di cui all’art. 65 del D.Lgs. n. 36/2023, in possesso dei seguenti requisiti:

- a) 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;
- b) non trovarsi in alcuna delle clausole di esclusione di cui all’art. 94 – 95 – 96 – 99 e 101 del D. Lgs. 36/2023 e salvo modifiche ed integrazioni e in ogni altra situazione che possa determinare l’esclusione della gara e/o l’incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- c) essere in regola con gli adempimenti di cui al D.lgs. n. 81 del 09/04/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

5 – Sopralluogo

Ciascun Concorrente avrà l’obbligo di effettuare apposito sopralluogo presso il sito di esecuzione delle attività oggetto di affidamento, entro 20 giorni dalla pubblicazione dell’ Avviso, con lo scopo di prendere esatta cognizione dello stato dei luoghi. Il sopralluogo è obbligatorio, tenuto conto che è necessario che le offerte vengano formulate, ai sensi dell’art. 92, comma 1 del Codice, soltanto a seguito di una visita dei luoghi.

I sopralluoghi potranno essere effettuati presso il Bar Complesso Sant’Antonio., previo appuntamento da concordare con il RUP, reperibile a mezzo posta elettronica all’indirizzo suapfondi@pecaziendale.it.

La richiesta di sopralluogo deve riportare i seguenti dati dell’Operatore Economico: nominativo del Concorrente, recapito telefonico, indirizzo e-mail, nominativo e qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo.

Ciascun sopralluogo potrà essere effettuato dal Legale Rappresentante e/o dal Direttore Tecnico (munito di copia del certificato C.C.I.A.A. o altro documento da cui sia desumibile la carica ricoperta) e/o da persona appositamente incaricata dal Legale Rappresentante dell’impresa mediante delega da quest’ultimo sottoscritta, munita di copia del documento di identità del delegante. La/e persona/e incaricata/e ad effettuare il sopralluogo dovrà/dovranno altresì esibire un documento di riconoscimento, in corso di validità.

La/e persona/e incaricata/e ad effettuare il sopralluogo non potrà/potranno rappresentare più di un’impresa. Ciascun Operatore potrà effettuare il sopralluogo mediante n. 2 persone al massimo. La mancata effettuazione del sopralluogo nei modi e nei termini previsti nel presente articolo è causa di esclusione dalla procedura di gara. A dimostrazione dell’avvenuto sopralluogo verrà rilasciata dall’Azienda un’apposita attestazione indicante il nominativo dell’Operatore Economico e il giorno dell’avvenuto sopralluogo.

Una copia di tale attestazione dovrà essere allegata alla documentazione amministrativa da presentare in sede di partecipazione alla gara. La mancata allegazione del certificato rilasciato dalla Stazione Concedente attestante il sopralluogo è sanabile mediante soccorso istruttorio art. 101, comma 1 del Codice, purché il sopralluogo sia stato effettuato nei modi e nei termini previsti nel presente articolo, prima della scadenza del termine di presentazione dell'Offerta.

6 - Termine, indirizzo di ricezione, modalità di presentazione

La domanda di partecipazione deve essere redatta sull'apposito modello, anche in fotocopia, allegato al presente avviso e, firmata in originale, deve essere Consegnata a mano presso il protocollo del Comune di Fondi Piazza Municipio n.1.

Nella busta, oltre la denominazione dell'impresa, l'indicazione:

PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE LOCALI COMUNALI, CON ANNESSA AREA ESTERNA PERTINENZIALE, DESTINATI AD ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE, UBICATI IN LARGO S. ANTONIO ABATE, INGRESSO VIA ALESSANDRO MANZONI.

Nel caso in cui il termine ultimo cada in giorno festivo, lo stesso deve intendersi automaticamente prorogato alla prima successiva giornata lavorativa.

Le domande dovranno pervenire entro le ore 17:00 del giorno 30/04/2026.

Non saranno accolte le domande ricevute dopo il termine perentorio di scadenza fissato dall'avviso.

7 – Contenuto delle Buste

La Domanda dovrà contenere al suo interno 3 (tre) buste, firmate digitalmente o firma leggibile per esteso a pena di esclusione, e all'esterno di ciascuna dovrà chiaramente indicarsi, oltre alle generalità del mittente, le seguenti diciture:

- BUSTA A: documentazione amministrativa
- BUSTA B: proposta di gestione
- BUSTA C: proposta economica

Busta A - documentazione amministrativa

- Domanda di partecipazione alla gara;
- Copia documento identità di chi sottoscrive la richiesta

Busta B - proposta di gestione

- Relazione compilata secondo quanto previsto all'art. 9 del presente avviso, che contenga lo sviluppo degli argomenti indicati nella griglia di valutazione tecnica. La relazione in parola deve essere rigorosamente articolata in modo tale che ogni punto descrittivo degli elementi tecnico - qualitativi richiesti (nessuno escluso) sia esauriente, senza richiami non contenuti nella documentazione presentata.

Inoltre, la relazione dovrà essere redatta in un numero di pagine massimo di 6 (una pagina equivale ad una facciata), con carattere di dimensione 12, tipo Times New Roman, corrispondenti a circa 50 righe per pagina.

- La proposta di gestione deve essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dai seguenti soggetti:
 - per imprese singole e società: dal titolare e dal legale rappresentante;
 - per Associazioni di imprese già costituite: dal legale rappresentante dell'impresa capogruppo;

- per associazioni di imprese non ancora costituite: dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che intendono riunirsi.
- Nella proposta di gestione dovranno essere incluse le eventuali proposte migliorative.
- Copia di un documento di identità di ciascun soggetto sottoscrittore, in corso di validità.

Busta C - proposta economica

Offerta economica: offerta in rialzo (pena l'esclusione dalla gara) del canone mensile in cifre ed in lettere, vedere relazione tecnica allegata.

Deve essere bollata ai sensi di legge, sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal titolare o dal legale rappresentante o da suo procuratore in calce su ogni pagina e non dovrà avere correzioni o abrasioni. Il canone offerto potrà essere indicato fino alla seconda cifra decimale. Qualora il canone venga indicato con più di due cifre decimali si provvederà ad effettuare il troncamento della/e cifra/e oltre la seconda. Quando nell'offerta vi sia discordanza tra la cifra indicata in cifre ed in lettere, sarà ritenuta valida quella espressa in lettere.

Non sono ammesse offerte pari e inferiori all'importo posto a base d'asta, pari ad €/mensile 691.80, per né offerte in variante rispetto all'importo posto a base di gara o condizionate rispetto alle prestazioni da erogare e alle condizioni della struttura da gestire.

La busta contenente l'offerta non potrà essere né modificata, né integrata o sostituita con altre dopo la scadenza del termine.

Per quanto non espressamente previsto, si fa richiamo alla vigente normativa statale, regionale e comunale.

8 – Operazioni di gara

Sarà effettuata, in seduta pubblica, da parte di apposita Commissione di gara, la verifica di ammissibilità alla gara dei concorrenti sotto il profilo amministrativo con l'apertura delle buste "A" contenenti "la documentazione amministrativa".

Successivamente si procederà, in seduta riservata ai soli membri della Commissione, alla verifica delle buste "B" contenenti "la proposta di gestione", con conseguente valutazione delle medesime ed attribuzione del relativo punteggio, ed infine in seduta pubblica, si procederà all'apertura delle buste "C" contenenti "la proposta economica", con attribuzione del relativo punteggio e di quello complessivo.

Si precisa che i lavori della Commissione di gara, in caso di presentazione di un elevato numero di offerte, potranno proseguire nei giorni successivi a quello fissato per le operazioni della gara stessa, senza bisogno di ulteriori comunicazioni.

Sono ammessi alle operazioni di gara in seduta pubblica i legali rappresentanti dei concorrenti ovvero i soggetti muniti di specifica delega loro conferita dai legali rappresentanti.

9 - Criteri e modalità di aggiudicazione

Procedura: APERTA.

Aggiudicazione: Offerta economicamente più vantaggiosa determinata in base ai criteri indicati nel presente Avviso.

Lingua utilizzabile per la presentazione delle offerte: italiano.

Modalità di apertura delle offerte: seduta pubblica per apertura busta "A" – Documentazione amministrativa - e per apertura busta "C" – Proposta Economica - presso la SEDE MUNICIPALE, PIAZZA MUNICIPIO, 1 – FONDI (LT).

Persone ammesse ad assistere all'apertura delle buste: i rappresentanti dei concorrenti possono presenziare a mezzo dei loro legali rappresentanti o delegati con atto scritto alle sedute pubbliche indicate nel Avviso.

La procedura di gara è una procedura aperta ai sensi dell'art.71, e successivi del D.Lgs. 31/03/2023, n. 36 con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, determinata da una commissione giudicatrice nominata ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. n. 36/2023 e sulla base dei criteri e pesi sotto indicati:

Criterio	Punteggio massimo
Offerta Tecnica	80
Offerta Economica	20
Totale	100

Il Punteggio Totale (P_{TOT}) attribuito a ciascuna offerta è uguale a $P_T + P_E$:

Dove:

P_T = somma dei punti attribuiti all'offerta tecnica

P_E = punteggio attribuito all'offerta economica

9.1. MODALITA' DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO

-OFFERTA TECNICA: max 80/100 punti.-

A. PROGETTO ORGANIZZATIVO punteggio massimo attribuibile 50 punti

a). Progetto organizzativo: max 15 punti

b). Organizzazione del servizio: max 30 punti

c). Esperienze: max 5 punti

B. PROPOSTA ORGANIZZATIVA DEL SERVIZIO BAR: max 10 punti

a). Servizio Bar: max 10 punti

C. PROPOSTE MIGLIORATIVE SERVIZI INNOVATIVI: max 15 punti

D. FAVORIRE L'IMPRENDITORIA GIOVANILE E SOGGETTI CON DISABILITÀ: max 5 punti

9.2. - OFFERTA ECONOMICA: max 20/100

I punti saranno assegnati al partecipante che offrirà il canone più vantaggioso per la Stazione Appaltante (canone più alto), rispetto all'importo posto a base d'asta, pari ad €/mese 691.80, per l'area presso via Alessandro Manzoni Complesso Sant'Antonio Abate mentre alle rimanenti offerte sarà attribuito un punteggio secondo la seguente

formula: $X = Z * 20 / W$

Dove:

X = punteggio attribuito all'offerta economica

W = canone offerto più alto
Z = canone offerto dalla ditta

PERTANTO IN OSSEQUIO AL CODICE DEI CONTRATTI SI SPECIFICA CHE L'OFFERTA ECONOMICA TOTALIZZERÀ UN MASSIMO DI 20 PUNTI, MENTRE L'OFFERTA TECNICA NEL SUO COMPLESSO TOTALIZZERÀ UN MASSIMO DI 80 PUNTI PER UN TOTALE DI 100 PUNTI

10 - Data della Gara

La gara sarà esperita in seduta pubblica dinanzi all'apposita Commissione di gara, presso la Sala Consigliare del Comune di Fondi in Fondi, Piazza Municipio, 1 per la verifica dell'ammissione delle offerte, della documentazione amministrativa e per l'apertura della busta contenente l'offerta economica.

Il seggio di gara istituito ad hoc, procederà, nella prima seduta pubblica, a verificare quali offerte siano state ricevute entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte e il tempestivo deposito.

Successivamente il seggio di gara istituito ad hoc procederà a:

- a) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente avviso;
- b) redigere apposito verbale relativo alle attività svolte;
- c) attivare la procedura di soccorso istruttorio;
- d) adottare il provvedimento che determina le esclusioni e le ammissioni dalla procedura di gara, provvedendo altresì agli adempimenti di cui all'art. 20, del Codice.

Ai sensi dell'art. 82-91, del Codice, la stazione appaltante si riserva di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa, la commissione giudicatrice, in seduta pubblica, procederà all'apertura della busta concernente l'offerta tecnica ed alla verifica della presenza dei documenti richiesti dal presente disciplinare.

In una o più sedute riservate la Commissione procederà all'esame ed alla valutazione delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nell'avviso e nel presente disciplinare.

Successivamente, in seduta pubblica, la commissione darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e darà atto delle eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti.

Nella medesima seduta, o in una seduta pubblica successiva, la commissione procederà all'apertura della busta contenente l'offerta economica e quindi alla relativa valutazione, che avverrà in successiva seduta riservata.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle offerte tecniche ed economiche, la commissione provvede a comunicare, tempestivamente al RUP ovvero il seggio di gara istituito ad hoc che procederà, sempre, ai sensi dell'art. 90, comma 1, lett. d) del Codice, i casi di esclusione da disporre per:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti contenuti nelle buste A e B;

- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari, ai sensi dell'art. 70, comma 4, lett. a) del Codice, in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche;
- presentazione di offerte inammissibili, ai sensi dell'art. 70, comma 4 lett. a), c), d), e) e f) del Codice, in quanto la commissione giudicatrice ha ritenuto sussistenti gli estremi per informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi o ha verificato essere in aumento rispetto all'importo a base di gara.

11 - Proposta di aggiudicazione

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

12 - Adempimenti a carico della ditta aggiudicatrice

La ditta risultata aggiudicatrice dovrà firmare il contratto di concessione nel giorno e l'ora che verranno indicati con apposita comunicazione scritta, con avvertenza che in caso contrario l'Amministrazione potrà procedere alla risoluzione del rapporto e all'affidamento della concessione al concorrente che segue nella graduatoria.

All'atto della stipula la ditta aggiudicataria dovrà stipulare la polizza assicurativa di cui all'art. 14 comma 1° del presente avviso.

La ditta aggiudicataria avrà l'onere di chiedere tutte le autorizzazioni necessarie per la gestione del BAR e gli allacciamenti di tutti i servizi i cui costi saranno a totale carico del concessionario. Saranno altresì a carico della ditta aggiudicataria le utenze a servizio del bar e dell'area annessa.

13 – Avvertenze

Il Comune si riserva a suo insindacabile giudizio di sospendere, rinviare o annullare la gara prima dell'aggiudicazione, per qualsiasi causa anche in presenza di più offerte valide, senza che le ditte concorrenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

Si precisa inoltre che il concessionario, ai sensi dell'art. 3, comma 1°, lett a) del capitolato d'onori, non dovrà avere pendenze di nessun genere, anche di natura economica, fiscale e tributaria, con l'Amministrazione Comunale.

La stazione appaltante si riserva la facoltà di addivenire all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Resta salva la facoltà dell'Ente di non procedere all'aggiudicazione qualora la Commissione esprima parere negativo in merito all'esistenza di requisiti soddisfacenti in capo a tutti o parte degli offerenti. In tal caso la Commissione è tenuta, per ogni offerta, ad esporre dettagliatamente le condizioni specifiche che hanno portato a tale conclusione.

Nel caso di revoca dell'aggiudicazione, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di aggiudicare all'impresa che segue in graduatoria.

Per sopravvenuti motivi d'interesse pubblico l'Amministrazione Comunale si riserva in sede di autotutela, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di sospendere, revocare e/o annullare la gara o di non procedere all'aggiudicazione nei casi previsti dalla Legge, senza che ciò comporti pretesa alcuna da parte dei concorrenti.

Nel presente avviso non si applica il sistema di esclusione automatica delle offerte.

La presentazione dell'offerta equivale ad accettazione della predetta condizione.

Non si applicherà il sorteggio previsto dall'art. 105 del D. Lgs. n. 36/2023.

14. Documentazione richiesta all'impresa aggiudicataria

La ditta, alla stipulazione del contratto formale, nel giorno stabilito è tenuta a presentare la documentazione sotto elencata:

- Copertura assicurativa per i rischi derivanti da Responsabilità Civile contro Terzi specifica nello svolgimento dell'attività con massimali NON INFERIORI a euro 1.000.000.

15 - Informazioni

Ciascun concorrente potrà richiedere chiarimenti relativi alla gara inoltrando la richiesta via mail all'indirizzo: suapfondi@pecaziendale.it, entro e non oltre 8 giorni antecedenti la scadenza del termine di presentazione delle offerte, e pertanto entro il giorno 04/11/2023, al fine di consentire alla A.C. di rispondere in tempi congrui.

Il RUP del presente procedimento è il Dott. Attilio Vaudo.

16. Norme di carattere generale

Ai sensi del D.Lgs. n.196/2003 si informa che i dati richiesti alle ditte partecipanti sono raccolti per le finalità inerenti alla procedura di gara.

Il presente avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul sito internet istituzionale del Comune www.comunedifondi.it.

Il Dirigente Del III Settore Attività produttive