

AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL' IMMOBILE COMMERCIALE POSTO ALL'INGRESSO DEL TEATRO COMUNALE DA ADIBIRE A BAR- CAFFE'

**Viste le delibere di Giunta Municipale n.204 del 01.10.2015
e n 308 del 22.12.2015
Vista la determina n. 21 del 25.01.2016**

SI RENDE NOTO

Questa Amministrazione intende procedere all'assegnazione in locazione del locale posto all'ingresso del Teatro Comunale da adibire a bar-caffè.

1) Indicazioni di massima

Locale ad uso commerciale sito in Atri (Te), Piazza Duomo, all'ingresso del Teatro Comunale di complessivi mq. 80 circa, di cui mq 61 circa, zona bancone adibita a Bar- Caffè a prevalente utilizzo del locatario, e mq 19 circa, zona biglietteria a prevalente utilizzo del Comune di Atri oltre a Mq. 32 circa di area scoperta posta all'esterno del locale, zona scale esterne .

Con il presente bando si vuole valorizzare il patrimonio immobiliare del Comune di Atri mediante il suo utilizzo continuo e nel contempo acquisire proposte progettuali finalizzate all'uso del Teatro anche in periodi dell'anno non particolarmente attivi .

2) Requisiti per la partecipazione- Durata e caratteristiche della locazione

Possono presentare offerte le ditte individuali o le società commerciali e/o cooperative in possesso dell'iscrizione alla CCIAA per la categoria di prestazioni -- somministrazione alimenti e bevande —che non abbiano procedimenti penali in corso, non siano in stato di fallimento, liquidazione, di cessazione di attività, di concordato preventivo .

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabile per altri 6 (sei) con esclusione del tacito rinnovo.

L'immobile si concede per il solo uso di bar-caffè con divieto assoluto di sublocazione o cessione parziale e mutamento di destinazione.

La disciplina dell'utilizzo del locale da parte del Comune di Atri e gli obblighi in capo al locatario che ne conseguono, sono di seguito sintetizzati:

- Il locale bar-caffè dovrà sempre costituire l'ingresso del Teatro Comunale;
- Il conduttore non potrà mai in alcun caso impedire tale utilizzo;
- Il conduttore dovrà versare al Comune, quale bonus d'ingresso, la somma di € 25.000,00 (Venticinquemila/00 Euro);
- Il gestore dovrà farsi carico, per tutta la durata della locazione, della manutenzione dei macchinari e dei mobili del locale nonché della manutenzione ordinaria e pulizia del locale bar, dei bagni e dello spazio esterno antistante ;
- Il servizio bar del Teatro dovrà essere garantito tutti i giorni in cui il Teatro è aperto ;
- La locazione non ricomprende le attrezzature e l'arredo che saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario
- E' data facoltà ai partecipanti di utilizzare i locali per eventi culturali promossi e organizzati dal gestore preventivamente autorizzati dal Comune stesso.

3) Base d'asta

- L'importo a base d'asta per il canone annuo di locazione viene fissato in € **16.2000,00(sedicimiladuecento/00)Euro/anno cioè 1.350,00 (milletrecento cinquanta/00) Euro/ mese**

4) Condizioni di Gara e domanda di partecipazione

Il conduttore per partecipare alla gara dovrà effettuare un versamento di € 2.500,00 (duemilacinquecento) sul CC postale n. 11555646 intestato a Tesoreria Comunale da allegare alla domanda con causale "cauzione per gara locazione Bar del Teatro Comunale".

All'atto della sottoscrizione del contratto di locazione il conduttore dovrà depositare fideiussione bancaria in favore del Comune di Atri per un importo pari a sei annualità di affitto .

I concorrenti dovranno far pervenire le domande di partecipazione come da successiva esplicitazione

al seguente indirizzo:

Ente	COMUNE DI ATRI		Ufficio	PROTOCOLLO		
Via/piazza	DUCHI D'ACQUAVIVA		num.	1		
CAP	64032	Località	ATRI		Provincia	TE

entro e non oltre il **giorno 21 (ventuno) del mese di Marzo alle ore 12,30** presso il protocollo Generale dell'Ente. Le domande non consegnate entro tale termine saranno escluse dalla gara.

L'Ufficio Protocollo è aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 12:30, il giovedì pomeriggio dalle ore 15:30 alle ore 18:00.

Farà fede esclusivamente la data e l'ora d'arrivo apposte sul plico a cura dell'ufficio Protocollo Generale del Comune di Atri;

Il recapito tempestivo del plico rimane in ogni caso ad esclusivo rischio del mittente; la Stazione appaltante non è tenuta ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito del plico. E' ammessa la consegna a mano all'ufficio protocollo .

5) Procedure di aggiudicazione e criteri di valutazione dell'offerta

Procedura .

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa risultante dalla somma delle valutazioni assegnate all'offerta economica sul prezzo a base di gara (fino ad un massimo di 40 punti) e all'offerta tecnico-gestionale di cui al progetto/programma della gestione e delle attività (fino ad un massimo di 60 punti).

A tal fine si precisa che:

- l'offerta economica dovrà essere formulata in aumento sull'importo base del canone di concessione di cui al punto 3, riportando il prezzo in Euro che si intende offrire

- si potrà procedere all'aggiudicazione anche qualora venisse presentata una sola offerta valida .

La locazione sarà aggiudicata al concorrente che avrà conseguito il miglior punteggio complessivo tra offerta tecnica e offerta economica .

L'offerta tecnica dovrà prevedere una parte edilizia e di arredo e una parte culturale – ricreativa.

La parte edilizia dovrà necessariamente prevedere l'esecuzione delle seguenti opere :

- trasformazione del bagno esistente in bagno utilizzabile per portatori di handicap con ampliamento dell'accesso e della fruibilità interna , sostituzione sanitari, eventuale rifacimento piastrelle, rubinetteria, maniglioni e quant'altro necessario . Il progetto potrà prevedere la modifica di alcuni elementi strutturali con deposito al Genio Civile se necessario . IL progetto dovrà evidenziare con appositi grafici la fruibilità del bagno da parte di persone diversamente abili. Spetta all'aggiudicatario ottenere eventuali N.O. della Soprintendenza Beni Ambientali e le autorizzazioni comunali .
- nuova tinteggiatura dei locali del bar, zona biglietteria e bagno ;
- restauro delle porte di accesso al Teatro compreso quelle laterali per ingresso all'area biglietteria ed al palcoscenico del teatro . La porta a Dx dell'ingresso principale dovrà essere adeguata con apertura idonea per disabili .
- progetto di arredo che evidenzi le attrezzature da impiegare e l'organizzazione degli spazi del Foyer .
- altre eventuali opere di miglioria in lavori o arredi utili per l'utilizzo del Teatro e/o di servizi complementari .

La parte culturale-ricreativa potrà prevedere

- spettacoli teatrali
- eventi culturali(convegni-dibattiti-mostre artistiche e simili)
- eventi ricreativi (iniziative per i bambini-spettacoli musicali- animazione- e simili anche utilizzando gli spazi all'aperto adiacenti il bar –teatro)

Il progetto tecnico-edilizio dovrà contenere :

Particolari tecnici, tali da consentire una compiuta valutazione sia in ordine ai materiali da impiegare che in ordine alle finiture ed allo stile proposto.

Gli elaborati tecnici progettuali dovranno essere a firma di tecnico abilitato e consistere in relazione esplicativa, planimetrie stato di fatto e di progetto, sezioni, computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario regionale vigente, fotografie, particolari costruttivi; assonometrie-prospettive e/o rendering fotorealistici della sistemazione e quant'altro utile per la valutazione e per l'assegnazione del punteggio. Il computo metrico estimativo dovrà essere dettagliato e dovrà essere suddiviso in due parti la prima per la trasformazione del bagno e la seconda per la tinteggiatura e per il restauro delle porte . IL computo metrico deve essere redatto sulla base del prezzario regionale vigente e nel caso di prezzi non contemplati si dovrà dimostrare l'idoneità degli stessi con apposita analisi del prezzo documentata . In ogni caso il costo complessivo sarà valutato, ai fini dell'attribuzione dei punteggi, detraendo il 20%. Il progetto di arredo dovrà essere redatto con l'obiettivo di valorizzare il foyer del Teatro liberandolo da qualsivoglia attrezzatura (frigoriferi- giochi- espositori, ecc.) . A tal fine

tutte le attrezzature dovranno essere concentrate nell'area banco- Bar e lo spazio del Foyer e della biglietteria potrà contenere solo tavoli e sedie.

Le eventuali opere –lavori o forniture di beni che il concorrente vorrà proporre dovranno essere descritti in apposita documentazione grafica –descrittiva avente ad oggetto “Migliorie non obbligatorie” .

La documentazione grafica – tecnica- fotografica dovrà essere redatta nei formati A4 o A3 con tutte le pagine siglate dal tecnico progettista .

Il progetto culturale- ricreativo dovrà essere ideato con riferimento all'intera durata della locazione compreso l'eventuale proroga e dovrà contenere :

- Una relazione esplicativa delle iniziative che si intendono eseguire
- Una scheda esplicativa per ogni iniziativa con indicazione della tipologia dell'evento- modalità e luogo di esecuzione- date presunte .
Il tutto in formato A3-A4 con tutte le pagine siglate dall'offerente .Per tipologia dell'evento è sufficiente indicare se trattasi di spettacolo teatrale (spettacoli di compagnie locali-regionali di tipo popolare ovvero di spettacoli nazionali o di riconosciuta valenza artistica) o di convegni-dibattiti su argomenti di interesse collettivo o specialistico , ovvero di mostre fotografiche-pittoriche- di artigianato e simili ; eventi ricreativi durante le festività ovvero nel periodo estivo e similari da svolgersi anche in piazza Duomo previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative ;
- Cronoprogramma esplicativo di quali e quanti eventi intende eseguire per ogni anno , fino al dodicesimo anno di locazione . L'aggiudicatario, sulla base della relazione e del crono programma depositato in fase di gara dovrà proporre annualmente il progetto dell'evento o degli eventi che intende realizzare che dovrà essere approvato dall'A.Comunale .

Criteria di valutazione delle offerte .

1) All'offerta economica migliore (miglior prezzo offerto in aumento) sarà attribuito il punteggio max di 40 punti , agli altri concorrenti il punteggio sarà assegnato proporzionalmente con la seguente formula

Il punteggio **Ptn** sarà assegnato applicando la seguente formula:

$$Ptn = 40 \times POff / PMax$$

dove:

Ptn punteggio offerta “n”

POff = Prezzo offerto ditta in esame

PMax = Prezzo massimo offerto

2) All'Offerta tecnica saranno attribuiti complessivamente max 60 punti di cui 35 per il progetto edilizio e 25 per il progetto culturale-ricreativo

Progetto edilizio e di arredo:

max 13 punti al concorrente che avrà previsto la migliore esecuzione dei lavori di trasformazione del bagno con soluzioni funzionali-strutturali ed estetiche a giudizio discrezionale della commissione ; ai restanti concorrenti la commissione attribuirà un punteggio gradualmente inferiore in relazione alla qualità del progetto ;

max 5 punti al concorrente che avrà previsto la migliore esecuzione dei lavori di sistemazione del bagno desunto dal costo preventivato come da prezzario regionale . Agli

altri concorrenti il punteggio sarà attribuito proporzionalmente con la formula di cui al precedente punto 1) .

max 8 punti al concorrente che avrà previsto lavori di tinteggiatura e sistemazione delle porte di accesso con soluzioni estetiche e con l'uso di materiali migliori anche in relazione al costo preventivato come da computo metrico. Per i primi 4 punti la commissione assegnerà il punteggio in modo discrezionale al progetto ritenuto migliore sotto il profilo qualitativo ed estetico, ai restanti concorrenti la commissione attribuirà un punteggio gradualmente inferiore . Per i restanti 4 punti la commissione assegnerà il punteggio max al progetto che riporta sul computo metrico estimativo una spesa complessiva maggiore, indice di migliore qualità dei materiali e di una ottimale realizzazione. Agli altri concorrenti il punteggio sarà attribuito proporzionalmente con la formula di cui al precedente punto 1) .

max 5 punti per il miglior progetto di arredo che valorizzi il foyer del Teatro liberandolo da qualsivoglia attrezzature ed espositori . Il punteggio sarà attribuito discrezionalmente in relazione alla tipologia di arredo prevista(banco-bar, sedie-tavoli ecc) ma soprattutto in relazione alla migliore fruizione e valorizzazione delle aree del Foyer-biglietteria-bagno .

max 4 punti per le "Migliorie non obbligatorie" . Il punteggio sarà attribuito discrezionalmente in relazione alla qualità e quantità delle migliorie eventualmente proposte. Al concorrente che avrà previsto le migliorie più convenienti, adeguatamente motivate dalla commissione, verrà attribuito il max ; ai restanti concorrenti la commissione attribuirà un punteggio gradualmente inferiore in relazione alla qualità del progetto ;

Progetto culturale –ricreativo :

max 5 punti al concorrente che avrà redatto la migliore relazione esplicativa considerando il livello di dettaglio nell'illustrazione degli eventi , della loro rilevanza sociale-culturale-ricreativa e del grado di interesse che si prevede di conseguire .

max 10 punti al concorrente che avrà previsto complessivamente più spettacoli aventi una valenza ed un interesse ritenuti dalla commissione di significativo valore

max 10 punti al concorrente che avrà previsto più spettacoli teatrali con compagnie di acclarata fama nazionale e/o regionale .

6) Modalità di presentazione delle offerte e documenti a corredo della domanda

Gli interessati, muniti di apposita licenza commerciale, dovranno far pervenire al Protocollo Generale del Comune di Atri, Piazza Duchi Acquaviva entro le ore del un plico sigillato sul quale dovrà porsi la denominazione del mittente ed essere indirizzato a Comune di Atri (TE) --Area III -Ufficio Patrimonio - Atri. Sul plico dovrà inoltre apporsi la seguente dicitura: "Offerta relativa all'avviso pubblico per l'assegnazione in locazione di immobile commerciale all'ingresso del Teatro Comunale da adibire a bar-caffè" . Al suo interno dovranno essere inserite tre buste separate e sigillate recanti rispettivamente le seguenti diciture e contenenti i seguenti documenti. Il plico e le buste A)-B)-C) dovranno essere debitamente sigillate e siglate sui lembi .

Busta n. A) DOCUMENTAZIONE:

La busta A) dovrà riportare all'esterno la scritta " A) Documentazione " , essere debitamente sigillata e contenere :

1) Domanda in carta libera come da modulo allegato. Nel caso di concorrente costituito da raggruppamento temporaneo la domanda, a pena di esclusione, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che hanno costituito o che costituiranno il predetto raggruppamento.

2) Copia della ricevuta del versamento di € 2.500,00 (duemilacinquecento) sul CC postale n. 11555646 quale cauzione intestato a Tesoreria Comunale con causale "cauzione per gara locazione Bar del Teatro Comunale".

3) Copie documenti di riconoscimento del legale rappresentante della ditta e/o dei legali rappresentanti delle ditte raggruppate .

Busta n. B) OFFERTA TECNICA

La busta dovrà riportare la scritta "B -Offerta Tecnica ", essere debitamente sigillata e contenere :

1) Progetto edilizio , di arredo e delle migliorie eventuali redatto con le modalità , contenuti e documenti di cui al precedente punto 5).

2) Dichiarazione del legale rappresentante della ditta, o della capogruppo, resa dal legale rappresentante , ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 e ss.mm.ii. corredata di fotocopia del documento di riconoscimento con la quale si impegna a realizzare i lavori previsti dal progetto edilizio entro e non oltre 3 mesi dalla stipula del contratto .

3) Il progetto culturale- ricreativo dovrà essere presentato con le modalità , contenuti e documenti di cui al precedente punto 5) .

I progetti edilizi e di arredo dovranno essere firmati da tecnici abilitati (se l'intervento comporta lavori sulle strutture dovrà essere firmato da tecnico laureato) e dalla Ditta partecipante .

Il progetto culturale-ricreativo, compreso il cronoprogramma, dovrà essere firmato da esperto in materia e dalla ditta partecipante .

Busta C) OFFERTA ECONOMICA

La busta dovrà riportare la scritta "C -Offerta Economica ", essere debitamente sigillata e contenere :

L' offerta economica formulata sul modulo allegato al presente avviso pubblico .

7) Cause di esclusione

Il mancato rispetto di una qualunque delle modalità relative alla presentazione delle offerte ed ai documenti a corredo della domanda, che siano essenziali al fine della valutazione dell'offerta costituirà causa di esclusione della gara. Le eventuali omissioni o errori di tipo formale potranno essere regolarizzati su richiesta della commissione di gara . La mancata regolarizzazione entro i tempi stabiliti dalla commissione costituisce causa di esclusione .

8) Procedura di valutazione, verifica e Contratto

La stazione appaltante procederà all'apertura delle offerte limitatamente alla busta A) in seduta pubblica, previa nomina di commissione interna. La commissione procederà all'apertura delle buste in giorno ed ora che saranno rese note ai concorrenti a mezzo mail /pec . Di seguito la seduta sarà aggiornata per la valutazione in forma segreta delle offerte tecniche (busta B) e quindi, previa comunicazione ai partecipanti, in seduta pubblica per la valutazione delle offerte economiche (busta C) .

La locazione sarà aggiudicata, con provvedimento del Responsabile dell'area III, al soggetto che risulterà primo classificato nella graduatoria definitiva .

Prima dell'aggiudicazione definitiva l'ufficio comunale competente verifica le dichiarazioni rese nell'istanza .

L'assegnatario della locazione dovrà presentarsi per la stipula del contratto di locazione entro e non oltre giorni 20 dalla data di ricevimento della comunicazione da parte della stazione appaltante. La mancata presentazione per la stipula del contratto entro i termini sopra stabiliti, costituisce rinuncia all'assegnazione della locazione con conseguente incameramento definitivo della cauzione prestata all'atto della presentazione dell'offerta, in tal caso la stazione appaltante procederà all'assegnazione del contratto all'offerente classificatosi secondo in graduatoria. All'atto del contratto la Ditta dovrà versare a favore del Comune di Atri la somma di Euro 25.000,00(venticinquemila) quale bonus d'ingresso. Inoltre dovrà depositare polizza assicurativa o fidejussione bancaria pari a sei annualità del canone di locazione .

Tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto, nessuna eccettuata o esclusa, sono a carico totale dell'aggiudicatario.

I depositi cauzionali provvisori saranno restituiti alle ditte non aggiudicatrici entro 10 gg. dalla data di aggiudicazione definitiva della locazione. Alla ditta aggiudicataria la cauzione provvisoria di Euro 2.500,00 sarà restituita dopo il deposito della fidejussione bancaria in favore del comune di Atri per sei annualità di locazione.

9) Obblighi dell'aggiudicatario

Al gestore viene richiesto di eseguire le seguenti attività , con le scadenze e le cautele che si richiedono per la gestione a regola d'arte di un bene pubblico di particolare rilevanza storica-architettonica.

a) Apertura al pubblico e gestione obbligatoria della struttura con erogazione di un servizio di somministrazione di alimenti e bevande di tipo bar nelle giornate di apertura del Teatro, compreso i serali degli spettacoli. Il concessionario dovrà altresì garantire variazioni di apertura e/o orario del bar, in giorni feriali e festivi, in relazione alle diverse attività o iniziative programmate dalla gestione del teatro e durante lo svolgimento degli spettacoli.

b) Gestione, pulizia, custodia e vigilanza sui locali oggetto del presente affidamento, anche con riferimento alle parti adiacenti di spazio pubblico (gradinata e pianerottolo esterno) nonché pulizia degli accessi al Teatro, anche di quelle laterali ;

c) Le modalità di arredo dovranno prevedere una tipologia consona all'ambiente di pregio ;

d) Dalla data di aggiudicazione definitiva, il concessionario avrà 90 giorni di tempo per eseguire i lavori edili e di arredo e presentare la richiesta di autorizzazione all'attività di pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande. I lavori dovranno essere eseguiti con tempi e modalità compatibili con l'uso del Teatro e

quindi dovranno essere preventivamente concordati ed autorizzati con e dal Comune (ufficio Cultura) .

Il locatario uscente avrà l'obbligo di lasciare libero i locali entro 15 giorni dalla aggiudicazione definitiva previa proroga della locazione agli stesi patti e condizioni vigenti e dovrà provvedere entro tale termine al pagamento di tutte le spettanze .

e) Il concessionario dovrà svolgere con il decoro consono al prestigio delle strutture dei locali l'attività di bar del teatro, ponendo particolare attenzione a mantenere i locali, comprese le aree esterne di pertinenza ed i relativi arredi con ordine e pulizia, far indossare al personale un abbigliamento decoroso e confacente, evitare che si creino situazioni (es. rumori) che contrastano con le caratteristiche e le attività del contesto nelle quali il bar è inserito.

f)E' fatto altresì divieto di esibire, anche a fini pubblicitari, negli spazi adibiti al servizio del bar, insegne, nomi, marchi e segni distintivi di qualsiasi genere e tipo.

g)Non sono assolutamente consentiti l'installazione di videogiochi, videopoker nonché quanto non si addica al carattere del luogo e possa arrecare disturbo al pubblico o alla pubblica quiete. I frigoriferi, gli espositori di merci ecc. dovranno essere collocati nell'area del bancone bar ed essere strutturati con esso . E' fatto obbligo di non occupare le aree di ingresso né la parete di accesso al Teatro né l'area biglietteria e del bagno . salvo che con tavoli e sedie come da progetto di arredo;

h)La porta a dx dell'ingresso principale dovrà essere tenuta libera da tavoli e sedie per consentire l'accesso ai disabili ;

i)Qualsiasi intervento all'interno del locale concesso in locazione, anche migliorativo, dovrà essere sempre autorizzato dal Comune di Atri;

l)Il Comune è libero di eseguire lavori ordinari e straordinari sul Teatro Comunale;

m)Il conduttore dovrà provvedere alla apertura del bar-caffè anche nei giorni festivi.

n) il foyer dovrà essere sgombero anche da tavoli e sedie in occasione di eventi all'interno del Teatro.

i) tutti gli spettacoli/eventi culturali-ricreativi che saranno organizzati dall'aggiudicatario in quanto previsti nell'offerta di gara saranno con ingresso gratuito .

10) Sanzioni

L'inosservanza di qualsivoglia disposizione prevista nel presente avviso o nel contratto potrà comportare una sanzione amministrativa pari ad Euro 100,00 .

La sanzione sarà applicata previo avviso scritto e notificato da parte del Comune e potrà essere contestata entro e non oltre 3 giorni dalla notifica. In merito si pronuncerà l'Ufficio Comunale assegnando definitivamente la sanzione ovvero revocandola. La sanzione sarà comminata per ogni accertato inadempimento e potrà comportare la risoluzione del contratto qualora l'inadempimento sia ripetuto per più di tre volte .

L'inadempimento di uno solo degli eventi culturali-ricreativi previsti nell'offerta comporta la sanzione di Euro 5.000 oltre che la possibilità di risoluzione unilaterale del contratto da parte del Comune

Presso gli Uffici del Servizio Demanio e Patrimonio del Comune di Atri è depositata la seguente documentazione:

- Avviso pubblico.
- Schema di contratto
- Schema domanda e schema Offerta economica
- Piantina dell'immobile da assegnare in locazione e schema del bagno attuale .