



CITTA' DI REGGIO CALABRIA
SETTORE SVILUPPO ECONOMICO
SERVIZIO MARKETING TERRITORIALE

Avviso pubblico

Per l'assegnazione in locazione dei locali di proprietà comunale ubicati in via Filippini (mercato coperto) primo piano, da destinare a Centro per la valorizzazione del bergamotto per l'Area Metropolitana

Premesse

Il Comune di Reggio Calabria è impegnato in politiche di promozione e valorizzazione del territorio attraverso le eccellenze e le tipicità, capaci di attivare processi di sviluppo culturale, sociale ed economico della Città.

Con deliberazione n. 141 del 28 luglio 2016 la Giunta Comunale ha disposto l'istituzione del "Centro per la Valorizzazione del Bergamotto per l'Area Metropolitana" da realizzarsi, a cura dell'Amministrazione comunale, nei locali comunali di via Filippini (mercato coperto) al primo piano, al fine di attivare azioni di Marketing Territoriale legate alle eccellenze e alle tipicità, alle peculiarità e alla qualità del patrimonio locale, avviando processi di crescita che possono rappresentare un volano di sviluppo economico e sociale per la Città di Reggio Calabria e per l'intera Area Metropolitana.

All'interno dei locali di cui sopra, l'Amministrazione intende destinare alcuni spazi da dare in locazione con vincolo di destinazione per la valorizzazione del bergamotto per l'Area Metropolitana.

1. Oggetto

Con il presente avviso l'Amministrazione comunale intende concedere in locazione i locali di proprietà comunale ubicati in via Filippini (mercato coperto) primo piano evidenziati nell'allegata planimetria, con vincolo di destinazione per la promozione e valorizzazione del bergamotto per l'Area Metropolitana, a soggetti idonei a presentare proposte di valorizzazione del bergamotto ai sensi del successivo dell'art. 3.

2. Durata

La locazione avrà durata di sei anni, con possibilità di rinnovo per ulteriori sei anni, previo provvedimento espresso dell'Amministrazione comunale, a seguito di apposita valutazione dell'istanza di rinnovo.

3. Soggetti ammessi alla procedura

Sono ammessi a partecipare alla procedura di selezione soggetti pubblici o privati, già costituiti ed operanti alla data di scadenza del presente avviso, che svolgano attività nel settore della promozione culturale e territoriale, strettamente legata al bergamotto. È consentita la presentazione di proposte da parte dei soggetti di cui sopra anche in forma di Associazione Temporanea di Scopo (ATS), Associazione Temporanea di Impresa (ATI) e nelle altre forme associative previste dalla legge.

I soggetti interessati dovranno presentare la domanda, redatta in lingua italiana secondo il modello allegato al presente avviso, sottoscritta dal Legale Rappresentante, con la quale, sotto la propria responsabilità, dichiarino, ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445 del 28/12/2000, il possesso dei seguenti requisiti:

1. non devono trovarsi in alcuna delle condizioni ostative alla contrattazione con le Pubbliche Amministrazioni di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016;
2. di essere in regola sotto il profilo contributivo, fiscale e assistenziale;
3. di non trovarsi in condizioni di liquidazione, fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualunque altra situazione equivalente;
4. di non essere stati interessati da provvedimenti interdittivi ai sensi del D.Lgs n. 159/2011 (antimafia);
5. di non avere subito rescissioni/revoche contrattuali da parte dell'Amministrazione Comunale;
6. di aver maturato un'esperienza almeno triennale nel settore specifico dell'attività di promozione culturale e di marketing territoriale del bergamotto e dei suoi derivati. In caso di raggruppamento di soggetti, tale requisito deve essere soddisfatto da almeno uno dei raggruppati e la relativa dichiarazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto in possesso del requisito.



4. Proposta progettuale e condizioni della locazione

La domanda di partecipazione, presentata secondo le modalità e i termini di cui all'art. 12 del presente Avviso, deve essere corredata di una proposta progettuale che preveda l'utilizzo dei locali in questione per la valorizzazione del bergamotto, tenendo conto della possibilità di effettuare, all'interno degli stessi, oltre che attività di promozione, anche attività di merchandising correlato all'oggetto delle attività promosse, nei limiti previsti dalle normative di sicurezza vigenti.

La proposta progettuale, così composta, deve articolarsi nel seguente contenuto minimo obbligatorio:

- breve sintesi del progetto, contenente, oltre che l'ipotesi di valorizzazione dei locali, anche l'indicazione degli interventi di allestimento ed arredo dei locali;
- descrizione del soggetto proponente con indicazione della struttura organizzativa e delle specifiche competenze presenti e descrizione dell'eventuale partenariato;
- obiettivi, finalità del progetto e bisogni che si intende soddisfare (target di riferimento);
- descrizione delle attività e iniziative che si intendono realizzare nei locali e relative fasce orarie giornaliere;
- curriculum del soggetto proponente;
- relazione che espliciti il crono-programma delle fasi realizzative, un piano economico-finanziario che dimostri la sostenibilità dell'intervento, con l'esplicitazione delle principali voci di costo e ricavo di gestione in termini quali-quantitativi.

Sono a carico del Locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali autorizzazioni amministrative occorrenti per l'uso e la realizzazione delle varie attività previste dal progetto presentato. In ogni caso, l'assegnazione dell'immobile non costituisce impegno al rilascio automatico delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine l'assegnatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, ad effettuare interventi di adeguamento tecnico, igienico, sanitario ecc. che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto.

Il Locatario dovrà farsi carico delle spese di conduzione e di manutenzione ordinaria dell'immobile per tutta la durata del rapporto giuridico.

5. Canone di locazione

Il canone di locazione viene quantificato in Euro 10.000,00 annui oltre oneri Iva, da corrispondere in rate quadrimestrali posticipate. Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, l'ammontare della quota insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli interessi legali. Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art. 1 della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata di richiesta, le parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del canone.

6. Parametri di selezione della migliore proposta

Le domande verranno valutate secondo le seguenti caratteristiche di qualificazione del soggetto proponente e di quantificazione dell'offerta economica, con particolare riguardo:

- a) alla qualità del soggetto proponente ed in particolare:
 1. alla struttura organizzativa idonea a realizzare la proposta progettuale in tutte le sue parti;
 2. alla qualità e ampiezza dell'eventuale partenariato;
 3. alla qualità, originalità e caratteristiche sperimentali del progetto in termini di rispondenza alla vocazione del centro ;
 4. alla capacità di coinvolgimento del territorio di riferimento;
- b) alla qualità della proposta progettuale con particolare riguardo:
 1. alla qualità degli interventi di allestimento ed arredo dei locali;
 2. alla congruenza del crono-programma;
 3. al livello di chiarezza, accuratezza, attendibilità ed esaustività dei contenuti del piano economico/finanziario.



c) alla quantità del canone offerto:

1. verrà valutato sulla percentuale d'aumento sul canone di locazione annuo posto a base di gara pari a € 10.000,00

7. Modalità di aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà tramite la valutazione della migliore offerta economicamente più vantaggiosa determinata da una commissione giudicatrice - nominata dall'Amministrazione comunale - sulla base dei criteri e sotto criteri di valutazione e relativi pesi e sotto pesi elencati al successivo punto, applicando il metodo aggregativo compensatore, in analogia a quanto previsto dalle linee guida Anac. n. 2.

La valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuata con la seguente formula:

$$C(a) = I_n [W_i * V(a)_i]$$

Dove:

C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a)

n = numero totale dei requisiti

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i)

V(a)_i = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno
= sommatoria

OFFERTA TECNICA (Elementi qualitativi) - max punti 70

Per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura qualitativa, i coefficienti V(a) i, sono determinati mediante la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari:

- i. Per ciascun requisito si calcola un coefficiente V (un numero compreso tra 0 e 1)
- ii. Tale coefficiente viene moltiplicato per il peso W attribuito al requisito
- iii. Si calcola la somma, estesa a tutti i requisiti, di questi prodotti

Elementi di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa:

CRITERI		Sub criterio max punteggio	PUNTEGGIO
1. Qualità della proposta progettuale relativa al progetto culturale/gestionale			50
a. struttura organizzativa idonea a realizzare la proposta progettuale in tutte le sue parti;		10	
b. qualità e ampiezza dell'eventuale partenariato		5	
b.1 fino ad un accordo di partenariato	p. 1		
b.2 da due a quattro accordi di partenariato	p. 2,5		
b.2 oltre quattro accordi di partenariato	p.5		
c. qualità, originalità e caratteristiche sperimentali del progetto in termini di rispondenza alla vocazione del centro		10	



CITTA' DI REGGIO CALABRIA
SETTORE SVILUPPO ECONOMICO
SERVIZIO MARKETING TERRITORIALE

d. capacità di coinvolgimento del territorio di riferimento in ambito della Città Metropolitana di Reggio Calabria	10	
e. elementi di innovazione: forme e tecnologie innovative per la promozione delle attività programmate	5	
g. curriculum del soggetto proponente tenendo conto delle seguenti esperienze:		
g.1 nel campo della ricerca e della valorizzazione del bergamotto e suoi derivati	p. 5	10
g.2 nel campo artistico culturale e di promozione turistica strettamente legato al bergamotto e suoi derivati	p.5	
2. Qualità del progetto tecnico:		
a. qualità degli interventi di allestimento e arredo dei locali	12	20
b. alla congruenza del crono-programma	4	
c. chiarezza, accuratezza, attendibilità ed esaustività dei contenuti del piano economico/finanziario	4	

La Commissione giudicatrice determinerà i punteggi per ogni proposta applicando al punteggio stabilito per sub criterio i coefficienti di giudizio di seguito indicati:

Coefficienti di giudizio

Eccellente	1
Ottimo	0,8
Buono	0,6
Discreto	0,4
Sufficiente	0,2
Mediocre	0,1
Insufficiente	0,0

OFFERTA ECONOMICA punti max 30

percentuale d'aumento sul canone di locazione annuo posto a base di gara pari a € 10.000,00. Ai fini dell'attribuzione del punteggio all'offerta economica si applicherà la seguente formula per i due sub criteri:

$$V_{(a)i} = R_{(a)i} / R_{\max}$$

dove:

$R_{(a)i}$ = valore offerto dal concorrente A (inteso come valore di rialzo percentuale e non come valore assoluto)

R_{\max} = valore di rialzo percentuale dell'offerta più conveniente

La valutazione complessiva di ciascun concorrente sarà pari alla somma dei punteggi ottenuti per i due parametri di valutazione (offerta tecnica ed offerta economica).

La graduatoria sarà determinata dall'ordine decrescente dei valori. In caso di parità tra due o più concorrenti si procederà ad aggiudicare al concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio nell'offerta economica.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui pervenga una sola offerta valida.

L'aggiudicazione definitiva è subordinata all'approvazione del verbale di gara da parte del Dirigente competente.

Il presente avviso non vincola l'Amministrazione comunale la quale si riserva la facoltà di annullare o revocare la presente procedura anche in presenza di offerte valide pervenute, senza che si costituiscano diritti o risarcimenti a favore dei partecipanti.



CITTA' DI REGGIO CALABRIA
SETTORE SVILUPPO ECONOMICO
SERVIZIO MARKETING TERRITORIALE

8. Esito dell'avviso

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di revocare, prorogare o modificare il presente avviso e di non procedere con alcun affidamento, ove così deciso, come anche di procedere all'indizione di una successiva procedura di gara, ove ciò risulti di pubblico interesse.

In ogni caso, nulla potrà comunque pretendersi, da parte degli interessati, per costi sostenuti per la presentazione della proposta.

Al termine del procedimento verrà stipulato un contratto tra le parti, aventi i contenuti di cui al successivo art. 9, alla quale verranno allegati i progetti, quale parte integrante e sostanziale.

9. Condizioni di utilizzo e obblighi del locatario

Il periodo di locazione in uso inizia a far data dalla firma del contratto e contestuale consegna dei locali. Il Conduttore sarà tenuto ad utilizzare l'immobile per le finalità che hanno determinato la locazione e secondo le modalità indicate nel contratto che verrà stipulato con l'Amministrazione Comunale.

Il Conduttore dovrà avviare gli interventi di allestimento e l'attività, previsti dal progetto, nel rispetto del cronoprogramma presentato all'interno della proposta progettuale e comunque non oltre tre mesi dalla consegna dell'immobile. Laddove siano state previste nel progetto interventi di adeguamento dei locali non di carattere strutturale, già valutati in sede di gara, gli stessi dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione comunale.

E' vietata la cessione del contratto e la sublocazione a terzi, anche gratuita, del bene, se non espressamente autorizzata dall'Amministrazione.

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di energia elettrica e telefono; i consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo. Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono derivare a se o a terzi frequentatori.

Al fine di consentire la sostenibilità economica del progetto potrà essere consentita la fruizione a titolo oneroso da parte di terzi per iniziative coerenti con l'idea progettuale e potranno essere previste forme di contribuzione parziali da parte degli utilizzatori e/o sostegni di terzi a copertura dei costi di gestione.

Prima della stipula del contratto, a garanzia degli oneri derivanti dallo stesso, il conduttore è tenuto a prestare una cauzione, anche tramite fideiussione bancaria o assicurativa, in misura pari al 10% del canone annuo dovuto moltiplicato il numero degli anni di durata della locazione. La garanzia dovrà avere durata pari a quella del contratto e sarà restituita alla scadenza della locazione, previa riconsegna dell'Immobile.

La garanzia sarà escutibile anche parzialmente, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui l'aggiudicatario della locazione, nonostante la preventiva diffida ad adempiere da parte del Comune, si renda inadempiente anche solo ad uno degli obblighi del contratto. In caso di escussione parziale, il Conduttore sarà tenuto a reintegrare la corrispondente garanzia per pari importo, pena la decadenza della locazione.

Scaduto il termine finale della locazione, il Comune di Reggio Calabria diverrà proprietario delle opere eseguite dal Conduttore e/o dai suoi aventi causa, senza che il Comune sia tenuto a versare alla controparte indennizzo alcuno, fatto salvo il diritto del conduttore sugli arredi ed allestimenti amovibili.

Alla scadenza della locazione o in caso di revoca della stessa, l'Immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Reggio Calabria in stato di perfetta efficienza, libero da cose e persone, fatto salvo il diritto del locatore al risarcimento di eventuali danni arrecati all'immobile.

Per quanto non previsto nel presente paragrafo, si applica la normativa vigente in materia di locazione, ed in particolare quanto previsto dalla L. 392/1978.

10. Revoca dell'assegnazione

Il mancato rispetto degli obblighi da parte del Locatario riguardanti la mancata o parziale attuazione del progetto, comporterà, previa apposita diffida ad adempiere, la revoca dell'assegnazione in locazione, fatta salva l'escussione della polizza fideiussoria di cui al paragrafo 9.

11. Sopralluogo

Al fine di consentire ai partecipanti una corretta formulazione della proposta, i soggetti interessati potranno



CITTA' DI REGGIO CALABRIA
SETTORE SVILUPPO ECONOMICO
SERVIZIO MARKETING TERRITORIALE

effettuare un sopralluogo nei locali messi a disposizione di cui all'art. 1. Tale sopralluogo potrà essere effettuato tassativamente previo appuntamento e, comunque, entro il giorno 18.04.2017, da inoltrare tramite posta elettronica certificata all'indirizzo suap@pec.reggiocal.it.

12. Modalità e termini per la presentazione della domanda

Gli interessati dovranno far pervenire al Comune di Reggio Calabria - Settore Sviluppo Economico Via Vicenza 2, tramite posta raccomandata o corriere, un plico contenente la documentazione di cui appresso, recante all'esterno la seguente dicitura: "Non aprire: avviso pubblico per l'assegnazione in locazione del "Centro per la valorizzazione del bergamotto per l'Area Metropolitana nei locali di proprietà comunale ubicati in via Filippini (mercato coperto) primo piano" entro le ore 12 del giorno 24.04.2017.

Sul plico di invio non dovrà apporsi la denominazione del mittente.

In caso di invio con raccomandata fa fede il timbro di arrivo.

La mancata sigillatura del suddetto plico comporterà l'esclusione dalla selezione.

La documentazione da inoltrare per la partecipazione al presente avviso è la seguente:

- domanda, formulata secondo il modello allegato al presente avviso, contenente, tra l'altro, la dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto che soddisfa il requisito di cui al punto 6) dell'art. 3 dell'Avviso e l'elenco delle principali attività culturali svolte nel triennio di riferimento;
- copia del documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i;
- copia dello Statuto sociale e dell'Atto costitutivo;
- per i soli RTI costituiti o costituendi idonea dichiarazione sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti raggruppati dalla quale risulti la ripartizione percentuale della partecipazione all'interno del raggruppamento;
- dichiarazione di presa visione dei locali;
- busta sigillata con l'offerta economica.

L'Amministrazione comunale non risponde di eventuali disservizi postali.

13. Informazioni

Per informazioni in merito al presente Avviso, può essere contattato il responsabile del procedimento, Sig. Giuseppe Ariobazzani, al n. tel. 0965 3624151 -3624152.

14. Informativa ai sensi dell'art. 13 del Dlgs. 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 "Codice in materia di protezione di dati personali" si informa che i dati raccolti sono trattati per le finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della selezione pubblica oggetto del presente bando.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione della procedura di selezione.

I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni e autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto decreto legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di selezione ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Alla scadenza della locazione o in caso di revoca della stessa, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Reggio Calabria in stato di perfetta efficienza, libero da cose e persone.

Il Dirigente
Avv. Francesco Barreca