



**Comune di Riomaggiore**  
Provincia della Spezia  
Tel. 0187/760211 - Fax 0187/920866  
e-mail: [urp@comune.riomaggiore.sp.it](mailto:urp@comune.riomaggiore.sp.it)

## **AVVISO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL CASTELLO DI RIOMAGGIORE**

In esecuzione della determinazione del Responsabile del Servizio n. 173 del 23.12.2014

### **S I R E N D E N O T O**

Che l'Amministrazione Comunale intende individuare un soggetto con il quale stipulare apposito atto di concessione per l'affidamento del Castello di Riomaggiore con lo scopo di valorizzare il patrimonio culturale comunale e di dare impulso alle attività produttive del paese.  
La concessione sarà regolata dalle condizioni di seguito specificate.

#### **1. Ente appaltante**

COMUNE DI RIOMAGGIORE – Via Signorini, 118 – 19017 Riomaggiore (SP) - Tel. 0187/760211 fax 0187/920866.

Email: [urp@comune.riomaggiore.sp.it](mailto:urp@comune.riomaggiore.sp.it) – PEC: [segreteria@pec-comunediriomaggiore.it](mailto:segreteria@pec-comunediriomaggiore.it)

#### **2. Durata della concessione**

anni sei dalla stipula della convenzione, prorogabile per altri sei a discrezione dell'Ente appaltante.

#### **3. Canone di concessione**

Il canone di concessione da versare al Comune di Riomaggiore, posto a base d'asta è fissato in **€30.000,00 (euro trentamila/00)**. Il canone annuo sarà versato in sei rate bimestrali di pari importo. La prima rata dovrà essere versata prima della stipula del contratto.

#### **4. Oggetto dell'aggiudicazione**

Gestione del Castello di Riomaggiore con custodia e vigilanza della vicina pineta adiacente alla scuola.  
L'immobile consiste in una sala-platea, n. 2 servizi, due ripostigli, una cabina di proiezione, un mini bar e 2 ampi terrazzi posti su due livelli.

Nella Convenzione sono previsti:

- la riserva di disponibilità a favore del Comune di Riomaggiore (max n. 6 giornate)

Eventuali manutenzioni ordinarie o richieste di autorizzazioni ed eventuali variazioni ai servizi dei locali restano a carico del gestore.

## **5. Procedure di gara, criterio di aggiudicazione e criteri di valutazione dell'offerta.**

Procedura di gara, criterio di aggiudicazione e criteri di valutazione dell'offerta:

5.1 Procedura di gara: Procedura aperta di cui all'art. 54 del D.Lgs. 163/2006.

5.2 Criterio di aggiudicazione: La selezione sarà aggiudicata a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs 163/2006, valutabile sulla base dei criteri di seguito indicati.

5.3 Criteri di valutazione dell'offerta e profili procedurali

L'attribuzione dei punteggi viene effettuata in 100/100.

L'offerta sarà valutata con l'attribuzione del seguente punteggio:

- a) sino ad un massimo di 70 punti per la parte tecnico-qualitativa e di progetto
- b) sino ad un massimo di 30 punti per la parte economica.

La Commissione giudicatrice, procederà alla valutazione degli elementi compositivi delle offerte, secondo quanto di seguito specificato.

La Commissione non disporrà l'apertura delle offerte economiche qualora sia stato conseguito un punteggio inferiore a 36/70 per l'offerta tecnica.

- a) Offerta Tecnica: max 70
  - 1. Proposta progettuale di gestione: max 50 punti
  - 2. Merito tecnico: max 20 punti
- b) Offerta economica: max 30
  - 1. Canone annuo a favore del Comune: max 30 punti

L'offerta dovrà essere completa sia in relazione agli aspetti tecnico-qualitativi che devono formare oggetto di valutazione sia in relazione all'aspetto economico-prezzo.

Quanto previsto nel progetto offerta costituisce obbligo contrattuale a tutti gli effetti di legge.

La valutazione delle offerte sarà effettuata da una apposita Commissione giudicatrice.

### 7.4 Elementi tecnico-qualitativi e di progetto dell'offerta e loro valutazione

Le componenti tecnico-qualitative e di progetto dell'offerta sono individuate nelle seguenti e ad esse sono attribuiti punteggi secondo le indicazioni di seguito precisate:

OFFERTA TECNICA – MASSIMO PUNTI 70	
Elementi di valutazione	Punteggi e criteri di attribuzione dei punteggi
1) Proposta progettuale	
a) Progettualità relativa alla valorizzazione del Castello, del patrimonio culturale e ambientale del territorio.	Massimo punti 10 I punteggi verranno attribuiti secondo la valutazione insindacabile della commissione giudicatrice.
b) Progettualità relativa alle iniziative tematiche culturali, ricreative e turistiche.	Massimo punti 10 I punteggi verranno attribuiti secondo la valutazione insindacabile della commissione giudicatrice.
Proposta diretta alla promozione dei prodotti tipici delle Cinque Terre.	Massimo punti 10 I punteggi verranno attribuiti secondo la valutazione insindacabile della commissione giudicatrice.
Modalità di realizzazione dell'informazione turistica intesa come offerta di notizie relative al territorio del Comune di Riomaggiore e orientamento per il turista, strategie di promozione e marketing del Castello sotto il profilo culturale e di valorizzazione del patrimonio comunale.	Massimo punti 10 I punteggi verranno attribuiti secondo la valutazione insindacabile della commissione giudicatrice.

Rapporto con il territorio inteso come esplicitazione del complesso delle sinergie da realizzare con la rete dei servizi territoriali, anche provinciali ed extra provinciale, con le risorse locali dell'associazionismo, con il volontariato e delle modalità di coordinamento con i servizi e le attività esistenti sul territorio.	Massimo punti 10 I punteggi verranno attribuiti secondo la valutazione insindacabile della commissione giudicatrice.
<b>2) Merito tecnico - Professionalità impiegate</b>	
a) numero di operatori impiegati nell'attività	Massimo punti 10 così attribuiti: Personale addetto ai servizi ed attinenti all'attività oggetto della gara: punti 1 per ogni addetto oltre quelli previsti.
b) valorizzazione delle professionalità esistenti sul mercato del lavoro del Comune e/o altri soggetti (fornitori, associazioni, persone fisiche), che si intendono coinvolgere nello svolgimento dell'attività, residenti nel Comune di Riomaggiore.	Massimo punti 10 così attribuiti: Alla percentuale più alta verrà attribuito il massimo punteggio (10), alle altre offerte verrà attribuito un punteggio proporzionalmente inferiore.  $x = \text{diversa offerta (più bassa)} \times 10 / \text{offerta più alta}$

#### 5.5. ELEMENTI ECONOMICI dell'offerta e loro valutazione

Alle componenti economiche dell'offerta è attribuito un punteggio massimo di 30 punti, così suddivisi:

##### 1) MAX 20 PUNTI ATTRIBUIBILI AL CANONE D'USO DELL'IMMOBILE.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio si terrà conto del rialzo sull'importo a base d'asta, pertanto il punteggio 20 sarà attribuito alla ditta che produrrà l'offerta al prezzo più alto. Alle altre ditte si attribuiranno i punteggi (X) mediante la seguente proporzione:

Punteggio massimo attribuito = 20 x incremento offerto in sede di gara / (diviso) incremento massimo offerto in sede di gara

$$X = \frac{20 \times \text{incremento offerto}}{\text{Incremento massimo offerto}}$$

Incremento massimo offerto

##### 2) MAX 10 PUNTI offerta di contributi e/o sponsorizzazione per sostenere operazioni inerenti l'attività istituzionale del Comune di Riomaggiore

All'offerta più alta verranno attribuiti punti 10, alle altre offerte verrà attribuito un punteggio proporzionalmente inferiore.

$$X = \text{diversa offerta (più bassa)} \times 10 / \text{offerta più alta}$$

## **6. Cauzione e garanzie**

Per partecipare alla gara è prevista una cauzione di € 600,00 da prestarsi mediante bonifico bancario a favore del Comune di Riomaggiore sul conto IT90D0603049820000046284253 della Banca Carispe di Riomaggiore, Tesoriere comunale.

Il Concessionario prima della sottoscrizione del contratto di concessione, dovrà provvedere a stipulare idonea copertura assicurativa, per quanto concerne la responsabilità civile verso terzi e dipendenti (RCT/RCO) con massimale unico non inferiore ad €. 3.000.000,00 per la garanzia RCT ed € 3.000.000,00 per la garanzia RCO, nonché polizza incendio relativa agli immobili oggetto della concessione per un massimale di € 500.000,00.

## **7. Soggetti ammessi a partecipare alla gara**

Possono partecipare imprese singole o associate, ovvero associazioni culturali o consorzi di associazioni culturali, teatrali, cinematografiche, cooperative, singolarmente o raggruppate temporaneamente nonché consorzi di imprese, con l'osservanza della disciplina di cui al D.lgs.163/2006 (da art. 34 ad art. 39), in possesso dei requisiti di legge. Tali soggetti non devono avere cause di impedimento a contrarre con una pubblica amministrazione.

La gestione delle attività commerciali che eventualmente si vorranno svolgere all'interno del Castello potranno essere effettuate anche da soggetti diversi dal concessionario purché in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente e previo assenso del Comune.

**Per effettuare un sopralluogo dovrà essere fatta richiesta, esclusivamente tramite email, entro il 15.01.2015. Il sopralluogo si svolgerà Martedì 20 Gennaio 2015 secondo le modalità che saranno comunicate tramite posta elettronica.**

**In mancanza di sopralluogo, l'aggiudicatario accetterà il castello nello stato in cui si trova al momento della consegna.**

## **8. Presentazione dell'offerta**

**Per essere ammessi alla procedura di affidamento gli interessati dovranno far pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Riomaggiore, Via Signorini n.118 – CAP: 19017, La Spezia (SP), entro le ore 12,00 del giorno 28 gennaio 2014 a pena di esclusione dalla gara, un plico sigillato e controfirmato sui lembi; in tal caso, la data di invio è comprovata dal timbro dell'ufficio postale accettante. Non saranno comunque prese in considerazione le domande pervenute oltre il secondo giorno dalla scadenza del termine di presentazione. L'Amministrazione non assume alcuna responsabilità in caso di dispersione di comunicazioni dipendenti da inesatta indicazione del recapito da parte dell'aspirante né per eventuali disguidi postali non imputabili all'Amministrazione stessa.**

**La consegna potrà essere effettuata con consegna diretta o con raccomandata a/r.**

**Nel sopraccitato plico dovranno essere inserita a pena di esclusione n. 3 buste:**

La busta A dovrà contenere:

- l'istanza di ammissione e la dichiarazione dei requisiti (MODELLO 1) alla procedura aperta con allegati la dichiarazione di idoneità morale (ALLEGATO A) e copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità del sottoscrittore;
- capitolato sottoscritto in tutte le pagine che vale come accettazione (ALLEGATO B);
- Bolletta di quietanza di deposito della cauzione di € 600,00 versata mediante bonifico bancario a favore del Comune di Riomaggiore;

La busta B dovrà contenere l'offerta tecnica (MODELLO 2).

La busta C dovrà contenere l'offerta economica (MODELLO 3).

**La mancanza di una sola delle suddette dichiarazioni, nonché la mancata allegazione della quietanza di deposito della cauzione comporterà l'esclusione dalla procedura di gara.**

Tutti i documenti sopra elencati dovranno essere redatti in lingua italiana

La mancanza di uno dei documenti suddetti o la presentazione dell'offerta, come pure dei documenti, in modo difforme da quanto richiesto comporta l'esclusione dalla gara.

Sul plico contenente tutta la documentazione dovrà essere indicata la dicitura "Offerta per l'affidamento in

concessione del Castello di Riomaggiore”.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, anche di forza maggiore, il plico stesso non giungesse a destinazione in tempo utile.

Scaduto il termine di presentazione non sarà considerato valido alcun plico pervenuto dopo la scadenza stessa anche se contenente offerta sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente e non si farà luogo a gara di migliororia né sarà consentita, in sede di gara, la presentazione di altre offerte.

## **9. Procedura di gara – Apertura dei plichi**

**I plichi saranno aperti il giorno 30 gennaio 2015 alle ore 12,00 presso gli Uffici della Sede Comunale.**

In seduta pubblica si provvederà alla verifica della documentazione presentata dai concorrenti, con conseguente ammissione o l'esclusione alla gara.

Successivamente tutti gli atti saranno messi a disposizione della Commissione che sarà nominata per la valutazione delle offerte presentate.

## **10. Obblighi dell'Aggiudicatario**

L'aggiudicatario è tenuto a presentarsi per la stipulazione del contratto nel termine stabilito dall'Amministrazione. Decorso inutilmente tale termine l'Amministrazione, previa diffida, dichiarerà la rinuncia dell'aggiudicatario e procederà all'incameramento della cauzione prestata in sede di gara.

## **11. Informazioni**

Eventuali informazioni potranno essere richieste all'Ufficio URP - Tel 0187/760219 - Fax 0187/920866. La copia del bando, la convenzione e la documentazione allegata sono disponibili sul sito [www.comune.riomaggiore.sp.it](http://www.comune.riomaggiore.sp.it)

## **12. Trattamento dati personali**

Ai sensi dell'art. 13 del D.L.vo n. 196 del 2003 e successive modifiche si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alle procedure di affidamento per i lavori di cui trattasi.

**Riomaggiore lì 23.12.2014**

**Il Responsabile del Servizio**

**dott.ssa Franca Cantrigliani**

