



COMUNE DI SAN ROMANO IN GARFAGNANA
PROVINCIA DI LUCCA

**BANDO DI GARA PER AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA FORTEZZA E DEI
MULINI DI VERRUCOLE**

Avviso di Gara pubblica ad offerte segrete per concessione in uso della Fortezza delle Verrucole e dei mulini di Verrucole. Durata della concessione anni sei , dal 01.05.2014 al 30.04.2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

in esecuzione della Deliberazione G.M. n. 5 del 29.01.2014 e della determinazione n. 36 del 18.02.2014,

RENDE NOTO CHE

E' indetta asta pubblica per l'aggiudicazione della concessione **DELLA FORTEZZA E DEI MULINI DI VERRUCOLE** con la metodologia dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi del R.D 23.05.1924 n. 827 e degli artt. 54, 55 e 83 del DLGS 163/2006.

Il Concessionario dovrà :

- Garantire l'apertura al pubblico secondo il calendario concordato preventivamente con l'amministrazione;
- Garantire il decoro e lo stato di fatto degli immobili oggetto del servizio mediante accurata pulizia delle parti interne della Fortezza delle Verrucole nonché di tutte le parti a resede, compresa la sentieristica di collegamento con il paese delle Verrucole e dei fabbricati costituenti i mulini delle Verrucole;
- Salvaguardare l'immagine delle strutture anche attraverso il divieto di riprese e video che potranno, in via eccezionale, essere autorizzate esclusivamente dall'amministrazione comunale;

- Dotarsi di tutte le autorizzazioni per lo svolgimento di eventuali manifestazioni organizzate all'interno delle stesse;
- Gestire il servizio di somministrazione alimenti e bevande presso la bouvette previa acquisizione di tutte le autorizzazioni ;
- Assunzione a carico dell'affidatario di ogni e qualsiasi responsabilità connessa alla gestione delle strutture
- Remunerazione della gestione tecnica senza oneri a carico dell'ente ed esclusivamente con introito derivanti dalla biglietteria e dalla gestione della bouvette

- Applicare le seguenti tariffe della Biglietteria :

ADULTI	€5,00
BAMBINI FINO A 6 ANNI	GRATUITO
RAGAZZI 6/13	€3,00
ULTRA 65 ANNI	€3,00
COMITIVE	€4,00
RESIDENTI (comune di San Romano.)	€1,00

L'A.c. si riserva l'utilizzo della fortezza delle Verrucole per lo svolgimento di attività istituzionale;

La Gara è bandita alle seguenti condizioni e sarà aggiudicata al soggetto privato o società di capitali o ad ATI che riporterà i migliori punteggi sulla base dei seguenti criteri valutativi:

- natura associativa	massimo punteggio attribuibile	PUNTI 10
- esperienza pregressa	massimo punteggio attribuibile	PUNTI 20
- idoneità professionale	massimo punteggio attribuibile	PUNTI 50
- progetto gestione	massimo punteggio attribuibile	PUNTI 10
- Offerta economica	massimo punteggio attribuibile	PUNTI 10

I punteggi verranno attribuiti come segue:

1. Natura associativa

Associazione riconosciuta dalla Regione di appartenenza e attiva da oltre 5 anni	Massimo punti 10	
	Attiva fino a 1 anni	Punti 0
	Attiva da oltre 1 e fino a 5 anni	Punti 5
	Attiva da oltre 5	Punti 10

2. ESPERIENZA PREGRESSA

Esperienza nell'ambito di : a)gestione di beni immobili storici almeno di un anno b) creazione di eventi c) comunicazione-marketing	Massimo punti 20	
	Esperienza ambito a)	punti 10
	1 ulteriore esperienza fra b e c	punti 5
	Esperienze b e c	punti 10

3. IDONEITA' PROFESSIONALE

Presenza di persone con responsabilità nel progetto che abbiano titoli di studio adeguato e conoscenza lingue fra inglese francese tedesco spagnolo .	Massimo punteggio 50	
	Titoli studio massimo punti	30
	Laurea (architettura, lettere, filosofia) punti	30
	Diploma	punti 15
	Conoscenza lingue massimo	punti 20
	Conoscenza 1 sola lingua	15
	Conoscenza da 2 in su	20

4. TIPOLOGIA DEL PROGETTO

Deve essere altamente innovativo, da realizzarsi con risorse proprie o ricercate autonomamente. Il progetto deve comprendere la prospettiva concreta di creare una rete di collaborazione anche economica con le realtà locali turistiche o strutture ricettive e di ristorazione e promuovere la natura del territorio della Garfagnana e dei suoi prodotti tradizionali. Il progetto deve prevedere eventi di spettacolo o intrattenimento culturale, nell'ambito scolastico della provincia e nazionale creando attività specifiche dedicate agli studenti.	Massimo punti 10
---	-------------------------

Al fine di partecipare alla Gara, le offerte dovranno pervenire in busta chiusa e sigillata esclusivamente al protocollo dell'Ente entro e non oltre la data del **11 marzo 2014 alle ore 12,00** con la dicitura: **“Contiene offerta per gestione in concessione della fortezza e dei mulini delle Verrucole, dal 01.05.2014 al 30.04.2020”**.

All'interno della busta con la sopracitata denominazione dovranno essere inserite pena l'esclusione AUTOCERTIFICAZIONE come da modello allegato "1"

BUSTA A) Documentazione comprovante i requisiti di cui ai punti 1-2-3 (natura associativa - esperienza pregressa – idoneità professionale)

BUSTA B) proposta progettuale della gestione

BUSTA C) offerta economica

Al fine di partecipare alla gara oltre alla documentazione di cui sopra si fa presente che:

- a) l'offerta economica è prevista in 1.200,00 Euro annui con tagli in aumento di 100,00 euro;
- b) dovrà essere presentata polizza fideiussoria bancaria o assicurativa con clausola prima chiamata a favore di questa Amministrazione entro 15 gg. dalla data della comunicazione di aggiudicazione della gara pena decadenza, pari a 2 annualità dell'importo aggiudicato.

Chiunque, ove lo ritenga, potrà partecipare all'asta facendo pervenire per posta in plico sigillato, raccomandato, consegnato a mano o con altro servizio a questo Comune non più tardi delle ore 12,00, pena decadenza, del giorno precedente a quello fissato per l'asta i seguenti documenti:

Lettera contenente l'offerta AL RIALZO, rispetto all'importo a base d'asta; l'offerta dovrà essere formulata in cifre e in lettere e dovrà essere sottoscritta con firma leggibile dell'interessato e dovrà essere inserita nella **BUSTA C)**

RESTA INTESO CHE NON SARANNO RITENUTE VALIDE OFFERTE IN AUMENTO INFERIORI ALLA SOMMA DI €. 100 (DICONSI EURO CENTO)

In ordine alla gara si precisa inoltre quanto segue:

- oltre i termini di presentazione stabiliti non sarà riconosciuta valida alcun offerta, anche se sostitutiva o integrativa dell'offerta precedente;
- non si darà luogo ad asta di migliororia, essendo l'aggiudicazione definitiva e ad unico incanto;
- non sarà consentita la presentazione di alcun offerta in sede d'asta;
- non saranno ammesse le offerte condizionate o quelle espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta relativa ad altra asta;
- Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida
- in caso di discordanze tra l'offerta indicata in cifra e quella indicata in lettere sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione;
- l'Amministrazione si riserva comunque la verifica della congruità dell'offerta;

- prima della firma del contratto, l'aggiudicatario dovrà presentare tutti i documenti originali di cui alla autocertificazione sottoscritta al momento della presentazione dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà versare alla data di stipula le spese relative al contratto, oltre le imposte e tasse di legge.

I pagamenti annuali successivi per la concessione, dovranno avvenire entro il 31 dicembre dell'anno precedente a carico e cura dell'aggiudicatario

CONDIZIONI GENERALI PER AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE

1) Il canone di concessione, come determinato al precedente articolo 3 verrà aggiornato annualmente per le variazioni del potere di acquisto dell'Euro.

Tali variazioni saranno pari al 75% di quelle accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

L'aggiornamento del canone avverrà automaticamente senza necessità che il concedente ne faccia espressa richiesta al concessionario.

La concessione sarà revocata qualora il concessionario si sia reso moroso nel pagamento del canone di concessione o di tutte le altre spese a suo carico.

2) Senza la prescritta autorizzazione da parte del comune , è fatto espresso divieto al concessionario di cedere, locare, affittare, prestare, concedere in sub concessione, etc..., in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, quanto oggetto del presente atto, con o senza corrispettivo, a qualsiasi titolo, pena la revoca immediata della concessione. Il concessionario potrà valersi dei locali della Fortezza delle Verrucole esclusivamente per l'uso cui sono destinati, senza mutarne la destinazione o/e senza farne un uso nel rispetto del presente atto, pena la revoca immediata della concessione.

3) Il concessionario espressamente dichiara di essere a conoscenza che l'immobile oggetto del presente atto e come sopra individuato, costituisce l'edificio storico denominato "La Fortezza" e pertanto si impegna, in considerazione della particolare destinazione culturale e turistica della struttura nel suo complesso, a mantenerlo per tutta la durata della concessione in continuo stato di pieno decoro ed accoglienza.

4) Il concessionario esonera L'Amministrazione da ogni responsabilità per eventuali danni alle persone od alle cose derivanti da guasti, da furti, o da qualsiasi altra causa, nessuna esclusa od eccettuata.

Il concessionario riconosce altresì all'Amministrazione il diritto di eseguire, nel locale assegnato, senza indennità o compenso o riduzione di canone, qualsiasi lavoro, riparazione o innovazione

ritenga opportuno, a suo giudizio insindacabile, anche se comporti limitazione o temporanea cessazione del godimento del locale, ivi compresi eventuali lavori di ristrutturazione o consolidamento della Fortezza che dovessero rendere l'immobile inagibile per i periodi necessari all'esecuzione degli stessi.

Resta inteso che in ipotesi che si verifichi quanto sopra detto il termine di scadenza della convenzione verrà automaticamente prolungato per la durata di esecuzione dei lavori.

5) Sono a carico del concessionario:

- 5.1 la pulizia e l'igiene all'interno della Fortezza, salvo occasioni particolari organizzati direttamente dal comune. Resta inteso che invece i servizi pubblici igienici siti all'esterno della Fortezza dovranno essere mantenuti in perfetto stato di pulizia ed igiene dal concessionario.
- 5.2 la manutenzione ordinaria di locali della stessa oggetto del presente atto;
- 5.3 apertura e chiusura della Fortezza giornalmente (escluso un giorno alla settimana) e la festività di Natale con i seguenti orari minimi:

MAGGIO e OTTOBRE da venerdì a Domenica dalle ore 10,00 alle 19,00

GIUGNO e SETTEMBRE da Giovedì a Domenica dalle ore 10,00 alle ore 19,00

LUGLIO-AGOSTO da martedì a giovedì, da venerdì a Domenica 10,00 alle 21,00

6) Sono a carico del concessionario tutte le riparazioni inerenti all'uso dei locali concessi, , nonché tutte le altre riparazioni aventi natura ordinaria.

Non provvedendovi il concessionario l'Amministrazione provvederà all'esecuzione a carico di questi.

7) Nella Fortezza potrà essere svolta dal concessionario solo attività commerciale di vendita di prodotti tipici prevalentemente locali (vino, olio, miele, salumi, formaggi, ed altri prodotti dell'agricoltura) e loro somministrazione nonché prodotti artigianali e souvenir.

Il concessionario dovrà essere in possesso di tutte le prescritte autorizzazioni stabilite dalle normative vigenti per il regolare esercizio delle suddette attività. Potranno essere oggetto di vendita pubblicazioni culturali e turistiche locali.

8) L'immobile oggetto del presente atto è concesso nello stato in cui si trova attualmente, e cioè munito di tutto l'occorrente all'uso cui i vari locali stessi sono destinati.

E' fatto espresso divieto al concessionario di eseguire o far eseguire nella Fortezza ogni e qualsiasi intervento modificativo, migliorativo o altro della struttura.

Durante la concessione l'Amministrazione concedente ha diritto di fare accedere nei locali concessi - preventivamente avvertendo il concessionario - propri dipendenti per quelle verifiche e quei lavori che crederà necessari.

9)- Entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula dell'atto concessorio, il concessionario si impegna a stipulare con primaria compagnia assicurativa idonea polizza da accettarsi unilateralmente da questa Amministrazione, di malleva nei confronti del Comune di San Romano in Garf. per danni a persone o cose che dovessero verificarsi a seguito dell'accesso nell'intero compendio immobiliare con particolare riferimento alle visite sugli spalti per una copertura sino ad €.2.000.000,00 (duemilioni)

10)- In virtù della stipula della concessione, il concessionario si obbliga, pena la decadenza dalla concessione a vendere all'interno tutti i prodotti dalle aziende con sede nel territorio.

11)- Sono causa di decadenza della concessione una volta stipulata:

a)- Il mancato versamento del canone concessorio anche per una sola mensilità che comporterà l'incameramento della polizza fideiussoria fideiussoria sopra citata (pari a 2 annualità dell'importo aggiudicato);

b)- Il contravvenire di cui all'art. 2 che precede (condizioni generali per affidamento della concessione);

d)- Il mancato o disatteso rispetto del progetto di gestione che si ritiene parte integrante dell'offerta economica.

La decadenza della concessione verrà pronunciata con raccomandata a.r. da inviare al concessionario, contestando allo stesso i motivi della decadenza.

Entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento, il concessionario decaduto dalla concessione, si obbliga a consegnare l'immobile libero da cose di sua proprietà.

Resta inteso che il verificarsi di qualunque causa di decadenza comporterà l'incameramento della polizza fideiussoria da parte dell'Amministrazione.

San Romano in Garf. Li 24.02.2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Valerio Mattei