

BANDO DI GARA PER AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO FORTEZZA DI MONTALCINO

Avviso di Gara pubblica ad offerte segrete per concessione in uso del compendio immobiliare denominato Fortezza di Montalcino distinta al catasto al foglio 84 mappale H. Durata della concessione anni cinque, dal 01.01.2011 al 31.12.2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

in esecuzione della Deliberazione G.M. n. 163 del 28 ottobre 2010 e della determinazione n.127 del 12 novembre 2011 , come previsto dal vigente regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi,

RENDE NOTO CHE

Avanti alla Commissione come sopra nominata si procederà ad asta pubblica per l'aggiudicazione della concessione in parola con la metodologia dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi e per gli effetti di cui al D. Lgs. 163/2006, artt. 54, 55 e 83.

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:

- | | |
|--|----------|
| - offerta economica massimo punteggio attribuibile | PUNTI 30 |
| - affidabilità aspirante concessionario | PUNTI 30 |
| - progetto gestione | PUNTI 40 |

I punteggi verranno attribuiti come segue:

Punti	Criteri di attribuzione Punteggio
1. Affidabilità della Gestione	max 30
	A + B + C + D

A. Livello di diversificazione/intersectorialità delle esperienze maturate dai componenti dello staff di gestione	max 12	A1+A2	
	Punti	Criteri di attribuzione Punteggio	Punti
A1 - Precedenti esperienze maturate nei seguenti ambiti: 1. Vitivinicolo/Commercializzazione dei vini 2. Ristorazione 3. Comunicazione-Marketing 4. Ricettività turistica 5. Agroindustriale	max 8	un solo ambito ricoperto	1
		due ambiti ricoperti	2
		tre ambiti ricoperti	3
		quattro ambiti ricoperti	6
		cinque ambiti ricoperti	8
	Punti	Criteri di attribuzione Punteggio	Punti
A2 - Interdisciplinarietà dei titoli di studio (Laurea/Diploma) - Alberghiero - Lingue - Comunicazione - Tecnico, commerciale, agraria	max 4	uno o tre ambiti ricoperti	1
		più di tre ambiti ricoperti	4

	Punti	Criteri di attribuzione Punteggio	Punti
B - Titoli/Premi/Riconoscimenti nel settore vinicolo	max 5	Almeno un premio/titolo di rilevanza nazionale	5

	Punti	Criteri di attribuzione Punteggio	Punti
C - Competenze linguistiche - conoscenza di lingue straniere tra: - Italiano - Inglese - Francese - Tedesco	max 10	una sola lingua dell'elenco	1
		due lingue dell'elenco	2
		tre lingue dell'elenco	3
		quattro lingue dell'elenco	7

- Spagnolo	cinque lingue dell'elenco	10
------------	---------------------------	----

	Punti	Criteri di attribuzione Punteggio	Punti
D - Livello di consolidamento - anzianità nel settore	max 3	fino a 10 anni	1
		da 10 a 14 anni	2
		superiore a 15 anni	3

	Punti	Criteri di attribuzione Punteggio
2. Progetto di Gestione dell'enoteca	max 40	E + F + G + H

	Punti	Criteri di attribuzione Punteggio	Punti
E. valutazione della bontà del piano strategico di gestione	max 15	VALUTAZIONE QUALITATIVA	1-15

	Punti	Criteri di attribuzione Punteggio	Punti
F. Organizzazione di eventi anche in collaborazione con altri soggetti (anche già sperimentati) e progetti speciali	7+3 = MAX 10	da 1 a 2 eventi in programma	1
		da 3 a 6 eventi in programma	3
		più di sette eventi	7
		BONUS PROGETTI SPECIALI	
		Progetti speciali (valutazione qualitativa)	3

	Punti	Criteri di attribuzione Punteggio	Punti
G. Formazione e progetti con valenza formativa e socio-culturale	7+3 = MAX 10	un corso di formazione	1
		due corsi di formazione	3
		tre o più corsi di formazione	7

		BONUS PROGETTI SPECIALI	
		Progetti con valenza formativa e socio-culturale (valutazione qualitativa)	3
Tabella Criteri di attribuzione Punteggio			
			Punti
H. iniziative volte al supporto delle imprese locali	max 5	un'iniziativa	1
		due iniziative	2
		tre o più iniziative	5

Per l'attribuzione del punteggio relativo all'offerta economica, verrà applicata la seguente formula:

$$X = \frac{O_{max} \times P_{max}}{PO}$$

dove:

X è il punteggio da assegnare al candidato

O_{max} è il prezzo massimo offerto fra tutti i concorrenti.

P_{max} è il punteggio massimo attribuibile

PO è il prezzo offerto dal candidato in esame

Il suddetto punteggio verrà poi sommato ai punteggi relativi all'affidabilità dell'aspirante concessionario e al progetto di gestione.

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 **7 dicembre 2010 alle ore 12,00** con la dicitura: **"Contiene offerta per gestione in concessione del compendio immobiliare denominato la Fortezza, dal 01.01.2011 al 31.12.2015"**.

All'interno della busta con la sopracitata denominazione dovranno essere inserite, oltre alla documentazione di cui al punto a) pena l'esclusione:

BUSTA A): Dovrà contenere l'offerta economica;

BUSTA B): Dovrà contenere la proposta progettuale della gestione.

BUSTA C): Documentazione per l'affidabilità dell'aspirante concessionario.

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

- a) l'offerta economica è prevista in 100.000,00 Euro annui con tagli in aumento di 10.000,00 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 €. 200.000,00 (duecentomila).
- c) il concessionario, considerando che il mobilio della parte denominata Enoteca, è stato realizzato su misura, può acquistarlo a prezzi di mercato previa stima da concordarsi con l'odierno affittuario o sostituirlo con altro arredo di proprio gradimento.

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 in carta da bollo da €. 14,62 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 A)

RESTA INTESO CHE NON SARANNO RITENUTE VALIDE OFFERTE IN AUMENTO INFERIORI ALLA SOMMA DI €. 10.00,00 (DICONSI EURO DIECIMILA)

- a)- Nell'interno del suddetto plico dovrà essere inclusa la seguente autocertificazione dichiarante:
- 1) che l'interessato si è recato sul luogo, che ha preso visione dell'immobile oggetto di concessione, che è a conoscenza dello stato di fatto in cui detto immobile si trova e dei vincoli cui è sottoposto.
 - 2) qualora poi il concorrente sia una Ditta, questa dovrà dichiarare la sua iscrizione alla Camera di Commercio in data non anteriore a mesi due rispetto a quella fissata per l'asta, indicando le persone delegate alla firma dell'esercizio della Ditta stessa in base agli atti depositati presso la Camera di Commercio medesima.

Le società commerciali, comunque costituite, dovranno dichiarare che la Società stessa non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato.

La medesima dichiarazione dovrà indicare le persone designate a rappresentare la Società stessa.

Le cooperative dovranno dichiarare l'iscrizione nel registro prefettizio. I consorzi di cooperative dovranno dichiarare l'iscrizione nello schedario della cooperazione presso il Ministero del Lavoro o della Previdenza Sociale.

Se il concorrente è una persona fisica dovrà invece dichiarare l'esito del Certificato del Casellario Giudiziario e dei Carichi Pendenti in data non anteriore a tre mesi rispetto a quella fissata per l'asta.

3)- Dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni generali per l'affidamento della concessione, di cui al capo che segue, con doppia firma per accettazione, resa ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile.

Sul plico sigillato e intestato contenente la busta dell'offerta e tutti i documenti sopra elencati, dovrà essere chiaramente apposta la seguente scritta:

Contiene offerta per gestione in concessione del compendio immobiliare denominato la Fortezza, dal 01.01.2011 al 31.12.2015".

In ordine a quanto 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 miglioria, 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;
- 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 il prezzo offerto alla data di stipula del relativo contratto oltre le imposte e tasse di legge.

I pagamenti annuali successivi per la concessione, dovranno avvenire entro il 31 dicembre dell'anno precedente.

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) E' 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 di Montalcino 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 porzione dell'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 quali Sagra del tordo, Jazz wine ecc. ove l'amministrazione provvederà alla pulizia con proprio personale. Resta inteso che invece i servizi pubblici igienici siti all'interno 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 la manutenzione dei giardini, aiuole e piante esistenti all'interno della Fortezza e di quelle che saranno eventualmente poste dal Comune durante il periodo della concessione, previo impegno del Comune a garantire l'erogazione dell'acqua e l'idoneità della tubazione;

5.4 i consumi di energia elettrica, acqua, telefono, tassa per la N.U. relativa ai locali oggetto di concessione. L'Amministrazione concedente non assume alcuna responsabilità circa il funzionamento dei servizi pubblici (fornitura di gas, acqua, energia elettrica etc...) durante il periodo della concessione;

5.5 sono altresì a carico del concessionario le spese derivanti dalla pubblica illuminazione destinata a rendere fruibile anche durante l'orario notturno il complesso storico.

5.6 apertura e chiusura della Fortezza giornalmente (escluso un giorno alla settimana) e la festività di Natale con i seguenti orari minimi:

APRILE - OTTOBRE mattina ore 9,00/13,00 sera 14,30/20,00

NOVEMBRE - MARZO mattina ore 9,00/13,00 sera 14,00/18,00

5.7 la bigliettazione per l'accesso del pubblico ai camminamenti della Fortezza.

Il concessionario si impegna entro 3 (tre) mesi dalla stipula dell'atto concessorio ad installare all'accesso dei camminamenti, idoneo tornello o altro sistema di controllo conta persone per accesso agli spalti.

Il concessionario può utilizzare con scopi coerenti con le finalità della presente concessione, i locali posti ai piani superiori con l'obbligo della preventiva informazione dell'Amministrazione concedente.

I servizi di cui al presente numero sono da ritenersi parte integrante del canone di concessione così come sopra indicato.

6) I biglietti di accesso del pubblico ai camminamenti della Fortezza, eventualmente cumulativi per l'ingresso al Museo Civico e Diocesano, sono forniti esclusivamente dal Comune che provvederà tramite l'Economo al riscontro mensile tra il carico dei biglietti vidimati consegnati e i versamenti effettuati dal concessionario entro il giorno 15 di ogni mese successivo. La tariffa del biglietto è determinata dalla Giunta Comunale e comunicata al concessionario. Il ricavato dalla vendita di tutti i biglietti sarà versato a favore del Comune.

7) Sono a carico del concessionario tutte le riparazioni inerenti all'uso dei locali concessi, ivi compresi i restauri delle pareti e degli infissi esterni, nonché tutte le altre riparazioni aventi natura ordinaria.

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

8) 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.

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.

Dovrà essere consentito un adeguato spazio espositivo per gli articoli di produzione tipica locale, previe intese di collaborazione con i Consorzi vinicoli, l'ASGA e altre Associazioni interessate.

9) 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 di Montalcino ogni e qualsiasi intervento modificativo, migliorativo o altro.

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.

10) L'Amministrazione Comunale potrà decidere autonomamente di concedere i locali e gli spazi ad oggi non utilizzati ad enoteca, indipendentemente dal progetto di gestione, su base di istanze o indirizzi dell'Amministrazione Comunale per iniziative di natura sociale, collettiva e comunque di interesse generale, ciò mediante semplice comunicazione da inviarsi al concessionario.

11)- 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 Montalcino 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).

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

Qualora nei tre accessi successivi da parte di personale del Comune, venisse verificata la carenza di disponibilità di uno o più prodotti, sempre che ciò non sia imputabile al produttore da documentarsi tramite richiesta da parte del concessionario, si pronuncerà la decadenza della concessione incamerando la polizza fideiussoria.

13)- 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;

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

c)- L'inottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 5.1, art. 5.2, art. 5.3, art. 5.7 con riferimento alla non installazione del conta persone o apparecchiature similari, art. 7, art. 8 primo capoverso, art. 11 e art. 12 e che precedono.

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

e)- L'esercizio di attività di ristorazione in occasione degli eventi previsti nel piano di gestione ed in luogo diverso da quello individuato quale spazio dell'enoteca e del suolo immediatamente prospiciente all'attività di enoteca

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.

Montalcino 15/11/2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Alessandro Faneschi