



Cosenza, _____

**AVVISO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO
DEL CASTELLO SVEVO DELLA CITTA' DI COSENZA**

IL DIRIGENTE RENDE NOTO:

Il Comune di Cosenza intende procedere all’acquisizione di offerte economiche e tecniche finalizzate alla comparazione di istanze al fine di individuare soggetto terzo cui affidare la struttura comunale del Castello Svevo.

Il procedimento è prevista attraverso le seguenti fasi: 1) pubblicazione dell'Avviso e attivazione della procedura aperta; 2) Raccolta delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti; 3) Comparazione delle offerte e individuazione dell'offerta cui viene assegnato il miglior punteggio parametrato sia per il criterio economico sia per il criterio economico.

Il principale riferimento normativo è il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”, agli articoli 111-121.

Le informazioni inerenti la procedura sono riportate di seguito.

1) AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE

Comune di Cosenza – Settore IV – Cultura-Turismo, Complesso di San Domenico
responsabile del procedimento: il dirigente del Settore, arch. Giuseppe Bruno

2) SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla procedura tutti i soggetti singoli (imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni e fondazioni), i consorzi, i raggruppamenti temporanei di imprese o tra gli altri soggetti come sopra citati – costituiti o costituendi – (di seguito R.T.) in possesso dei seguenti requisiti di ordine generale e speciale.

a) REQUISITI DI ORDINE GENERALE:

L'Amministrazione precedente richiede che i soggetti interessati dovranno dichiarare di non trovarsi in nessuna delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50 del 2016, in nessuna di ogni altra causa di esclusione dalla contrattazione, dalla partecipazione a gare di appalto o dalla stipula di contratti con la Pubblica Amministrazione.

b) REQUISITI DI ORDINE SPECIALE:

- idoneità professionale

Gli operatori economici interessati dovranno essere in possesso, alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, dell'iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

- **requisiti professionali:** gli operatori economici interessati dovranno dimostrare di possedere nella fase successiva della procedura le risorse umane e tecniche e l'esperienza necessarie per eseguire l'appalto con un adeguato standard di qualità.

- **requisiti di capacità economica e finanziaria:** gli operatori economici dovranno dimostrare di avere un fatturato minimo pari ad € 600.000,00 nel triennio precedente.

In caso di raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari, i requisiti di ordine generale e di idoneità professionale, di cui sopra, dovranno essere posseduti dai singoli operatori costituenti il raggruppamento o il consorzio.

È consentita la possibilità di ricorso all'istituto dell'avvalimento per sopperire al mancato possesso dei requisiti sopra elencati.

È consentita la presentazione di manifestazione di interesse anche da parte dei soggetti di R.T. e consorzi ordinari anche se non ancora costituiti.

3) LA STRUTTURA E LE ATTIVITA' COMPATIBILI

Il Castello Normanno-Svevo del Comune di Cosenza rappresenta per la città il bene culturale identitario per eccellenza, luogo importante della sua memoria storica, che, costruito probabilmente dai Saraceni sui resti dell'antica rocca brettia, subisce nel tempo svariate trasformazioni passando attraverso Ruggero II, Federico II di Svevia e i suoi architetti militari, fino agli Angioini, agli Aragonesi, agli Spagnoli e ai Borboni, cambiando spesso destinazione d'uso – da residenza principesca a zecca di monete, da deposito d'armi a prigione, a seminario. Esso rappresenta un simbolo di dominio, anche per la sua posizione sulla sommità del colle Pancrazio, a controllo di tutto il centro storico della città dei Bruzi, e al contempo un segno delle diverse popolazioni che hanno attraversato nei secoli Cosenza. Dopo la sua

recente riqualificazione funzionale e conservativa, il Castello rappresenta per la città e, più in generale, per la regione, un bene non isolato nella bellezza di un monumento fine a se stesso, ma un contenitore culturale da valorizzare che rivive nella fruizione collettiva, nel riuso, nella sua accessibilità, un polo di attrazione di un'intera comunità e di un intero territorio. Gli spazi del Castello comprendono l'ingresso, con la cd. "Cittadella" (attuale cortile d'ingresso), il Rivellino (nell'angolo nord-est della "Cittadella", composto da due distinti ambienti voltati), la sala di rappresentanza (detta anche sala del camino) con la torre di nord-ovest, la sala delle armi, la sala del trono, il cortile interno caratterizzato dalla presenza di un tappeto erboso, un ambiente al livello superiore, il terrazzo con affaccio panoramico sulla corte e sul versante nord-ovest del Colle Pancrazio.

Nell'ambito della gestione del Complesso si potranno e dovranno realizzare le seguenti attività funzionali anche integrabili dal concessionario:

INFORMAZIONE: il Complesso dovrà garantire la disponibilità di informazioni sulla Città e il territorio, anche con strumenti multimediali (con dettaglio su storia, beni culturali, tradizioni, musei, sport, ristorazione, accoglienza, svago, tempo libero).

USO SALE E SPAZI INTERNI: dovrà essere garantita attività divulgativa e scientifica durante l'intero anno, secondo una programmazione annuale soggetta ad approvazione da parte del Comune.

Dovranno essere realizzati momenti di didattica, studio, di confronto, di presentazione di progetti, anche con l'utilizzo degli spazi aperti comuni, previa autorizzazione del Comune.

Il concessionario dovrà impegnarsi a realizzare esclusivamente attività compatibili alle normative di settore in essere e con le finalità pubbliche e di interesse generale per le quali i luoghi oggetto di concessione sono stati concepiti, nel rispetto della sua tutela e della sua vocazione culturale e nella salvaguardia della sua immagine di struttura culturale.

PUNTI RISTORO: all'interno del centro dovrà essere presente almeno un punto ristoro adeguatamente attrezzato con i prodotti tipici della tradizione del territorio.

BoCS ART Residenze d'artista: il concessionario dovrà proporre un programma vincolante, da realizzare in caso di affidamento, di utilizzo degli spazi denominati BoCS ART Residenze d'artista. Tali spazi non saranno oggetto di concessione, ma saranno utilizzabili dal concessionario per la realizzazione del programma proposto, che preveda almeno due eventi annuali, dalla durata di due giorni l'uno, i cui contenuti minimi saranno definiti in sede di procedura di affidamento.

ATTIVITA' COMMERCIALE: l'attività commerciale potrà riguardare la vendita di prodotti merchandising del Complesso e della Città di Cosenza (libri, gadget, magliette, felpe, spille, cappellini, etc...). Sarà possibile anche attrezzare il noleggio in modalità di bike sharing.

ATTIVITA' ULTERIORI: l'attività commerciale potrà essere integrata anche delle seguenti attività, che, se previste dal proponente, dovranno essere oggetto di proposta tecnica: 1) realizzazione di eventi pubblici e privati (convegni, riunioni, spettacoli, manifestazioni culturali, banchetti, feste, ricorrenze etc.); 2) erogazione di cibi e bevande, non preparati presso il Castello, ma in modalità in "catering", per i detti eventi pubblici e privati.

Tutte le attività dovranno essere svolte nel rispetto della leggi di natura urbanistico-edilizia, igienico-sanitaria, commerciale e dei regolamenti vigenti nel Comune di Cosenza.

4) ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il servizio comprende, a titolo indicativo e non esaustivo, i seguenti oneri:

- Curare a proprie spese la manutenzione ordinaria e la pulizia dei locali e delle pertinenze nonché delle attrezzature e mantenere le strutture in condizione di agibilità e sicurezza;
- La custodia e la cura delle piante e delle aree a verde e tutte le altre mansioni connesse all'ordinario funzionamento delle strutture e dei beni concessi;
- Garantire l'apertura delle strutture secondo quanto sarà indicato nel progetto di gestione da presentarsi nella fase successiva della presente procedura, tenendo conto che il concessionario dovrà in ogni caso garantire un'apertura minima della struttura, per non meno di 250 giorni annui, e per non meno di 6 ore giornaliere.
- Fornitura delle attrezzature necessarie all'allestimento e di quelle necessarie per l'espletamento di tutti gli altri servizi e attività da svolgersi nelle strutture;
- Sorveglianza dell'area durante gli orari di apertura e responsabilità di custodia nelle ore notturne;
- Pulizia giornaliera della struttura e periodica dell'area esterna alla struttura in concessione garantendo costantemente condizioni di decoro e piena fruibilità;
- Spese derivanti da consumi idrici, di energia elettrica (compreso le utenze per l'illuminazione esterna del Castello) ed altre utenze e per gli eventuali nuovi allacciamenti richiesti dall'operatore; il concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese, a volturare i contratti di fornitura relativi alle utenze a servizio della struttura in oggetto.

- Pagamento degli oneri afferenti bolli, tasse, autorizzazioni e diritti S.I.A.E;
- Non effettuare lavori e/o variare la destinazione dei locali e delle pertinenze delle strutture senza l'esplicita autorizzazione dell'Ente;
- Provvedere direttamente all'assunzione alle proprie dipendenze, impiego, retribuzione ed assicurazione, nel rispetto dei vigenti contratti di lavoro nazionali o locali per le categorie interessate, del personale occorrente alla gestione delle strutture, il quale deve essere adeguato per numero e per qualificazione in modo da garantire la continuità e regolarità del servizio;
- Assicurare il rispetto degli obblighi previsti dalla legge in materia di sicurezza, prevenzione nei luoghi di lavoro, igiene e sanità a tutela del personale e dell'utenza;
- Il concessionario dovrà osservare, nei riguardi del personale impiegato a qualsiasi titolo, tutte le leggi, nonché gli obblighi previdenziali, infortunistici e assicurativi che disciplinano le prestazioni di lavoro anche di carattere volontario e rispettare la vigente normativa sulla sicurezza sui luoghi di lavoro;
- Sospendere le attività programmate ove la disponibilità totale o parziale delle strutture debba essere sottratta temporaneamente per l'esecuzione di urgenti lavori di manutenzione straordinaria o per motivi di forza maggiore, salvo il diritto del concessionario a chiedere la sospensione totale o parziale del canone;
- Rispettare le disposizioni in materia di somministrazione di alimenti e bevande;
- Richiedere in caso di pubblici spettacoli o trattenimenti le necessarie autorizzazioni;
- Nominare il responsabile tecnico addetto alla sicurezza e gestire le strutture e gli impianti con personale qualificato, secondo le disposizioni delle vigenti normative e le istruzioni impartite dagli Enti preposti al controllo. Il concessionario si assume ogni onere in relazione alla completa applicazione e al rispetto del T.U. 9 aprile 2008 n. 81 in materia di sicurezza sul lavoro. Incombe sul gestore l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi.
- Presentazione di una rendicontazione annuale delle attività svolte e dei movimenti economici connessi alla gestione della struttura;
- Tutti gli ulteriori oneri previsti dal Codice Civile a carico del conduttore e altri oneri da indicare nella fase successiva della presente procedura.

Il Comune potrà valutare di riconoscere al concessionario le somme per investimenti eseguiti a cura e spese per le attività oggetto del presente avviso scomputandole dal canone di concessione.

Il concessionario dovrà ottemperare alle particolari disposizioni che potranno essere impartite dal Comune in occasione di eventuali manifestazioni che si svolgeranno presso le strutture concesse.

5) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è fissata in anni 6 (sei) dalla data di stipula del contratto di concessione.

Sarà stipulata apposita concessione tra il Comune e il Concessionario regolante la concessione in oggetto nella forma della scrittura privata soggetta a registrazione in caso d'uso.

Alla scadenza del contratto tutte le attrezzature acquisite dal concessionario ad eventuale scomputo del canone concesso resteranno acquisite al patrimonio dell'Ente. Per tutte le altre attrezzature, acquisite dal soggetto assegnatario, egli dovrà provvedere alla loro rimozione, nonché alla messa in pristino dell'area a proprie spese, con modalità da concordare con l'Amministrazione e senza oneri di qualsiasi natura a carico del Comune.

Al termine del periodo di concessione, le eventuali opere di carattere edilizio eseguite e le eventuali strutture fisse realizzate dal concessionario si intendono acquisite al patrimonio dell'Ente.

6) GARANZIA DEFINITIVA

Il concessionario dovrà costituire, a seguito dell'affidamento della struttura, una "*garanzia definitiva*", sotto forma di cauzione o fideiussione pari al 10 % dell'importo contrattuale.

7) INFORTUNI E DANNI

Il concessionario risponderà, in ogni caso, direttamente dei danni alle persone ed alle cose, qualunque ne sia la causa o la natura, derivanti dalla propria attività di gestione, restando inteso che rimarrà a suo carico il completo risarcimento dei danni arrecati, senza diritto a compenso alcuno, sollevando l'Ente da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale.

Il concessionario dovrà provvedere a stipulare, presso primarie compagnie di assicurazione, apposita Polizza Assicurativa ai fini di:

- copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili all'Immobile, durante il periodo di Concessione, sollevando da ogni responsabilità l'Ente; la copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.T.

dovrà prevedere un massimale non inferiore al minimo di € 600.000,00 (Euro seicentomila/00) per sinistro.

- polizza di assicurazione a copertura dei rischi di incendio, furto e atti vandalici del contenuto della struttura per un massimale unico di € 1.000.000,00 di cui 800.000,00 per l'incendio, 100.000,00 per il furto 100.000,00 per atti vandalici.

8) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per poter procedere all'invio della manifestazione di interesse ciascun operatore economico dovrà trasmettere istanza, entro le ore 12.00 del giorno XXXXXXXXXXXXX, al protocollo dell'Ente, previa consegna a mano o via posta; in caso di invio per posta non fa fede la data di accettazione ma è necessario l'arrivo presso il Comune. L'istanza dovrà contenere come oggetto: "Istanza per l'affidamento del Castello Normanno-Svevo di Cosenza", e dovrà essere indirizzata al "Comune di Cosenza – Settore IV Cultura – Turismo – al dirigente arch. Giuseppe Bruno".

Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine di cui sopra o che non risultino inviate con le modalità indicate. Il termine di scadenza di presentazione è perentorio e non sono ammesse istanze tardive.

L'Amministrazione declina ogni responsabilità in ordine a disguidi tecnici o di altra natura che impediscano l'invio e la ricezione delle istanze entro il termine predetto.

9) SELEZIONE DEI PARTECIPANTI E PONDERAZIONE DELLE OFFERTE:

L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio del miglior rapporto qualità/prezzo, sulla base di parametri tecnici ed economici dettagliati di seguito, attribuendo i punteggi corrispondenti sia alla qualità dell'offerta tecnica che alla offerta economica a rialzo sul canone.

Nella busta il concorrente dovrà trasmettere tre buste separate e sigillate, da predisporre come di seguito indicato:

a) Busta A: istanza e documentazione amministrativa – nella busta il concorrente dovrà fare istanza di partecipazione e dovrà: 1) attestare di avere realizzato un fatturato globale di impresa realizzato nel triennio precedente non inferiore a complessivi € 600.000,00; 2) dichiarare di impegnarsi a dimostrare nella fase successiva della procedura di possedere le risorse umane e tecniche e l'esperienza necessarie per eseguire i servizi oggetto della concessione con un adeguato standard di qualità; 3) indicare tutti i soggetti coinvolti nella procedura; 4) indicare l'indirizzo di posta certificata presso il quale ricevere tutte le successive comunicazioni.

In caso di ATI tutti i soggetti associati dovranno attestare l'assenza di cause di esclusione.

Si precisa che il requisito economico finanziario dovrà essere posseduto dall'ATI nel suo complesso e comunque in misura maggioritaria dalla mandataria.

b) busta B: proposta tecnica, come di seguito meglio descritto (sul plico dovrà essere indicato il concorrente e la dizione "Busta A – proposta tecnica"); la proposta dovrà essere organizzata in capitoli e per il numero massimo di pagine come dettagliati di seguito, dovrà essere redatta su pagina formato A4 o A3 (in questo caso computata per il numero doppio delle pagine – una pagina A3 è computata due pagine A4), con un numero massimo di righe per pagina di 50.

c) busta C: proposta economica, contenente proposta migliorativa, in percentuale, del canone richiesto (sul plico dovrà essere indicato il concorrente e la dizione "Busta B – proposta economica").

L'Amministrazione declina ogni responsabilità in ordine a disguidi tecnici o di altra natura che impediscano l'invio e la ricezione delle istanze entro il termine predetto.

L'Amministrazione procederà alla presente procedura valutando tutti gli operatori economici che avranno trasmesso la proposta tecnica e economica, assegnando l'immobile secondo il criterio del miglior rapporto qualità/prezzo, sulla base di parametri tecnici ed economici con la ponderazione di punteggi computati come di seguito dettagliato; i punteggi tecnici potranno arrivare a un massimo di 75 su 100, e saranno assegnati ai singoli capitoli con cui è articolata la proposta tecnica.

L'Amministrazione procede secondo il seguente iter:

- 1) fase 1 - analisi busta a) e ammissione alla fase successiva (valutazione dell'offerta tecnica) dei concorrenti che hanno presentato istanza conforme a quanto richiesto;
- 2) fase 2 - valutazione busta b) e ammissione alla fase successiva (valutazione offerta economica) tramite attribuzione punteggi; sono ammessi alla fase successiva i soli concorrenti che abbiano superato, nella valutazione dell'offerta tecnica, il punteggio minimo di 55 punti, per garantire la qualità minima delle offerte da comparare;

- 3) fase 3) - valutazione busta c) – attribuzione punteggio all'offerta economica, da assommare al punteggio dell'offerta tecnica; il concorrente con il maggior punteggio sarà individuato come assegnatario della concessione.

Il punteggio per l'offerta economica sarà attribuito secondo la seguente formula $P_n = 25 \times \frac{O_n}{O_{max}}$ (Punteggio del concorrente n = 25 per l'offerta percentuale a rialzo del concorrente n diviso la percentuale al rialzo del migliore offerente); l'importo a base di rialzo è il seguente: euro 5.000,00 (tremila,00).

L'offerta sarà valutata secondo la seguente tabella.

Proposta tecnica – valutazione qualitativa (progetto di gestione):	Punteggio max 75 punti
A) Capitolo 1- organizzazione del soggetto proponente (numero massimo di pagine: 6)	10
B) Capitolo 2 – proposta di programma di utilizzo della struttura su piano annuale e pluriennale nei sei anni (numero massimo di pagine: 12)	15
C) Capitolo 3 – modalità di promozione e gestione della struttura per turismo culturale e scolastico (numero massimo di pagine: 8)	15
D) Capitolo 4 – piano di manutenzione della struttura sui sei anni di gestione (numero massimo di pagine: 12)	15
E) Capitolo 5 – proposta di allestimenti e impianti integrativi della struttura (numero massimo di pagine: 12)	15
F) Capitolo 6 - modalità di collegamento con la stazione appaltante (numero massimo di pagine: 6)	5
Prezzo: (percentuale di rialzo sul canone a base di gara)	Punteggio max 25 punti
TOTALE PUNTEGGI	max 100 punti

10) INFORMAZIONI

Le informazioni riguardanti la presente procedura potranno essere richieste al Dipartimento Tecnico del Comune di Cosenza.

il RUP – il dirigente
(*arch. Giuseppe Bruno*)