

AVVISO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Oggetto: Concessione per la valorizzazione del centro polifunzionale denominato "Camillo Sivori" in Genova, Salita di Santa Caterina civici 48R e 54R

La Città Metropolitana di Genova intende procedere ad un'indagine di mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza ed imparzialità, al fine di individuare eventuali operatori economici interessati da invitare all'affidamento in concessione del Centro Polifunzionale "Camillo Sivori" ubicato in Genova in Salita Santa Caterina civici 48R e 54R, immobili di proprietà dell'ente.

La presente indagine ha carattere meramente esplorativo e non vincolante per la Città Metropolitana, non costituisce proposta contrattuale, non determina l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali e non vincola in alcun modo l'Amministrazione che sarà libera di sospendere, modificare, annullare in tutto o in parte il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

La stazione appaltante esaminerà le manifestazioni di interesse pervenute e provvederà ad attivare una procedura concorrenziale ai sensi della normativa vigente. Città Metropolitana si riserva di procedere anche in presenza di una sola manifestazione d'interesse.

Descrizione degli immobili

Il Centro Polifunzionale "Camillo Sivori" è costituito dai seguenti immobili di proprietà della Città Metropolitana di Genova:

- a) Sala cinematografica Sivori, ubicata in Genova – Salita di Santa Caterina civico 54R – piano S1 – T, iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione urbana GEA – Foglio 95 – Particella 298 – Sub 1 – Categoria catastale D/1 – Rendita euro 73.600,00;
- b) Sala cinematografica e altri locali di diversa metratura ubicati nei fondi di Palazzo Doria Spinola sempre con accesso dal civico 54R di Salita di Santa Caterina;
- c) Immobile ad uso bar, ubicato in Genova - Salita di Santa Caterina civico 48R – piano T – 1, iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione urbana GEA – Foglio 95 – Particella 297 – Sub 48 – Categoria catastale C/1 – Classe 11 – Consistenza mq. 142 – Superficie catastale mq. 108 - Rendita euro 7.781,04.

Si allegano planimetrie architettoniche dei cespiti.

Procedura di affidamento

L'affidamento della concessione avverrà mediante procedura negoziata utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Alla procedura negoziata saranno invitati gli operatori economici che avranno manifestato interesse a seguito del presente avviso, in possesso di un'esperienza decennale nella gestione di sale cinematografiche o spazi culturali di primaria grandezza con capacità di pubblico superiore alle 40.000 persone annue.

Nella procedura negoziata gli operatori economici invitati dovranno presentare un progetto di valorizzazione della struttura funzionale alla destinazione d'uso (cinema, iniziative culturali, convegni, ecc.), corredato da piano economico finanziario e da un cronoprogramma di realizzazione degli interventi proposti.

Inoltre, in considerazione del fatto che la gestione del centro è stata sempre caratterizzata da elevatissimi contenuti culturali e da iniziative capaci di interagire non solo con la cittadinanza ma anche con il mondo scolastico, il progetto di gestione dovrà prevedere percorsi di alternanza scuola/lavoro rivolti agli studenti delle scuole superiori, laboratori culturali e/o didattici, altre iniziative di carattere culturale e/o di orientamento al settore cinematografico.

La Città Metropolitana si riserva l'utilizzo delle sale cinematografiche e degli spazi annessi a titolo gratuito per attività ed eventi d'interesse dell'ente, gestiti direttamente o tramite soggetti terzi, con adeguata preventiva programmazione per un numero minimo di 15 giorni annui (intendendosi per giorno una durata di 8 ore da fruirsi anche frazionatamente nell'arco di più giornate). Nella disponibilità gratuita delle sale sono compresi i servizi di apertura e chiusura dei locali, di assistenza in sala e nell'uso delle attrezzature, nonché tutti i servizi necessari per lo svolgimento delle attività

In sede di offerta il concorrente potrà prevedere un numero di giornate superiori al minimo previsto.

Condizioni contrattuali minime della concessione

La concessione prevederà l'assunzione da parte del concessionario di ogni onere inerente la realizzazione di tutte le opere e di tutte le modifiche necessarie per la realizzazione del progetto e la conservazione dell'efficienza della struttura, gravata nel suo complesso dai vincoli previsti dal 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.

Nelle opere necessarie alla conservazione della struttura, a totale carico ed onere del concessionario, saranno gli interventi necessari a risolvere i problemi di infiltrazione riguardanti lo spazio polivalente collocato nel piano sottostante dell'atrio Prefettura

Dette infiltrazioni difficilmente superabili ed imputabili a percorsi di restauro soprastanti non realizzabili, non potranno dare adito a nessuna pretesa di risarcimento o richiesta danni da parte del concessionario, restando quest'ultimo unico responsabile per il mantenimento decoroso e salubre degli spazi sottostanti all'atrio Prefettura oggetto di concessione.

Saranno a carico del concessionario tutti gli interventi e le opere necessarie per l'adeguamento normativo degli immobili sotto il profilo igienico-sanitario, tecnologico, inclusi anche quelli necessari all'ottenimento e/o al mantenimento di tutte le certificazioni di prevenzione incendi, come previsto dalla normativa vigente o da eventuali nuove disposizioni che dovessero intervenire nel corso della gestione concessoria.

Resteranno altresì a carico del concessionario tutte le opere di manutenzione ordinaria.

Per tutti gli interventi sopra indicati non è prevista alcuna compensazione sul canone, ma gli stessi devono intendersi come valorizzazioni poste a carico esclusivo del concessionario.

Si evidenzia che le apparecchiature digitali di proiezione presenti attualmente nelle sale cinematografiche sono di proprietà esclusiva dell'attuale concessionario.

Durata

La concessione verrà rilasciata per un periodo minimo di anni 10 decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.

Una maggiore durata sarà considerata nella valutazione in fase di gara in ragione della proposta di valorizzazione e del piano economico finanziario di gestione.

Canone

Il canone minimo posto a base della procedura di affidamento è fissato in euro 74.000,00 annui.

Tale canone afferisce alle superfici lorde meglio individuate nelle planimetrie architettoniche individuate come Allegato 1 ed Allegato 2, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente avviso.

~~Il locale bar potrà essere oggetto di sub concessione ma in sede di offerta gli operatori economici dovranno dichiarare la percentuale d'incidenza del canone di sub concessione rispetto al canone da ciascuno offerto, nella misura massima del 20%. Nel caso di sub concessione in misura maggiore al limite previsto, il 50% della percentuale eccedente il limite indicato dovrà essere versato a Città Metropolitana, in aggiunta al canone offerto e prescindere dalla solvibilità del sub concessionario.~~

La Città Metropolitana si riserva la facoltà di rimodulare o ridurre gli spazi in concessione, ferma restando una conseguente rideterminazione del canone di concessione.

Prelazione

Nell'ambito della procedura di affidamento verrà riconosciuto all'attuale concessionario uscente una prelazione da esercitarsi entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione indicante l'esito.

L'opzione potrà essere esercitata dal concessionario uscente mediante l'accettazione espressa delle condizioni tutte, gestionali tecniche, qualitative ed economiche previste dall'offerta risultata prima graduata e aggiudicataria.

Manifestazione d'interesse

L'operatore economico per partecipare alla manifestazione di interesse deve rispettare le seguenti condizioni:

Il concorrente non deve essere nello stato di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione, per essere stato condannato in via definitiva per i delitti previsti dagli articoli 32-ter e 32-quater del codice penale, nonché per i delitti previsti dagli articoli 319-ter, 346-bis e 353-bis del codice penale.

Il concorrente non deve essere stato sottoposto a fallimento o trovarsi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o sia in corso nei suoi confronti un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, fermo restando quanto previsto dagli articoli 110 e 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n.267.

Gli enti forniti di personalità giuridica, le società e le associazioni, anche prive di personalità giuridica, non devono essere sottoposti alle sanzioni interdittive di cui al decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231.

L'assenza delle suddette cause di esclusione dovrà essere autocertificata dai concorrenti nella domanda di partecipazione, salva la facoltà per i soggetti di produrre idonea documentazione comprovante, in originale o in copia autenticata, ai sensi degli articoli 18 e 19 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

L'operatore economico per partecipare alla manifestazione di interesse deve inoltre possedere un'esperienza decennale nella gestione di sale cinematografiche o spazi culturali di primaria grandezza con capacità di pubblico superiore alle 40.000 persone annue.

Gli operatori economici possono manifestare il loro interesse all'affidamento inviando una apposita comunicazione redatta in conformità al modello "Modello per manifestazione di interesse".

Le manifestazioni d'interesse possono essere presentate in forma singola o associata. In questo secondo caso l'operatore economico che si qualifica come capogruppo deve possedere i requisiti di qualificazione in misura maggioritaria. La composizione dei raggruppamenti deve già essere indicata nella manifestazione d'interesse.

Nella manifestazione di interesse devono essere indicati altresì i recapiti (indirizzo, numero di fax, numero di telefono e indirizzo mail, indirizzo pec) dell'operatore economico o del capogruppo in caso di costituendo raggruppamento.

La manifestazione d'interesse deve essere sottoscritta da un legale rappresentante e corredata della copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore a titolo di autentica della firma. Nel caso si tratti di un procuratore lo stesso deve dichiarare tale sua qualità, allegando il documento comprovante il titolo. L'autentica è comunque possibile con le altre modalità risultanti dagli articoli 21 e 38 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

La manifestazione d'interesse deve pervenire:

entro le ore 12.00 del giorno ~~28 giugno 2019~~ 15 luglio 2019

a Città Metropolitana di Genova - Ufficio Segreteria Generale - Protocollo,
16122 Genova - Piazzale G. Mazzini n. 2

La manifestazione d'interesse deve pervenire solo ed unicamente con le seguenti modalità:

- A) In busta chiusa e sigillata a mezzo raccomandata del servizio postale universale;
- B) In busta chiusa e sigillata con consegna a mano nelle giornate non festive, il lunedì ore 8:30 - 12:30, il martedì, mercoledì e giovedì ore 8:30 - 12:30 e 14:30 - 16:30, il venerdì ore 8:30 - 12:30, mediante corrieri privati o agenzie di recapito o un incaricato dell'operatore economico; all'atto della consegna della busta chiusa e sigillata verrà rilasciata ricevuta con indicazione della data e dell'ora;
- C) A mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo: pec@cert.cittametropolitana.genova.it.

La busta o il plico contenente la manifestazione d'interesse deve riportare le informazioni relative al mittente (denominazione o ragione sociale) e all'avviso di manifestazione d'interesse (specificare l'oggetto). In caso di trasmissione a mezzo pec queste informazioni devono essere riportate nell'oggetto della pec.

Informazioni e chiarimenti

Gli operatori economici interessati possono richiedere informazioni e chiarimenti:

- di carattere tecnico al Servizio Patrimonio (dott. Flavio Paglia):

mail: patrimonio@cittametropolitana.genova.it – telefono: 010 5499448 – cell. 335 7475596.

- di carattere amministrativo (relative alla partecipazione alla manifestazione di interesse): all'Ufficio Contratti (dott. Alessandro Fasciolo):

contratti@cittametropolitana.genova.it – telefono: 010 5499292

Il Responsabile Unico del procedimento è il Dott. Stefano Salvarani.

Il Responsabile del procedimento di manifestazione di interesse è la Dott.ssa Rossella Bardinu.

Genova, 3 giugno 2019

Il Dirigente

Dr.ssa Rossella Bardinu

(firma apposta digitalmente)