

## **AVVISO di MANIFESTAZIONE di INTERESSE**

Genova, 25 Luglio 2019

### **AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

**per affidamento gestione locale bar asservito alle sale teatrali “Modena” e “Mercato”  
presso il complesso immobiliare di Piazza Modena e Via Ghiglione in Genova  
Sampierdarena**

Data di Attivazione: 25 Luglio 2019

Data di Scadenza: 25 Agosto 2019

Il Teatro Stabile di Genova risulta conduttore dell’immobile denominato “Teatro Modena” di Genova Sampierdarena nonché della “Sala Mercato” ubicata nell’adiacente Via Ghiglione. All’interno dell’edificio, a completo ed esclusivo servizio degli ospiti e degli spettatori delle due sale teatrali ivi presenti [Sala Modena e Sala Mercato], si sviluppa un locale bar tradizionalmente aperto solo in concomitanza di tutte le manifestazioni culturali sviluppate all’interno delle due predette sale teatrali.

E’ intendimento del Teatro Stabile di Genova di affidare la gestione del medesimo locale a società o persona fisica di comprovata esperienza gestionale.

Il periodo di gestione si estenderà su di un periodo coincidente con tre stagioni teatrali, ovvero dal 01.09.2019 al 30.06.2022.

Il presente avviso pubblico è quindi finalizzato ad acquisire eventuali manifestazioni di disponibilità gestionale ed è finalizzato esclusivamente a promuovere la consultazione e la partecipazione al procedimento da parte del maggior numero di operatori economici interessati alla conduzione e gestione del locale bar in esame.

Il presente avviso non vincola il Teatro Stabile di Genova né a contrattare né a concludere la procedura in esame.

Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti verrà in ogni caso effettuato nel rispetto di quanto previsto dal D. Lgs. n° 196/2003.

Di seguito si illustrano le principali caratteristiche rispondenti alla scelta ottimale auspicata da dal Teatro Stabile di Genova.

Si precisa che le indicazioni in merito alla valutazione delle diverse offerte pervenute devono intendersi come indicative e non esaustive del processo di analisi conseguente.

Per quanto concerne le procedure, le analisi, le valutazioni e le difformità da quanto richiesto dal presente avviso, il Teatro Stabile di Genova si riserva la più ampia facoltà di interpretazione, ragionamento, validazione e calcolo del punteggio attribuibile ad ogni singola offerta pervenuta.

Eventuali modifiche al presente avviso di manifestazione di interesse saranno pubblicate sul sito internet di Teatro Stabile di Genova.

### **[1] COLLOCAZIONE TERRITORIALE del LOCALE BAR**

I locali oggetto di possibile gestione risultano ubicati all'interno del complesso immobiliare denominato "Teatro MODENA" in Piazza Gustavo Modena civico 3 in Genova Sampierdarena [con ingresso anche dall'adiacente Via Ghiglione].

I locali oggetto della conduzione e gestione vengono meglio evidenziati nell'allegato planimetrico numero A1 e A2.

### **[2] DURATA**

La concessione verrà rilasciata per un periodo di stagioni teatrali pari a 3, ovvero decorrenti dal 01.09.2019 al 30.06.2022. Non è possibile presentare offerte di gestione superiori al periodo in esame.

Al termine della conduzione in esame [30.06.2022] al gestore, benché in presenza di futura procedura ad evidenza pubblica, verrà riconosciuto un diritto di insistenza da esperirsi sull'esito della procedura di gara. Il diritto di insistenza non potrà in alcun modo eccedere il periodo di gestione e affidamento dei locali da parte del Comune di Genova al Teatro Stabile di Genova.

### **[3] CANONE**

Il canone minimo posto a base della procedura di affidamento è fissato in euro 3.600,00 [tremilaseicento/00] annui.

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

Il locale bar non potrà essere oggetto di sub concessione.

Il Teatro Stabile di Genova si riserva la facoltà di rimodulare o ridurre gli spazi in concessione, ferma restando una conseguente rideterminazione del canone di concessione.

**La presente manifestazione NON prevede la possibilità per gli interessati alla gestione di incrementare il canone a favore del Teatro Stabile di Genova. Trattasi infatti di manifestazione di interesse calibrata principalmente sulla valorizzazione mobiliare e immobiliare dello spazio in gestione.**

#### **[4] CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI e ANALISI PROPOSTE**

Fermo restando che le indicazioni in merito alla valutazione delle diverse offerte pervenute devono intendersi come indicative e non esaustive del processo di analisi conseguente si precisa che è intendimento del Teatro Stabile di Genova di premiare, tra le condizioni minime ricercate, le seguenti proprietà e caratteristiche del futuro gestore:

**Anni complessivi di gestione di attività commerciali sovrapponibili alla gestione di Bar e Caffè e o servizio bar all'interno di strutture culturali (teatri, musei, etc.)**

*Indipendentemente dalla gestione di locali asserviti a sale teatrali, il coacervo dell'esperienza maturata dal futuro gestore rientra senz'altro tra le prerogative ricercate*

*dal committente. Il periodo minimo per essere ammessi alla valutazione NON potrà comunque essere inferiore ad anni 4.*

**Importo annuo del fatturato aziendale**

*Con specifico riferimento all'attività in esame, la commissione procederà nel valutare anche lo specifico spessore economico dell'attività svolta dall'interessato nel pregresso periodo.*

**Investimenti economici all'interno della struttura di proprietà del Teatro Stabile di Genova.**

*La commissione valuterà attentamente l'importo e la tipologia qualitativa delle valorizzazioni immobiliari e mobiliari che il futuro conduttore proporrà per la gestione del Locale in esame.*

**Tipologiche prodotti e servizi utilizzati**

*Il bar del teatro Modena si è sempre contraddistinto per un elevato standard qualitativo dei prodotti utilizzati [miscela caffè, marche prodotti ecc...] è intendimento del Teatro Stabile di Genova assegnare un punteggio anche alle principali tipologie di prodotti utilizzati.*

Per quanto concerne le procedure, le analisi, le valutazioni e le difformità da quanto richiesto dal presente avviso, Teatro Stabile di Genova si riserva la più ampia facoltà di interpretazione, ragionamento, validazione e calcolo del punteggio attribuibile ad ogni singola offerta pervenuta.

**Tutte le dichiarazioni afferenti i titoli sopra indicati dovranno essere trasmesse al Teatro Stabile di Genova corredate da tutta la documentazione attestante i valori, le conduzioni e le proprietà manifestate.**

**Ove possibile, sono escluse tutte le forme di autodichiarazione.**

**Per quanto concerne la valorizzazione immobiliare e mobiliare la manifestazione dovrà essere corredata da uno studio di fattibilità indicante le tipologie di allestimenti e lavori offerti. Dovrà essere allegata anche scrupolosa rendicontazione metrico estimativa.**

*Teatro Stabile di Genova si riserva la facoltà di congruire al ribasso l'importo delle valorizzazioni proposte.*

Pervenute nelle tempistiche richieste tutte le manifestazioni di cui al presente avviso, Teatro Stabile di Genova procederà nel costituire opportuna commissione tecnica finalizzata all'analisi, verifica e congruità di tutte le proposte pervenute.

La principale verifica e congruità dell'offerta pervenuta verterà sull'analisi e quantificazione di tutte le condizioni e caratteristiche sopra evidenziate.

Sulla base della documentazione tecnica ricevuta, compito primario della commissione tecnica sarà quindi quello di verificare e dimensionare qualitativamente la congruità della manifestazione ricevuta.

Sulla base delle analisi predisposte dalla commissione giudicatrice verranno quindi attribuiti dei punteggi tecnici capaci di calibrare correttamente tutte le caratteristiche, le condizioni e le peculiarità ricercate dal Teatro.

Le proposte saranno valutate dall'organo collegiale sopra indicato che garantirà una scelta condivisa e ponderata, il cui esito sarà insindacabile.

**[5] DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE UNITAMENTE ALL’OFFERTA**

- a. Documento attestante gli anni complessivi di esperienza gestionale in campo commerciale e per tipologia affine al Bar Caffè e o servizio bar all’interno di strutture culturali (teatri, musei, etc.). *Occorre che venga dimostrata la linearità giuridica nella conduzione della società o della persona fisica denominata Gestore.*
- b. Ulteriore documentazione attestante la professionalità del candidato.
- c. planimetrie architettoniche in scala non inferiore a 1:100 afferenti le proposte di valorizzazione immobiliare. *Resta inteso che tutte le valorizzazioni immobiliari saranno realizzate dal futuro gestore con accollo completo di ogni responsabilità e di ogni onere. Le valorizzazioni effettuate saranno incamerate al patrimonio del Teatro al termine della gestione.*
- d. documentazione attestante l’elenco delle valorizzazioni mobiliari [*attrezzature ed interventi impiantistici*] proposte dal soggetto candidato, con indicazione degli importi e delle tipologie di marca proposte. *Resta inteso che tutte le valorizzazioni mobiliari saranno realizzate dal futuro gestore con accollo completo di ogni responsabilità e di ogni onere. Le valorizzazioni effettuate saranno incamerate al patrimonio del Teatro al termine della gestione.*
- e. Importo annuo del proprio fatturato aziendale. Tale dato dovrà essere trasmesso e dimostrato per le annualità 2016, 2017, 2018.
- f. Verbale attestante il sopralluogo effettuato presso la struttura di Piazza Modena 3 e Via Ghiglione.
- g. Ulteriori relazioni o documentazioni attestanti la solidità del manifestante l’interesse.

Il Teatro Stabile di Genova si riserva la possibilità di richiedere a tutti i partecipanti o a singoli offerenti maggiori dettagli documentali.

Il rifiuto nella trasmissione della documentazione ulteriormente richiesta comporterà l'immediata esclusione.

#### **[6] SOPRALLUOGHI PRESSO LA STRUTTURA OFFERTA**

La presente Manifestazione di interesse prevede l'obbligo per tutti gli interessati di effettuare sopralluogo presso la struttura oggetto di manifestazione. Durante il sopralluogo, il personale del Teatro Stabile di Genova rilascerà apposito verbale che, a pena di esclusione, dovrà essere allegato in originale alla manifestazione di interesse.

#### **[7] MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEI LOCALI OGGETTO DI CONCESSIONE**

Durante il periodo di concessione saranno a carico del conduttore/gestore tutti gli oneri di manutenzione ordinaria incluse le piccole riparazioni e sostituzioni di cui all'art. 1609 c.c.; sono altresì a carico del conduttore/gestore tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa concessa e/o delle apparecchiature ivi esistenti. Rimangono a carico del conduttore/gestore tutte le riparazioni imputabili ad atti vandalici conseguenti alle attività effettuate.



Il gestore assume ogni responsabilità per danni a persone o cose in dipendenza del funzionamento o della realizzazione di tutte le opere da lui effettuate.

La manutenzione straordinaria del bene oggetto di concessione rimane in carico al Teatro Stabile di Genova.

### **[8] PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le manifestazioni di interesse dovranno essere consegnate, corredate di tutti gli allegati e di tutta la documentazione sopra indicata all'ufficio protocollo del Teatro Stabile di Genova piazza Borgo Pila 42, 16129 Genova entro e non oltre le ore 12 del giorno 25 Agosto 2019.

Il plico perfettamente chiuso e controfirmato su tutti i lembi dovrà riportare sulla parte esterna la seguente dicitura “**Manifestazione di interesse per gestione locale Bar c/o Modena**”.

Il plico potrà essere consegnato a mano, o trasmesso per posta, ovvero tramite corrieri privati o agenzie di recapito autorizzate: in tali casi l'invio sarà a totale ed esclusivo rischio e spese del mittente e per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo del Teatro Stabile di Genova, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di Teatro Stabile di Genova nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il suddetto termine perentorio di presentazione della manifestazione di interesse presso l'indirizzo sopra indicato. Non saranno presi in considerazione, e per l'effetto saranno ritenuti irricevibili, i plichi pervenuti fuori termine.

La consegna e deposito dell'offerta equivale ad accettazione incondizionata di tutte le condizioni, clausole, richieste e necessità operative contenute nel presente avviso.

Teatro Stabile di Genova si riserva di procedere all'analisi delle offerte pervenute solo dopo aver individuato e costituito idonea commissione tecnica. Non esistono termini temporali per detta individuazione e nomina.

Nessun diritto potrà quindi essere avanzato ad alcun titolo [neanche a titolo di risarcimento o indennizzo] da parte dei soggetti che manifesteranno il loro interesse.

Teatro Stabile di Genova si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna delle proposte ricevute, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento, senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento da parte di chi ha manifestato interesse.

Non saranno corrisposte provvigioni o corrispettivi ad alcun titolo ad eventuali intermediari.

### **[9] Rescissione unilaterale**

Le parti convengono espressamente che è riconosciuta al Teatro Stabile di Genova la facoltà di recesso convenzionale in ogni momento, in caso di mancato rispondeva del prodotto offerto con quanto presentato in fase di manifestazione di interesse.

Si procederà inoltre alla rescissione unilaterale del contratto in caso di:

- mancata osservanza degli orari di apertura del locale;
- mancata osservanza delle leggi e delle normative in materia;
- inosservanza delle circolari emesse dalla Direzione del teatro;
- manifesta incongruenza della gestione in termini qualitativi e quantitativi;

## **[9] CHIARIMENTI**

Gli interessati potranno richiedere informazioni e chiarimenti sul contenuto del presente avviso al seguente indirizzo e-mail [amministrazione@teatronazionalegenova.it](mailto:amministrazione@teatronazionalegenova.it) o al seguente numero di fax 0105342234.

Nella richiesta dovrà essere indicato il numero di fax e l'indirizzo e-mail al quale inviare le risposte.

Il presente avviso è pubblicato per estratto sul sito web <https://teatronazionalegenova.it/amministrazione-trasparente/> nella sezione [Bandi di gara, affidamenti, acquisti.](#)

## **[10] INFORMATIVA PRIVACY**

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 196/2003 si informa che i dati forniti sono necessari e saranno trattati per le finalità connesse alla partecipazione alla selezione delle manifestazioni di interesse.

Per tali ragioni la mancata indicazione degli stessi preclude la partecipazione a detta procedura. Il trattamento verrà effettuato con procedure anche informatizzate con logiche correlate alle finalità indicate e comunque in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati medesimi.

I dati personali acquisiti non saranno oggetto di diffusione.

f.to digitalmente  
i| Direttore  
Dott. Angelo Pastore

## BOZZA MODELLO DI OFFERTA

A Teatro Stabile di Genova  
Ufficio Amministrazione  
piazza Borgo Pila 42  
16129 Genova

OGGETTO: Manifestazione di interesse per ricerca gestore locale Bar ubicato presso complesso immobiliare denominato Teatro Modena in Genova Sampierdarena

*da compilare per le persone fisiche*

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
residente a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. telefono \_\_\_\_\_, n.  
fax \_\_\_\_\_, indirizzo di posta elettronica \_\_\_\_\_,

*da compilare per le persone giuridiche*

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in  
qualità di \_\_\_\_\_ e rappresentante della \_\_\_\_\_, con sede in  
\_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, P.IVA  
\_\_\_\_\_, n. telefono \_\_\_\_\_, n. fax \_\_\_\_\_, indirizzo  
di posta elettronica \_\_\_\_\_, in forza dei poteri conferiti con  
\_\_\_\_\_

ovvero

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, n. telefono \_\_\_\_\_, n. fax \_\_\_\_\_, indirizzo di posta elettronica \_\_\_\_\_, in qualità di procuratore di \_\_\_\_\_<sup>(1)</sup> giusta procura generale/speciale autenticata nella firma in data \_\_\_\_\_ dal Notaio in \_\_\_\_\_ Dott. \_\_\_\_\_, n. rep. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

#### CHIEDE

di partecipare all'indagine di mercato per la ricerca di un gestore per il locale bar meglio indicato in oggetto. A tale proposito

#### DICHIARA

- di essere soggetto legittimato alla stipula del contratto di gestione, in qualità di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
- di accettare tutte le condizioni previste dall'avviso pubblico di manifestazione di interesse in argomento;
- di essere disponibile a visionare l'immobile prima di redigere la propria manifestazione;

---

<sup>1</sup> inserire il nominativo e dati identificativi del soggetto (persona fisica o persona giuridica) interessato alla manifestazione di interesse

- di essere disponibile a fare eseguire, nella eventuale fase successiva di approfondimento delle offerte, una verifica tecnico-amministrativa nonché a fornire l'eventuale documentazione aggiuntiva che Teatro Stabile di Genova dovesse richiedere sull'offerta stessa;
- di prendere atto che la presentazione della presente offerta non comporta l'insorgere di alcun diritto e che Teatro Stabile di Genova a suo insindacabile ed esclusivo giudizio ed in qualunque momento potrà revocare la presente procedura di ricerca modificarne i contenuti e/o rinunciare alla medesima procedura. In caso di rinuncia o modifica alla procedura in esame, Teatro Stabile di Genova non dovrà riconoscere alcun onere, costo, rimborso o danno alcuno. In nessun caso Teatro Stabile di Genova potrà essere ritenuto responsabile per la perdita della documentazione ora presentata e in nessun caso potrà configurarsi danno o richiesta di rimborso alcuno;

Il sottoscritto si dichiara inoltre, ai sensi ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole della responsabilità e delle conseguenze civili e penali di cui all'art. 76

del citato Decreto in caso di dichiarazioni false e mendaci.

Luogo e data \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

**N.B.: Trasmissione allegati**

Alla presente domanda si allega la sottoelencata documentazione:

- a. Documento attestante gli anni complessivi di esperienza gestionale in campo commerciale e per tipologia affine al Bar Caffè e o servizio bar all'interno di strutture

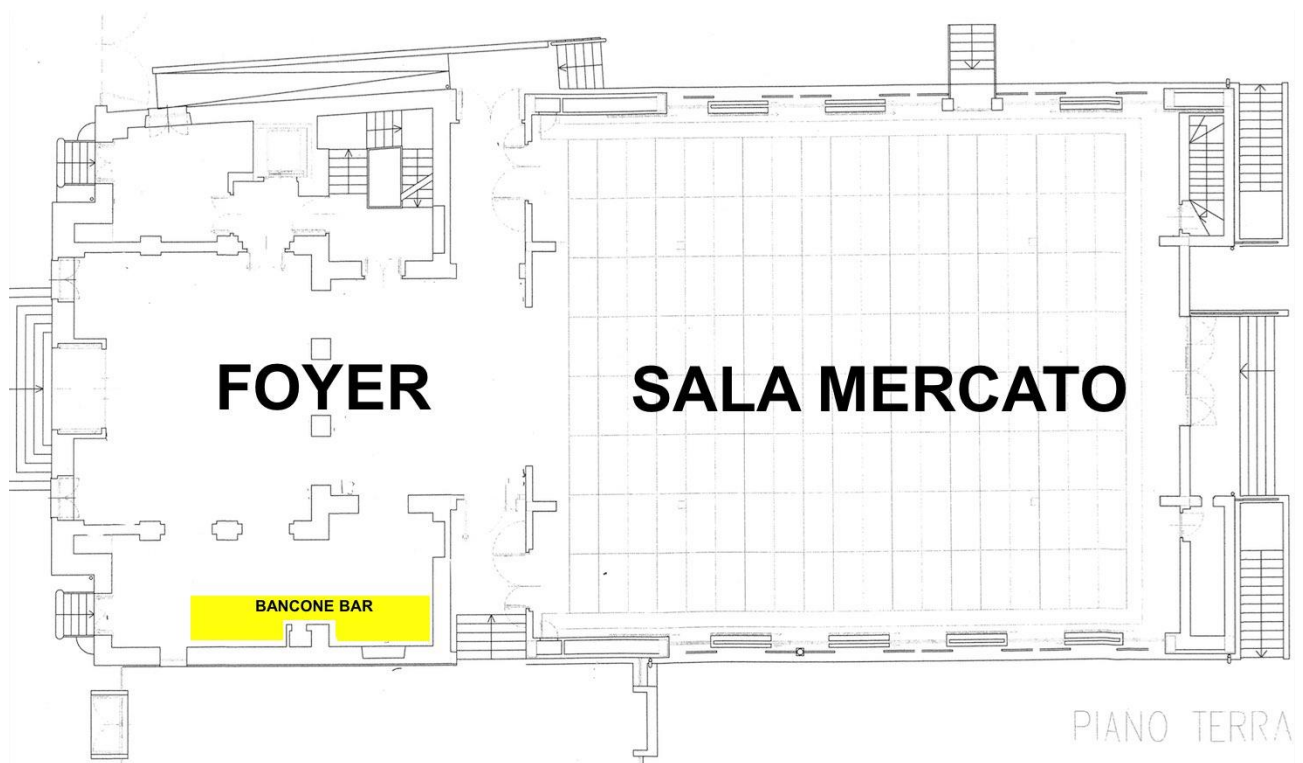
culturali (teatri, musei, etc.). *Occorre che venga dimostrata la linearità giuridica nella conduzione della società o della persona fisica denominata Gestore.*

- b. Ulteriore documentazione attestante la professionalità del candidato
- c. planimetrie architettoniche in scala non inferiore a 1:100 afferenti le proposte di valorizzazione immobiliare. *Resta inteso che tutte le valorizzazioni immobiliari saranno realizzate dal futuro gestore con accollo completo di ogni responsabilità e di ogni onere.*
- d. documentazione attestante l'elenco delle valorizzazioni mobiliari [*attrezzature ed interventi impiantistici*] proposte dal soggetto candidato, con indicazione degli importi e delle tipologie di marca proposte. *Resta inteso che tutte le valorizzazioni mobiliari saranno realizzate dal futuro gestore con accollo completo di ogni responsabilità e di ogni onere.*
- e. Importo annuo del proprio fatturato aziendale. Tale dato dovrà essere trasmesso per le annualità 2016, 2017, 2018
- f. Verbale attestante il sopralluogo effettuato presso la struttura di Piazza Modena 3 e Via Ghiglione
- g. Ulteriori relazioni o documentazioni attestanti la solidità del manifestante l'interesse.

Luogo e data \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

## **Allegato A1**





## **Allegato A2**

