



**COMUNE DI VALENZA  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA**

## **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL TEATRO SOCIALE DI VALENZA**

**Il Responsabile Unico del Procedimento**

**Riccardo Massola**

Valenza, lì 10.06.2021

## **Introduzione**

Il Teatro Sociale di Valenza, sito in Corso Garibaldi n. 58, è un teatro all'italiana inaugurato nel 1861 sottoposto a tutela da parte del Ministero per i Beni e le Attività culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

L'immobile è stato sottoposto a restauro e ristrutturazione completa nella seconda metà degli anni 2000 ed è dotato di Certificato Prevenzione Incendi per le attività 65.2.C, 74.2.B e 49.1.A.

La capienza complessiva del Teatro è di 452 posti così articolati:

- platea da 181 posti a sedere
- 3 ordini di palchi lignei per complessivi 201 posti a sedere
- 1 loggione per complessivi 70 posti a sedere
- non sono previsti posti in piedi.

Il complesso del Teatro Sociale comprende anche una saletta cinematografica di 97 posti (creata nel corso dei lavori di restauro e ristrutturazione). La sala cinematografica è attrezzata con un proiettore "Sony Digital Cinema Projector" model SRX-R510.

L'immobile viene interamente concesso in uso gratuito al Concessionario, compresa la pertinenza esterna del cortile interno accessibile da piazzetta Verdi, ad eccezione dei locali di seguito elencati:

- locali Centrali Termiche (Teatro e Cinema)
- locale gruppo elettrogeno
- locale UPS
- locale impianto di climatizzazione cinema
- 2 locali UTA (Teatro e Cinema)
- Locale Magazzino in cortile

## **Descrizione della Concessione**

L'affidamento in concessione della gestione del Teatro Sociale di Valenza, da attuarsi secondo gli standard e con le modalità indicate nel Capitolato Speciale d'Appalto, e di eventuali servizi aggiuntivi e/o accessori proposti direttamente dal concorrente, in sede di gara, si rende necessario per rispondere ai diversificati bisogni culturali della Città, purché compatibili con le attività istituzionali e con le caratteristiche storico-artistiche, architettoniche e tecnico-funzionali dell'immobile.

La gestione deve comprendere sia i servizi indispensabili al funzionamento del teatro (servizio tecnico di palcoscenico, servizio di assistenza al pubblico, servizio di pulizie) sia l'offerta culturale di spettacoli di vario genere. Inoltre, la gestione dell'intero immobile dovrà essere condotta con riferimento alla sua fattispecie di "locale di pubblico spettacolo" con capienza superiore a 200 posti, ai sensi del D.P.R. 01/08/2011 n. 151

## **Durata**

La durata della concessione è di 3 (tre) anni, presumibilmente dal 1 settembre 2021 e fino al 31 agosto 2024.

L'Amministrazione si riserva di avvalersi della possibilità di rinnovo per ulteriori 3 anni, nel caso in cui la gestione del servizio possa essere considerata favorevole e positiva per l'Amministrazione comunale. In tale caso l'Amministrazione Comunale procederà a rinegoziare le condizioni del contratto originario, ed a procedere a nuova stipulazione contrattuale nel caso di proposta considerata accettabile per il Comune di Valenza. La procedura di rinnovo dovrà avere inizio almeno quattro mesi prima della scadenza del contratto originario.

L'Amministrazione si riserva, inoltre, la facoltà di attivare opzione di proroga tecnica del contratto, ai sensi dell'art. 106, comma 11, del DLgs 50/2016. La proroga tecnica è limitata al tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione di un nuovo contraente, ed in ogni caso, per un periodo non superiore a mesi sei solari. In caso di attivazione della proroga tecnica, il Concessionario è tenuto all'esecuzione delle prestazioni previste nel contratto, agli stessi prezzi, patti e condizioni o più favorevoli il Comune di Valenza.

**Indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti alla sicurezza di cui all'art. 26, comma 3, del D.Lgs. 81/2008**

Il costo della sicurezza in relazione all'esecuzione della concessione è pari a 0 (zero) in quanto, non essendo prevista la presenza di personale comunale presso il Teatro Sociale, non si rilevano rischi di interferenza tra i dipendenti comunali e il personale del Concessionario. Non risulta pertanto necessario redigere il D.U.V.R.I. (Documento Unico di Valutazione dei Rischi)

**Valore del contratto e importo a base della procedura di gara:**

Gli introiti medi annui a beneficio del Concessionario desunti dal precedente contratto di concessione, limitatamente al periodo 2017/2019, al netto del concorso spese erogato dal Comune, sono i seguenti (IVA esclusa):

BIGLIETTI E ABBONAMENTI: Euro 20.239,83

PROVENTI VARI (sponsor, affitti teatro, servizi resi): Euro 30.393,03

TOTALE ENTRATE (al netto del concorso spese erogato dal Comune): Euro 50.632,86.

Le cifre relative agli introiti sono puramente indicative e non vincolano in alcun modo il Comune di Valenza.

Il prezzo corrispondente al contributo massimo a base di gara è pari a:

triennio 01.09.2021/31.08.2024 (periodo puramente indicativo): euro 150.000,00.

Il valore triennale presunto del contratto è stabilito pertanto in euro 301.898,58, pari al fatturato medio annuale presunto (totale entrate), al netto di IVA, generato dal precedente contratto di concessione. In tale importo è compreso anche il prezzo corrispondente al contributo riconosciuto dal Comune al Concessionario per garantire il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario.

Il quadro economico a base di gara è il seguente:

triennio 01.09.2021/31.08.2024 (periodo puramente indicativo): euro 150.000,00

facoltà di rinnovo per il periodo di anni tre: euro 150.000,00

facoltà di proroga tecnica per il periodo di mesi sei: euro 25.000,00

Il totale complessivo comprese le opzioni di rinnovo e proroga tecnica è pari a euro 325.000,00.

### **Procedura di gara**

Ai sensi dell'art. 164, comma 2, del DLgs 50/2016, alle procedure di aggiudicazione di contratti di concessione di lavori pubblici o di servizi si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni contenute nella parte I - AMBITO DI APPLICAZIONE, PRINCIPI, DISPOSIZIONI COMUNI ED ESCLUSIONI e nella parte II - CONTRATTI DI APPALTO PER LAVORI SERVIZI E FORNITURE, del Codice dei contratti pubblici, di cui al DLgs 50/2016 di cui sopra, relativamente ai principi generali, alle esclusioni, alle modalità e alle procedure di affidamento, alle modalità di pubblicazione e redazione dei bandi e degli avvisi, ai requisiti generali e speciali e ai motivi di esclusione, ai criteri di aggiudicazione, alle modalità di comunicazione ai candidati e agli offerenti, ai requisiti di qualificazione degli operatori economici, ai termini di ricezione delle domande di partecipazione alla concessione e delle offerte, alle modalità di esecuzione.

Nella Parte II - CONTRATTI DI APPALTO PER LAVORI SERVIZI E FORNITURE del Codice dei contratti pubblici, ed in particolare al suo art. 36, comma 2, sono individuate le procedure da utilizzarsi in caso di affidamenti sotto le soglie comunitarie individuate all'art. 35 del Codice. La procedura per l'affidamento della concessione di cui in oggetto, rientra per importo, come quantificato al precedente paragrafo, tra le procedure sotto soglia comunitaria.

A causa della pandemia, tuttora in corso, il legislatore ha ritenuto, per far fronte alle ricadute economiche negative a seguito delle misure di contenimento e dell'emergenza sanitaria globale del COVID-19, adottare delle misure per l'incentivazione degli investimenti pubblici durante il periodo emergenziale in relazione all'aggiudicazione dei contratti pubblici sotto soglia. E' stata così emanata la Legge 120 dell'11.09.2020, la quale ha individuato due procedure per gli affidamenti sottosoglia, in deroga a quanto previsto all'art. 36, comma 2, del DLgs 50/2016.

Sebbene la procedura per l'affidamento in concessione del servizio di che trattasi, rientrerebbe nella casistica di cui all'art. 1, comma 2, lettera b), della legge 120/2020, si ritiene più opportuno procedere all'aggiudicazione mediante Procedura Aperta, ex art. 60 D.Lgs. 50/2016, avendo già pubblicato manifestazione di interesse, alla quale non ha aderito il numero minimo di operatori economici individuato al predetto art. 1, comma 2, lettera b), della legge 120/2020.

Per quanto concerne la modalità di individuazione dell'offerta che possa considerarsi migliore per questa Amministrazione, verrà applicato il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95, del D.Lgs. 50/2016.

A tal riguardo sono stati predisposti oltre alla presente relazione: capitolato d'oneri, schema di convenzione, calcolo della spesa e quadro economico di gara.

Ai sensi dell'art. 58 del DLgs 50/2016 la procedura verrà svolta interamente attraverso piattaforma telematica di negoziazione.

### **Criterio di aggiudicazione**

L'appalto, aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95 del Codice, prevederà la valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica, le quali saranno effettuate in base ai seguenti criteri:

<b>CRITERI DI VALUTAZIONE</b>	<b>PUNTEGGIO MAX</b>
Valutazione offerta tecnica	80
Valutazione offerta economica	20
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>

Il punteggio totale dell'offerta sarà costituito dalla somma del punteggio tecnico e di quello economico.

Una Commissione giudicatrice esamina il contenuto dell'Offerta tecnica presentata dai concorrenti ammessi, attribuendo i punteggi secondo quanto di seguito stabilito.

#### **Criteri di valutazione dell'Offerta Tecnica**

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

Nella tabella sono identificati con la lettera D i "Punteggi discrezionali", vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla commissione giudicatrice.

Il punteggio massimo attribuibile all'"offerta tecnico-gestionale" è complessivamente di punti 80/100, così come suddiviso in base ai seguenti criteri e sub-criteri di valutazione:

n.	Criteri di valutazione	PUNTI MAX
1	Progetto artistico culturale. Qualità complessiva dell'offerta artistica con riferimento a pluralità di generi della programmazione del primo anno di concessione (stagione 2021/2022)	30 (D)
2	Struttura organizzativa e gestionale. Modalità di gestione del servizio: direzione artistica, servizi biglietteria, servizio di assistenza agli spettatori, servizi tecnici, servizi di pulizia, gestione del locale e della sicurezza. Personale preposto ai servizi vari e organizzazione del lavoro (specificare se personale interno e con quale tipologia di contratto di lavoro o se ditte incaricate)	20 (D)
3	Capacità di creare rete con le realtà associative, culturali ed imprenditoriali presenti sul territorio comunale, per realizzare le finalità perseguite dall'Amministrazione comunale	20 (D)
4	Strategia di comunicazione e promozione. Modalità e tempistica con le quali si intende gestire la comunicazione al fine di promuovere l'attività artistica del Teatro Comunale (materiali pubblicitari, ufficio stampa, utilizzo dei social network, sito)	10 (D)
	<b>TOTALE</b>	<b>80</b>

Il punteggio per i criteri sopra evidenziati sarà attribuito come di seguito dettagliato.

#### CRITERIO 1: Max punti 30

Il progetto dovrà essere esposto in una relazione costituita al massimo di 8 facciate, carattere Calibri 12, che illustri l'offerta artistica che il concorrente potrà offrire in caso di aggiudicazione, con riferimento a pluralità di generi della programmazione del primo anno di concessione: stagione 2021/2022.

#### CRITERIO 2: Max punti 20

La relazione dovrà essere esposta in una relazione costituita al massimo di 5 facciate, carattere Calibri 12, che illustri la modalità di gestione organizzativa e del servizio: direzione artistica, servizi biglietteria, servizio di assistenza agli spettatori, servizi tecnici, servizi di pulizia, gestione del locale e della sicurezza. Personale preposto ai servizi vari e organizzazione del lavoro (specificare se personale interno e con quale tipologia di contratto di lavoro o se ditte incaricate)

#### CRITERIO 3: Max punti 20

La relazione dovrà essere esposta in una relazione costituita al massimo di 3 facciate, carattere Calibri 12, che illustri come il concorrente intenda creare la rete con le realtà associative, culturali ed imprenditoriali presenti sul territorio comunale, al fine di poter realizzare le finalità che l'Amministrazione comunale intende perseguire.

#### CRITERIO 4: Max punti 10

La relazione dovrà essere esposta in una relazione costituita al massimo di 5 facciate, carattere Calibri 12, che illustri la strategia di comunicazione e promozione che il concorrente intende attuare, contenente le indicazioni riportate nella tabella di cui sopra con riferimento al presente criterio.

#### **Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'Offerta Tecnica**

La documentazione tecnica presentata da ciascun concorrente sarà esaminata e valutata, antecedentemente all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, da un'apposita Commissione Giudicatrice, la quale attribuirà, a suo insindacabile giudizio, il punteggio relativo al parametro qualità sulla base degli elementi riportati nella tabella di cui sopra.

Il punteggio per ogni singolo parametro sarà attribuito valutando le caratteristiche del progetto presentato, in modo comparato mediante il "confronto a coppie".

Il confronto avviene sulla base delle preferenze accordate da ciascun commissario a ciascun progetto in confronto con tutti gli altri: ciascun commissario confronta l'offerta di ciascun concorrente indicando quale offerta preferisce e il grado di preferenza, variabile tra 1 e 6 (1 - nessuna preferenza; 2 - preferenza minima; 3 - preferenza piccola; 4 - preferenza media; 5 - preferenza grande; 6 - preferenza massima), eventualmente utilizzando anche valori intermedi.

Viene costruita una matrice con un numero di righe e un numero di colonne pari al numero dei concorrenti meno uno (come nell'esempio sottostante), nel quale le lettere individuano i singoli concorrenti; in ciascuna casella viene collocata la lettera corrispondente all'elemento che è stato preferito con il relativo grado di preferenza e, in caso di parità, vengono collocate nella casella le lettere dei due elementi in confronto, assegnando un punto ad entrambe.

	B	C	D	E	F	...	N
A							
	B						
		C					
			D				
				E			
					...		
						N-1	

Al termine dei confronti si attribuiscono i punteggi sulla base del seguente criterio:  
si trasforma la somma dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari mediante il "confronto a coppie" in coefficienti variabili tra zero ed uno.

Per l'attribuzione del punteggio finale a ciascun candidato, il punteggio viene assegnato sulla base della seguente formula (metodo aggregativo compensatore):

$$P_i = \sum_n [W_i * V_{ai}]$$

dove:

$P_i$  = Punteggio dell'offerta i-esima

n = numero totale dei requisiti

$W_i$  = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

$V_{ai}$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno.

$\sum_n$  = sommatoria

I coefficienti  $V_{ai}$  sono determinati attraverso la formazione in coefficienti variabili tra zero e uno della somma dei valori attribuiti dai singoli Commissari mediante il "confronto a coppie".

Una volta terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procederà alla somma dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari, al fine di trasformarli in coefficienti definitivi, per ogni singolo elemento di valutazione. Il punteggio per ciascun criterio sarà ottenuto moltiplicando i coefficienti definitivi per il punteggio attribuibile al criterio.

### **Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'Offerta Economica**

Il punteggio sarà attribuito alle offerte tramite un'interpolazione lineare, come segue:

$$V_{ai} = R_a / R_{max}$$

dove:

$V_{ai}$  = Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i), variabile tra 0 e 1

$R_a$  = Valore offerto dal concorrente A

$R_{max}$  = Valore dell'offerta più conveniente

Quando il concorrente A non effettua alcuno sconto  $R_a$  assume il valore 0, così come il coefficiente  $V_{ai}$ ; mentre per il concorrente che offre il maggiore sconto  $V_{ai}$  assume il valore 1. Tale coefficiente andrà poi moltiplicato per il punteggio massimo attribuibile. Il punteggio massimo, pari a 20, sarà attribuito, pertanto, al minor contributo richiesto all'Amministrazione, mentre alle altre offerte saranno assegnati punteggi determinati in misura inversamente proporzionale al loro importo, confrontati con il prezzo più favorevole.

Tutti i coefficienti così ottenuti e i conseguenti punteggi verranno presi in considerazione fino alla terza cifra decimale, arrotondando questa all'unità superiore qualora la quarta cifra decimale sia maggiore o uguale a cinque.

### **Calcolo del punteggio complessivo attribuito all'offerta del concorrente**

Il punteggio economico risultante dall'applicazione della suddetta formula, verrà sommato ai rispettivi punteggi tecnici attribuiti in modo da formare la graduatoria complessiva.

### **Verifica di anomalia delle offerte.**

Al ricorrere dei presupposti di cui all'art. 97, comma 3, del Codice, e in ogni altro caso in cui, in base a elementi specifici, l'offerta appaia anormalmente bassa, il RUP, avvalendosi, se ritenuto necessario, della commissione giudicatrice, valuta la congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità delle offerte che appaiono anormalmente basse.

### **Aggiudicazione dell'appalto e stipula del contratto**

All'esito delle operazioni di cui sopra, il RUP, formulerà la proposta di aggiudicazione in favore del concorrente avente presentato la migliore offerta, chiudendo le operazioni di gara e trasmettendo gli atti e documenti della gara al Dirigente responsabile, ai fini dei successivi adempimenti.

La stipulazione del contratto è subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia, fatto salvo quanto previsto dall'art. 88 comma 4-*bis* e 89 e dall'art. 92 comma 3 del d.lgs. 159/2011.

La stipula avrà luogo entro 60 giorni dall'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 32, comma 8 del Codice, salvo il differimento espressamente concordato con l'aggiudicatario, purché comunque giustificata dall'interesse alla sollecita esecuzione del contratto.

Si procederà ad avvio dell'esecuzione d'urgenza del contratto, ai sensi dell'art. 8, della legge n. 120/2020, nel caso in cui, all'inizio della stagione artistica non sia ancora avvenuta la stipula contrattuale, nelle more della verifica dei requisiti di cui all'articolo 80 del medesimo decreto legislativo, nonché dei requisiti di qualificazione previsti per la partecipazione alla procedura.

Il contratto sarà stipulato in modalità elettronica, in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale rogante della stazione appaltante, e le relative spese saranno poste interamente a carico dell'aggiudicatario.

Il contratto è soggetto agli obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 13 agosto 2010, n. 136.



Nei casi di cui all'art. 110 comma 1 del Codice la stazione appaltante interpella progressivamente i soggetti che hanno partecipato alla procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto per l'affidamento dell'esecuzione o del completamento del servizio.