

Capitolato di concorso per la locazione degli spazi

Cinema

e

Bar

presso il

Palazzo del Cinema

Via F. Rusca

6600 Locarno

Prescrizioni generali di gara

1. PREMESSA

Nel luglio 2017 si concluderà la realizzazione del Palacinema di Locarno di proprietà della Palacinema Locarno SA. Si tratta di un edificio scaturito da un concorso internazionale di architettura vinto dallo studio AZPA Ltd di Londra, il cui titolare è l'architetto Alejandro Zaera-Polo, in collaborazione con lo studio DF & Partners di Lugano. Si tratta di un edificio polivalente di grande impatto architettonico che accoglie tre sale cinematografiche ed un ampio Foyer con bar. Nella struttura saranno ubicati inoltre la sede amministrativa del Festival internazionale del film di Locarno e un Centro di Competenze Cinematografiche e Audiovisive (CCCA), che si occupa di formazione, produzione, servizio e coordinamento delle attività audiovisive e che comprende la Film Commission, la SUPSI, il CISA, la RSI, AFAT, Farbenlab, l'archivio del Festival e una cellula della Cinemateca Svizzera.

Le sale cinematografiche sono state attrezzate con le apparecchiature di altissima gamma e sono il meglio che attualmente offre il mercato. Questa caratteristica permetterà di attrarre fruitori da tutto il Ticino e anche da oltre confine.

Le ricadute economiche sul Cantone e sulla regione del Locarnese saranno considerevoli. L'auspicio del promotore è integrare attività, strutture, progetti esistenti e futuri in una logica di Cluster di valenza nazionale e internazionale, che contempli attività di ricerca e di formazione, attività produttive, di servizio, di marketing e di vendita nel settore dell'audiovisivo, con agganci ai mondi della tecnologia, all'industria multimediale, a teatro e spettacolo in generale.

Il committente desidera trovare un partner affidabile in grado di gestire al meglio le sale cinematografiche e i servizi di ristorazione ad essere collegate, collaborando proattivamente allo sviluppo del progetto di centro dell'audiovisivo offrendo eventi abbinati all'utilizzo delle sale.

2. DISPOSIZIONI GENERALI

- 2.1. La PalaCinema Locarno SA apre il concorso per assegnare la gestione e l'esercizio degli spazi Cinema e Bar presso il Palazzo del Cinema sito in Via F. Rusca, Locarno.
- 2.2. Gli obiettivi della committenza sono trovare un gestore affidabile e solvibile per la gestione di tre sale cinematografiche, del foyer e del bar del Palazzo del Cinema di Locarno, individuando un gestore che proponga un'innovativa gestione capace di creare delle sinergie con le altre attività del Palazzo del cinema.
- 2.3. La pubblicazione del concorso viene resa nota sul Foglio Ufficiale del Cantone Ticino, sui quotidiani e sul sito internet www.locarno.ch della Città di Locarno.
- 2.4. L'offerta, il capitolato di concorso debitamente firmato e tutta la documentazione richiesta dovranno pervenire alla Cancelleria comunale della Città di Locarno:

PalaCinema Locarno SA
c/o Municipio di Locarno
Piazza Grande 18
6600 Locarno

entro e non oltre

le ore 11.00 di venerdì 10 febbraio 2017

in busta chiusa recante la dicitura esterna:

"Concorso locazione Cinema e Bar – Palazzo del Cinema di Locarno"

- 2.5. Per la validità dell'offerta non fa stato la data del timbro postale.
- 2.6. Offerte carenti alla scadenza del concorso (ovvero mancanti del richiesto contrassegno esterno, non recapitate all'indirizzo indicato nel bando di gara; mancanti dei prezzi; mancanti delle firme richieste; che nel capitolato presentano correzioni) saranno escluse dell'aggiudicazione.
- 2.7. Offerte incomplete, ovvero sprovviste delle dichiarazioni / attestazioni richieste nella documentazione di concorso, dovranno essere completate a prima richiesta della PalaCinema Locarno SA entro 7 (sette) giorni dalla ricezione, sotto la comminatoria dell'esclusione dall'aggiudicazione.
- 2.8. La lingua ufficiale del concorso, per tutti gli elaborati, per le domande e per le rispettive risposte è l'italiano. Atti ufficiali, provenienti da autorità pubbliche svizzere, potranno essere prodotti anche in una delle altre lingue nazionali.

3. OFFERENTI

- 3.1. Il concorso è aperto a persone fisiche o giuridiche domiciliate o aventi sede in Svizzera.
- 3.2. Gli offerenti dovranno agire in proprio, personalmente o tramite persone giuridiche, attive nel campo specifico della ristorazione e/o dell'intrattenimento cinematografico. Si richiede l'impegno, nel caso di assegnazione, dell'iscrizione nel Registro di commercio e si obbliga a tenere una contabilità commerciale ai sensi degli art. 957 e ss CO.
- 3.3. Gli offerenti devono disporre di comprovata esperienza nel settore della gestione degli esercizi pubblici, in particolare della ristorazione bar e/o dell'intrattenimento cinematografico.
- 3.4. Gli offerenti devono disporre di solide e comprovate capacità economiche e finanziarie, e di una condotta incensurata.
- 3.5. La sublocazione fissa (quindi non per evento) ed il trasferimento della locazione di tutti o parte degli Spazi sono esclusi.

4. OGGETTO DELL'OFFERTA

- 4.1. Ogni concorrente è tenuto a presentare:
 - il capitolato firmato;
 - il progetto di gestione;
 - un'offerta economica con un importo fisso (**importo minimo CHF 200'000.—**);
 - tutta la documentazione richiesta.

5. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

5.1. Spazi Cinema

• Atrio Foyer, Cassa	387.60	mq
• Sala 1	604.00	mq
• Sala regia 1 / Traduzione	76.80	mq
• Sala 2	184.60	mq
• Sala 3	184.60	mq
• Sala regia 2, Sala regia 3	40.10	mq
• Servizi sale 1/2/3	113.20	mq
• Magazzini cinema	98.50	mq
• Spazio tecnico schermo	64.00	mq
• Deposito cinema	12.00	mq
• Deposito pulizia	10.50	mq
• Circolazione (sup. netta)	272.77	mq
TOTALE	2'048.67	mq

5.1.1. Capienza delle Sale

Sala grande (1)	: 500 posti a sedere
Sala (2)	: 150 posti a sedere
Sala (3)	: 150 posti a sedere

5.1.2. *Utilizzo delle Sale*

Le installazioni tecniche prevedono l'utilizzo delle sale per i seguenti scopi:

In tutte le sale (Sala grande 1, Sala piccola 2, Sala piccola 3)

1. Proiezione pubblica commerciale
2. Proiezione pubblica con presentazione e dibattito
3. Proiezione di convalida

Unicamente nella Sala grande 1, in aggiunta

4. Proiezione con oratore
5. Performance con o senza proiezione

5.1.3. *Supporti audiovisivi*

Le tre sale saranno attrezzate con tecnologia che rispetta le norme di proiezione e di diffusione del suono (DCI - SMPTE - CST - Dolby).

A) e-cinema (cinema elettronico)

- Supporti su disco ottico (dvd, blu-ray), su cassette in standard definition (Beta SP, Beta IMX, Digibeta, DVcam) e in high definition (HDcam SR, HDV) oltre che le presentazioni a partire da computer portatile.
- Per ogni cabina è previsto un lettore di dvd e di blu-ray.
- Racks e patches per il raccordo dei lettori Beta, DVcam, HDcam SR (lettori installati puntualmente a seconda delle esigenze).
- Collegamenti cabina / sala per video - audio - dati.

B) d-cinema (cinema digitale)

- Equipaggiamento standard delle sale cinematografiche commerciali.
- Sistema totalmente digitale, che permette di proiettare i film a partire da supporto DCP (2K & 4K, HFR e 3D).

5.2. Spazi Bar

• Bar	101.82	mq
• Locale preparazione	10.90	mq
• Servizi bar	12.20	mq
TOTALE	124.92	mq

6. DOCUMENTAZIONE FORNITA

6.1. I seguenti documenti verranno consegnati dal committente ai concorrenti su supporto informatico (CD-Rom):

- a) Bando di concorso (PDF).
- b) Planimetria ufficiale area di concorso (Superfici oggetto del contratto d'affitto).
- c) Piani Palazzo del Cinema.
- d) Piani Sale cinematografiche.

- 6.2. Il materiale consegnato potrà essere utilizzato solo e unicamente ai fini dell'offerta.

7. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- 7.1. Il contratto di locazione prende inizio nel corso del secondo semestre 2017 e scadrà il 31 dicembre 2022, con possibilità di rinnovo globale oppure scindendo la gestione del bar (rinnovo implicito) dalla gestione delle sale cinema, a dipendenza dell'aderenza strategica al progetto di gestione.
- 7.2. Il canone di locazione deve essere pagato in rate mensili anticipate, la prima al momento della consegna degli spazi locati.
- 7.3. Sono a carico del conduttore il software, gli impianti e le installazioni necessarie per la gestione dell'esercizio degli spazi locati come pure l'intero arredamento del bar.
- 7.4. Le spese accessorie di riscaldamento (ripartite in proporzione alle superfici), di erogazione dell'acqua potabile (consumo desunto dalla lettura del contatore), di canalizzazione fognatura e i premi di assicurazione non sono compresi nella pigione andranno aggiunte all'importo concordato con il contratto di locazione. Il locatore allestirà di conseguenza una volta all'anno il conteggio delle spese accessorie, accreditando eventuali acconti che sono richiesti mensilmente unitamente al canone di locazione. Eventuali conguagli devono essere pagati entro 30 giorni dall'emissione del conteggio.
- 7.5. Sono esclusivamente a carico del conduttore le spese per l'energia elettrica necessaria per l'esercizio degli spazi locati, gli abbonamenti di manutenzione, la tassa di raccolta e di eliminazione dei rifiuti, e le spese di pulizia degli spazi locati.
- 7.6. Gli spazi Cinema dovranno essere messi a disposizione della PalaCinema Locarno SA, in accordo tra le parti e in giorni commercialmente deboli, per almeno 24 volte all'anno (slot di 3 ore), contro congruo pagamento.
- 7.7. Qualora la richiesta di spazi fosse molto alta è data la possibilità, in accordo con la PalaCinema Locarno SA, di coordinarsi con il Festival del Film e gli spazi del Grand Rex.
- 7.8. Durante il periodo del Festival del Film di Locarno, per 18 (diciotto) giorni, le sale saranno a completa disposizione della manifestazione (5 giorni prima, 10 giorni della manifestazione, 3 giorni dopo).
- 7.9. Il bar deve rimanere aperto tutto l'anno con gli orari previsti dalla legislazione in materia di esercizi pubblici. Per eventuali proroghe d'orario, chiusure temporanee, vacanze, ecc. fanno stato le procedure e le competenze previste dalla legislazione cantonale.
- 7.10. Ogni spesa di ordinaria manutenzione incombe al conduttore, il quale è tenuto ad usare i locali e gli impianti con la massima cura e a rispondere di tutti i danni ad essi arrecati. Per le apparecchiature di proprietà del locatore dovrà essere stipulato un contratto di manutenzione. Una copia dello stesso dovrà essere depositata presso la PalaCinema Locarno SA.
- 7.11. Il conduttore è tenuto a stipulare tutte le necessarie coperture assicurative, ivi compresa l'assicurazione per perdita d'esercizio, in seguito ad incendio, a danni delle acque e della natura o ad altri eventi. La copia delle polizze assicurative dovrà essere depositata presso la PalaCinema Locarno SA.
- 7.12. Il conduttore deve stipulare una copertura assicurativa di responsabilità civile per una somma di CHF 5'000'000.—
che copra, per lo stesso importo, sia i danni corporali, sia i danni materiali che i danni patrimoniali.

- 7.13. Sono a carico del conduttore le tasse (uniche e ricorrenti) di cui agli art. 34, 35 e 36 della Legge sugli esercizi pubblici e agli art. da 94 a 98 del Regolamento sugli esercizi pubblici.
- 7.14. L'inserimento di insegne di qualsiasi genere è soggetta alla preventiva autorizzazione della PalaCinema Locarno SA. In considerazione del carattere istituzionale e di rappresentanza del Palazzo del Cinema di Locarno non è consentita la posa di insegne in facciata e di altre insegne recanti l'indicazione di marche di bevande (alcoliche e non) o di altri prodotti.

8. PROGETTO DI GESTIONE

- 8.1. Gli offerenti dovranno presentare per iscritto, oltre a una proposta di canone di locazione, un progetto di gestione dei singoli Spazi, considerando anche le sinergie tra gli stessi, nonché con gli utenti presenti nel Palazzo del Cinema, in particolar modo con il Festival Internazionale del Film di Locarno.
- 8.2. Il progetto di gestione deve contenere delle chiare linee guida che assicurino una programmazione cinematografica di qualità.
- 8.3. Il concetto di gestione degli spazi deve comprendere proposte concrete intese ad aumentare l'attrattività del Palazzo del Cinema di Locarno e a farlo diventare un punto di riferimento dell'intrattenimento cinematografico e culturale in Ticino. Il progetto deve promuovere gli spazi oggetto del concorso quale luogo di incontro per la popolazione e il turista, valorizzandone l'immagine.
- 8.4. Nel concetto di gestione deve anche essere descritto il sistema di gestione delle sale, il sistema di controllo interno per la gestione e la tenuta della contabilità.
- 8.5. I concorrenti potranno essere convocati dalla PalaCinema Locarno SA per approfondimenti sul progetto di gestione. Se per la valutazione di un concorrente si renderà necessario un colloquio, lo stesso verrà fatto con tutti i concorrenti.

9. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Gli offerenti devono allegare all'offerta tutti i seguenti documenti:

9.1. Persone fisiche

9.1.1. Informazioni generali sulla persona fisica

- Generalità complete.
- Curriculum Vitae dettagliato e completo di tutti gli attestati, referenze e certificati in possesso.
- Copia delle pagine principali del passaporto o copia della carta d'identità (con scadenza posteriore alla data di presentazione dell'offerta).
- Estratto del casellario giudiziale Svizzero o estero (non più vecchio di 3 mesi dalla data di presentazione dell'offerta).
- Certificato di solvibilità Ufficio esecuzione e fallimenti estero (non più vecchio di 3 mesi dalla data di presentazione dell'offerta).
- Notifica di tassazione e ultima dichiarazione fiscale disponibile.
- Dichiarazione scritta dell'offerente di tutte le procedure nei suoi confronti pendenti e passate degli ultimi 5 (cinque) anni sia in Svizzera che all'estero, in particolare (ma non solo) civili, penali, esecutive e amministrative (sia per l'offerente che per eventuali società partecipate).
- Dichiarazioni comprovanti l'avvenuto pagamento delle imposte federali, cantonali e comunali (non più vecchie di 3 mesi dalla data di presentazione dell'offerta).
- Diploma cantonale d'esercente o titolo parificato e/o equivalente.

9.1.2. *Documenti a comprova delle capacità tecniche*

- Descrizione dettagliata circa le esperienze passate e attuali nel campo della gestione di esercizi pubblici e cinematografi ed eventuali referenze dei rappresentanti e delle persone responsabili operative.

9.2. **Per le persone giuridiche:**

9.2.1. *Informazioni generali sulla società offerente*

- Estratto del Registro di commercio (non più vecchio di un mese dalla presentazione dell'offerta).
- Descrizione dettagliata dell'attività svolta dalla società.
- Estratto dell'Ufficio esecuzioni e fallimenti svizzero o documento estero equivalente (non più vecchio di 3 mesi dalla presentazione dell'offerta).
- Dichiarazione scritta sulle procedure pendenti e passate degli ultimi 5 (cinque) anni sia in Svizzera che all'estero, in particolare civili, penali, esecutive e amministrative contro la società.
- Elenco delle persone responsabili, operative nel progetto. Per ognuna di esse fornire tutti i documenti indicati per le persone fisiche.
- Dichiarazioni comprovanti l'avvenuto pagamento delle imposte federali, cantonali e comunali, e delle imposte alla fonte (non più vecchie di 3 mesi dalla data di presentazione dell'offerta).
- Dichiarazioni comprovanti l'avvenuto pagamento degli oneri sociali (AVS, LAINF, previdenza professionale LPP, assicurazione perdita di guadagno, contributi professionali), fino al 30 settembre 2016.

9.2.2. *Informazioni sui rappresentanti della società offerente (in seguito i "Rappresentanti") e sui detentori di partecipazioni della stessa (in seguito i "Detentori di partecipazioni")*

- Elenco dettagliato e completo di tutti i Rappresentanti e dei Detentori di partecipazioni. Per ognuno di essi fornire tutti i documenti indicati per le persone fisiche.
- Dichiarazione scritta di tutti i Detentori di partecipazioni che le stesse sono detenute in proprio e non per conto di terzi.
- Dichiarazione scritta sulle procedure pendenti e passate degli ultimi 5 (cinque) anni sia in Svizzera che all'estero, in particolare civili, penali, esecutive e amministrative contro i Rappresentanti e i Detentori di partecipazioni.

9.2.3. *Documenti a comprova delle capacità tecniche*

- Descrizione dettagliata circa le esperienze passate e attuali nel campo della gestione di esercizi pubblici e cinematografi ed eventuali referenze della società e dei Rappresentanti e delle persone responsabili operative.

9.2.4. *Documenti a comprova della capacità economico finanziaria*

- Copia dei bilanci e relativi allegati revisionati degli esercizi 2014 e 2015.
- Dichiarazione concernente la cifra d'affari globale e la mole di lavori eseguiti negli esercizi 2014 e 2015.

10. GARANZIE

- 10.1. Il conduttore, a comprova della capacità economica e finanziaria, dovrà depositare, per tutta la durata del contratto, una garanzia a prima richiesta emessa da un primario istituto bancario svizzero per un importo pari a 1 (uno) anno di locazione.
- 10.2. Detta garanzia si intenderà prestata dal conduttore per tutti gli obblighi inerenti al contratto di locazione, in particolare per la pigione, per i danni che dovessero essere arrecati all'oggetto locato, la riconsegna in perfetto ordine dei locali e dei vani locati, le spese accessorie, ecc.
- 10.3. Nel caso di persone giuridiche i loro organi sono inoltre solidalmente responsabili per l'adempimento degli impegni del conduttore.

11. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

- 11.1. La concessione degli spazi sarà aggiudicata, tramite una giuria, dalla PalaCinema Locarno SA al miglior offerente, sulla base dei seguenti criteri di aggiudicazione, in ordine di importanza:

	Criterio di aggiudicazione	Ponderazione %
1	Competitività economica dell'offerente (canone di locazione)	50
2	Progetto di gestione (descrizione e analisi dell'attività prevista)	25
3	Esperienza in ambito di cinema e ristorazione (referenze)	15
4	Capacità tecnica e personale degli offerenti	10
5	Sinergie con la PalaCinema Locarno SA e i suoi inquilini	5

- 11.2. La giuria può avvalersi dei consulenti che riterrà necessario.
- 11.3. La PalaCinema Locarno SA si riserva la facoltà di annullare il concorso qualora il suo esito risultasse insoddisfacente dal profilo qualitativo ed economico, in particolare se il miglior punteggio non supera la nota 4.

12. METODO DI VALUTAZIONE

- 12.1. Per la valutazione dell'offerta economica le note sono assegnate come segue:

- l'offerta più elevata ottiene la nota 6;
- l'offerta con l'importo minimo richiesto ottiene la nota 4;
- tutte le offerte inferiori all'importo minimo vengono escluse;
- per le altre offerte la nota viene assegnata in proporzione lineare in base agli importi

- 12.2. Per la valutazione del progetto di gestione si assegna il punteggio come segue:

- senza valore, non preso in considerazione: 1
- nettamente insufficiente: 2
- insufficiente, non risponde alle aspettative: 3
- sufficiente, risponde alle aspettative minime auspicate: 4
- valido, il contenuto risponde alle aspettative e fornisce indicazioni superiori alla media delle altre offerte: 5
- molto valido, con valore superiore a quanto auspicato e decisamente sopra la media delle altre offerte: 6.

12.3. Per la valutazione degli altri criteri si assegna il punteggio come segue:

- criterio soddisfatto: 6
- criterio non soddisfatto: 2

12.4. È prevista la possibilità di assegnare mezzi punti.

13. CONTATTO

13.1. Ogni informazione relativa al concorso può essere richiesta a

Naret SA
Piazza Grande 3
CH – 6601 Locarno
Tel +41 91 220 30 40
Fax +41 91 220 30 41
E-Mail: info@naret.ch

13.2. Le domande di chiarimento sulla presente documentazione di concorso devono essere formulate in forma scritta e vanno inviate via mail all'indirizzo di contatto entro il 13.01.2017 con la dicitura:

“Concorso locazione Cinema e Bar – Palazzo del Cinema di Locarno - Domande”

Le risposte alle domande di chiarimento diverranno parte integrante del bando di concorso e verranno inviate ai concorrenti via mail.

14. SOPRALLUOGO

14.1. Gli Spazi possono essere visitati fino a una settimana prima della scadenza del concorso previo appuntamento. Le richieste di sopralluogo dovranno essere trasmesse con un preavviso di almeno 5 (cinque) giorni alla Naret SA.

15. DISPOSIZIONI FINALI

15.1. . Riconsegna degli spazi locati

- Al termine della locazione il conduttore deve riconsegnare gli spazi locati nonché gli impianti messi a disposizione e le installazioni fisse, nello stato risultante da un uso normale e conforme al contratto.
- In caso di risoluzione anticipata del contratto il locatore risponderà al conduttore un'indennità per investimenti effettuati e documentati per gli impianti e le installazioni fisse pari al 10% del loro costo per ogni anno non usufruito.
- All'inizio della locazione il conduttore consegna al locatore il dettaglio e la liquidazione degli investimenti effettuati.

15.2. In caso di risoluzione anticipata del contratto per gravi motivi imputabili al conduttore non è riconosciuta indennità alcuna.

- 15.3. Alla scadenza del contratto la PalaCinema Locarno SA non si impegna a ritirare o a far ritirare l'inventario del bar.
- 15.4. Per tutto quanto non contemplato nel presente capitolato fanno stato gli art. 253 e ss CO e le altre norme della legislazione federale e cantonale in materia di contratto di locazione e quelle in materia di esercizi pubblici.

PalaCinema Locarno SA

Dott. Avv. Carla Speciali
Presidente

Michele Dedini
Direttore