**Avviso di ricerca per la selezione di un operatore economico per la locazione di aree per svolgere servizio di merchandising all’interno dello Stadio Olimpico per la vendita di prodotti e servizi al pubblico.**

**Capitolato tecnico**

Sommario

[Premesse 3](#_Toc152673585)

[1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE 3](#_Toc152673586)

[2. DURATA E PERIODO DELLA LOCAZIONE 4](#_Toc152673587)

[3. CORRISPETTIVI DELLA LOCAZIONE 4](#_Toc152673588)

[4. CESSAZIONE DELLE ATTIVITA’ 5](#_Toc152673589)

[5. PENALI 5](#_Toc152673590)

[6. PERMESSI ED AUTORIZZAZIONI 5](#_Toc152673591)

# **Premesse**

Il Tour dello Stadio Olimpico è un progetto sviluppato in collaborazione con A.S. Roma S.p.A., S.S. Lazio S.p.A. e la Federazione Italiana Giuoco Calcio, che consente di rivivere i grandi eventi di questo impianto ed i loro protagonisti, permettendo ai visitatori di vivere un’esperienza unica ed indimenticabile.

All’interno del Tour è prevista una attività di merchandising dedicata alla vendita di articoli sportivi aventi marchio Figc, AS Roma, SS Lazio, Stadio Olimpico e Sport e Salute e altri prodotti, a titolo indicativo e non esaustivo, i tickets di partite ed eventi che si svolgono all’interno dello Stadio, da svolgere presso lo spazio identificato ed eventuali ulteriori punti lungo il percorso, concordati preventivamente con Sport e Salute.

Durante la stagione estiva lo Stadio Olimpico ospita grandi eventi di intrattenimento come i concerti. Ogni anno vengono ospitati una media di 8 grandi concerti all’anno. Nell’ambito dell’organizzazione dei concerti, è prevista un’attività di merchandising dedicata alla vendita di articoli ufficiali degli artisti in programma allo Stadio Olimpico, da svolgere presso delle aree identificate.

Con la presente procedura Sport e salute (d’ora in poi anche solo “Locatore”) intende individuare un soggetto (il “Conduttore”) a cui affidare la Locazione in uso di aree per svolgere in esclusiva dell’attività di vendita di merchandising sia all’interno dello Stadio Olimpico Tour, sia in aree identificate all’interno dello Stadio Olimpico in occasione dei concerti che si ospiteranno.

1. **OGGETTO DELLA LOCAZIONE**
   1. **Stadio Olimpico tour**

Oggetto è la Locazione in uso di uno spazio identificato ed eventuali ulteriori punti, da concordare preventivamente con Sport e Salute, per l’attività di vendita di merchandising prevista all’interno dello Stadio Olimpico Tour.

Il Conduttore dovrà entrare in possesso delle licenze per la commercializzazione dei prodotti e servizi Figc, AS Roma, SS Lazio, Stadio Olimpico, Sport e Salute, Federazione Italiana Rugby, prima di dare avvio all’esecuzione del servizio

Il Conduttore potrà svolgere, inoltre, attività di ticketing all’interno del Locale previo accordo diretto con il Fornitore in esclusiva dell’attività di ticketing dello Stadio Olimpico Tour, che sarà comunicato da Sport e Salute successivamente.

Il Conduttore si impegna ad acquisire ulteriori licenze per la commercializzazione di ulteriori prodotti e servizi all’interno del negozio previo coordinamento e approvazione di Sport e Salute.

Le aree in locazione riguardano:

* uno spazio all’interno dello Stadio Olimpico, più precisamente, di seguito anche “il Locale”, come da planimetria allegata (**allegato n. 1**), per l’attività di vendita merchandising, di seguito anche “l’Attività”;
* la disponibilità di n. 1 un locale di servizio all’interno del Locale, come da planimetria allegata (**allegato n. 2**);
* la disponibilità di n. 1 un locale di servizio all’interno della Tribuna Monte Mario, come da planimetria allegata (**allegato n. 3**);
* la disponibilità di ulteriori punti lungo il percorso del tour, che saranno identificati congiuntamente con Sport e Salute;
* l’erogazione dei servizi di base ed accessori (**allegato n. 4**).

Restano a carico del Conduttore tutto ciò che non indicato nell’Allegato 4.

All’interno delle aree, la gestione delle attività di vendita di prodotti e servizi al pubblico e di altre attività e valorizzazioni commerciali legate al Tour dello Stadio Olimpico Tour nonché attività di segnaletica ed eventuali integrazioni all’arredo fornito, all’interno degli spazi concessi sono a cura del Conduttore previo coordinamento con Sport e Salute.

Gli spazi concessi in uso alla Concessionaria con il presente contratto, come sopra descritti ed individuati, non potranno essere utilizzati a fini commerciali e/o per ogni altra attività diversa dalle attività disciplinate dal contratto.

**Si richiedono, inoltre, i seguenti livelli di servizio:**

* almeno n. 2 addetti alla vendita;
* i giorni di apertura (indicativamente circa 300 annuali) e gli orari (indicativamente almeno n. 8 ore) saranno indicati nel dettaglio successivamente da Sport e Salute;
* il numero di postazioni adibite alla vendita saranno su richiesta di Sport e Salute;
* un numero adeguato di prodotti in esposizione nel negozio per ogni linea di brand, nello specifico si richiedono minimo n. 1.000 items per brand e minimo n. 500 prodotti per brand in magazzino.
  1. **Stagione estiva – concerti**

Oggetto della gara è la locazione in uso di alcune aree all’interno dell’impianto per l’attività di vendita di merchandising ufficiale degli artisti che saranno ospitati allo Stadio Olimpico.

Il Conduttore dovrà entrare in possesso della licenza per la commercializzazione dei prodotti ufficiali degli artisti.

Le aree in locazione riguardano:

* Assetto 1 (Palco in Tribuna Tevere): n. 5 aree all’interno dello Stadio Olimpico, più precisamente, di seguito anche “Aree”, come da planimetria allegata (**allegato n. 5**), per l’attività di vendita merchandising, di seguito anche “l’Attività”;
* Assetto 2 (Palco in Curva Sud): n. 5 aree all’interno dello Stadio Olimpico, più precisamente, di seguito anche “Aree”, come da planimetria allegata (**allegato n. 5bis**), per l’attività di vendita merchandising, di seguito anche “l’Attività”;
* la disponibilità di ulteriori punti nel Parco del Foro Italico, che saranno identificati congiuntamente con Sport e Salute;

All’interno delle aree, la gestione delle attività di vendita di prodotti nonché attività di allestimento ed eventuale segnaletica, all’interno delle Aree concesse sono a cura del Conduttore previo coordinamento con Sport e Salute.

Le Aree a disposizione del Conduttore con il presente contratto, come sopra descritte ed individuate, non potranno essere utilizzate a fini commerciali e/o per ogni altra attività diversa dalle attività disciplinate dal contratto.

**Si richiedono, inoltre, i seguenti livelli di servizio:**

* almeno n. 2 addetti alla vendita;
* i giorni dei concerti e gli orari di apertura dell’attività saranno indicati nel dettaglio successivamente da Sport e Salute;
* il numero di postazioni adibite alla vendita sono identificate nell’allegato 5 e 5 bis. Ulteriori punti vendita saranno su richiesta di Sport e Salute;

1. **DURATA E PERIODO DELLA LOCAZIONE**

La durata della Locazione è pari a 3 anni a partire dalla data di avvio delle attività.

Relativamente allo stadio olimpico tour, l’apertura del Locale è strettamente legata all’apertura ed allo svolgimento dell’attività del Tour.

1. **CORRISPETTIVI DELLA LOCAZIONE**
   1. **Stadio Olimpico tour**

La quantificazione stimata del **potenziale incasso, nel periodo di durata della locazione di cui al paragrafo precedente** e derivante dalle attività in oggetto, è pari a euro 1.680.000,00.

Tale importo è stato ottenuto moltiplicando il valore annuo stimato del servizio per la durata contrattuale indicata al precedente art. 2.

Il valore annuo è stato calcolato moltiplicando il numero di visitatori annui (circa 80.000) per la spesa media, registrata nel 2023, di ciascun visitatore all’interno del negozio (circa 7 euro). Il fatturato annuo è stato in questo modo stimato in circa 560.000,00 euro.

La suddetta stima ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo il Locatore e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Conduttore, che assume interamente a proprio carico il rischio d’impresa inerente all’attività.

I rischi imprenditoriali, economici e gestionali rimangono pertanto a totale carico del Conduttore, il quale si impegna ad eseguire le prestazioni a proprio carico a regola d'arte e provvedendo a gestire l'attività in questione mediante propri capitali e l'organizzazione dei mezzi necessari affinché il servizio non abbia a risentirne.

Il Conduttore provvederà a versare a Sport e Salute S.p.A. un importo così definito:

il **10% sui prodotti merchandising Figc, AS Roma, SS Lazio**;

il **15% sui prodotti merchandising Stadio Olimpico e Sport e Salute**;

il **20% sul restante fatturato prodotto all’interno del punto vendita** (ad esclusione dell’attività di ticketing, per la quale non è previsto alcun corrispettivo).

Con un **canone di locazione** annuo pari ad € 50.000 (Iva escl.).

I suddetti importi comprendono la fornitura dei seguenti servizi di base a favore del Conduttore:

- assistenza tecnico e tecnologica;

- servizio di connettività;

- servizio di climatizzazione;

- servizio di pulizia degli spazi concessi e smaltimento dei rifiuti;

- gestione del sistema di videosorveglianza.

Per eventuali richieste extra rispetto a quanto ricompreso e riportato sopra, il Locatore provvederà a formulare un’offerta secondo le tariffe riportate nell’**Allegato 4** al Capitolato Tecnico.

* 1. **Stagione estiva dei concerti**

La quantificazione stimata del **potenziale incasso, nel periodo di durata della locazione di cui al paragrafo precedente** e derivante dalle attività in oggetto, è pari a euro 4.800.000,00.

Tale importo è stato ottenuto moltiplicando il valore annuo stimato del servizio per la durata contrattuale indicata al precedente art. 2.

Il valore annuo è stato calcolato moltiplicando il numero medio spettatori in un concerto (circa 45.000) per la spesa media di ciascun spettatore (circa 5 euro), per il numero medio di concerti che lo Stadio Olimpico ospita (n. 8). Il fatturato annuo è stato in questo modo stimato in circa 1.600.000,00 euro.

La suddetta stima ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo il Locatore e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Conduttore, che assume interamente a proprio carico il rischio d’impresa inerente all’attività.

I rischi imprenditoriali, economici e gestionali rimangono pertanto a totale carico del Conduttore, il quale si impegna ad eseguire le prestazioni a proprio carico a regola d'arte e provvedendo a gestire l'attività in questione mediante propri capitali e l'organizzazione dei mezzi necessari affinché il servizio non abbia a risentirne.

Il Conduttore provvederà a versare a Sport e Salute S.p.A. un importo pari **al 20% sulla vendita dei prodotti c**on un **canone di locazione annuo** pari a € 50.000 (Iva escl.).

1. **CESSAZIONE DELLE ATTIVITA’**

Al termine del Contratto il Conduttore e il Locatore dovranno redigere un “Verbale di Riconsegna dei beni/spazi” concessi uso dal Locatore e di cui il Conduttore ha assunto la custodia e la vigilanza per l’esecuzione dei servizi in concessione.

Al termine del contratto, il Conduttore consegna al Locatore la documentazione cartacea ed elettronica relativa ai servizi.

Il Conduttore si impegna, su richiesta del Locatore, con modalità e tempistiche da concordare con quest’ultima, a consentire ogni attività utile ai fini di una eventuale procedura per l’affidamento della nuova Locazione (quale, a titolo esemplificativo, a consentire l’espletamento di sopralluoghi da parte di soggetti terzi). Il Conduttore si impegna inoltre a collaborare con il futuro nuovo Conduttore per garantire il passaggio di consegne.

1. **PENALI**

Il mancato rispetto, da parte del Locatore, delle tempistiche e dei livelli di servizio previsti nel Contratto, nella documentazione di gara nonché nell’offerta tecnica presentata dal Conduttore in sede di partecipazione alla procedura di gara, comporta l’applicazione delle seguenti penali:

* Mancato rispetto della tempistica di riconsegna delle Aree: Euro 2.000,00 per ogni giorno di ritardo;
* Mancato pagamento del minimo garantito entro il mese di Aprile: Euro 2.000,00 per ogni giorno di ritardo;
* Mancato rispetto dei livelli di servizio indicati e richiesti.

1. **PERMESSI ED AUTORIZZAZIONI**

Il rilascio dei permessi, autorizzazioni, licenze e concessioni previsti dalle vigenti leggi e regolamenti ed occorrenti per lo svolgimento dell’Attività, nonché tutti gli adempimenti richiesti dagli Enti competenti sono a carico del Conduttore e dipendono in via esclusiva dalle competenti Autorità.

Si precisa che il rilancio dell’offerta si applica equamente sui 4 parametri di seguito riportati:

* **10% sui prodotti merchandising Figc, AS Roma, SS Lazio**;
* **15% sui prodotti merchandising Stadio Olimpico e Sport e Salute**;
* **20% sul restante fatturato prodotto all’interno del punto vendita** (ad esclusione dell’attività di ticketing, per la quale non è previsto alcun corrispettivo),
* **20% sulla vendita dei prodotti in occasione della stagione estiva dei concerti.**

Il canone di locazione annuo relativo ai punti di cui sopra non varia e non è oggetto di offerta.

**Allegati**

1. Planimetria del Locale per l’attività di vendita merchandising all’interno dello stadio olimpico tour

2. Planimetria del locale di servizio all’interno del Locale

3. Planimetria del locale di servizio presso la Tribuna Monte Mario

4. Listino prezzi servizi

5. Planimetria delle aree per l’attività di vendita di merchandising in occasione dei concerti (Assetto 1)

5bis. Planimetria delle aree per l’attività di vendita di merchandising in occasione dei concerti (Assetto 2)