



COMUNE DI CONDOVE

PROVINCIA DI TORINO

Ufficio Tecnico

Piazza Martiri della Libertà n.7 10055 CONDOVE

Tel. 0119642265 Fax 0119644197

www.comune.condove.to.it

“CINEMA CONDOVESE”

GESTIONE DELLA STRUTTURA DI PROPRIETA' COMUNALE
SITA IN PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTA' 13.

CAPITOLATO D'APPALTO

Condove, li 18/06/2013

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Paolo Geom. Nervo

Originale firmato agli atti



ART. 1 – Oggetto dell'appalto

L'appalto ha per oggetto la concessione in uso e la gestione del Cinema comunale sito in P.zza Martiri della Libertà n.13.

La struttura oggetto della concessione è costituita dai seguenti locali:

PIANO TERRA:	Biglietteria	mq	5,60
	Sala cinematografica	mq	126,00
	Palco	mq	28,00
	Servizi Igienici	mq	17,00
PIANO PRIMO	Centrale termica	mq	12,00
	Cabina di proiezione	mq	12,00

ART. 2 – Durata

Il contratto ha la durata di anni sei decorrenti dalla data di consegna della struttura al concessionario, con facoltà del Comune di rinnovo per ulteriori sei anni, qualora se ne ravvisi l'opportunità, il pubblico interesse e la convenienza economica. In assenza di penalità applicate al concessionario, ai sensi dell'art. 11 del presente disciplinare, durante i primi sei anni di attività, il rinnovo sarà comunque concesso previa adozione degli opportuni atti gestionali.

ART. 3 - Programmazione e utilizzi della sala

Il Concessionario si impegna ad assicurare:

a) La programmazione cinematografica per tutto l'anno, ad esclusione del periodo estivo: deve essere garantita per almeno n. 3 giorni alla settimana di cui: n. 2 giorni compresi week-end per proiezioni di film di prima visione o contemporanei alla prima visione – n. 1 giorno per rassegne o cineforum.

Il Concessionario si impegna, altresì, ad effettuare la proiezione di spettacoli con le seguenti caratteristiche:

- per la stagione invernale: proiezione di pellicole di prima visione o immesse nel circuito distributivo nazionale da non oltre tre mesi;
- per la stagione estiva: è consentita anche la proiezione degli spettacoli della precedente stagione invernale.

Nessun diverso utilizzo, rispetto all'attività cinematografica, potrà essere svolto dal Concessionario se non eccezionalmente e previa formale richiesta scritta all'Amministrazione Comunale e successivo consenso da parte di quest'ultima, anch'esso espresso in forma scritta. In questo caso il concessionario potrà utilizzare la struttura concessale per l'organizzazione di congressi o convegni o altre manifestazioni.

ART. 4 – Responsabilità del concessionario

Il concessionario è responsabile:

- a) dell'uso dell'immobile, accessori, servizi, arredi ed installazioni che debbono essere utilizzati secondo la loro destinazione ed in base alle prescrizioni e/o limitazioni concordate con il Comune;
- b) dell'inosservanza, anche da parte di terzi, di tutte le prescrizioni e divieti stabiliti dalle leggi, dai regolamenti e, volta per volta, dalle autorità competenti; nonché dalle normali regole di prudenza per evitare incidenti, danni o infortuni. Il concessionario è pertanto responsabile ad ogni effetto, di qualsiasi danno o infortunio a chiunque possa accedere, riferito alle attività cinematografiche promosse nella struttura stessa;
- c) della buona conservazione e dell'efficienza degli immobili, degli arredi e delle attrezzature tecniche in dotazione, del necessario servizio di vigilanza e di custodia e degli eventuali danni causati durante l'utilizzo della struttura stessa per l'attività cinematografica. Se tali danni sono causati da terzi resta fermo che la responsabilità è del concessionario che può esercitare il diritto di rivalsa nei confronti dei terzi stessi.

La custodia e vigilanza avrà riguardo:

- alla salvaguardia della proprietà comunale nel suo complesso, impedendo quindi manomissioni, asporti o danneggiamenti ad attrezzature, arredi o quant'altro esistente;

- alla sorveglianza dell'accesso alla struttura e, comunque, nel corso delle attività cinematografiche ;
 - al controllo sul regolare utilizzo dell'immobile volto ad impedire abusi o arbitrii di qualunque genere.
- d) il concessionario è tenuto a provvedersi, sotto la propria responsabilità e a proprie cure e spese, delle licenze e autorizzazioni prescritte per l'apertura e l'utilizzo della struttura come attività cinematografica.

ART. 5 – Oneri ed obblighi a carico del concessionario

Sono a carico del Concessionario i seguenti oneri e obblighi:

- a) canone annuo dell'importo come da offerta;
- b) versamento della fideiussione pari al 10% dell'importo contrattuale tramite polizza assicurativa a garanzia dell'esatto adempimento del presente contratto;
- c) manutenzione ordinaria delle attrezzature ed arredi utilizzati per l'attività di proiezione cinematografica della struttura consegnata in gestione, e precisamente:
 - pulizia e manutenzione della pavimentazione;
 - pulizia delle poltroncine;
 - manutenzione e controllo periodico della macchina di proiezione e di regia;
 - manutenzione e controllo dello schermo;
 - pulizia ordinaria degli spazi utilizzati della struttura nonché spazi esterni adiacenti e relative pertinenze.
- d) stipula di assicurazione, con massimale minimo di € 100.000, contro furto, atti di danneggiamento, vandalismo calamità naturali, e di assicurazione con massimale minimo di € 3.000.000 per la responsabilità civile nei confronti di terzi senza alcuna rivalsa nei confronti dell'amministrazione comunale. Resta esclusa l'assicurazione dell'immobile per i rischi dell'incendio e assimilabili la cui copertura rimane a carico dell'amministrazione comunale. Il concessionario è tenuto a munirsi di tali assicurazioni e garanzie prima di avere in consegna la struttura;
- e) le spese per le riparazioni e/o sostituzione dei mezzi utilizzati (es. la macchina da proiezione, lo schermo, ecc.) oltre alle spese per prodotti di pulizia, disinfettanti, attrezzi deperibili, ecc;
- f) opere di manutenzione straordinaria resesi inderogabili e/o lavori straordinari concordati con l'Amministrazione Comunale, è tenuto ad attuarli su semplice richiesta scritta dell'Amministrazione stessa scomputandone il relativo costo sui canoni di concessione.
- g) personale di custodia e di manutenzione nonché personale tecnico per il funzionamento delle attrezzature in possesso delle prescritte abilitazioni previste dalla normativa vigente;
- h) personale con funzioni di vigilanza nel corso delle rappresentazioni cinematografiche nonché gestione del servizio di biglietteria;
- i) gestione contabile e commerciale dei rapporti con i distributori dei film, stipulazione dei contratti relativi ai programmi di attività fronteggiando gli oneri assistenziali, previdenziali e fiscali se ed in quanto dovuti;
- j) versamento delle imposte (SIAE);
- k) preparazione del materiale pubblicitario riguardante l'attività cinematografica;
- l) la gestione tecnica in ogni occasione di utilizzo del cinema: apertura, chiusura, sorveglianza e gestione della sicurezza di cui al titolo XVIII DEL D.M. 19 AGOSTO 1996
- m) le procedura e relative spese per il rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi;
- n) le spese per le utenze (Gas, Luce ed Acqua);
- o) spese varie quali: Gestione delle centrali termiche (terzo responsabile), verifica periodica impianti per la tenuta dei registri di sicurezza (Uscite di sicurezza, messa a terra, idranti, estintori, ecc.)

ART. 6 – Divieti per il concessionario

Al concessionario è fatto divieto di:

- destinare i beni ad uso diverso da quello stabilito nel presente capitolato;
- eseguire qualunque tipo di lavoro non espressamente autorizzato dall'Amministrazione;

- introdurre nei locali macchine, attrezzature ed oggetti vari se non preventivamente autorizzati dall'Amministrazione comunale;
- effettuare proiezioni di carattere pornografico;
- affiggere alle pareti interne del cinema qualsiasi messaggio promozionale.

ART. 7 - Modifiche e migliorie

Nessuna modifica o trasformazione della struttura è consentita al concessionario senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario potrà provvedere, a proprie spese, a dotare la struttura di attrezzature ed arredi ulteriori rispetto a quelli già in dotazione, potrà effettuare interventi di valorizzazione ed investimenti finalizzati all'innovazione tecnologica (conversione al digitale delle apparecchiature) e per una maggiore funzionalità della struttura.

ART. 8 – Oneri a carico dell'Amministrazione comunale

Sono a carico dell'Amministrazione comunale gli oneri relativi a:

- a) interventi straordinari rientranti nella straordinaria manutenzione ad eccezione della manutenzione straordinaria dei beni, apparecchiature o attrezzature di pertinenza esclusiva dell'attività cinematografica che sono a carico del concessionario (cabine di proiezione, schermo, quadro comandi elettrici). La ditta dovrà in ogni caso segnalare tempestivamente e per iscritto all'Amministrazione ogni eventuale anomalia;
- b) eventuale adeguamento a nuove disposizioni in materia di sicurezza sugli impianti e sulle attrezzature, sollevando il concessionario da qualsiasi responsabilità civile e penale derivante da mancato adeguamento;
- c) copertura assicurazione dell'immobile per i rischi dell'incendio e assimilabili.

ART. 9 – Utilizzo della struttura da parte dell'Amministrazione Comunale

L'Amministrazione Comunale ha diritto ad utilizzare la struttura (comprensiva di attrezzatura e personale tecnico) per lo svolgimento di attività istituzionali o per manifestazioni culturali (rappresentazioni musicali, teatrali e convegni dalla stessa organizzate o patrocinate dal Comune per complessive **10 (dieci) giornate annue**.

Il Comune si impegna a comunicare al Concessionario il programma delle iniziative e manifestazioni che intende promuovere o patrocinare almeno entro il giorno 15 del mese precedente a quello nel quale tali attività saranno espletate per eventi in giorni prefestivi o festivi, e con un preavviso di almeno 10 giorni per eventi in giorni feriali.

ART 10 – Subconcessioni

E' vietato subconcedere a terzi la gestione della struttura in oggetto fatta salva la preventiva autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione del Comune di Condove. In tal caso, ai fini delle responsabilità, obblighi e doveri verso il comune e terzi, sarà sempre responsabile a tutti gli effetti il concessionario. E' altresì vietata la vendita di quote societarie a terzi e per tutta la durata della convenzione sarà responsabile il sottoscrittore della convenzione.

ART. 11 – Penali

Fatta salva la possibilità della risoluzione del contratto, eventuali particolari inadempienze degli obblighi del concessionario, derivanti dal presente disciplinare, comporteranno l'applicazione delle seguenti penali:

- per l'inosservanza di ogni prescrizione di cui al presente Capitolato verrà applicata una penale di €. 250,00 (euro duecentocinquanta/00);
- per le opere di ordinaria manutenzione eseguite dal Concessionario a seguito di invito-diffida, verrà applicata una penale pari al 10% dell'importo delle opere;
- per le opere di ordinaria manutenzione eseguite dal Comune verrà applicata una penale pari al doppio dell'importo delle opere;

- per ingiustificata chiusura dei locali ceduti in concessione, o parte di essi, verrà applicata una penale pari a €. 200,00 (duecento/00) giornalieri.

Le citate penali non costituiscono in ogni caso un succedaneo a quanto dovuto in termini economici per effetto del presente capitolato.

ART. 12 – Risoluzione del contratto

Il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto, secondo le procedure delle Leggi vigenti, per una delle seguenti cause:

- a) applicazione di tre volte le penali indicate all'art. 11 del presente capitolato;
- b) inadempienze gravi del servizio;
- c) mancato versamento delle contribuzioni o dei contributi previdenziali ed assicurativi per il personale, anche in riferimento a quello stagionale o avventizio;
- d) mancata stipula delle previste assicurazioni;
- e) qualora il Concessionario o i suoi dipendenti pongano in essere atti che costituiscono indirettamente o direttamente gravi violazioni di legge o regolamenti ovvero non ottemperino alle ordinanze o alle prescrizioni delle autorità comunali;
- f) qualora il Concessionario ceda a terzi in tutto o in parte gli obblighi derivanti dal presente contratto senza il consenso del Comune;
- g) qualora il Concessionario venisse dichiarato in stato fallimentare.

ART. 13 – Revoca

La concessione può essere revocata in qualsiasi momento per gravi ed inderogabili esigenze di pubblico interesse.

ART. 14 – Recesso

Il Concessionario potrà recedere dal presente contratto previa comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale, almeno 6 (sei) mesi prima, per cause motivate, dietro pagamento di una penale pari ad una annualità.

ART. 15 – Controversie

Tutte le controversie relative al presente contratto, se non conciliabili mediante apposita transazione amichevole tra le parti interessate, saranno devolute al giudice competente per territorio.

ART. 16 – Corrispettivo

Il canone minimo viene fissato in **€. 1.500,00 (dicasi millecinquecento/00) annui**.

Il canone stesso dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale, in due rate semestrali uguali, da pagarsi anticipatamente entro il 5° (quinto) giorno di inizio semestre. La prima rata dovrà essere versata alla data della firma del contratto.

Il canone verrà aggiornato e adeguato ogni anno a partire dal secondo sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati, accertati dall'ISTAT e verificatesi nell'anno precedente nella misura del 100% stabilita dalla legge, anche in caso di rinnovo della concessione. L'indice di riferimento per il primo adeguamento è da computarsi a partire dalla data di inizio della concessione.

Il mancato versamento del canone entro il termine stabilito comporterà causa di decadenza della concessione per fatto e colpa del concessionario; il Comune oltre a provvedere alla riscossione della cauzione si riserva la facoltà di attivare ogni azione per il risarcimento danni.

ART. 17 – Consegna e riconsegna dell'immobile

Prima della stipula del contratto verrà effettuato un sopralluogo presso il cinema e verrà redatto apposito verbale di consegna delle strutture ed attrezzature.

Alla scadenza della concessione, il Concessionario dovrà restituire i locali nel medesimo stato in cui li ha ricevuti e come risultano dal verbale di presa in carico, fatte salve naturalmente le eventuali opere di miglioria e modifiche apportate con il consenso dell'Amministrazione ed il normale logorio d'uso.

Alla riconsegna delle strutture, che dovrà essere oggetto di apposito verbale, dovranno pertanto essere eseguite a cura del Concessionario tutte le opere di ordinaria manutenzione, delle quali si dovrà fare cenno nel citato verbale ai fini dello svincolo della cauzione.

Eventuali danni documentati che venissero arrecati nel corso della gestione agli impianti ed attrezzature, rimarranno a carico del Concessionario.

Le attrezzature posizionate a totale carico dalla concessionaria saranno cedute, se ritenute di interesse, al concedente previo corrispettivo, qualora dovuto, calcolato secondo il criterio di stima industriale (valore al nuovo dedotta la vetustà) di cui al T.U. 2578 del 15.10.1925.

Art. 18 – Spese contrattuali

Sono a carico del concessionario tutte le spese inerenti e conseguenti la concessione, comprese quelle di natura fiscale.

Per accettazione

(firma legale rappresentante)