

SCHEMA DI CONTRATTO

CONCESSIONE LOCALI AUDITORIUM - CIPRESSETO - ZANOTTI DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DI PROGETTI PER ATTIVITA' CULTURALI E SOCIALI - C.I.G. ZA624014D9

Sommario

Art. 1 – Oggetto della concessione	2
Art. 2 – Identificazione della struttura	2
Art. 3 - Durata.....	2
Art. 4 - Responsabilità del concessionario.....	2
Art. 5 - Oneri ed obblighi del concessionario	3
Art. 6 - Modifiche e migliorie.....	3
Art. 7 - Funzioni di indirizzo e controllo	4
Art. 8 – Oneri a carico del Comune	4
Art. 9 – Corrispettivi.....	4
Art. 10 - Canone	4
Art. 11 – Utilizzo dei locali da parte del Comune	4
Art. 12 - Relazione di gestione	5
Art. 13 – Cauzione definitiva.....	5
Art. 14 - Assicurazione	5
Art. 15 - Personale	5
Art. 16 - Inadempienze	6
Art. 17 – Risoluzione contrattuale e revoca della concessione	6
Art. 18 - Recesso	7
Art. 19 - Controversie	7
Art. 20 - Spese	7
Art. 21 - Consegna dell'immobile	7
Art. 22 - Divieto di sub-concessione e di cessione del contratto	7
Art. 23 – Patto d'integrità	7
Art. 24 - Referenti.....	8
Art. 25 - Strumenti pubblicitari.....	8
Art. 26 - Modifiche alla struttura	8
Art. 27 - Rinvio.....	8

Art. 1 – Oggetto della concessione

La presente concessione ha per oggetto l'affidamento in gestione della struttura di proprietà comunale denominata "Cipresseto", Auditorium e relativi spazi annessi, sito in Reggio Calabria in Via Melacrino, nonché della relativa attività artistica, teatrale, musicale, cinematografica, culturale in genere (presentazione di libri, convegni, mostre ecc.).

Al concessionario è affidata la cura e la gestione della predetta struttura nel suo complesso e l'esercizio della propria attività in autonomia organizzativa.

La gestione dovrà assicurare il buon funzionamento del servizio tenendo conto della connotazione prettamente culturale e sociale secondo quanto stabilito nell'atto di indirizzo dell'amministrazione comunale. Il concessionario promuove ed assicura il funzionamento della predetta struttura tramite:

- a) la realizzazione di una programmazione di eventi teatrali, musicali e culturali in genere che offra al territorio un servizio di qualità;
- b) la realizzazione di una attività promozionale adeguata di tutti gli eventi e le iniziative ospitate presso le predette strutture.

Art. 2 – Identificazione della struttura

La struttura da dare in concessione è l'Auditorium, le cui planimetrie sono allegate al presente contratto. Tutti gli arredi e attrezzature ivi presenti saranno specificamente individuati a seguito di verbale di consegna redatto in contraddittorio tra le parti che fungerà anche da inventario.

Art. 3 - Durata

La durata della concessione relativa al servizio di gestione dell'**Auditorium Zanotti Bianco – Cipresseto** è fissata in anni 3 (tre) con decorrenza dalla stipula del contratto/convenzione ovvero di consegna della struttura accertata con verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Potrà essere concordata, allo scadere del termine della concessione, la sottoscrizione di un nuovo contratto, in conformità alla normativa vigente in materia, con la possibilità di rinnovo per ulteriori tre anni.

E' escluso il rinnovo tacito del contratto.

E' prevista la risoluzione anticipata del contratto di concessione nelle ipotesi previste dal presente contratto.

Art. 4 - Responsabilità del concessionario

Il concessionario è responsabile:

- a) dell'uso dell'immobile, degli accessori, servizi, arredi ed installazioni in esso contenute che debbono essere utilizzati secondo la loro destinazione ed in base alle prescrizioni e/o limitazioni previsti nel presente contratto o imposte da leggi e regolamenti;
- 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 accadere, riferito alle attività promosse nella struttura stessa;
- c) della buona conservazione e dell'efficienza dell'immobile, degli arredi e delle attrezzature tecniche in dotazione, del necessario servizio di vigilanza e di custodia e degli eventuali danni causati durante l'utilizzo delle strutture stesse. Se tali danni sono causati da terzi, resta fermo che la responsabilità è del concessionario che potrà esercitare il diritto di rivalsa nei confronti dei terzi stessi. In particolare, la custodia e vigilanza avrà riguardo:
 - alla salvaguardia della proprietà comunale nel suo complesso, impedendo quindi manomissioni, asportazioni o danneggiamenti ad attrezzature, arredi o quant'altro esistente;
 - alla sorveglianza dell'accesso alla struttura, anche nel corso delle attività culturali;
 - al controllo sul regolare utilizzo dell'immobile volto ad impedire abusi o arbitrii di qualunque genere;

- d) della manutenzione ordinaria, nonché della pulizia delle attrezzature, locali, servizi, accessori, ecc., tale che la struttura nel suo complesso si presenti sempre nelle migliori condizioni d'uso;
- e) dell'ottenimento, se necessario, sotto la propria responsabilità ed a proprie cure e spese, delle licenze ed autorizzazioni prescritte per l'apertura e l'utilizzo della struttura e per lo svolgimento delle attività previste.

Art. 5 - Oneri ed obblighi del concessionario

Sono a carico del concessionario:

- a) la manutenzione ordinaria delle strutture consegnate in gestione, e precisamente:
- pulizia e manutenzione delle superfici pavimentate, finestrate, dei servizi igienici e degli arredi;
 - manutenzione e pulizia dopo ogni spettacolo e/o manifestazione ed ogni qualvolta risulti necessario;
 - manutenzione e controllo dell'impianto elettrico con particolare attenzione a quello d'emergenza;
 - manutenzione e controllo delle aperture di sicurezza e dei maniglioni antipánico;
 - revisione semestrale dei presidi antincendio;
- b) le attività necessarie per il corretto funzionamento degli impianti di acqua, energia elettrica e riscaldamento nonché la manutenzione ordinaria degli impianti elettrici, idrici, igienico-sanitari, ecc.;
- c) la manutenzione ordinaria di tutti gli impianti fissi e mobili e di tutti gli arredi ed attrezzature affidate;
- d) le spese per i consumi di energia elettrica, riscaldamento, telefono, tasse e imposte se e in quanto dovute. A tal fine il concessionario deve provvedere ad intestare a suo nome i relativi contratti di utenza, sostenendone gli oneri amministrativi e finanziari connessi;
- e) le spese per le riparazioni dei mezzi e delle attrezzature utilizzati;
- f) le spese per prodotti di pulizia, disinfettanti, attrezzi deperibili, ecc.;
- g) il personale di custodia e di manutenzione;
- h) il personale con funzioni di vigilanza nel corso delle rappresentazioni, nonché quello necessario alla gestione del servizio di biglietteria e del servizio di guardaroba;
- i) l'osservanza delle prescrizioni di natura previdenziale, assistenziale, erariale e di collocamento dello spettacolo rispetto al personale impiegato (tecnico, artistico, organizzativo), esonerando il Comune da ogni responsabilità per eventuali inadempimenti, versamento delle imposte e tasse;
- j) la responsabilità nei confronti della SIAE e delle imposte ad essa dovute, in quanto il concessionario è intestatario del borderò e beneficia degli incassi;
- k) la "gestione della sicurezza" delle strutture secondo quanto previsto dalla normativa vigente; in particolare il concessionario assume la funzione e gli obblighi di "datore di lavoro" ai sensi e per gli effetti di cui al D.L.vo 81/2008 succ. mod. e int.

Art. 6 - Modifiche e migliorie

Nessun intervento di modifica o trasformazione della struttura e relativi arredi ed attrezzature è consentito al concessionario senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale. Ugualmente dicasi per gli eventuali interventi di valorizzazione ed investimenti per la maggiore funzionalità della struttura (o per miglioramenti e potenziamenti strutturali), proposti in sede di gara.

Fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia e le particolari condizioni pattuite nei provvedimenti che autorizzano le modifiche, migliorie e trasformazioni di cui sopra, il concessionario non avrà diritto ad alcun rimborso né potrà avanzare alcuna pretesa per le spese sostenute per modifiche o migliorie apportate alla struttura. Il concessionario potrà provvedere a

proprie spese ad ulteriore arredamento dell'Auditorium nonché all'arredamento dei restanti locali concessi in uso.

Art. 7 - Funzioni di indirizzo e controllo

Il gestore s'impegna a realizzare una programmazione qualificata sotto il profilo culturale che tenga conto e consolidi la programmazione culturale, teatrale ed artistica finora proposta. In particolare, il concessionario si impegna a realizzare le attività culturali, ricreative e di spettacolo sulla base del progetto di gestione presentato in sede di gara. Sono riservate al Comune le funzioni di indirizzo e di controllo sulle strutture e sull'attività a garanzia degli interessi dell'intera comunità, nel quadro della politica complessiva da attuare per la promozione e lo sviluppo dell'attività culturale locale.

Il concessionario dovrà pertanto inviare al Comune, prima dell'inizio della stagione artistica, il calendario e la programmazione, con l'indicazione della politica dei prezzi dei biglietti che si intende adottare, ad eccezione di singoli eventi o spettacoli cosiddetti fuori programma ed organizzati in breve tempo.

Il calendario e la programmazione dovranno essere sottoposti al parere dell'Amministrazione Comunale. Detto parere, obbligatorio ma non vincolante, è reso entro trenta giorni dalla data di trasmissione. Decorso tale termine, il parere si ritiene reso positivamente.

Il concessionario si impegna a consentire, in vigenza dell'affidamento, la vigilanza da parte degli organi del Comune sul corretto funzionamento dell'intero complesso, dando in ogni momento libero accesso ai locali, impianti, attrezzature e dotazioni e fornendo tutti i chiarimenti necessari. La vigilanza ed il controllo dell'Amministrazione non implicheranno in alcun modo la responsabilità del Comune per il funzionamento e la gestione del complesso oggetto della concessione, responsabilità che ricadrà sempre ed esclusivamente sul concessionario.

Qualora a seguito dei suddetti controlli dovessero risultare aspetti di non conformità al presente contratto, il Concessionario dovrà provvedere ad eliminare tempestivamente le disfunzioni rilevate, fermo restando quanto previsto in materia di inadempimenti, di revoca della concessione, nonché di risarcimento degli eventuali maggiori danni subiti dall'Ente comunale.

Il Comune si riserva, altresì, il diritto di eseguire indagini e verifiche sul grado di soddisfazione degli utenti del servizio.

Art. 8 – Oneri a carico del Comune

Sono carico dell'Amministrazione Comunale gli oneri relativi agli interventi di manutenzione straordinaria della struttura.

Art. 9 – Corrispettivi

Al Concessionario spetterà il diritto di percepire tutte le entrate derivanti dallo svolgimento delle attività oggetto del servizio concesso in gestione. Gli incassi dovranno essere contabilizzati nel rispetto della normativa vigente in materia fiscale e tributaria. La gestione del sistema di bigliettazione ed i relativi incassi sono a cura del gestore.

Art. 10 - Canone

Per la gestione del servizio il Concessionario è tenuto a corrispondere al Comune, a titolo di canone, la somma annua pari ad **euro 4.000,00**, da versarsi in due rate semestrali anticipate.

Il Concedente non ha provveduto alla redazione del D.U.V.R.I. (Documento unico valutazione rischi interferenze) avendo valutato che nell'esecuzione del contratto non vi sono rischi di interferenze.

Art. 11 – Utilizzo dei locali da parte del Comune

Il Comune ha il diritto di utilizzare la struttura per lo svolgimento di attività istituzionali, di manifestazioni socio-culturali, di iniziative dallo stesso promosse ovvero patrocinata e realizzate da terzi autorizzati dallo stesso (scuole, associazioni, altri enti pubblici, ecc.), per il numero di giorni

20 (venti) l'anno (con decorrenza dal giorno di consegna della struttura), di diverse tipologie e della durata massima di cinque giorni consecutivi.

Per l'utilizzo delle strutture, l'Amministrazione Comunale dovrà inviare al gestore comunicazione scritta (anche a mezzo pec) con preavviso di almeno 30 giorni rispetto alla data richiesta, tenendo conto della programmazione annuale e del calendario delle attività concordati con il gestore. Il predetto termine potrà essere ridotto in casi eccezionali.

Per l'utilizzo delle giornate annue ad appannaggio del Comune, i relativi costi di gestione sono a carico del Concessionario, il quale metterà a disposizione gratuitamente i locali e gli impianti, nonché il personale necessario per la pulizia dei locali, l'apertura e la chiusura della struttura.

Ogni altra spesa per assicurare lo svolgimento delle iniziative resta a carico del Comune o dell'organizzatore.

Art. 12 - Relazione di gestione

Il Concessionario dovrà trasmettere, con cadenza annuale, rapporti dettagliati che descrivano l'attività organizzata, specificando gli eventi realizzati (tipologia di evento, numero di giornate impiegate, numero di spettatori, proventi da bigliettazione, contributi, sponsor, etc.).

Art. 13 – Cauzione definitiva

A garanzia degli obblighi assunti con la stipula del contratto, il concessionario si impegna a costituire un deposito cauzionale infruttifero pari a una semestralità del canone, che verrà restituito alla scadenza del contratto, previa riconsegna dell'immobile. Il suddetto deposito cauzionale sarà invece incamerato dal Comune di Reggio Calabria, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il concessionario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere, si renda inadempiente rispetto anche solo ad uno degli obblighi previsti dal contratto

Art. 14 - Assicurazione

Il concessionario è tenuto a munirsi di idonea polizza assicurativa per responsabilità civile per danni arrecati a persone o cose, compreso il Comune di Reggio Calabria, con massimale non inferiore ad € 1.000.000,00 (€ un milione/00). Detta polizza dovrà espressamente prevedere la rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune di Reggio Calabria. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta per tutta la durata della concessione. Eventuali variazioni da apportare alla polizza, dovranno essere preventivamente concordate con il Comune di Reggio Calabria.

Il concessionario è tenuto a munirsi di tale polizza assicurativa prima di avere in consegna la struttura.

Art. 15 - Personale

Il concessionario effettuerà la gestione del servizio con personale in possesso di adeguata qualifica e in numero necessario in relazione ai giorni ed alle ore di funzionamento della struttura e alla tipologia di attività svolta.

Il concessionario dovrà individuare un soggetto responsabile e garantirne in qualunque momento la reperibilità.

Il concessionario dovrà ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori professionali in base alle disposizioni legislative vigenti in materia di lavoro, ivi compresi i CC.NN.LL. di categoria e gli eventuali integrativi in vigore nell'ambito territoriale di riferimento, di assicurazione sociale e di prevenzione infortuni.

Il concessionario risponde in ogni caso dell'opera sia del personale assunto che del personale volontario.

Il personale adibito ai vari servizi, che dovrà in ogni caso tenere un contegno irreprensibile con il pubblico, non avrà alcun rapporto con il Comune, essendo alle esclusive dipendenze del concessionario che lo assume, lo impiega e lo retribuisce nel rispetto di tutte le leggi vigenti. Nessuna aspettativa, pertanto, potrà essere rivendicata a tal riguardo nei confronti del Comune di Reggio Calabria.

Art. 16 - Inadempienze

Fermo restando l'obbligo di risarcire eventuali ulteriori danni patiti e patendi, il Comune, a suo insindacabile giudizio, potrà applicare penali per irregolarità e inadempienze relative a quanto contrattualmente previsto. All'applicazione della penale si procederà previa contestazione dell'inadempimento, a mezzo di posta elettronica certificata (o, in caso di impedimento, raccomandata con ricevuta di ritorno), da effettuarsi a cura del Responsabile del Servizio.

Il concessionario ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro 10 (dieci) giorni dal ricevimento della raccomandata. La penale verrà applicata in assenza di risposta scritta nei tempi ivi indicati, ovvero nel caso in cui gli elementi giustificativi non siano ritenuti validi.

Nello specifico il Comune si riserva di applicare le seguenti penalità:

- la somma necessaria a provvedere al ristoro in ogni caso di inadempimento contrattuale che provochi danni quantificabili, qualora il Concessionario non provveda esso stesso spontaneamente entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta;
- per ogni inadempimento relativo a violazioni al presente capitolato: da € 100,00 a € 1.500,00 a seconda della gravità dell'inadempimento.
- a copertura delle spese conseguenti al ricorso all'esecuzione d'ufficio o da parte di terzi, necessarie per limitare i negativi effetti dell'inadempimento del concessionario;
- a copertura delle spese di indizione di una nuova procedura per il riaffidamento della concessione, in caso di risoluzione del contratto per inadempimento del gestore.

Art. 17 – Risoluzione contrattuale e revoca della concessione

In caso di accertato grave inadempimento da parte del concessionario ad una qualsiasi delle prescrizioni previste dal presente contratto, il Comune potrà disporre la revoca della concessione con effetto immediato, fatto salvo il diritto ad eventuale risarcimento per gli ulteriori danni patiti e patendi.

L'Amministrazione procederà a contestare gli inadempimenti accertati per iscritto, tramite posta elettronica certificata e/o raccomandata A/R, diffidando il Concessionario a conformarsi alle prescrizioni contrattuali entro il termine perentorio di giorni 15 (quindici) dalla data di ricevimento della diffida. Il Concessionario, entro lo stesso termine perentorio di giorni 15 (quindici), potrà trasmettere le proprie controdeduzioni tramite posta elettronica certificata e/o raccomandata A/R. Trascorso il termine stabilito, qualora l'inadempienza dovesse permanere ovvero le giustificazioni addotte risultassero non soddisfacenti e/o esaustive, sarà facoltà dell'Amministrazione concedente considerare risolto di diritto il rapporto, con incameramento della cauzione prestata, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

Oltre a quanto genericamente previsto dall'art. 1453 del Codice Civile per i casi di inadempimento delle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, le seguenti ipotesi:

- a. insolvenza o fallimento del concessionario;
- b. cessione, anche parziale, del contratto o sub-concessione non autorizzata dal Comune;
- c. mancata reintegrazione della cauzione entro il termine di gg. 15 dall'eventuale avvenuta escussione;
- d. mancato avviso all'Amministrazione Comunale della necessità di un intervento di manutenzione straordinaria;
- e. tutti i casi in cui il comportamento reiterato del Concessionario risultasse gravemente pregiudizievole per l'immagine ed il decoro dell'Amministrazione concedente.

- f. gravi inadempienze nella realizzazione del progetto di attività proposto, non determinate da cause indipendenti dalla volontà del concessionario;
- g. variazioni di destinazione, non autorizzate dal Comune di Reggio Calabria , relative all'uso dei locali assegnati;
- h. realizzazione di opere e attività prive delle autorizzazioni prescritte dalla normativa vigente;
- i. concessione in sub-affitto o in uso a soggetti terzi dei locali assegnati, in assenza di autorizzazione del Comune di Reggio Calabria;
- j. mancata corresponsione del canone di concessione di una semestralità.

Sarà equiparata al predetto inadempimento la formale segnalazione dei competenti organi di vigilanza in merito al mancato rispetto di quanto prescritto all'art.15 in materia di personale.

Art. 18 - Recesso

Il concessionario potrà recedere dal presente contratto previa comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale almeno 2 (due) mesi prima, per cause motivate, dietro pagamento di una penale pari al canone relativo all'annualità in corso.

Art. 19 - Controversie

Per qualsiasi controversia dovesse insorgere circa l'applicazione, esecuzione ed interpretazione del presente contratto le parti concordano che competente sarà il Foro di Reggio Calabria. E' escluso il deferimento ad arbitri.

Art. 20 - Spese

Tutte le spese relative al contratto, attuali o future (bollo, registrazione, diritti, ecc.) sono a carico del Concessionario.

Art. 21 - Consegna dell'immobile

La consegna della struttura sarà fatta mediante redazione di apposito verbale di consistenza e consegna firmato da un rappresentante dell'Amministrazione Comunale e da un rappresentante del Concessionario. Tale verbale fungerà anche da inventario. Al termine dell'affidamento in concessione la struttura ritornerà nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e dovrà essere consegnata in perfetto stato di efficienza, salvo il normale deperimento dovuto alla vetustà ed all'uso. La struttura verrà consegnata nello stato in cui versa. Il concessionario si impegna a garantire le condizioni di sicurezza ai fini della piena fruibilità della struttura.

Per i rinnovi periodici delle certificazioni il concessionario dovrà fornire la necessaria assistenza agli Organi competenti.

Art. 22 - Divieto di sub-concessione e di cessione del contratto

E' vietata la sub-concessione. Il concessionario potrà concedere in uso a terzi unicamente la gestione dell'attività commerciale del punto ristoro qualora fosse attivata. Il gestore dovrà essere in possesso delle prescritte licenze ed autorizzazioni necessarie per l'espletamento di detta attività. Per tutta la durata del servizio è vietata la cessione anche parziale del contratto, a pena di nullità.

Art. 23 – Patto d'integrità

Il concessionario si obbliga a rispettare i contenuti, i vincoli e le prescrizioni del patto d'integrità allegato al presente contratto e già sottoscritto in sede di gara.

In attuazione di tale patto d'integrità, il Comune di Reggio Calabria vigilerà con particolare attenzione affinché nell'assegnazione e nell'esecuzione della presente concessione, sia garantito il pieno e incondizionato rispetto della disciplina legislativa in materia di prevenzione di tentativi di infiltrazione mafiosa, di tracciabilità dei flussi finanziari, di tutela del lavoro, di regolarità contributiva, fiscale e assicurativa e di sicurezza sui luoghi di lavoro.

L'inadempimento all'obbligo di cui al primo comma costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 24 - Referenti

Il Responsabile del Servizio Gestione Attività Teatrali o altro dipendente del Settore Urbanistica Cultura Turismo designato con atto dirigenziale, sarà il referente a cui è affidata la gestione dei rapporti fra l'Ente e il Concessionario, nonché la vigilanza sulla corretta esecuzione del contratto.

Art. 25 - Strumenti pubblicitari

Tutti gli strumenti pubblicitari utilizzati dal concessionario dovranno riportare con evidenza la denominazione "Comune di Reggio Calabria - Auditorium Cipresseto" o simile.

Art. 26 - Modifiche alla struttura

Il Comune si riserva la facoltà di elaborare e presentare progetti di ampliamento e/o ristrutturazioni e richiedere finanziamenti ad Enti nazionali ed europei.

Art. 27 - Rinvio

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto si fa rinvio alla normativa dettata dalle disposizioni di legge in materia.