



CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE  
"EX BIBLIOTECA CIVICA" PER LA REALIZZAZIONE DI UN  
PROGETTO GESTIONALE CON FINALITA' DI VALORIZZAZIONE  
E PROMOZIONE MUSICALE  
**CAPITOLATO D'ONERI E CONDIZIONI**

## **1. OGGETTO E SCOPO DELLA CONCESSIONE**

Il presente capitolato d'oneri e condizioni contiene la disciplina per la concessione in uso, a titolo oneroso, dell'ex biblioteca civica, di seguito "immobile", situato in piazza della Motta, 4 a Pordenone e appartenente al demanio di pregio storico – artistico di proprietà comunale, evidenziato nella visura catastale, estratto di mappa e planimetria (Allegato A).

L'immobile attualmente è distinto catastalmente come segue:

- Catasto fabbricati: Foglio 20 mappale 800 sub 1 Categoria A/10 (uffici pubblici) – classe 2 – consistenza: vani 2,5 - rendita € 703,607
- Catasto fabbricati: Foglio 20 mappale 800 sub 2 Categoria A/10 (uffici pubblici) – classe 1 – consistenza: vani 11,5 - rendita € 2.761,75
- Catasto fabbricati: Foglio 20 mappale 800 sub 3 Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) – classe 1 – consistenza: vani 4,5 - rendita € 195,22
- Catasto fabbricati: Foglio 20 mappale 800 sub 4 Categoria C/2 (negozi e botteghe) – classe 5 – consistenza: 75 mq - rendita € 182,05
- Catasto fabbricati: Foglio 20 mappale 800 sub 5 Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) – classe 1 – consistenza: vani 2,5 - rendita € 108,46

Con nota prot. 571/PS4/108 del 25 gennaio 1995 la Soprintendenza Archeologica per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia – Ufficio di Udine ha dichiarato che l'edificio deve ritenersi tutelato ai sensi degli artt. 1 e 4 della Legge 1089/1939.

L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al termine dei lavori in corso per il recupero conservativo e l'adeguamento dell'edificio alla funzione di "Casa della Musica", libero da persone e parzialmente arredato.

E' previsto infatti la fornitura di arredi e attrezzature da parte del Comune, indicativamente relative alla reception, agli uffici, e alla aula musica/rappresentazioni e saggi.

Scopo della concessione è l'uso e gestione dell'immobile per la realizzazione del progetto presentato in sede di gara e risultato aggiudicatario.

## **2. DISPOSIZIONI PER L'USO DELL'IMMOBILE**

Il Concessionario si impegna ad utilizzare l'immobile per le finalità e con le modalità del progetto presentato osservando le disposizioni di legge, i regolamenti ed i provvedimenti applicabili.

Il Concessionario risponde di ogni danno procurato all'immobile di proprietà comunale a seguito di un uso improprio dell'immobile stesso.

Il Concessionario si impegna a mantenere l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, in modo tale da riconsegnarlo allo scadere della concessione nello stesso stato di efficienza e conservazione riscontrati al momento dell'affidamento, fatto salvo il normale deterioramento conseguente all'utilizzo nel tempo.

E' fatto assoluto divieto al Concessionario di apportare all'immobile qualsiasi modifica non preventivamente autorizzata dal Comune concedente.

Le modifiche e le migliorie eventualmente autorizzate non potranno comunque dar luogo ad alcun onere per il Comune concedente. Alla scadenza della concessione il Comune concedente si riserva la facoltà di acquisire le suddette migliorie, ovvero di disporre la loro rimozione a cura e spese del Concessionario.

## **3. TUTELA AI SENSI DELLA NORMATIVA SUI BENI CULTURALI**

La Soprintendenza ha autorizzato la concessione d'uso dell'immobile per la finalità di "Casa della Musica" ai sensi dell'art. 106 comma 2bis del D.lgs 42/04 con proprio parere n. 365 del 12.01.2021 e successiva precisazione n. 975 del 21.01.2021 allegati al presente capitolato, e alle cui condizioni e prescrizioni dovrà attenersi il concessionario.

## **4. DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione sarà di anni 5 (cinque) a decorrere dalla data di consegna dell'immobile rinnovabili su richiesta del concessionario a insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale, previa espressa determinazione. La richiesta di rinnovo dovrà pervenire entro 6 (sei) mesi dalla scadenza del contratto.

Alla data di scadenza il concessionario dovrà provvedere, entro il termine che verrà assegnato dal Comune concedente, alla riconsegna dell'immobile libero da persone e cose, previa redazione in contraddittorio dello stato di consistenza, salvi diversi accordi con il Comune stesso.

## 5. CONSEGNA

All'atto della consegna dell'immobile al concessionario verrà redatto apposito verbale per l'evidenza e l'elencazione dell'arredo e degli impianti musicali presenti, supportato da evidenza fotografica.

## 6. CANONE RICOGNITORIO

Il canone annuo ricognitorio risulterà dall'applicazione del rialzo d'asta offerto dal soggetto aggiudicatario sul valore posto a base di gara di € 8.400,00 oltre all'IVA di legge.

Il canone dovrà essere versato in rate trimestrali posticipate, con le modalità che verranno indicate al Concessionario dal Comune concedente.

Il canone sarà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno in misura pari al 100% della variazione accertata Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativa all'anno precedente.

## 7. ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONI ORDINARIE DIRETTAMENTE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono direttamente a carico del concessionario:

- Le spese di pulizie e custodia
- Le utenze idriche, telefoniche e internet
- Spese per piccole manutenzioni (di importo inferiore a € 100 ciascuna) prevalentemente determinate dall'uso (es. tinteggiatura parete o stanza, cambio serratura, piccole riparazioni).
- Lo smaltimento dei rifiuti

## 8. ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONI ORDINARIE A CARICO DEL CONCESSIONARIO E RICHIESTI A RIMBORSO

Sono a carico del concessionario:

- Il rimborso al Comune delle spese di energia elettrica (che comprende il riscaldamento a pompa di calore) secondo la seguente gradualità **crescente** nel tempo:
  - ✓ 1<sup>^</sup> anno: 0%
  - ✓ 2<sup>^</sup> anno: 10%;
  - ✓ 3<sup>^</sup> anno: 30%
  - ✓ 4<sup>^</sup> anno: 50%
  - ✓ 5<sup>^</sup> anno: 100%

Il Comune richiederà trimestralmente, previa fatturazione e in tre rate d'acconto e una di saldo i rimborsi di queste spese

## 9. ONERI DI GESTIONE E MANUTENZIONE A CARICO DEL COMUNE DI PORDENONE

Sono a carico del Comune di Pordenone:

- Le spese di energia elettrica (che comprende il riscaldamento a pompa di calore) secondo la seguente gradualità **decrescente** nel tempo:
  - ✓ 1<sup>^</sup> anno: 100%
  - ✓ 2<sup>^</sup> anno: 90%;
  - ✓ 3<sup>^</sup> anno: 70%
  - ✓ 4<sup>^</sup> anno: 50%
  - ✓ 5<sup>^</sup> anno: 0%
- Manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'immobile, manutenzioni e gestione ascensore, rete dati, rilevazione fumi, videosorveglianza, gestione impianti antincendio, manutenzioni impianto elettrico e termico eccezion fatta per le spese per piccole manutenzioni (di importo inferiore a € 100 ciascuna) prevalentemente determinate dall'uso (es. tinteggiatura parete o stanza, cambio serratura, piccole riparazioni).

## 10. ULTERIORI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono posti a carico del concessionario per tutta la durata della concessione i seguenti ulteriori oneri e obblighi:

- a) l'effettuazione di n. 10 eventi gratuiti annui di particolare rilievo in città svolti secondo le date e modalità richieste dal Comune – salvo ulteriori eventi offerti in sede di gara;

- b) l'acquisizione di tutte le autorizzazioni, licenze, i pareri e quanto prescritto dalle norme vigenti per lo svolgimento delle attività per le quali l'immobile viene concesso;
- c) l'acquisizione degli ulteriori arredi e attrezzature necessari per lo svolgimento delle attività per le quali l'immobile è dato in concessione i quali dovranno essere a norma di legge;
- d) il rispetto, in particolare:
  - dei contratti collettivi di lavoro e degli eventuali integrativi aziendali,
  - delle norme sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, con assunzione a proprio carico in qualità di gestore dell'immobile degli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 e smi;
  - della normativa antincendio, con assunzione a proprio carico in qualità di gestore dell'immobile degli adempimenti specifici previsti;
- e) la comunicazione al Comune concedente, all'atto dell'avvio dell'attività nella struttura data in concessione, del nominativo del:
  - coordinatore/referente unico per il progetto;
  - responsabile della sicurezza ai sensi del Testo Unico Sicurezza sul lavoro (D. Lgs. 81/2008)
  - responsabile del primo soccorso e prevenzione incendi,
  - responsabile del trattamento dei dati secondo quanto stabilito dalla normativa Regolamento UE n. 679/2016 (G.D.P.R).
- f) la tempestiva segnalazione al Comune concedente o agli organi di Polizia, di situazioni che possano arrecare danno o costituire pericolo per il patrimonio comunale o per le persone che frequentano l'immobile avuti in concessione;

#### **11. INTERVENTI SULL'IMMOBILE**

Qualsiasi intervento sull'immobile avverrà a cura e spese del Comune concedente.

Il concessionario dovrà consentire in ogni tempo l'accesso all'immobile per i necessari sopralluoghi oltre che per l'effettuazione dei lavori.

In caso di manutenzioni straordinarie, il Comune concedente dovrà avere libero accesso all'immobile e, nel caso la manutenzione comporti un fermo attività per il concessionario, non sarà dovuto il canone ricognitorio per tutto il periodo. Il canone è invece dovuto se la manutenzione straordinaria è causata da colpa, da mancata manutenzione ordinaria o mancata segnalazione al Comune delle situazioni che hanno reso necessaria la manutenzione straordinaria.

#### **12. UTILIZZO DI SALE DA PARTE DI TERZI**

Il concessionario garantirà l'utilizzo temporaneo della aula musica/rappresentazioni e saggi, delle sale di registrazione e delle aule didattiche ai soggetti che ne facciano richiesta, secondo un calendario che concili le proprie esigenze con quelle dei richiedenti. I proventi saranno a favore del concessionario.

La concessione di spazi avverrà in base a un tariffario d'uso che dovrà essere esposto in modo visibile all'utenza e la cui proposta di tariffazione dovrà essere comunicata all'Amministrazione comunale per il preventivo nulla osta. Tale proposta, che dovrà avere tariffe e tipologie di agevolazioni in linea con il tariffario comunale per sale culturali similari, si intenderà accettata qualora il Comune non si esprima entro 30 giorni.

#### **13. RISERVA DI UTILIZZO DELLA AULA MUSICA/RAPPRESENTAZIONI E SAGGI A FAVORE DEL COMUNE**

Il concessionario dovrà consentire al Comune, compatibilmente con le proprie attività, l'utilizzo della aula musica/rappresentazioni e saggi del secondo piano per 10 giornate annue.

La riserva di utilizzo potrà essere sia per attività proprie del Comune, nel qual caso nulla sarà dovuto al concessionario né a titolo di rimborso spese né a titolo di canone di utilizzo, sia a favore di associazioni/organismi/enti inviati dal Comune per il qual caso il concessionario potrà richiedere all'utilizzatore il solo rimborso delle spese vive sostenute.

#### **14. CAUZIONE DIFINITIVA**

A garanzia degli obblighi previsti in concessione il concessionario deve costituire cauzione definitiva pari ad una annualità del canone ricognitorio di aggiudicazione, Iva di legge inclusa. La cauzione potrà essere costituita sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'elenco speciale di cui all'articolo 106 del D.Lgs. 385/1993,

autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, prevedendo espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Pordenone.

La cauzione dovrà essere reintegrata nell'importo ogni qualvolta il Comune procede alla sua escussione, anche parziale.

## **15. ATTIVITA' DI CONTROLLO**

Il concessionario, al fine della verifica del rispetto degli impegni assunti, dovrà permettere, in ogni tempo, l'accesso all'immobile per l'ispezione di tecnici, funzionari e incaricati del Comune concedente. Il concessionario dovrà tener conto delle eventuali osservazioni presentate dal Comune.

Il concessionario inoltre dovrà produrre entro il mese successivo alla chiusura del bilancio una relazione sull'attività che dia conto del progetto didattico – formativo svolto, nonché della attività complementari, delle iniziative messe in campo per favorire l'avvicinamento allo studio e alla cultura musicale dei bambini, ragazzi e fasce deboli, degli eventi gratuiti di particolare rilievo organizzati in città e di ogni altra attività significativa che connoti la nuova Casa della Musica quale istituto culturale cittadino.

## **16. COPERTURA ASSICURATIVA**

Il concessionario risponderà, senza riserve ed eccezioni, direttamente ed indirettamente, di ogni danno che potrà derivare al Comune, agli utenti, a terzi e a cose durante l'espletamento dell'attività di gestione dell'immobile, o a cause ad essa connesse.

L'affidatario prima della sottoscrizione del contratto e comunque prima dell'inizio dell'attività è tenuto a stipulare una polizza assicurativa, di cui dovrà presentare copia al Comune prima della sottoscrizione del contratto, con primaria Compagnia di Assicurazioni autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo RCG e regolarmente in vigore alla data della sottoscrizione della convenzione.

La polizza dovrà avere le seguenti caratteristiche

Polizza R.C.T. – R.C.O con un massimale unico e per sinistro non inferiore a ad € 5.000.000,00 e con validità non inferiore alla durata della concessione. La polizza dovrà inoltre espressamente annoverare tra i terzi il Concedente (Comune) e tutti i suoi dipendenti e collaboratori.

In alternativa alla stipulazione della polizza che precede, il Concessionario potrà dimostrare l'esistenza di una polizza di RCT, già attivata, avente le medesime caratteristiche di cui sopra. In tal caso, si dovrà essere in possesso di idonea appendice al contratto (appendice di precisazione), nella quale si espliciti che la polizza in questione è efficace anche per il servizio oggetto del presente accordo, richiamandone l'oggetto, tutte le specifiche ed il massimale, precisando che non vi sono limiti al numero di sinistri né limiti per massimale annuo, impegnandosi a mantenerla valida ed efficace per l'intera durata del rapporto.

## **17. RECESSO REVOCA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE**

Il presente contratto verrà stipulato con patto di risoluzione espressa ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C., con preavviso alla controparte di almeno 60 giorni da effettuarsi mediante PEC o raccomandata A.R. e senza oneri a carico dell'Amministrazione nei seguenti casi:

- Reiterati ritardi nel pagamento del canone e dei rimborsi dell'utenza;
- Mancato pagamento del canone o dei rimborsi dell'utenza anche a seguito di diffida;
- Sub concessione o cessione del contratto, fuori dai casi previsti nel progetto;
- Qualora il concessionario non destini l'immobile alla realizzazione del progetto presentato in sede di selezione;
- Conduzione dell'immobile pregiudizievole al pregio culturale-artistico dello stesso

In caso di risoluzione del contratto il Comune concedente potrà rivalersi su eventuali crediti del concessionario, nonché sulla cauzione.

Il Comune concedente inoltre risolve la concessione nei seguenti casi:

- Perdita dei requisiti soggettivi o oggettivi richiesti in sede di gara e/o per lo svolgimento dell'attività dedotta in concessione;
- Gravi e/o reiterate violazioni o inosservanze degli obblighi derivanti dal presente Capitolato, non eliminati dal concessionario anche a seguito di diffida;

- Gravi violazioni degli impegni assunti dal concessionario;
- Inosservanza delle norme di legge in materia di previdenza, prevenzione infortuni, sicurezza, mancato rispetto dei contratti di lavoro;
- Mancata osservanza delle prescrizioni e/o condizioni contenute nell'autorizzazione della Soprintendenza

In ogni caso è sempre fatto salvo il risarcimento dei danni derivanti dalle inadempienze del Concessionario.

Inoltre il Comune potrà revocare la concessione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento della concessione o per una nuova valutazione dell'interesse pubblico.

Nel corso del contratto sarà data facoltà di recesso da parte del concessionario con preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi tramite PEC o raccomandata con ricevuta di ritorno, per giustificati motivi

## **18. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che dovessero insorgere nel corso dell'esecuzione del contratto, sono devolute alla competenza esclusiva del Foro di Pordenone. E' espressamente esclusa la competenza arbitrale.

## **19. SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto sono a totale carico del concessionario. La registrazione avverrà solo in caso d'uso

## **20. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati richiesti risultano essenziali ai fini del procedimento amministrativo relativo alla concessione in uso e il relativo trattamento – informatico e non – verrà effettuato dall'Amministrazione tramite gli uffici preposti nel rispetto della normativa vigente unicamente ai fini dell'aggiudicazione e successiva stipula del contratto.

Il trattamento dei dati avverrà per mezzo di strumenti e/o modalità volte ad assicurare la riservatezza e la sicurezza dei dati, nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs. 196/2003, così come modificato dal D.lgs. 10 agosto 2018 n.101 - adottato in esecuzione del regolamento (UE) 2016/679 del 27 aprile 2016- e dal Regolamento (UE) 2016/679.

Il Titolare del trattamento dei dati di cui alla presente informativa è il Comune di Pordenone, rappresentato dal Sindaco pro tempore, indirizzo Corso Vittorio Emanuele II n. 64 – Pordenone, telefono 0434 392270, email [segreteria.sindaco@comune.pordenone.it](mailto:segreteria.sindaco@comune.pordenone.it)

Il Responsabile della protezione dei dati (RPD) ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE 2016/679 è Onemore Srl con sede in Via Carnia n. 1, Fraz. Rodeano Alto, 33030 Rive D'Arcano (UD), telefono 0432.807545 - email [dpo@gruppopk.it](mailto:dpo@gruppopk.it).

I dati di cui trattasi non saranno diffusi fatto salvo il diritto d'accesso dei soggetti interessati ex L. 241/1990 che potrebbe comportare l'eventuale comunicazione dei dati suddetti ad altri partecipanti, come pure l'esigenza dell'Amministrazione di accertamento dei requisiti dichiarati o comunque previsti per legge.

Allegati:

- Planimetria
- Autorizzazione della Soprintendenza n. 365 del 12.01.2021 e precisazione n. 975 del 21.01.2021