



CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX SCUOLA
MATERNA DI VIA SELVATICO" CON FINALITÀ DI
VALORIZZAZIONE E PROMOZIONE ARTISTICO TEATRALE
CAPITOLATO D'ONERI E CONDIZIONI

Pordenone, giovedì 26 aprile 2018

1. OGGETTO E SCOPO DELLA CONCESSIONE

Il presente capitolato d'oneri e condizioni contiene la disciplina per la concessione, a titolo oneroso, dell'immobile denominato ex scuola materna di via Selvatico con finalità di valorizzazione e promozione artistico teatrale. L'immobile oggetto della concessione è evidenziato nell'estratto di mappa e nella planimetria allegata.

I locali vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano, liberi da persone e cose. Sono totalmente a carico del concorrente concessionario gli oneri per l'acquisizione degli arredi e delle attrezzature necessari per lo svolgimento delle attività per le quali i locali vengono dati in concessione.

In ossequio alle linee guida impartite dall'Amministrazione con deliberazione della Giunta comunale n. 63/2018 del 22.03.2018, la presente concessione contempla, oltre a progetto artistico teatrale e offerta economica, la proposta (facoltativa) di investimento in migliorie della struttura e/o in interventi di riqualificazione energetica, da eseguire entro i primi cinque anni della concessione. Il/i relativo/i progetto/i dovrà/anno essere approvato/i preventivamente dal Comune concedente.

Gli interventi in migliorie potranno riguardare sia la parte interna che la parte esterna dell'edificio e potranno essere, a titolo esemplificativo: interventi di ripartizione per creare spazi funzionali, riorganizzazione e implementazione del sistema di illuminazione, allestimento dello spazio giardino, approntamento di vani funzionali per specifiche destinazioni, installazione di un sistema di sorveglianza, installazione di un sistema di condizionamento estivo.

Gli interventi volti alla riqualificazione energetica potranno riguardare l'involucro dell'edificio (cappotto, serramenti) e/o gli impianti (conversione dell'impianto da gasolio e metano, installazione di pannelli solari termici eccetera).

2. DISPOSIZIONI PER L'USO DEI LOCALI

Al Concessionario è consentito l'uso dei locali per l'esercizio delle attività indicate all'articolo 1. Il Concessionario deve osservare le disposizioni di legge, i regolamenti ed i provvedimenti applicabili all'esercizio delle attività sopra elencate.

Il Concessionario risponde di ogni danno procurato ai locali di proprietà comunale a seguito di un uso improprio dei locali stessi.

Il Concessionario si impegna a mantenere i locali con la diligenza del buon padre di famiglia, in modo tale da riconsegnarli 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 ai locali 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.

Sono a carico del Concessionario l'eventuale realizzazione/sostituzione/rinnovo dell'arredo dei locali, nonché delle attrezzature e degli impianti tecnologici necessari al funzionamento dell'attività, ed ogni necessaria autorizzazione all'avvio e all'esercizio dell'attività.

3. CONTRIBUTO PER INTERVENTI SULL'EDIFICIO

L'Amministrazione comunale concede un contributo in conto capitale di € 55.000,00 finalizzato alla messa a norma dell'edificio e per interventi igienico sanitari, come indicati nel **computo metrico estimativo allegato**. Nell'importo del computo sono compresi gli oneri di progettazione, direzione lavori e sicurezza.

Il concessionario, prima dell'esecuzione delle opere, dovrà aver ottenuto tutte le prescritte autorizzazioni.

Eventuali economie di spesa che dovessero realizzarsi dovranno essere impiegate per ulteriori interventi sull'edificio da concordarsi con i competenti uffici comunali.

Entro sei mesi dal termine dei lavori il concessionario dovrà redigere un dettagliato rendiconto delle spese sostenute.

4. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione sarà di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione della convenzione rinnovabili su richiesta del concessionario, previa espressa determinazione

dell'Amministrazione comunale. La richiesta di rinnovo dovrà pervenire entro 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 dei locali liberi da persone e cose, previa redazione in contraddittorio dello stato di consistenza, salvi diversi accordi con il Comune stesso.

5. CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo di concessione risulterà dall'applicazione del rialzo d'asta offerto dal soggetto aggiudicatario sul valore posto a base di gara di € 2.880,00, oltre all'IVA se dovuta.

Per le motivazioni indicate nella deliberazione della Giunta Comunale n 253 del 19.12.2014, il canone per la presente concessione ha natura ricognitoria, con finalità di operare un temperamento al principio di fruttuosità del patrimonio pubblico, in ragione dell'obiettivo di valore sociale perseguito, di offrire alla cittadinanza un qualificato servizio culturale, artistico, didattico e ricreativo.

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

6. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Oltre al pagamento del canone di concessione, ed a quanto altro indicato nel presente Capitolato d'Oneri e Condizioni, sono posti a carico del concessionario i seguenti oneri e obblighi:

- a) l'acquisizione di tutte le autorizzazioni, licenze, pareri e quanto prescritto dalle norme vigenti per lo svolgimento delle attività per le quali l'immobile viene concesso;
- b) il rispetto, per tutta la durata della concessione, delle norme di legge, dei contratti collettivi di lavoro e degli eventuali integrativi aziendali, delle norme sulla sicurezza sui luoghi di lavoro e in materia di prevenzione degli incendi, nonché di tutti gli adempimenti previsti dalla legge nei confronti dei lavoratori dipendenti o soci;
- c) la pulizia dei locali avuti in concessione;
- d) lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, attenendosi alle norme della raccolta differenziata in vigore;
- e) la manutenzione ordinaria dei locali,
- f) la comunicazione al Comune concedente, all'atto dell'avvio dell'attività nella struttura data in concessione, del nominativo del responsabile di tutte le attività oggetto del presente capitolato, che dovrà assicurare la sua reperibilità e assumere a proprio carico in qualità di gestore dei locali gli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- g) 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 i locali avuti in concessione;
- h) consentire l'utilizzo della struttura all'Amministrazione comunale sia direttamente che, attraverso il settore cultura, in favore di associazioni culturali o teatrali, per 50 giorni l'anno. L'utilizzo non dovrà interferire con le attività proprie del concessionario.

7. CAUZIONE DEFINITIVA

La cauzione definitiva, pari ad una annualità del canone di aggiudicazione, dovrà essere costituita da parte del concessionario, con 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.

8. ACCESSO AI LOCALI

Il concessionario si impegna a permettere, in ogni tempo, l'accesso ai locali per l'ispezione di tecnici, funzionari e incaricati del Comune concedente.

9. COPERTURA ASSICURATIVA

Il concessionario risponderà direttamente ed indirettamente di ogni danno che potrà derivare agli utenti, a terzi e a cose durante l'espletamento dell'attività di gestione dei locali dati in concessione. Ogni responsabilità per danni che, in relazione all'espletamento dell'attività o a cause ad essa connesse, derivasse al Comune concedente o a terzi, persone e cose, si intenderà senza riserve ed eccezioni a totale carico del concessionario.

Il concessionario sarà tenuto a produrre, prima di sottoscrivere la convenzione, pena la decadenza dalla concessione, una assicurazione a beneficio del Comune concedente, a copertura di qualsiasi rischio da responsabilità civile derivante dall'espletamento dell'attività del concessionario. In particolare, la polizza dovrà tenere indenne il Comune concedente per qualsiasi danno possa essere arrecato a soggetti terzi e/o al Comune stesso.

La polizza assicurativa dovrà essere idonea alla copertura dei rischi da incendio, da furto e da atti vandalici, e dovrà avere durata non inferiore a quella della concessione.

La polizza dovrà infine contenere la seguente clausola di vincolo: *“La polizza si intende vincolata a favore del Comune di Pordenone e pertanto la Società Assicuratrice si obbliga a:- notificare tempestivamente al Comune, a mezzo lettera raccomandata a.r., l'eventuale mancato pagamento del premio, l'eventuale mancato rinnovo della polizza e l'eventuale disdetta della polizza per qualsiasi motivo; - notificare tempestivamente al Comune, a mezzo di raccomandata a.r., tutte le eventuali circostanze che menomassero o potessero menomare la validità dell'assicurazione; - non apportare alla polizza alcuna variazione senza il preventivo consenso scritto del Comune, salvo il diritto di recesso per sinistro ai sensi delle Condizioni Generali di Assicurazione e fatti salvi i diritti derivanti alla Società dall'applicazione dell'art. 1898 c.c.”.*

10. ONERI A CARICO DEL COMUNE DI PORDENONE

Sono a carico del Comune concedente la manutenzione straordinaria dei locali e degli impianti, fatto salvo il diritto di rivalsa per fatti dovuti a incuria o uso non corretto da parte del personale del concessionario. In caso di necessità di riparazioni, anche di pertinenza dell'edificio, il concessionario si impegna a concedere l'immediato accesso ai locali e a rendere disponibile lo spazio necessario all'effettuazione dei lavori, ferme restando le delimitazioni di cui all'articolo 1622 c.c. Relativamente alle riserve di utilizzo per 50 giorni l'anno da parte del Comune sia direttamente che, attraverso il settore cultura, in favore di associazioni culturali o teatrali (di cui al precedente punto 6, lettera h), verrà riconosciuto un rimborso spese al concessionario pari ad un massimo di cinquanta/trecentosessantacinquesimi delle spese di gestione sostenute nell'anno. Per l'anno 2018 si prevede un rimborso forfettario di € 2.000,00.

11. DECLARATORIA DI DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE

Il Comune concedente si riserva di dichiarare la decadenza della concessione allorché il concessionario non adempia fedelmente agli obblighi assunti, ovvero qualora lo stesso, anche indipendentemente da colpa, non presenti l'idoneità soggettiva e/o oggettiva a svolgere l'attività dedotta in concessione. In particolare, saranno sanzionati con la declaratoria di decadenza e con la revoca della concessione:

- Gravi e/o reiterate violazioni degli obblighi derivanti dal presente Capitolato, non eliminati dal concessionario anche a seguito di diffida;
- Reiterati ritardi nel pagamento del canone e dei rimborsi delle utenze;
- Mancato pagamento del canone anche a seguito di diffida;
- Sub concessione o appalto totale o parziale della gestione del servizio;
- Inosservanza delle norme di legge in materia di previdenza, prevenzione infortuni, sicurezza, mancato rispetto dei contratti di lavoro;
- Destinazione dei locali per uso diverso da quello previsto dal presente capitolato.

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

Per l'applicazione delle disposizioni del presente articolo il Comune concedente potrà rivalersi su eventuali crediti del concessionario, nonché sulla cauzione.

12. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di risolvere il contratto in qualsiasi momento, 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:

- grave violazione degli impegni assunti e grave inosservanza degli obblighi assunti dal concessionario;
- gestione del pubblico esercizio che contrasti con i principi di serietà, correttezza e diligenza consoni al contesto operativo;
- sopravvenute esigenze di pubblico interesse.

13. RECESSO ANTICIPATO

L'aggiudicatario potrà recedere dalla concessione, per gravi e giustificati motivi, comunicando l'intenzione con un preavviso di almeno 9 (nove) mesi mediante PEC o raccomandata A.R. In tal caso sarà tenuto a corrispondere all'Amministrazione una penale pari a 6 (sei) mesi del canone di concessione offerto, da versare entro e non oltre la data della comunicazione suddetta.

14. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

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

15. SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto sono a totale carico del concessionario.

Allegati:

- perizia estimativa
- computo metrico per i lavori di sistemazione dell'edificio
- attestazione di prestazione energetica
- diagnosi energetica