

COMUNE DI ORISTANO

PROVINCIA DI ORISTANO

Repertorio n.

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO DEL "TEATRO A. GARAU" DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA PARPAGLIA A ORISTANO.

L'anno duemilaventidue, addì _____ del mese di _____ in Oristano, nella Casa Comunale presso gli uffici del Comune, in Piazza Eleonora n. 25, Palazzo degli Scolopi;

TRA

1) La dott.ssa Maria Rimedia Chergia, nata ad Oristano il 28.08.1961, Dirigente del Settore Programmazione e Gestione delle Risorse del Comune di Oristano, domiciliata per la carica presso la sede comunale, la quale interviene in questo atto, in rappresentanza e per conto del Comune di Oristano, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c) del T.U.E.L. approvato con D.Lgs 267/2000, art. 69 del vigente Statuto e del Decreto Sindacale n. 1 del 14/01/2022 – C.F.00052090958;

E

2) Il Sig.*****, nato a ***** il **/**/****, domiciliato in/per la carica a ***** , Via ***** n. **, che interviene in questo atto nella sua qualità di ***** della ***** con sede in ***** , Via ***** n. ** P.IVA *****.

Parti contraenti tra le quali mi consta non esistere alcuna relazione di parentela né di affinità, giuridicamente capaci di obbligarsi e di contrattare e che d'accordo tra loro si conviene quanto segue:

PREMESSO CHE

con deliberazione G.C. n. 136 del 04/08/2020 recante ad oggetto "Linee di indirizzo per la concessione in uso del Teatro Civico A. Garau" sono state approvate le linee di indirizzo

per l'affidamento in concessione in uso del Teatro Civico "A. G. sito in Via Parpaglia;
con deliberazione G.C. n. 243 del 27.12.2021 recante da oggetto "Affidamento in concessione in uso del Teatro Civico A. Garau – Rimodulazione linee di indirizzo" sono state stabilite nuove linee di indirizzo per la concessione della struttura comunale;
che l'immobile oggetto della presente concessione risulta individuato in catasto Fabbricati al Foglio 14 particella 7875 sub.2.
con determinazione del Settore Programmazione e Gestione delle Risorse n. 278 del 01/04/2022 è stata indetta la concessione in uso per l'utilizzo del teatro Antonio Garau approvato il bando integrale di affidamento con i suoi allegati e il relativo schema di Contratto;
-con determinazione del Dirigente del Settore Programmazione e Gestione delle Risorse n. **** del **/**/**** è stata disposta la presa d'atto del verbale di gara e conseguentemente aggiudicata la concessione dell'immobile di cui trattasi alla ***** , Via ***** n. **
che la concessione della struttura sarà attivata dalla data odierna;
che la stipula del presente atto consente alla ditta di avere in uso ed in disponibilità il locale indicato nel contratto alle condizioni di seguito stabilite;
che l'edificio risulta sottoposto a vincolo architettonico ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs 42/2004.

CIÒ PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Oggetto della concessione

Il Comune di Oristano, come sopra rappresentato concede in concessione, alla Ditta con sede in, che in persona del suo titolare, come sopra identificato, accetta l'affidamento in concessione dell'immobile di proprietà comunale,

ubicato nella Via Parpaglia a Oristano, identificato in catasto Fabbricati al Foglio 14 particella 7875, sub 2, meglio identificato nelle planimetrie allegate al presente atto come parte integrante e sostanziale.

Il teatro è stato oggetto di completo restauro e riqualificazione da parte del Comune di Oristano, che consegnerà al Concessionario gli spazi identificati nella planimetria allegata alla presente concessione. **Pertanto a seguito di detti lavori, attualmente la fruizione del Teatro riguarda esclusivamente la platea (278 posti) in quanto attualmente non è possibile completare i lavori già previsti e approvati con deliberazione di G.C.n.223 del 27.11.2018, ma è comunque possibile l'utilizzo parziale del Teatro con i soli posti in platea.**

Allo stato attuale devono essere ancora eseguiti dei lavori di completamento che riguardano la parte dell'atrio/foyer e malgrado l'uso parziale dell'immobile, la concessione in oggetto ha lo scopo di restituire alla città il suo Teatro civico in quanto attrezzato per la realizzazione di attività teatrali e di prosa, nonché polo di eccellenza per attività culturali, frattanto che l'Amministrazione potrà completare i lavori futuri che porteranno la capienza massima del Teatro a 398 posti. Tuttavia l'eventuale ripresa dei lavori di completamento non comporterà la risoluzione o interruzione della concessione in argomento.

Pertanto, la presente concessione dell'immobile in argomento riguarderà per l'intera durata la sola parte identificata nell'allegata planimetria.

Di conseguenza qualora l'amministrazione comunale dovesse ultimare gli ulteriori lavori entro il periodo di durata contrattuale della presente concessione, si riserva di valutare la possibilità di assegnare gli ulteriori spazi al concessionario, dalla data di consegna degli spazi ulteriori e sino alla scadenza naturale dell'attuale concessione.

Art. 2 – Durata

La concessione avrà durata di anni 2 (24 mesi) con decorrenza dalla sottoscrizione della Convenzione di Concessione o, in pendenza, dalla data di consegna dell'immobile. La consegna dell'immobile avverrà con apposito verbale, sottoscritto dall'Amministrazione e dal Concessionario.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di consegnare l'immobile nelle more della formale stipulazione della Convenzione di Concessione e, comunque, dopo l'aggiudicazione definitiva.

Al termine della Concessione l'immobile dovrà essere riconsegnato all'Amministrazione Comunale nelle medesime condizioni con cui è stato concesso.

Eventuali danni rilevabili all'atto della riconsegna saranno addebitati al Concessionario, previo verbale di constatazione in contraddittorio.

Art. 3 – Canone di concessione

Non si prevede alcun canone di concessione.

Art. 4 – oneri e obblighi del concessionario

Il concessionario:

dovrà promuovere, organizzare e svolgere attività culturali, con particolare ma non esclusivo riferimento alle rassegne cinematografiche, al teatro di prosa, al teatro dialettale, alla musica ed alla danza, mediante attività di produzione e rappresentazione di spettacoli e concerti.

Inviare, a titolo informativo, la programmazione di ciascuna stagione al Settore Programmazione e gestione delle Risorse e all'Assessorato alla Cultura del Comune di Oristano prima dell'inizio della nuova stagione.

dovrà farsi carico di tutte le spese concernenti l'acquisto di impianti (audio luci, etc.) , attrezzature e macchinari necessari al suo effettivo funzionamento impegnandosi a gestire il

servizio atteso per un periodo di durata così come da contratto;

dovrà farsi carico delle spese di manutenzione ordinaria dei locali concessi, nonché della

pulizia degli stessi (straordinaria e ordinaria), in modo da assicurare la costante idoneità

degli spazi alla presenza di pubblico ed allo svolgimento delle attività di pertinenza;

laddove sussista l'esigenza di attuare interventi di manutenzione straordinaria, questi do-

vranno preventivamente essere concordati ed autorizzati dal Comune;

assumere a proprio carico ogni responsabilità, sia civile che penale, per eventuali danni

arrecati a persone e/o beni di proprietà di terzi, imputabili direttamente o indirettamente ad

esso, per eventi e comportamenti conseguenti l'esecuzione dei servizi. Inoltre, in qualità di

custode dell'immobile, ne risponde in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza od

abuso.

In qualità di custode dell'immobile, dovrà tenere indenne l'Amministrazione Comunale,

quale proprietario del locale, per i danni subiti a causa del danneggiamento dell'immobile o

della distruzione totale o parziale di impianti ed opere verificatisi nel corso della conces-

sione, mediante stipula di polizza con un massimale proporzionato al valore dell'immobile

e comunque non inferiore a 10 milioni di euro; con un numero di sinistri illimitato e avente

validità non inferiore alla durata della Concessione.

La polizza assicurativa dovrà, inoltre, prevedere un limite di RC da incendio a cose di terzi

non inferiore a € 2.000.000,00 (duemilioni).

In alternativa alla stipulazione della polizza che precede, il Concessionario potrà dimostra-

re l'esistenza di una polizza RC, già attivata, avente le medesime caratteristiche indicate

per quella specifica. In tal caso, il Concessionario dovrà produrre un'appendice alla stessa.

Copia della polizza, specifica o come appendice alla polizza esistente, conforme all'origi-

nale ai sensi di legge, dovrà essere consegnata al Settore Programmazione e Gestione delle

risorse del Comune, entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione d'aggiudicazione,

unitamente alla quietanza di intervenuto pagamento del premio. Quest'ultima dovrà essere

presentata con la periodicità prevista dalla polizza stessa, onde verificare il permanere del-

la validità nel corso della durata della Concessione.

Dovrà sostenere a proprio carico le spese relative sia alla voltura di tutte le utenze che alle

successive spese relative alle forniture di acqua e energia elettrica, riscaldamento e raffre-

scamento, rifiuti e in generale tutte quelle spese relative all'utilizzo e al funzionamento

della struttura. A tal fine il Concessionario provvederà a intestarsi i relativi contratti di

utenza, provvedendo alla volturazione entro 30 giorni dalla consegna dell'immobile, soste-

nendo i conseguenti oneri amministrativi e i costi connessi; il Concessionario è tenuto,

inoltre, a provvedere a propria cura e spese agli allacci straordinari delle forniture che si

rendessero necessari in ragione delle specifiche attività svolte. A tal fine si specifica che

competono al concessionario gli oneri suddetti dalla data di consegna dell'immobile sino

all'emissione della fattura al nuovo soggetto intestatario. Pertanto nel periodo transitorio le

spese sostenute dal comune saranno rimborsate dal cessionario al Comune.

Dovrà farsi carico di ogni altra spesa per l'ottenimento delle autorizzazioni/nulla osta ai

fini dell'esercizio del pubblico spettacolo secondo le norme vigenti in materia, ed assolvere

a tutti gli oneri tributari e fiscali inerenti la gestione.

Dovrà assumere il ruolo di titolare delle attività e sarà responsabile del mantenimento delle

condizioni di sicurezza della conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti, dei loca-

li concessi, nonché della pulizia degli stessi, in modo da assicurare la costante idoneità

degli spazi allo svolgimento delle attività programmate.

Avrà il divieto di sub-concedere o locare a terzi il Teatro, salva la possibilità di fare affi-

damento, per la gestione di particolari rami di attività e per la realizzazione di specifiche

iniziative, su figure qualificate operanti nel settore.

Si impegnerà altresì a consentire al Comune la disponibilità della Struttura a titolo gratuito

per 12 giornate nel corso dell'anno solare per le sue iniziative, in qualsiasi giorno della settimana, con gli spazi, le attrezzature e gli impianti, la sala e il palcoscenico, oltre le ulteriori 12 giornate offerte nella proposta tecnica per iniziative istituzionali e manifestazioni patrocinate dal Comune che abbiano scopo benefico e a titolo gratuito. Il Comune avrà cura di comunicare con almeno 15 giorni di preavviso le suddette esigenze in modo da raccordarle con gli impegni eventualmente assunti dal gestore per lo svolgimento delle proprie o altrui attività.

L'Associazione si impegna a realizzare il progetto esecutivo presentato in sede di gara.

Dovrà concedere in uso il Teatro a terzi (Scuole, Enti, Associazioni, Soggetti Sindacali, privati locali e non) che ne facciano regolare richiesta, per lo svolgimento di attività culturali, ricreative, assemblee, convegni e conferenze. Nelle giornate al di fuori da quelle riservate al Concedente Comune di Oristano è previsto il pagamento di tariffe d'uso concordate con il Comune.

Resta inteso che il Comune si ritiene estraneo a qualsiasi controversia dovesse presentarsi tra le parti scaturenti dall'uso condiviso e temporaneo del Teatro da parte del Concessionario a terzi.

Assumere l'impegno a non mutare la destinazione d'uso dei locali: ogni variazione e innovazione ai locali e agli impianti, nonché ogni eliminazione o aggiunta dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale; le opere eventualmente realizzate saranno acquisite alla proprietà dopo l'avvenuto collaudo/certificazione delle stesse.

Garantire l'osservanza di Leggi e di Regolamenti in materia organizzazione di eventi di pubblico spettacolo e il rispetto delle prescrizioni dettate dalla C.C.V.L.P.S. e descritte puntualmente nei verbali di sopralluogo rispettivamente del 27/05/2021 e del 28/09/2021, inerenti la verifica delle condizioni di sicurezza e di agibilità di cui all'art. 80 del T.U.L.P.S. della struttura comunale "Teatro Civico Antonio Garau", con i quali la Com-

missione esprime parere favorevole condizionato all'utilizzo parziale della medesima struttura ai fini dello svolgimento di manifestazioni di pubblico spettacolo.

Si specifica che la struttura non è dotata di apparecchiature audio, video e luci per spettacoli al chiuso. Pertanto, le attrezzature necessarie per la gestione/realizzazione degli eventi sono a totale carico del concessionario. Si specifica che tutte le lavorazioni dove vengono impegnati apparati elettrici ed elettronici dovranno essere eseguite da personale tecnico abilitato.

Dovrà farsi carico dei costi relativi alla esecuzione degli interventi migliorativi proposti nell'offerta tecnica presentata.

Art.6 – Inventario delle dotazioni concesse

Prima che l'attività abbia inizio le parti, redigeranno apposito verbale con l'inventario delle attrezzature, impianti, arredi e quanto altro inerente la struttura ed il funzionamento della stessa.

Art. 7 – Responsabilità

Il Comune di Oristano resta in ogni caso esonerato da qualsiasi responsabilità di seguito elencata a titolo esemplificativo e non esaustivo relativa a:

- danni diretti o indiretti che potessero provenire all'immobile o ai terzi frequentatori, da fatti, omissioni o colpa di terzi in genere, nel corso della concessione;

- eventuali furti all'interno dei locali assegnati;

- eventuali danni a persone o cose in dipendenza di tumulti o risse che dovessero verificarsi durante le attività espletate o comunque consentite dal Concessionario all'interno dei locali e delle aree a lui affidate;

- danni a persone o cose in dipendenza del mancato rispetto delle norme di sicurezza con particolare riferimento alle dotazioni ed impianti di sicurezza, alle vie di esodo, degli obblighi di manutenzione dei beni e degli impianti, del mancato rispetto del controllo

sull'accesso delle persone e sulla verifica dello stato di affollamento degli spazi concessi.

Il Comune di Oristano rimane estraneo all'attività e ai rapporti giuridici e/o di fatto posti in essere a qualunque titolo dal Concessionario, il quale solleva il Comune medesimo da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti a persone e/o cose, anche di terzi, nonché da ogni pretesa e/o azione al riguardo, che derivino in qualsiasi momento e modo dall'esercizio della conduzione. Il Concessionario è obbligato a rispondere direttamente e personalmente di qualsiasi danno, doloso e anche colposo, che per fatto proprio o di suoi collaboratori e dipendenti, dovesse derivare al Comune di Oristano o a terzi, nonché a tenere estranea l'Amministrazione Concedente per tutti i rapporti con i terzi fornitori o utenti e per qualsiasi fatto da cui possa derivare responsabilità per danni a persone o cose in dipendenza dell'attività svolta all'interno dei locali.

Art. 8 – Consegna dell'immobile

L'immobile viene consegnato al Concessionario con un apposito verbale di consegna, redatto in contraddittorio tra le parti con allegata apposita relazione redatta dal Responsabile dell'ufficio tecnico attestante le condizioni dell'immobile, con allegato l'inventario dei beni.

Il verbale andrà a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto di concessione.

Il Concessionario è costituito custode del bene concesso e dovrà utilizzare lo stesso con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il Concessionario si obbliga ad osservare le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile e si obbliga a non compiere atti o tenere comportamenti che possano recare molestia o disturbo ad altre persone e/o attività produttive e abitative limitrofe.

Qualsiasi modifica alla struttura dei locali assegnati dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale concedente.

Alla scadenza della presente concessione, il Concessionario sarà tenuto a riconsegnare il

bene in buono stato di conservazione e regolare funzionamento, salvo il normale deperimento d'uso.

Nulla è dovuto al Concessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili né per eventuali migliorie apportate all'immobile. In tale occasione si procederà al controllo, in contraddittorio tra le parti, in base allo stato di consistenza di cui al precedente articolo, con eventuale rimborso a carico del Concessionario in caso di danni.

Art.9 – Riconsegna dell'immobile

Scaduto il contratto, il concessionario, mediante la redazione di apposito verbale di riconsegna sottoscritto dalle parti, deve restituire gli impianti, le attrezzature, gli arredi e quant'altro indicato nell'inventario di cui al punto precedente, nello stato in cui sono stati consegnati o acquisiti, salvo il normale deperimento dovuto all'uso. Ogni eventuale danno accertato comporta per il concessionario l'obbligo del relativo risarcimento. Il relativo inventario verrà congiuntamente integrato con le eventuali dotazioni o migliorie, già preventivamente autorizzate dal Comune di Oristano e di fatto rientranti nelle fattispecie trattate nel punto 6 del Bando di Concessione.

Art. 10 – Divieti

E' fatto divieto al Concessionario di utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata. E' vietata la cessione del contratto di concessione e la subconcessione.

E' fatto divieto al Concessionario di apportare modifiche alla struttura, senza farne preventiva richiesta scritta, tramite PEC e successiva autorizzazione scritta del Comune.

La composizione societaria, o il titolare nel caso di ditta individuale, non potrà essere modificata, per tutta la durata della concessione, a pena di decadenza del presente contratto, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 11 – Clausola risolutiva espressa

Il presente contratto deve intendersi automaticamente risolto ai sensi e per gli effetti di cui

all'art. 1456 c.c. nei seguenti casi:

- mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità previste, delle

somme eventualmente dovute;

- mancato rispetto degli obblighi di custodia;

- violazione reiterata degli obblighi contrattuali;

- inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazio-

ne dei contratti collettivi;

- omessa manutenzione, degrado o uso improprio dei locali;

- cessione del contratto di concessione o subconcessione;

- modificazioni dell'immobile non preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Co-

munale;

La risoluzione in tali casi opera di diritto, qualora l'Amministrazione Comunale comunichi

per iscritto tramite PEC al Concessionario di volersi avvalere della clausola risolutiva ex

art. 1456 del Codice Civile.

Art. 12 - Risoluzione per grave inadempimento

Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento

di non scarsa rilevanza ai sensi dell'art. 1455 del Codice Civile.

La risoluzione del contratto comporta la ripresa in possesso da parte dell'Amministrazione

Comunale dei locali e pertanto il conduttore dovrà ripristinare lo stato dei locali.

Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal Concessionario.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esperire ogni azione per il risarcimento

dell'eventuale maggior danno subito e delle maggiori spese sostenute in conseguenza della

risoluzione del contratto.

Art. 13 – Decadenza

Costituiscono motivi di decadenza dal contratto:

- motivi di pubblico interesse;

- perdita dei requisiti richiesti;

- provvedimenti emessi dal Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 267/2000, a carico del

Concessionario per motivi di sicurezza urbana;

la sospensione o revoca dell'autorizzazione per l'esercizio per effetto di provvedimenti

amministrativi inerenti a fatti causati dal Concessionario o a lui imputabili.

Dichiarata la decadenza, il Comune si reimetterà nel diritto di libera disponibilità della

struttura e potrà anche stabilire un risarcimento danni a carico del Concessionario.

Art. 14 -Disdetta

La facoltà di disdetta anticipata da parte del Concessionario potrà essere esercitata con

preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi tramite PEC.

Art. 15 – Controversie

Le controversie che dovessero insorgere per l'esecuzione del presente contratto e che non

si siano potute definire in via bonaria, saranno deferite al giudice ordinario. Foro compe-

tente è quello di Cagliari.

Art. 16 – Spese contrattuali

Tutte le spese di bollo, registro, copie atti, ecc., dipendenti dal presente contratto, sono a

totale carico della controparte. Il Concessionario al momento della sottoscrizione del pre-

sente atto, presenta la ricevuta attestante l'avvenuto versamento dell'importo di € (

.....),

Art. 17 –Documenti che fanno parte del contratto

Fa parte del presente contratto e viene materialmente allegata le planimetrie dell'immobile

individuate le aree oggetto della concessione, il bando di gara e l'offerta presentata dal

Concessionario e il verbale di consegna.

Art. 18 - Trattamento dati

Il Concessionario autorizza l'Amministrazione concedente a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di concessione (Regolamento UE 679/2016) e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 19 - Disposizioni finali

Il presente contratto non può essere modificato se non a mezzo di atto scritto; nello stesso modo devono essere provate le eventuali modifiche.

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto le parti si riportano alle disposizioni di legge vigenti in materia di concessione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, le norme del Codice Civile e le altre leggi attinenti.

Art. 20 – Domicilio

A tutti gli effetti del contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza giuridica, il Concessionario elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli non li occupi o comunque detenga, presso la propria sede legale.

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alle clausole di cui agli artt. da 1 a 21.

Il presente atto che scritto in forma elettronica da un mio collaboratore e sotto la mia direzione, ne è data lettura, compresi gli allegati, ai comparenti i quali trovatolo conforme alla loro volontà lo sottoscrivono.

Occupi numero *** pagine e parte della **^ sin qui.