

## Comune di MELENDUGNO

### CAPITOLATO D'ONERI PER LA GESTIONE DEL CINEMA TEATRO COMUNALE.

Il Comune di Melendugno è proprietario del Cinema Teatro “ex Jolly” posto in piazza Risorgimento. Denominato “Nuovo Cinema Paradiso”.

Il Comune di Melendugno, pur svolgendo il suo specifico ruolo di indirizzo nelle politiche culturali del territorio, intende affidare a terzi la gestione delle attività del Cinema Teatro Comunale.

#### **Art. 1 - Oggetto della concessione**

Oggetto del presente capitolato è la gestione dell'immobile suddetto per l'attività cinematografica, teatrale e di spettacoli in generale mediante concessione da conferirsi a ditta individuale o societaria, Associazioni di imprese, Cooperative, società in genere in possesso dei requisiti di legge per l'espletamento delle attività cinematografiche.

Si dà atto che trattasi di concessione di servizio e che, ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. n. 163/2006, al presente appalto non si applicano le disposizioni del citato Decreto. Pertanto sono ritenute applicati soltanto le norme del D.Lgs. n. 163/06 espressamente richiamate.

Il presente capitolato sarà pubblicato sul sito internet del Comune e all'albo pretorio. Il bando verrà pubblicato oltre che sul sito internet istituzionale dell'ente e all'albo pretorio, su un quotidiano a diffusione nazionale e per estratto sulla G.U.R.I.

#### **Art. 2 – Criteri di valutazione dell'offerta**

La concessione in oggetto sarà affidata mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

La valutazione dell'offerta sarà effettuata secondo i seguenti criteri:

1. offerta economica massimo punti 40
2. offerta tecnica massimo punti 60, che si compone di:
  - progetto economico di gestione massimo punti 30
  - progetto culturale massimo punti 30

In particolare per quanto attiene la valutazione del *progetto economico* di gestione (max punti 30) il punteggio sarà attribuito tenendo conto di:

- a) Progetto di promozione e rilancio dell'attività cinematografica **e teatrale**;
- b) Eventuale messa a disposizione dei locali in gestione per lo svolgimento di iniziative promosse dal comune, oltre a quella prevista dal presente capitolato;
- c) Valutazione del piano finanziario relativamente alle risorse finanziarie ed umane messe a disposizione per la gestione;
- d) Valutazione di eventuali sconti o particolari tariffe più vantaggiose per determinate categorie applicate rispetto alle tariffe previste dal Comune;
- e) **Fornitura di proiettore digitale per le proiezioni in 3D.**

Per quanto attiene invece la valutazione del *progetto culturale* il punteggio (max punti 30) sarà attribuito tenendo conto di:

- a) il collegamento con le realtà culturali e associazionistiche presenti sul territorio;
- b) il progetto generale di programmazione culturale con particolare riferimento ai progetti che si vogliono realizzare anche in maniera integrata con l'ente locale;
- c) il progetto di promozione e sviluppo dell'attività cinematografica **e teatrale** nell'ambito dell'educazione permanente.

#### **Art. 3 – Individuazione ed assegnazione dei locali**

I locali affidati in concessione dal Comune per la gestione sono i seguenti: Cinema Teatro “ex

Jolly”, ubicato in p.zza Risorgimento – Melendugno, come da planimetria allegata.

#### **Art. 4 – Utilizzazione locali**

Il Cinema Teatro Comunale dovrà essere utilizzato **come sala cinematografica e teatrale**. I locali potranno essere altresì utilizzati, per concerti, intrattenimenti artistici, convegni, presentazioni e altre manifestazioni di natura culturale, ricreativa, anche con risvolti commerciali autorizzati dal Comune, purché consentite dalle vigenti disposizioni di legge e con esclusione di attività che potrebbero comportare danni alla struttura e alle attrezzature dell’immobile.

Il Comune si riserva la facoltà di utilizzare l’immobile per la propria programmazione teatrale per un massimo di n. 7 giornate, per le quali il soggetto gestore dovrà mettere a disposizione gratuitamente il locale, l’attrezzatura ed il personale per il corretto svolgimento di detta programmazione. Gli oneri e gli eventuali introiti derivanti dalla programmazione comunale saranno di esclusiva competenza del Comune. A tali giorni si aggiungono gli ulteriori previsti all’art. 8 lett. q).

#### **Art. 5 - Durata**

La durata della concessione è fissata in anni quattro dalla stipula del contratto. Resta vietato il tacito rinnovo e/o la subconcessione. E’ tuttavia facoltà dell’Amministrazione Comunale risolvere il contratto anticipatamente per inosservanza degli obblighi contrattuali.

E’ data facoltà al Comune alla scadenza del rapporto di rinnovare il rapporto per un altro anno.

#### **Art. 6 – Decadenza e revoca**

Il concessionario viene dichiarato decaduto dal presente affidamento della gestione nel caso di gravi e colpevoli inadempienze agli obblighi assunti con il contratto.

L’affidamento della gestione del Cinema Teatro per lo svolgimento delle attività può essere revocato in qualsiasi momento per sopravvenute esigenze di pubblico interesse dando al concessionario un preavviso di sei mesi.

#### **Art. 7 – Programmi ed attività**

Il concessionario s’impegna a realizzare una programmazione cinematografica **e teatrale** qualificata sia sotto il profilo culturale che commerciale con continuità e regolarità **per almeno cento giorni l’anno**.

La programmazione o altre attività integrate è condotta dal concessionario in collaborazione integrata con l’Amministrazione Comunale.

#### **Art. 8 – Oneri e obblighi del concessionario**

Il concessionario dovrà:

- a) Rispettare eventuali linee di indirizzo generali fissate dall’Amministrazione Comunale in ambito culturale.
- b) Garantire la manutenzione ordinaria delle strutture consegnate in gestione, e precisamente:
  - pulizia e manutenzione della pavimentazione;
  - manutenzione e controllo periodico della macchina di proiezione messa a disposizione dal concessionario;
  - manutenzione e controllo dello schermo, sipario ed attrezzatura in genere;
  - manutenzione e controllo dell’impianto elettrico con particolare attenzione a quello d’emergenza;
  - manutenzione e controllo dei bocchettoni idraulici e dell’impianto antincendio;
  - manutenzione e controllo delle aperture di sicurezza e dei maniglioni antipanico;

- manutenzione e controllo degli estintori;
- c) Garantire la manutenzione e pulizia dopo ogni spettacolo, attività o manifestazione ed ogni qualvolta risulti necessario;
- d) Provvedere in maniera idonea ai servizi di funzionamento degli impianti di climatizzazione, di acqua ed energia elettrica, nonché manutenzione ordinaria degli impianti elettrici idrici, igienico – sanitari, ecc.;
- e) Provvedere alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti fissi e mobili e di tutti gli arredi ed attrezzature affidate;
- f) **Pagare tutte le spese per consumi di acqua e telefono, mentre per le spese di energia elettrica e gas le stessa saranno suddivise nella misura del 40% a carico del Comune e del 60% a carico del concessionario.** A tal fine il concessionario provvederà ad intestarsi i relativi contratti di utenza, sostenendo gli oneri amministrativi e finanziari connessi;
- g) Pagare le spese per l'assicurazione, di importo congruo da concordarsi con l'amministrazione comunale, contro furto, responsabilità civile verso terzi e quanto altro, necessario per tenere sollevato il Comune da ogni pretesa di rivalsa da parte di chiunque. Il concessionario è tenuto a munirsi di tali assicurazioni e garanzie prima di avere in consegna la struttura;
- h) Provvedere alla esecuzione di prestazioni e lavori di manutenzione ordinaria tutte le volte che siano richiesti dall'Amministrazione Comunale, su segnalazione dell'Ufficio Tecnico al cui personale il concessionario dovrà sempre garantire l'accesso alla struttura per sopralluoghi o verifiche;
- i) sono a esclusivo carico del concessionario le spese per le riparazioni dei mezzi utilizzati a titolo esclusivo quali a titolo esemplificativo la macchina da proiezione, schermo oltre alle spese per prodotti di pulizia, disinfettanti, materiale di consumo, ecc;
- j) Provvedere al personale di custodia e di manutenzione, nonché al personale tecnico per il funzionamento delle attrezzature, in possesso delle professionalità adeguate allo svolgimento delle attività e delle necessarie abilitazioni
- k) Provvedere al personale con funzioni di vigilanza nel corso delle rappresentazioni cinematografiche e teatrali, nonché gestione del servizio di biglietteria;
- l) Provvedere alla 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; sostenimento delle spese relative al personale occorrente per montaggi e smontaggi ed aiuti di palcoscenico nei casi in cui siano necessari;
- m) Provvedere al versamento delle imposte (es. SIAE);
- n) Provvedere al pagamento delle pellicole cinematografiche ed eventuali compagnie teatrali. Il concessionario è intestatario del borderò e beneficia degli incassi, di conseguenza è responsabile nei confronti della SIAE e risponde delle imposte ad essa dovute;
- o) Assumersi la "gestione della sicurezza" del locale secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- p) **Consentire l'utilizzazione da parte del Comune dei locali del Cinema Teatro affidati per lo svolgimento di qualsiasi iniziativa, manifestazione o evento per un massimo di quaranta giorni all'anno con esclusione dei giorni festivi nei mesi di novembre, dicembre gennaio e febbraio;**
- q) Garantire la fornitura di un **proiettore professionale** e di tutta l'apparecchiatura necessaria per il suo corretto utilizzo e fruizione da parte degli spettatori delle proiezioni entro mesi sei dall'inizio della concessione e per tutta la durata della stessa. **In ogni caso l'attivazione delle proiezioni dovrà essere garantita entro un mese dall'aggiudicazione.** Al termine della concessione detta apparecchiatura rimarrà di proprietà del Comune.

#### **Art. 9 - Impegni del Comune**

Il Comune corrisponderà al concessionario un canone lordo annuo per la gestione il cui ammontare è quello scaturito dal ribasso, offerto in sede di gara, sull'importo di Euro **25.000 oltre IVA** posto a base d'asta.

Il Comune si impegna altresì a collaborare col concessionario per l'ottenimento di finanziamenti per il miglioramento dell'immobile in concessione, per la sua gestione e per l'attività cinematografica.

#### **Art. 10 – 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. In ogni caso il concessionario non avrà diritto ad alcun rimborso né potrà avanzare alcuna pretesa per le spese sostenute per modifiche o migliorie apportate alla struttura, alla scadenza del contratto di concessione. Qualora il contratto si interrompesse per revoca anticipata o pronuncia di decadenza, le spese di migliorie concordate con il Comune, saranno riconosciute al concessionario.

Il concessionario potrà provvedere a proprie spese ad ulteriore arredamento del locale bar nonché all'arredamento dei restanti locali concessi in uso. Detto arredamento resterà di proprietà del concessionario che dovrà provvedere per la sua manutenzione per tutta la durata della concessione. L'esercizio del Bar è da intendersi come mera attività interna e circoscritta ai soli fruitori della sala. Essa, pertanto, non è un pubblico esercizio e non potrà essere aperta durante l'orario di inattività della sala cinematografica.

Restano ad esclusivo onere del concessionario tutte le azioni, anche di manutenzione straordinaria, e gli eventuali adempimenti necessari per l'attivazione di detto servizio.

#### **Art. 11 – Funzioni di indirizzo e controllo**

Sono riservate al Comune le funzioni di indirizzo e di controllo sulla struttura 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.

#### **Art. 12 – Tariffe**

Il concessionario è obbligato ad applicare le tariffe fissate dal Comune per la fruizione del servizio. Dette tariffe devono intendersi come importi massimi ed è rimessa alla libera determinazione del concessionario l'eventuale applicazione di sconti o particolari tariffe più vantaggiose per determinate categorie di utenti.

#### **Art. 13 - Verifiche**

Alla fine di ogni anno il concessionario dovrà presentare all'Amministrazione Comunale apposito rendiconto economico e una dettagliata relazione sull'andamento della programmazione, della promozione e della gestione del Cinema-teatro da cui si evinca anche il monitoraggio sulla partecipazione dell'utenza al servizio e sull'osservanza delle linee di indirizzo fissate dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 14 – Diritti, oneri e responsabilità**

La gestione dei locali e delle attività viene esercitata dal concessionario a proprio esclusivo rischio e con esonero del Comune da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi. L'esercizio della pubblicità all'interno dei locali interessati alle attività spetta al concessionario medesimo che lo eserciterà nel rispetto della normativa vigente.

#### **Art. 15 – Risultati della gestione**

Per la rilevazione dei risultati economici della gestione il concessionario terrà una contabilità separata ed analitica in entrata ed in uscita. Entro il 31 marzo di ogni anno il concessionario presenterà al Comune il rendiconto relativo all'anno precedente.

## **Art. 16 – Utili e perdite di gestione**

Eventuali utili o perdite resteranno a totale vantaggio o carico del concessionario. Il Comune in nessun modo potrà ripianare o integrare eventuali disavanzi della gestione, che rimangono quindi ad esclusivo carico del concessionario.

## **Art. 17 – Consegna locali**

La consegna dei locali, degli arredi e delle attrezzature avverrà contestualmente alla stipula del contratto. All'atto della consegna dei locali verrà redatto il verbale di consegna con il relativo inventario delle attrezzature e degli arredi collocati nei locali o ambienti affidati firmato da un rappresentante dell'Amministrazione comunale e da un rappresentante del concessionario.

Tutti i materiali, attrezzature ed arredi non potranno essere asportati, modificati o sostituiti senza il preventivo benestare del Comune.

Il materiale e tutto quanto viene concesso deve essere restituito al termine dell'affidamento in perfetto stato di efficienza salvo il normale deperimento dovuto all'uso. L'immobile verrà consegnato agibile, munito di Certificato di prevenzione incendi e delle certificazioni di conformità relative agli impianti. In caso di modifica della normativa il concessionario dovrà segnalare all'ente proprietario la necessità per l'adeguamento degli impianti stessi e quant'altro richiesto per garantire l'agibilità della struttura.

## **Art. 18 – Manutenzione dei locali**

Il concessionario si impegna a mantenere in buono stato i locali.

In particolare il concessionario provvederà alle spese di gestione dei locali comprese le spese di pulizia, custodia e vigilanza e di ordinaria manutenzione. Il concessionario si impegna a tenere un registro per le operazioni e le spese di ordinaria amministrazione.

Le spese per opere di manutenzione straordinaria restano a carico del Comune.

## **Art. 19 – Incarichi ed affidamenti esterni**

Per lo svolgimento delle attività di gestione, o di parte di esse, il concessionario può comunque avvalersi, ove lo ritenga necessario ed utile, per il miglioramento della qualità della gestione e della programmazione cinematografica di specifiche professionalità di settore.

Il concessionario, a sua volta, potrà affidare anche a propri soci la gestione tutta o in parte, delle attività oggetto del presente bando, previa specifica autorizzazione del Comune. In tal caso l'Amministrazione Comunale avrà sempre come referente il concessionario, il quale risponderà degli impegni assunti nel contratto.

## **Art. 20 – Utilizzo dei locali da parte di terzi**

Il concessionario si impegna a consentire, in conformità alla natura dei locali e compatibilmente con la propria programmazione, l'utilizzo dei locali stessi per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 1 anche a terzi che ne facciano richiesta.

Il concessionario è tenuto a vigilare che tutte le iniziative si svolgano con le modalità, ed entro i limiti fissati dalle leggi vigenti.

## **Art. 21 – Permessi ed autorizzazioni**

Per la gestione dei locali affidati e per lo svolgimento delle attività di cui al presente capitolato, ivi compresa la gestione del bar annesso al cinema, il concessionario dovrà essere in possesso dei

requisiti previsti dalla legge, dei permessi e delle autorizzazioni necessarie.

#### **Art. 22 - Assicurazioni**

Tutte le assicurazioni per la corretta gestione dei locali affidati e per lo svolgimento delle attività (1- Responsabilità civile connessa all'esercizio delle attività, 2- Assicurazione contro danni eventualmente causati alle strutture ed attrezzature in disponibilità) devono essere sottoscritte dal concessionario prima dell'inizio delle attività. Il concessionario è obbligato a fornirsi di idonea polizza assicurativa per tutto il periodo di gestione del Cinema Teatro con riferimento ai danni che possano derivare a persone o cose a seguito di incidenti durante le manifestazioni cinematografiche o teatrali. Copie delle polizze assicurative dovranno essere consegnate al Comune.

Il concessionario dovrà comunque provvedere ad assicurare contro gli infortuni il personale esterno eventualmente adibito alle attività.

#### **Art. 23- Assicurazione dell'immobile**

L'assicurazione contro gli incendi del locale in gestione, compresi gli arredi, è a carico del Concessionario.

#### **Art. 24 - Spese**

Fanno carico al concessionario le spese contrattuali, ivi compresa la registrazione.

#### **Art. 25 – Subconcessione e cessione**

E' vietata la sub concessione e la cessione a terzi.

Il concessionario potrà concedere in uso a terzi unicamente la gestione del bar. Il Comune resterà estraneo dal rapporto contrattuale che riguarderà unicamente il concessionario ed il concessionario del bar. Prima di procedere per l'affidamento il concessionario dovrà comunicare il nominativo del concessionario individuato al Comune per l'assenso.