AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE E GESTIONE DEL TEATRO STUDIO DI VIALE A. OROBONI N. 14 - ROVIGO

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI

ARTICOLI

1. Definizioni
2. Oggetto e obiettivi
3. Descrizione dell'immobile
4. Durata della concessione
5. Doveri del concessionario
6. Responsabilità gestionale ed assicurazioni
7. Personale
8. Canone
9. Tariffe massime per uso locali da parte di terzi
10. Modalità di gestione
11. Controllo e risoluzione del contratto
12. Stipula e spese contrattuali
13. Foro di competenza

ART. 1 DEFINIZIONI

1. Ai fini della corretta interpretazione del presente Capitolato Tecnico, di seguito denominato per brevità Capitolato, si intendono:

a) per "Amministrazione comunale", "Comune" o "Ente utilizzatore", il Comune di Rovigo, quale stazione appaltante che procede all'aggiudicazione del servizio oggetto del presente capitolato;

b) per "concessione", il contratto a titolo oneroso ai sensi del D.lgs. 50 del 2016, stipulato per iscritto tra l'Amministrazione e un operatore economico "concessionario", avente per oggetto la gestione del "Teatro Studio", di seguito meglio individuato, per la valorizzazione e utilizzazione del suo spazio, attraverso iniziative che permettano di mantenerlo vivo e partecipato, privilegiando la sinergia con associazioni e gruppi locali ; -

c) per "Concessionario" o "Associazione", i soggetto prescelto dall'Amministrazione, cui la stessa affida l'esecuzione del contratto secondo le modalità definite nel presente capitolato, integrate con le indicazioni dell'offerta;

d) per "contratto", l'atto negoziale con cui verranno ad essere formalizzati i rapporti tra l'Amministrazione e il soggetto prescelto come Concessionario;

e) per "immobile" o "bene" o "struttura", il fabbricato denominato "Teatro Studio"sito in Viale A. Oroboni, n. 14 di Rovigo , meglio descritto all'art. 2 del presente Capitolato, presso cui il Concessionario realizzerà le[1] attività previste dal presente capitolato, dal contratto e dalle offerte (tecnica ed economica) presentate dal concessionario in sede di gara;

f) per "verbale di consegna dell'immobile" si intende il verbale con cui l'Ente affida al Concessionario la custodia dell'immobile, successivamente alla presa d'atto da parte di entrambe le parti delle condizioni generali in cui si trova l'immobile ed i beni in esso contenuti.

ART. 2 OGGETTO E OBIETTIVI

1. Oggetto del presente atto è la concessione e gestione dello spazio teatrale denominato "Teatro Studio" sito in Rovigo Viale A. Oroboni, 14 e riguarda sia la gestione tecnica della struttura che la gestione delle attività culturali attraverso l'effettuazione di "spettacoli teatrali e musicali" in particolare nei settori della musica, dell'operetta, della lirica, della prosa, della danza, del mimo. Con possibilità per il concessionario di mettere lo spazio teatrale denominato "Teatro Studio" a disposizione di terzi sempre per la realizzazione dei fini a cui è destinato. In tal caso le tariffe massime che il concessionario potrà applicare ai fruitori sono quelle stabilite nel successivo art.9.

2. La gestione dello spazio teatrale dovrà perseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- offerta di spettacoli, rassegne e attività culturali in particolare nei settori dello spettacolo dal vivo dedicati

alla sperimentazione e ricerca teatrale di nuovi linguaggi scenici con attenzione ai bisogni e alle attese dei diversi pubblici del territorio, con particolare attenzione al pubblico delle giovani generazioni;
- coinvolgimento nelle attività culturali di realtà singole e associate presenti e operanti sul territorio;
- promozione della vita sociale e culturale della comunità in collaborazione e sinergia con le politiche culturali attuate dall'Amministrazione Comunale di Rovigo.

ART. 3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1. L'immobile, di proprietà dell'Amministrazione Comunale e sito in Rovigo, Viale Oroboni, n. 12, è identificato catastalmente al NCEU dell' agenzia del territorio di Rovigo, nel foglio 21 della sezione urbana di Rovigo con numero di particella 356 ed è costituito da un fabbricato ad unico piano con sala centrale di ampie dimensioni adibita a "Laboratorio Teatrale" e locali laterali di servizio alla stessa ad uso ufficio, guardaroba, servizi igienici, spogliatoi, sala prove, sala registrazione, ed altro come meglio individuato nella planimetria agli atti dell'Ufficio Patrimonio del Comune e a disposizione per la visione ai soggetti interessati.
2. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione ed è predisposto per lo svolgimento di attività culturali ad indirizzo prevalentemente teatrale, in quanto dotato di attrezzature, arredi, palcoscenico e impianti luce che si presentano in discreto stato di manutenzione. (elencati nell'inventario che verrà allegato al contratto disciplinante la concessione).
3. La struttura è dotata di licenza di agibilità rilasciata il 31/03/2022 prot n. 5384.
4. Il Comune metterà a disposizione il fabbricato e i beni mobili in esso contenuti e meglio descritti nella nell'inventario redatto dall'Ufficio Economato dell'Ente e da esso detenuto, nelle condizioni generali in cui si trovano e che risulteranno da specifico verbale che sarà redatto e sottoscritto dalle parti al momento in cui l'immobile sarà messo nella disponibilità del concessionario.

ART. 4 DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione d'uso avrà durata di **anni 4** (anno) con decorrenza dal giorno **1 luglio 2023**. L'Amministrazione si riserva di esercitare l'opzione di rinnovo per periodo di ulteriori due anni alle stesse medesime condizioni. Può essere disposta esclusivamente per il tempo strettamente necessario per l'espletamento delle procedure per l'individuazione di un nuovo concessionario, una proroga tecnica del contratto di concessione per un periodo massimo di sei mesi.

ART. 5 DOVERI DEL CONCESSIONARIO

1. L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del Concessionario la richiesta e l'ottenimento di nulla osta, permessi, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'espletamento delle attività ed a ottemperare alle disposizioni di legge in materia, senza che la concessione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Rovigo e/o di altri enti pubblici.
2. Il Concessionario è il solo ed unico responsabile delle spese e degli impegni riguardanti l'organizzazione dell'attività svolta e si assume la responsabilità della gestione tecnica degli impianti e delle attrezzature di proprietà dell'Amministrazione Comunale (ivi compresa la manutenzione ordinaria)connessi alla realizzazione degli spettacoli e delle varie attività svolte all'interno del Teatro Studio.
3. Il Concessionario risponde direttamente ed invia esclusiva degli eventuali danni causati a terzi o a cose di terzi e derivanti da azioni od omissioni legate anche alla gestione/uso del Teatro stesso e/o allo svolgimento delle attività per le quali è stato concesso.
4. Il Concessionario per tutto il periodo di durata del contratto risponde inoltre dei danni causati all'immobile, agli impianti, ai macchinari ed agli arredi del Comune, anche se imputabili ai suoi dipendenti od agli utenti del servizio. A tale proposito, prima della stipulazione del contratto dovrà produrre adeguata polizza assicurativa R.C.T., come successivo art. 6.
5. Il Comune di Rovigo è sollevato da qualsiasi obbligo o responsabilità concernente le retribuzioni, i contributi assicurativi e previdenziali, l'assicurazione contro gli infortuni del personale impiegato dal concessionario, che pertanto resteranno a carico del concessionario, il quale è tenuto altresì ad osservare e a fare osservare a detto personale le disposizioni normative in merito alla sicurezza dei lavoratori.
6. Per qualsiasi intervento di ristrutturazione o altro tipo di miglioria sui locali concessi è tassativamente richiesta una preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale e dagli competenti uffici, al fine di concordare la necessità degli interventi e la congruità della spesa. In caso di mancata preventiva autorizzazione, non verrà riconosciuto alcun rimborso delle spese sostenute dal concessionario.

7. Oltre a tutte le spese di manutenzione ordinaria, sono a carico del concessionario le spese di allacciamento, intestazione e gestione relative alle utenze (luce, acqua, gas, Tari), mentre quelle per la manutenzione straordinaria restano in capo all'Amministrazione Comunale.
8. Sono inoltre a carico del Concessionario tutti gli oneri connessi alla gestione del bene e delle attività programmate, in cui è compresa la custodia e la pulizia della struttura e dei beni mobili in essa contenuti, gli oneri per la sicurezza, tributi, imposte e tasse.
9. Il Concessionario deve pertanto provvedere a sue spese :
- alla Custodia e vigilanza sull'immobile e sui beni mobili in esso contenuti;
- a effettuare entro 15 giorni dalla stipula del contratto le volture per gli allacciamenti per luce, acqua, gas dei contratti intestati al Comune;
- entro 15 giorni dalla cessazione degli effetti della concessione, al rilascio dei locali, che devono tornare nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale in perfetto stato di conservazione, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso e ivi comprese le eventuali migliorie;
- entro il medesimo termine, al ritiro degli arredi e delle attrezzature ivi presenti, esclusi quelli indicati nell'allegato al verbale di cui all'art. 1 lettera f);
- al mantenimento dell'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare in tale stato all'Ente, al termine della concessione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso; (in caso di deterioramento dell'immobile, imputabile a dolo o a colpa del Concessionario, esso è tenuto al ripristino o al risarcimento del danno per equivalente);
- all'uso e gestione dell'immobile per attività lecite e conformi al fine per il quale ne è stata disposta la consegna al Concessionario;
- alle spese dirette a recuperare l'utilità del Bene andate perdute per cause connesse all'uso e godimento dello stesso. Gli oneri di straordinaria manutenzione (ossia quegli interventi volti a ripristinare quelle utilità di cui l'immobile sia stato privato per cause indipendenti dall'uso che il Concessionario ne abbia fatto) saranno a carico del Comune;
- alla richiesta e all'ottenimento di eventuali pareri da parte di pubbliche amministrazioni e il compimento degli atti necessari all'avvio dell'attività proposte nell'offerta tecnico qualitativa prodotta in sede di gara, quali servizi aggiuntivi migliorativi;
- all'assunzione, a proprio totale carico, di tutti gli oneri derivanti dall'attuazione del D.lgs. 81/2008 in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del personale dipendente e/o collaborante con il Concessionario, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in materia.
10. Tra gli adempimenti legati alla ordinaria manutenzione ed a carico del Concessionario , rientrano quelli di seguito indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo:
- pulizia e disinfezione dei locali, delle poltroncine e di tutte le sedute;
- ripristino di imbiancature e verniciature (pareti e infissi);
- sostituzione di vetri e serrature, riparazione e sostituzione di porte e finestre;
- controllo e manutenzione dell'impianto elettrico, con particolare attenzione a quello di emergenza, compresa la riparazione/sostituzione di apparecchiature tecnologiche per tutte le parti che costituiscono materiale di ordinario utilizzo e consumo;
- controllo e manutenzione dell'impianto idro-termo-sanitario: riparazione e/o sostituzione di tubazioni a vista, docce, rubinetti, scarichi, wc ecc.; stasatura di tubazioni o scarichi esterni, vuotatura dei pozzi biologici; manutenzione periodica delle caldaie e centrali termiche secondo la normativa vigente, compilazione ed aggiornamento del "libretto di centrale" ed assunzione dell'onere di "terzo responsabile";
- controllo e manutenzione del sistema antincendio e degli estintori;
- controllo e manutenzione delle aperture di sicurezza, dei maniglioni antipanico e di tutti i dispositivi di sicurezza;
- riparazione e ripristino di arredi ed attrezzature per garantirne funzionalità e sicurezza.
11. L'aggiudicatario provvederà anche a rifornirsi a sue spese di tutto il materiale di consumo necessario per il funzionamento del teatro.
12. E' **vietata**, se non espressamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, la sub-concessione totale o parziale a terzi, anche gratuita, del bene, pena la revoca della concessione.

ART. 6 RESPONSABILITÀ GESTIONALE ED ASSICURAZIONI
1. Il Concessionario è costituito custode del bene concesso.
2. Il Concessionario dovrà essere in possesso di tutte le autorizzazioni previste dalla normativa vigente per lo svolgimento delle attività di cui alla presente concessione.
3. Il Concessionario dovrà tenere indenne il Comune da ogni danno e da qualsiasi responsabilità verso terzi ,

conseguenti all'attività di gestione della struttura, ivi inclusi gli impianti, i macchinari e gli arredi, anche se imputabili ai suoi dipendenti od agli utenti del servizio. Esso sarà tenuto a rispondere anche dei danni causati, in vigenza del contratto, all'immobile ed ai mobili del Comune di Rovigo. Di conseguenza, prima della sottoscrizione del contratto disciplinante il rapporto di concessione di cui al presente capitolato, il Concessionario, a copertura dei rischi di cui ai precedenti periodi, dovrà stipulare adeguata **polizza assicurativa R.C.T.** con una Compagnia assicuratrice di primaria importanza e per un massimale non inferiore a **5 milioni di euro** .
Nella preindicata polizza, il Comune di Rovigo dovrà risultare espressamente incluso nel novero dei terzi.
4 E' compito del Concessionario gestire i locali nel rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per lo svolgimento di pubblici spettacoli, attenendosi senza eccezioni ai limiti di capienza previsti. Nessuna responsabilità può essere attribuita all'Amministrazione comunale per l'inosservanza di tale normativa.
5. Il Concessionario dovrà tempestivamente comunicare alla Amministrazione comunale qualsiasi evento che abbia provocato danni ai beni in custodia, nonché furti o manomissioni, anche ai fini dell'attivazione delle opportune coperture assicurative.

ART. 7 PERSONALE

1. Il Concessionario dovrà ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri eventuali dipendenti e/o collaboratori professionali in base alle disposizioni legislative, ai regolamenti vigenti in materia di lavoro, di assicurazione sociale e prevenzione infortuni. Si impegna inoltre all'applicazione del CCNL del Settore e degli eventuali contratti integrativi in vigore e a corrispondere, entro la scadenza, la regolare contribuzione.
2. L'Amministrazione comunale resta estranea a qualunque controversia che dovesse eventualmente sorgere tra il personale impiegato e il Concessionario, così come non si potrà porre a carico dell'Amministrazione comunale la prosecuzione di rapporti del lavoro o di incarico con detto personale a conclusione o in caso di sospensione della concessione.
3. Il Concessionario dovrà dichiarare all'Amministrazione comunale il nominativo e il recapito del responsabile della gestione della struttura.

ART. 8 VALORE DELLA CONCESSIONE E CANONE

1. Il valore della concessione considerato l'eventuale rinnovo di ulteriori sei anni è stato determinato in via presuntiva in euro **45.000.00** al netto di Iva, sulla base dei ricavi di gestione ottenuti durante l'intero periodo concessorio e derivati unicamente dal noleggio a terzi dell'immobile. Tale valore è comunque da considerarsi meramente indicativo ai soli fini della determinazione degli elementi legati all'entità dell'importo di concessione. Si precisa che l'attività esercitata all'interno del Teatro Studio non ha carattere commerciale, bensì quella di creare uno spazio-contenitore di eventi ed attività culturali della città in collaborazione e sinergia con le politiche culturali attuate dall'Amministrazione Comunale di Rovigo.
2. Per l'uso dell'immobile e dei beni mobili di cui all'art. 1 è prevista la corresponsione di un canone annuo di euro **6.000,00** oltre all'Iva a carico del Concessionario e a beneficio dell'Amministrazione comunale, da versare in due rate semestrali anticipate di pari importo.

ART.9 TARIFFE MASSIME PER USO LOCALI DA PARTE DI TERZI

1. Nei casi in cui gli spazi della struttura denominata "Teatro Studio" siano posti a disposizione di terzi, sempre per la realizzazione dei fini cui è destinata la struttura stessa, il concessionario potrà applicare le seguenti tariffe, determinate nella misura massima dal Comune di Rovigo:

Tipologia di manifestazione	**euro**	*Importo*	*IVA*	*Costo Totale*
Conferenza, dibattito fino a 5 ore di utilizzo	**€**	**150.00**	**22,00**	**183,00**
Conferenza, dibattito di durata superiore a 5 ore	**€**	**250.00**	**22,00**	**305,00**
Giornata di spettacolo (fino a 8 ore di lavoro compreso eventuale montaggio e	**€**	**300.00**	**22,00**	**366,00**

smontaggio)				
Giornata di prova per spettacolo (fino a 8 ore di lavoro compreso)	**€**	**200.00**	**22,00**	**244,00**
Tecnico audio, luci	**€**	**160.00**	**22,00**	**195,20**

2. I costi massimi suindicati potranno subire una riduzione in conseguenza dell'offerta economica presentata dal concessionario in sede di gara.

ART. 10 MODALITÀ DI GESTIONE

1. Il Concessionario dovrà garantire il regolare svolgimento del programma delle attività in base al progetto di gestione presentato in sede di gara e alle prescrizioni del presente capitolato, sia che organizzi in proprio le attività sia che renda disponibile la struttura a terzi per attività compatibili con la sua destinazione.

2 . Come previsto dall'articolo 2, al Concessionario è consentito mettere a disposizione di terzi la struttura teatrale in questione, applicando le tariffe di cui al precedente art.9, sempre per i fini ~~a~~ cui è destinata e fermo restando l'esclusiva responsabilità del Concessionario, il quale fornirà l'assistenza tecnica necessaria.

3. All'Amministrazione comunale è riservato l'utilizzo gratuito della struttura per lo svolgimento di attività culturali e istituzionali proprie o di terzi autorizzati, fino a un massimo di **20 giorni** per anno solare e/o frazione e per un minimo di 4 ore di utilizzo per ciascuna giornata. Le condizioni, i tempi e le modalità di svolgimento delle giornate riservate saranno preventivamente concordate. Nei giorni riservati all'Amministrazione comunale il Concessionario fornirà sorveglianza, assistenza ordinaria e provvederà alle pulizie.

4. Le iniziative realizzate per ciascun anno di attività e i risultati conseguiti dovranno essere comunicati (se richiesto) formalmente all'Amministrazione Comunale entro il 15 febbraio di ciascun anno successivo a quello di riferimento, mediante la presentazione di una relazione economico finanziaria sulla gestione dello spazio teatrale accompagnata da una relazione descrittiva e valutativa delle attività realizzate, che dovrà contenere in particolare le seguenti indicazioni:

a) numero di spettacoli realizzati suddivisi per tipologia;
b) numero di spettatori suddivisi per tipologia di spettacolo;
c) numero di realtà associative o imprenditoriali locali coinvolte;
d) finanziamenti raccolti;
e) costi sostenuti;
f) numero giornate utilizzate da soggetti terzi.

5) L'amministrazione comunale concederà il patrocinio gratuito per le attività realizzate dal Concessionario presso il Teatro Studio.

ART. 11 - **CONTROLLO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

1. L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di effettuare in qualsiasi momento, a mezzo dei propri funzionari, controlli sull'uso dell'immobile, degli impianti, delle attrezzature e dei mobili affidati al concessionario per la realizzazione di quanto è oggetto del presente capitolato e del conseguente contratto, nonché sulla realizzazione delle attività programmate e sull'osservanza di tutti gli obblighi derivanti dalla presente concessione. Il controllo è esteso anche al diritto di visionare i documenti amministrativi riguardanti la corretta applicazione delle norme.

2. In caso di eventuali inadempienze, la competente struttura comunale trasmetterà al Concessionario una raccomandata AR o una comunicazione a mezzo p.e.c., con cui contesterà quanto rilevato in sede di controllo, ed assegnerà un termine, non superiore a 10 giorni dal ricevimento, entro il quale al Concessionario è riconosciuta la possibilità di presentare al Comune eventuali controdeduzioni. In assenza di queste ultime o qualora le stesse non fossero ritenute accettabili, al Concessionario sarà assegnato un ulteriore termine di 15 giorni per adempiere a quanto dovuto. In caso di inutile decorso di quest'ultimo termine o di inesatto adempimento delle prestazioni, il contratto di concessione si intenderà risolto.

3. Al fine di verificare quale sia il livello di apprezzamento da parte dell'utenza circa la qualità dei servizi offerti dal Concessionario, il Comune potrà procedere, in proprio oppure avvalendosi di risorse esterne, alla realizzazione di apposite indagini di gradimento. L'esito delle suddette indagini verrà comunicato al Concessionario. Nel caso siano riscontrate valutazioni prevalentemente negative circa uno o più aspetti dei servizi offerti, la comunicazione conterrà l'espressa contestazione dei problemi lamentati dall'utenza e la relativa richiesta di adozione da parte del Concessionario di provvedimenti per la soluzione dei problemi

stessi. Il Concessionario dovrà comunicare al Comune i provvedimenti adottati.

ART. 12 STIPULA E SPESE CONTRATTUALI

Il contratto di concessione verrà stipulato mediante scrittura privata e sarà registrato solo in caso d'uso. Le spese di registrazioni saranno a carico della parte richiedente. Sono in ogni caso a carico del concessionario le spese relative all'imposta di bollo ai sensi del Decreto n. 642/1972.

ART. 13 FORO DI COMPETENZA

Per tutte le controversie dipendenti dal rapporto contrattuale che deriverà dalla concessione in oggetto è competente il Foro di Rovigo. É esclusa la giurisdizione arbitrale.