



ALLEGATO 3

CITTA' DI RIPOSTO

Città metropolitana di Catania

AREA SESTA

Protezione civile

Patrimonio immobiliare

Espropriazioni

Edilizia economica e popolare

Servizi cimiteriali, verde e decoro urbano nella fase progettuale

Sportello unico attività produttive

Sport

AFFIDAMENTO DEL CENTRO PER ATTIVITA' MUSICALI DI VIA ROMA NORD

Disciplinare di gestione

Art. 1 - Descrizione dell'immobile

Il Comune di Riposto, concede in affidamento a
..... per il periodo di anni l'immobile di proprietà comunale denominato *Centro per attività musicali* sito in Via Roma nord, angolo Via Granata, in catasto terreni foglio 1, particelle particelle 1, 2, 2751, 2752, 2753, nella consistenza quantitativa e qualitativa documentata nel grafico allegato.

E' escluso dalla procedura di affidamento il corpo di fabbrica posto a sud est e le relative aree di pertinenza dotati di accesso separato su Via Roma Nord.

Art. 2 - Documenti da allegare al contratto

Saranno allegati al contratto, oltre alla documentazione di rito:

- 1) Il presente disciplinare con il grafico allegato.
- 2) Tutti gli elaborati della *Proposta migliorativa* presentata, eventualmente integrata a seguito di osservazioni e prescrizioni degli Enti preposti alle autorizzazioni necessarie
- 3) Tutti gli elaborati del *Piano di gestione* presentato.
- 4) L'offerta di canone annuo.

Art. 3 - Consegna

La consegna dell'immobile al concessionario avverrà entro il termine di giorni 10 dall'espletamento degli adempimenti contrattuali.

Dalla data della consegna decorrerà la durata dell'affidamento indicata al successivo art. 5.

Art. 4 – Esecuzione lavori *Proposta migliorativa*

Il concessionario si obbliga ad eseguire i lavori di adeguamento e straordinaria manutenzione previsti nella *Proposta migliorativa* allegata al contratto.

I lavori saranno diretti dal progettista o da altro professionista abilitato e saranno sottoposti alla sorveglianza del Responsabile dell'area VI.

Il concessionario si impegna ad affidare i lavori ad imprese esecutrici dotate dei requisiti previsti dalla Legge e a rispettare rigorosamente le normative sulla sicurezza del lavoro e sullo smaltimento dei rifiuti.

Il concessionario si impegna a completare i lavori nel termine indicato nel Capitolato di progetto, decorrente dalla data di consegna di cui all'art. 3.

Su richiesta del concessionario relativa a cause imprevedute o di forza maggiore documentate, il Responsabile del settore *Patrimonio immobiliare* potrà autorizzare sospensioni e/o dilazioni del termine di ultimazione dei lavori.

Per ogni giorno di ritardo del termine di ultimazione dei lavori sarà applicata una penale pari allo 0,5 per mille dell'importo dei lavori di progetto.

In caso di prolungamento del ritardo l'Amministrazione applicherà le norme previste, per i lavori pubblici, del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50. nel testo vigente in Sicilia per le parti compatibili con l'affidamento in oggetto, tenendo conto, in particolare, nel caso di rescissione in danno del contratto, del valore dei lavori regolarmente eseguiti dall'affidatario da rimborsare.

A garanzia delle obbligazioni sopra citate il concessionario rilascerà al momento della stipula del contratto fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al 10% dell'importo dei lavori e quindi per €.....(euro.....).

A conclusione dei lavori e a seguito di redazione da parte della Direzione dei lavori della contabilità finale, corredata da copia dei giustificativi di spesa, il Responsabile dell'area VI, effettuati i necessari accertamenti, certificherà la regolare esecuzione dei lavori, provvederà, previo versamento di eventuali penali maturate, allo svincolo della cauzione e autorizzerà il concessionario ad iniziare l'attività.

Il Responsabile dell'area VI, in caso di irregolarità riscontrate per cattiva o non conforme al progetto esecuzione dei lavori, potrà ordinare al Concessionario le modifiche e/o integrazioni necessarie definendo contestualmente i tempi di esecuzione.

Il mancato rispetto da parte del Concessionario delle prescrizioni del Responsabile del procedimento comporterà l'applicazione delle procedure previste ai precedenti ai commi 6 e 7 del presente articolo.

Per la risoluzione di eventuale contenzioso inerente l'esecuzione dei lavori previsti nella *Proposta migliorativa* sono applicabili, per le parti compatibili con l'affidamento in oggetto, le norme del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50. nel testo vigente.

Art. 5 – Durata dell'affidamento

La durata dell'affidamento coincide con il periodo di ammortamento delle somme che il concessionario si impegna a investire nella struttura, come specificato nel *Piano di gestione* presentato in sede di gara, durata che comunque non potrà superare i 25 anni.

Nel caso che l'importo dei lavori eseguiti sulla struttura, documentati come previsto all'ultimo comma dell'art. 4, risulti inferiore di oltre il 5% rispetto a quanto indicato nella *Proposta migliorativa* e nel *Piano di gestione*, si procederà alla riduzione della durata dell'affidamento, mediante rideterminazione del periodo di ammortamento della spesa con i medesimi criteri indicati nel Piano finanziario proposto dall'affidatario e con arrotondamento per difetto all'anno.

Nel caso che l'importo dei lavori risulti superiore di oltre il 5% il concessionario potrà richiedere l'adeguamento della durata dell'affidamento da determinare con lo stesso metodo del comma precedente fermo restando il limite massimo dei 25 anni.

Art. 6 - Custodia e manutenzione

Il *Centro per attività musicali* e tutte le attrezzature ivi esistenti resterà nel possesso del Comune.

Il concessionario è autorizzato a gestire il bene predetto provvedendo a sue cure e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e delle attrezzature, mantenendo le stesse in perfetto stato di efficienza.

Il concessionario dovrà provvedere alla custodia del *Centro* affidato e di tutte le attrezzature ivi presenti restando a suo carico qualsiasi onere relativo alla riparazione di eventuali danni arrecati da terzi.

A garanzia della struttura e delle attrezzature il concessionario dovrà produrre una polizza assicurativa per un importo di €. 150.000,00 per la durata del periodo di affidamento.

Art. 7 – Gestione dell'immobile

La gestione dell'immobile avverrà con le modalità previste nel Piano di gestione presentato in sede di gara, allegato al contratto, e secondo le prescrizioni del presente Disciplinare.

Il Concessionario, in particolare:

- potrà utilizzare le strutture e gli impianti destinati allo spettacolo liberamente con tariffe di mercato, salvo che nei periodi di utilizzazione che si riserva il Comune;
- potrà realizzare nello spazio destinato, un locale bar;
- potrà utilizzare gli spazi a verde esterne per attività di ristoro e ricreative ;
- potrà realizzare e sfruttare spazi pubblicitari con l'autorizzazione del Comune e nel rispetto della normativa vigente;
- potrà realizzare manifestazioni ed eventi che, se compatibili con gli indirizzi dell'Amministrazione, il Comune si impegna a patrocinare e pubblicizzare.

Il bar e le attività ricreative e di ristoro potranno essere gestiti direttamente dal soggetto affidatario nel caso che lo stesso possieda o acquisisca le autorizzazioni necessarie, ovvero essere affidate a gestori esterni, i quali dovranno dimostrare il possesso, oltre che dei requisiti professionali, di quelli di ordine generale specificati all'art. 5, lett. A) del Bando di gara.

Il bar, i servizi igienici annessi e gli spazi a verde esterni dovranno essere aperti al pubblico negli orari indicati nel *Progetto di gestione*, salvo, eventualmente, durante lo svolgimento negli spazi appositi, di spettacoli e manifestazioni.

Art. 8 – Oneri del Concessionario

Il concessionario:

1. dovrà essere in possesso di tutte le autorizzazioni necessarie previste dalla legge per la gestione del *Centro per attività musicali* di Via Roma nord;
2. dovrà sostenere tutte le spese per il funzionamento del *Centro*;
3. dovrà garantire la fruizione della struttura in modo continuativo secondo le modalità previste nel *Piano di gestione* presentato in sede di gara e allegato al contratto;
4. si obbliga ad utilizzare nella gestione del *Centro per attività musicali*, per tutta la durata della concessione, figure professionali abilitate allo svolgimento delle attività praticate;
5. dovrà garantire la possibilità per il Comune di utilizzare gli impianti per proprie manifestazioni secondo quanto previsto nel *Piano di gestione*.

Il concessionario verserà al Comune il canone di €. per ogni anno di affidamento.

Il canone sarà versato dal soggetto aggiudicatario in n. 2 rate semestrali anticipate, la prima delle quali sarà versata al momento della stipula del contratto di affidamento.

Eventuali variazioni del *Piano di gestione*, debitamente motivate dal Concessionario, dovranno essere sottoposte all'approvazione del Comune.

Il concessionario si obbliga inoltre a presentare al Comune una Relazione alla fine di ciascun anno solare con il consuntivo dell'attività svolta.

Eventuali perdite saranno a carico del concessionario che nulla potrà pretendere dal Comune a nessun titolo.

Sono a carico del soggetto concessionario:

- i consumi di acqua, luce, gas, necessari per il funzionamento della struttura;
- la custodia dell'immobile e delle attrezzature;
- la disciplina dell'affluenza del pubblico;
- tutti gli oneri relativi alle operazioni di ripristino, rifacimento e manutenzione straordinaria della struttura comprese le attrezzature, gli impianti ed arredi, quando essi si rendessero necessari a causa di mancata manutenzione ordinaria, incuria, colpa degli associati, degli utenti in genere o del pubblico che assiste alle attività, gare o manifestazioni, da qualunque soggetto promosse;
- i ripristini, i rifacimenti e le manutenzioni straordinarie, resisi necessari per danni e furti provocati da terzi, a causa di mancata vigilanza e custodia del concessionario medesimo;
- gli oneri relativi alle operazioni di manutenzione ordinaria e pulizia;
- le spese e gli oneri di istruzione necessari per ottenere le autorizzazioni per le attività da svolgere;
- l'applicazione del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro (CCNL) di categoria per le

figure professionali di cui si avvarrà per la gestione dell'impianto, nel rispetto sia degli obblighi previdenziali ed assicurativi, sia delle norme sulla sicurezza previste dal D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni; la violazione di tali obblighi comporterà l'applicazione di sanzioni da parte dell'Amministrazione, commisurate alla gravità e che possono giungere, nel caso di ripetute reiterazioni delle violazioni, fino alla decadenza della concessione;

- l'applicazione ai lavoratori utilizzati sull'impianto le normative regionali e nazionali vigenti nel settore;
- l'assunzione di idonee coperture assicurative per tutti gli operatori, compresi i volontari che operano nell'impianto;
- tutte le spese occorrenti e consequenziali alla stipulazione dell'atto di concessione (oneri, bolli, tasse di registrazione, ecc.), nessuna esclusa;
- gli oneri relativi alla regolarizzazione catastale dell'immobile da effettuarsi entro i tre mesi successivi al completamento dei lavori previsti nella *Proposta migliorativa*;

Resta a carico del concessionario la diretta responsabilità per eventuali danni che lo svolgimento delle attività o l'uso degli impianti possa causare a cose e persone.

L'Amministrazione Comunale rimane comunque sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale derivante dall'utilizzo dei locali, delle strutture e degli spazi dati in concessione.

Il concessionario è tenuto a garantire il corretto funzionamento della struttura, con la presenza di proprio personale, anche durante il periodo di utilizzo da parte dell'Amministrazione comunale e da Enti o Associazioni da essa autorizzati.

Il concessionario è tenuto alla vigilanza attraverso proprio personale per salvaguardare attrezzature ed immobili; a carico dello stesso sono imputabili eventuali danni arrecati, che dovranno essere comunicati per iscritto all'Amministrazione Comunale entro il giorno successivo.

Art. 9 -Vigilanza

Il Comune eserciterà la vigilanza sulla gestione a mezzo del Responsabile del settore Patrimonio immobiliare o di altro funzionario comunale all'uopo delegato dal Sindaco.

Art. 10 –Revoca della concessione

La concessione può essere revocata in qualsiasi momento con atto motivato nel quale devono essere indicate le ragioni di interesse pubblico che giustificano la revoca.

Per il caso di revoca della concessione il concessionario ha diritto al rimborso delle spese sostenute documentate ai sensi dell'ultimo comma del precedente art. 4, in proporzione al periodo compreso tra il momento della revoca e la scadenza della concessione .

La concessione può essere revocata in danno per mancata osservanza delle prescrizioni del presente disciplinare relative alla gestione da parte del concessionario.

In questo caso alla somma dovuta ai sensi del precedente comma 2 saranno sottratti eventuali oneri relativi a danni materiali e di immagine subiti dal Comune.

Art. 11 –Riconsegna dell’immobile

A conclusione del periodo di affidamento l’immobile oggetto dell’affidamento sarà riconsegnato al Comune. compresi eventuali materiali e attrezzature facenti parte della *Proposta migliorativa*.

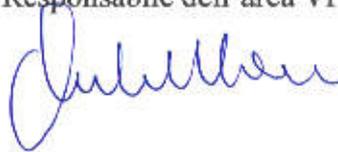
Sarà redatto, in contraddittorio, verbale di riconsegna che attesterà le condizioni di buona conservazione e di efficienza dell’immobile in tutte le sue parti.

Il Responsabile del procedimento, in caso di esito negativo delle verifiche, prescriverà al Concessionario gli interventi necessari al ripristino delle condizioni di efficienza dell’immobile definendone contestualmente i tempi di esecuzione.

In caso di inadempienza il Comune procederà all’esecuzione dei lavori prescritti con addebito delle spese sostenute al Concessionario.

Riposto, 26 luglio 2017

Il Responsabile dell’area VI



Il Concessionario