



COMUNE DI CODIGORO
PROVINCIA DI FERRARA

Allegato C1

CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL CINEMA-TEATRO “ARENA” E DEL BAR “DEL TEATRO”

Art. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha per oggetto l’affidamento in gestione del cinema denominato “Arena” e del “Bar del Teatro”, siti in Codigoro, Piazza Matteotti n. 56-58, di proprietà del Comune, con le modalità indicate nel presente capitolato speciale e relativi allegati.

La concessione prevede la disponibilità in capo al concessionario dell’edificio Cinema – Teatro “Arena” e del Bar “Del Teatro” identificati al Foglio 84 Mappale 967 Sub 6 e Sub 7 comprensivo di:

Piano Terra:

- Ingresso
- Sala attesa
- Biglietteria
- Sala cinematografica (posti n. 374) e palcoscenico
- Locale Bar
- Saletta Interna
- Magazzino Bar
- Vano di disimpegno laterale con accesso anche dal cortile interno
- Saletta laterale
- Blocco servizi
- Accesso posteriore da Piazza Garibaldi

Primo Piano:



COMUNE DI CODIGORO

PROVINCIA DI FERRARA

- Cabina regia
- Cabina proiezione con relative pertinenze, impianti, attrezzature, compreso il sistema cinema digitale "SONY 4K SXRD New Projection System Modello SRX-R510SP"
- Palco d'onore
- Sala di disimpegno
- Camerini per artisti (n. 4)
- Blocco servizi

Piano secondo:

- Centrale termica (come meglio indicato nelle planimetrie allegate);

Art. 2 - DURATA

La concessione ha durata di anni 5 (CINQUE) decorrenti dalla stipula del contratto. E' ammessa l'esecuzione anticipata del contratto, come prevista dall'art. 17 comma 8 e art. 50 comma 6 del D. Lgs. 36/2023; in tal caso la durata decorre dalla data di avvio della concessione.

Art. 3 – RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario è responsabile:

- a) dell'uso dell'immobile, accessori, servizi, arredi ed installazioni che debbono essere utilizzati secondo la loro destinazione ed in base alle prescrizioni e/o limitazioni concordate con il Comune;
- b) dell'osservanza, anche da parte di terzi, di tutte le prescrizioni e divieti stabiliti dalle leggi, dai regolamenti e, volta per volta, dalle autorità competenti, nonché dalle normali regole di prudenza per evitare incidenti, danni o infortuni. Il concessionario è pertanto responsabile ad ogni effetto di qualsiasi danno o infortunio a chiunque possa accadere, riferito alle attività promosse nella struttura stessa;



COMUNE DI CODIGORO

PROVINCIA DI FERRARA

- c) della buona conservazione e dell'efficienza degli immobili, degli arredi e delle attrezzature tecniche date in dotazione o fornite dal concessionario medesimo, del necessario servizio di vigilanza e custodia e degli eventuali danni causati durante l'utilizzo della struttura stessa. Se tali danni sono causati da terzi, resta fermo che la responsabilità è del concessionario, lo stesso può esercitare il diritto di rivalsa nei confronti dei terzi.

La custodia e vigilanza avrà riguardo:

- alla salvaguardia della proprietà comunale nel suo complesso, impedendo quindi manomissioni, asporti o danneggiamenti ad attrezzature, arredi o quant'altro esistente;
- alla sorveglianza dell'accesso alla struttura e, comunque, nel corso delle attività;
- al controllo sul regolare utilizzo dell'immobile volto ad impedire abusi o arbitrii di qualunque genere.

La custodia e la vigilanza durante le giornate di utilizzo della struttura da parte del Comune o di terzi dallo stesso autorizzati compete al Comune di Codigoro.

d) della manutenzione ordinaria, nonché della pulizia delle attrezzature, locali, servizi, accessori ecc. talché la struttura nel suo complesso si presenti sempre nelle migliori condizioni di usabilità;

e) dell'ottenimento, sotto la propria responsabilità ed a proprie cure e spese, delle licenze e autorizzazioni prescritte per l'utilizzo della struttura. Nel caso di attività o manifestazioni promosse da terzi, il concessionario è tenuto a richiedere ai terzi stessi l'esibizione delle licenze e delle autorizzazioni necessarie, prima di consentire l'utilizzo della struttura.

Art. 4 – ONERI ED OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del concessionario i seguenti oneri e obblighi:

- 1) manutenzione ordinaria della struttura consegnata in gestione e precisamente:
 - pulizia e manutenzione della pavimentazione;
 - pulizia delle poltroncine poste nella platea;
 - manutenzione e controllo periodico della macchina di proiezione, compresa la sostituzione della lampada;
 - manutenzione e controllo dello schermo;



COMUNE DI CODIGORO

PROVINCIA DI FERRARA

- manutenzione e controllo dell'impianto elettrico con particolare attenzione a quello di emergenza;
- manutenzione e controllo delle aperture di sicurezza e dei maniglioni antipánico;
- manutenzione e controllo degli estintori;
- ignifugazione dei materiali lignei e tessuti presenti nella struttura;

2) manutenzione e pulizia dopo ogni spettacolo, attività o manifestazione ed ogni qualvolta risulti necessario;

3) servizi di funzionamento degli impianti di riscaldamento, manutenzione ordinaria degli impianti elettrici, idrici, igienico-sanitari, ecc. Le spese per consumi di acqua, energia elettrica, gas metano per riscaldamento, relative al funzionamento del Cinema Teatro, sono a carico del Comune di Codigoro. Le spese telefoniche e le spese per le utenze del bar sono a carico del gestore;

4) manutenzione ordinaria di tutti gli impianti fissi e mobili e di tutti gli arredi ed attrezzature affidate;

5) stipula di polizza assicurativa per RCT valore massimale di € 1.500.000,00 e ricorso terzi da incendio con valore massimale di € 1.500.000,00, furto e quant'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;

6) esecuzione di prestazioni e lavori di competenza 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; sono a carico del concessionario le spese per le riparazioni dei mezzi utilizzati a titolo esclusivo quali la macchina di proiezione, schermo oltre alle spese per prodotti di pulizia, disinfettanti, attrezzi deperibili ecc.;

7) personale di custodia e di manutenzione nonché personale tecnico per il funzionamento delle attrezzature in possesso delle prescritte abilitazioni previste dalla normativa vigente;

8) personale con funzioni di vigilanza nel corso delle rappresentazioni cinematografiche, nonché gestione del servizio di biglietteria;

9) 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;



COMUNE DI CODIGORO

PROVINCIA DI FERRARA

10) pagamento delle pellicole cinematografiche. Il concessionario è intestatario del bordereaux e beneficia degli incassi; di conseguenza è responsabile nei confronti della SIAE e risponde delle imposte ad essa dovute;

11) promozione e diffusione attraverso i mezzi di informazione ed i singoli veicoli pubblicitari delle attività svolte e programmate nel cinema e sostenimento delle spese inerenti e conseguenti;

12) assunzione della "gestione della sicurezza" ex D.Lgs. 81/2008 (competenza del DVR e del RSPP aziendale) secondo quanto previsto dalla normativa vigente, ad eccezione degli spazi e dei tempi impegnati dalle attività direttamente organizzate dal Comune (teatro, saggi scolastici, conferenze, ecc.), con pagamento delle spese ad essa connesse e redazione del relativo Piano di Emergenza;

Art. 5 – 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.

Le varianti o modifiche al contratto di concessione sono altresì regolate dall'art. 189 del D.Lgs 36/2023.

Art. 6 - RISCHIO OPERATIVO, VALORE DELLA CONCESSIONE

L'aggiudicazione della concessione in oggetto comporta il trasferimento al concessionario del rischio operativo derivante dalla prestazione dei servizi previsti dalla concessione (art. 177 del D. Lgs 36/2023). A fronte di ciò il concessionario ha diritto a tutti gli introiti derivanti in via prioritaria dal pagamento delle tariffe dei servizi svolti in concessione, dalle attività commerciali connesse oltre che da corrispettivi derivanti da sponsor, pubblicità, contributi, partnership ed ogni altra fonte di entrata.

Il valore complessivo presunto della concessione calcolato ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. n. 36/2023 derivante dai servizi che caratterizzano la gestione economica del Cinema e del bar, è ipotizzabile in complessivi euro 826.548,00 (al netto di IVA), come da stima presunta delle entrate di seguito indicate, sulla base dell'analisi del fatturato relativo agli anni 2020-2023 comunicato dal gestore uscente a questa Amministrazione con prot. n. 19079 del



COMUNE DI CODIGORO

PROVINCIA DI FERRARA

09.10. 2023 e prot. 8099 del 30.04.2024.

- introiti da bigliettazione cinema €. 10.513,00
- utili da gestione diretta bar €. 144.437,00

L'utilizzo dei locali per servizio cinema e bar è stato stimato in €. 10.359,60, come da relazione redatta dall'ufficio patrimonio, conservata agli atti dell'ufficio preposto.

Il valore annuo della concessione, così stimato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 14 e 179 del D.Lgs. n. 36/2023 è pari ad €. 165.309,60 annui (al netto di IVA) e pari ad €. 826.548,00 (al netto di IVA), per tutta la durata della concessione (cinque anni).

Il canone di concessione da versare al Comune di Codigoro, è fissato in € 5.000,00 per ogni anno, oltre IVA di legge.

Ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/2008 il RUP ha valutato che nella gestione del servizio in concessione non sussistono rischi di interferenze per i quali è necessaria la redazione del DUVRI.

Art. 7 – 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.

Art. 8 – TARIFFE

Salvo quanto previsto dalla programmazione teatrale del Comune di Codigoro svolta all'interno della struttura, il concessionario stabilisce liberamente nel rispetto delle normative vigenti il costo dell'ingresso agli spettacoli cinematografici che si svolgano all'interno del Cinema/Teatro.

Art. 9 – UTILIZZO DELLA STRUTTURA

Il concessionario deve utilizzare il cinema nelle giornate di sabato, domenica e lunedì per la proiezione dei film, nonché nelle giornate festive infrasettimanali, fatta salva la possibilità di stabilire, di comune accordo, l'uso della struttura da parte dell'Amministrazione Comunale in dette giornate.

La struttura non può essere utilizzata per lo svolgimento di servizi diversi da quelli previsti dalla concessione. Potrà essere utilizzata esclusivamente in conformità alla sua destinazione d'uso e restituita alla scadenza prefissata nello stato in cui si trova al momento della consegna, salvo la normale usura dovuta all'utilizzo.

L'Amministrazione Comunale ha diritto di utilizzare il teatro nelle restanti giornate per lo svolgimento di attività istituzionali o per manifestazioni culturali (rappresentazioni musicali, liriche o teatrali) organizzate o patrocinate dal Comune. In dette giornate il concessionario dovrà fornire gratuitamente la pulizia dei locali ed il servizio di accoglienza negli orari di chiusura degli uffici comunali.



COMUNE DI CODIGORO

PROVINCIA DI FERRARA

L'Amministrazione Comunale può inoltre concedere l'uso della struttura a terzi nei modi e termini che verranno appositamente disciplinati dall'Amministrazione Comunale.

Art. 10 – CAUZIONE

Il concessionario dovrà costituire apposita cauzione in uno dei modi previsti dalla legge, a garanzia degli obblighi assunti, pari a n. 2 annualità del canone concessorio.

Detta cauzione dovrà essere reintegrata qualora l'Amministrazione si sia avvalsa del diritto di utilizzo in tutto o in parte.

Art. 11 – PERSONALE

Il concessionario è tenuto a rispettare, nei confronti degli operatori addetti, la normativa vigente in materia ed applicare il trattamento economico e giuridico previsto dal CCNL.

In conformità agli artt. 11 e 41 comma 14 del D. Lgs 36/2023 si considera l'applicazione dei seguenti CCNL con i relativi costi: Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro settore cinematografia, CCNL Turismo e pubblici esercizi.

Art. 12 – OBBLIGHI ED ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE

Oltre a quanto già previsto nel presente capitolato, il Comune si impegna ad adempiere alle manutenzioni straordinarie relative alle parti strutturali dell'edificio qualora ritenute necessarie per la sicurezza e l'incolumità. Gli interventi devono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale a seguito di apposito sopralluogo. Resta a carico del Comune la gestione delle pratiche per il rinnovo periodico della conformità antincendio.

Art. 13 – RISOLUZIONE E RECESSO

Ai sensi dell'art. 190 comma 1 del D.Lgs 36/2023 l'ente concedente può dichiarare risolta la concessione in corso di rapporto della stessa, al verificarsi di una o più delle condizioni ivi indicate.

La risoluzione della concessione per inadempimento dell'ente concedente o del concessionario è disciplinata dagli articoli 1453 e seguenti del codice civile.

Oltre a quanto previsto dall'art. 1453 c.c. per l'inadempimento delle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo espresso di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c.:

- a) apertura di procedura concorsuale a carico del concessionario, con conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico del concessionario;
- b) reiterate e gravi violazioni delle norme di legge, regolamento e delle clausole contrattuali, tali da compromettere la qualità, la regolarità e la continuità del servizio;
- c) impiego di personale non in possesso di idonei requisiti per la prestazione del servizio;



COMUNE DI CODIGORO

PROVINCIA DI FERRARA

- d) cessione del contratto a terzi;
- e) ripetuta inadempienza accertata delle norme di sicurezza sul lavoro e prevenzione degli infortuni;
- f) sospensione ingiustificata del servizio per oltre 30 giorni nel periodo obbligatorio di attività

La risoluzione della concessione per gravi inadempienze fa sorgere a favore del Comune il diritto di affidare il servizio ad altra ditta oltre all'incameramento della cauzione a titolo di penale. Alla parte inadempiente verranno addebitate le maggiori spese sostenute, salvo il diritto al risarcimento dei maggiori danni.

Il Concessionario può recedere dalla concessione prima della scadenza, con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi da comunicarsi per iscritto tramite PEC indirizzata al Comune di Codigoro.

Art. 14 – REVOCA E DECADENZA

È fatta salva la potestà di revoca, da parte dell'Amministrazione Comunale, della concessione, per esigenze di pubblico interesse e/o per decadenza o revoca dell'autorizzazione prescritta per l'esercizio dell'attività.

La gestione cinematografica dovrà essere svolta quale attività commerciale aperta al pubblico, a pena di decadenza della concessione.

Art. 15 - PENALI

I rilievi inerenti alle non conformità rispetto alle obbligazioni di cui al capitolato speciale ed al presente contratto sono contestati tempestivamente al Concessionario in forma scritta. A titolo esemplificativo e non esaustivo costituiscono inadempimenti a seguito dei quali comminare penali i seguenti casi:

- a) Ritardi nella tempestiva programmazione rappresentazione degli spettacoli della stagione cinematografica;
- b) Disservizi o sospensioni del servizio e carenze riscontrate nella gestione del cinema;
- c) Danni al Comune o a terzi.

L'applicazione della penalità dovrà essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza, alla quale il Concessionario avrà facoltà di presentare le sue controdeduzioni o giustificazioni scritte e documentate entro e non oltre 5 giorni dall'invio della contestazione.

Si procede al recupero della penalità da parte di questa Amministrazione mediante ritenuta sulla cauzione presentata a garanzia della corretta esecuzione del servizio.



COMUNE DI CODIGORO

PROVINCIA DI FERRARA

La penalità e ogni altro genere di provvedimento del Comune di Codigoro sono notificate al Concessionario per mezzo PEC. L'importo della penalità è determinato da un minimo di Euro 250 ad un massimo di Euro 5.000 per ogni eventuale inadempienza oltre al risarcimento danni.

Art. 16 - REVISIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

Al verificarsi di eventi sopravvenuti straordinari e imprevedibili, ivi compreso il mutamento della normativa o della regolamentazione di riferimento, purché non imputabili al concessionario, che incidano in modo significativo sull'equilibrio economico-finanziario dell'operazione finanziaria, il concessionario può chiedere la revisione del contratto nella misura strettamente necessaria a ricondurlo ai livelli di equilibrio e di traslazione del rischio pattuiti al momento della stipula del contratto. L'alterazione dell'equilibrio economico e finanziario dovuto a eventi diversi da quelli di cui al primo periodo e rientranti nei rischi allocati alla parte privata, sono a carico della stessa.

In sede di revisione ai sensi del precedente comma non è consentito concordare modifiche che alterino la natura della concessione o modifiche sostanziali che se fossero state contenute nella procedura iniziale di aggiudicazione della concessione, avrebbero consentito l'ammissione di candidati diversi da quelli inizialmente selezionati o l'accettazione di un'offerta diversa da quella inizialmente accettata, oppure avrebbero attirato ulteriori partecipanti alla procedura di aggiudicazione della concessione.

In caso di mancato accordo sul riequilibrio del piano economico-finanziario le parti possono recedere dal contratto. In tal caso, al concessionario sono rimborsati gli importi di cui all'articolo 190, comma 4, lettere a) e b) del D.Lgs. 36/2023, a esclusione degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse.

Art. 17 – SPESE

Tutte le spese relative al contratto, attuali o future (bollo, registrazione, diritti, ecc.) sono a carico del concessionario.

Art. 18 – CORRISPETTIVO

Il concessionario verserà al Comune la somma annua di €. 5.000,00 oltre IVA di legge, entro il mese successivo dalla stipula del contratto o dalla consegna del servizio in concessione per il primo anno, ed entro il trentesimo giorno dalla scadenza del primo anno di concessione



COMUNE DI CODIGORO

PROVINCIA DI FERRARA

per gli anni successivi. Il corrispettivo verrà aggiornato annualmente in base all'indice di svalutazione monetaria. L'incremento dovrà essere versato entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte del Comune.

Art. 19 – CONSEGNA DELL'IMMOBILE

La struttura verrà consegnata, nello stato di fatto in cui si trova, previa redazione di apposito verbale firmato da un rappresentante dell'Amministrazione Comunale e da un rappresentante del Concessionario.

Al termine dell'affidamento in concessione la struttura comprensiva di arredi, attrezzature e dotazioni fisse e mobili indicate nel verbale di consegna iniziale, rimarrà in disponibilità dell'Amministrazione Comunale e dovrà essere consegnata in perfetto stato di efficienza salvo il normale deperimento dovuto alla vetustà ed all'uso.

Art. 20 – CESSIONE E SUBAPPALTO

Ai sensi dell'art. 119 comma 1 del D.Lgs. 36/2023, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 120, comma 1, lettera d), la cessione del contratto è nulla.

Il ricorso al subappalto da parte del concessionario è regolato dalle corrispondenti disposizioni in materia di appalto di cui all'art. 119 del D.Lgs. 36/2023.

Art. 21 - INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 E 14 DEL REGOLAMENTO EUROPEO N. 679/2016

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo n. 679/2016 si forniscono le seguenti informazioni relative al trattamento dei dati personali:

Titolare del trattamento: Comune di Codigoro (FE)– Piazza Matteotti n. 60 - P. IVA/C.F. 00339040388 Tel 0533.729111– PEC: comune.codigoro@cert.comune.codigoro.fe.it

Responsabile della protezione dei dati personali: il Responsabile della protezione dei dati è Lepida S.c.p.a.

mail: dpo-team@lepida.it

Finalità e base giuridica del trattamento: il trattamento dei dati personali è diretto all'espletamento da parte del Comune di funzioni istituzionali inerenti la gestione della procedura selettiva in oggetto e saranno trattati per l'eventuale rilascio di provvedimenti annessi e/o conseguenti e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e) del Regolamento europeo, non necessita del suo consenso. Le operazioni eseguite sui dati sono controllo e registrazione.



COMUNE DI CODIGORO

PROVINCIA DI FERRARA

Destinatari dei dati personali: i dati personali potranno essere comunicati ad uffici interni e ad Enti Pubblici autorizzati al trattamento per le stesse finalità sopra dichiarate;

Trasferimento dei dati personali a Paesi extra UE: i suoi dati personali non saranno trasferiti né in Stati membri

dell'Unione Europea né in Paesi terzi non appartenenti all'U.E.;

Periodo di conservazione: i dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate;

Diritti dell'interessato: l'interessato ha diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento o di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto alla portabilità dei dati;

Art. 22 – CONTROVERSIE

Tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione alla validità, interpretazione tecnica, amministrativa e giuridica del capitolato e degli atti allo stesso connessi, nonché alla risoluzione del contratto, previo esperimento dei tentativi di transazione e di accordo bonario, ai sensi degli artt. 211 del D.lgs. 36/2023, qualora non risolte, saranno deferite all'Autorità Giudiziaria del Foro di Ferrara. E' escluso il ricorso ad arbitrati, rituali od irrituali, per la risoluzione delle controversie.

Art. 23 - RINVIO AD ALTRE NORME

Per quanto non previsto e specificato nel presente capitolato si applicano le disposizioni applicabili in materia, contenute nella vigente normativa con particolare riguardo al D. Lgs 36/2023.