

**SCHEMA CONVENZIONE PER LA GESTIONE DELLA STRUTTURA
SMONTABILE UTILIZZATA COME TEATRO e DENOMINATA
PALATENDA, NONCHE' DEL PICCOLO TEATRO PEREMPRUNER
E DELLA FORESTERIA SITA PRESSO IL PARCO VILLA
CLARETTA**

L'anno duemiladiciotto, il giorno del mese di _____, in
Grugliasco, c/o la sede della Società LE SERRE sita al secondo piano di Via T.
Lanza n. 32,

TRA

- _____ (Partita IVA n.), con sede in Grugliasco, alla
_____, _____, nella persona del Legale
Rappresentante, Sig. _____, nato a _____ il _____ – C.F.
_____ ;

E

-La **Società LE SERRE S.R.L** (Partita IVA n. 07868770012), con sede legale
in GRUGLIASCO, alla Via Tiziano Lanza n°31, in persona del direttore, il
Sig. Cucchietti Marco, nato a Torino, il 26/01/1976, domiciliato in
GRUGLIASCO, alla Via Tiziano Lanza n°31 ai fini del presente atto, che qui
stipula in nome, per conto e nell'interesse della Società che rappresenta-

PREMESSO CHE:

- 1) La Società LE SERRE SRL ha avviato una procedura di gara informale
per l'affidamento della gestione della tensostruttura sita all'intermo del
Parco LE SERRE, nonché del piccolo teatro Perempruner e della
Foresteria presso il Parco Villa Claretta come da planimetrie unite sub

a), b) e c) alla presente scrittura per farne parte integrante e sostanziale.

2) In data _____ a seguito dell'espletamento della predetta gara sono stati approvati i verbali di gara NN del _____ e disposto l'affidamento della gestione al soggetto individuato quale affidatario.

Tutto ciò premesso le parti come sopra rappresentate ed individuate convengono e stipulano quanto segue:.

Articolo 1

(CONSENSO E OGGETTO)

La Società LE SERRE SRL concede ed affida in gestione a (in seguito indicato per brevità gestore) che accetta la tensostruttura sita all'interno del Parco Culturale Le SERRE e denominata "Palatenda, nonché il piccolo Teatro Perempruner e la Foresteria presso il Parco Villa Claretta - *ad esclusione dell'alloggio custode sito al piano secondo fuori terra* - (beni comprensivi di tutte le attrezzature di cui all'inventario depositato agli atti della Segreteria della Società - di cui il gestore dichiara di aver piena conoscenza -) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

ARTICOLO 2

(DURATA)

La presente convenzione avrà la durata di n. 4 (anni) anni a decorrere dal 1/09/2018 (ad eccezione della Foresteria sita c/o Villa Claretta che verrà consegnata a far data dal 1/10/2018) e, alla scadenza (prevista per tutti gli immobili - *indipendentemente dalla data della consegna iniziale* - per il 31/08/2022), potrà essere rinnovata previa apposita disposizione della Società LE SERRE SRL. E' esclusa ogni forma di rinnovo tacito del contratto.

ARTICOLO 3

(Prezzo)

Il Gestore verserà alla Società entro la data del 31/03 di ogni anno, a titolo di canone di concessione, l'importo annuo di EuIVA ESCLUSA così come determinato a seguito della gara espletata in data_____;

Detto canone sarà adeguato annualmente al coefficiente Istat nella misura del 100%

ARTICOLO 4

(ONERI e RESPONSABILITA' DEL GESTORE)

Il Gestore dovrà:

- realizzare la gestione secondo quanto descritto nella proposta di gara. Eventuali variazioni che si dovessero rendere necessarie e comunque per cause non imputabili al concessionario dovranno essere autorizzate dalla Società come da successivo articolo 5.
- Farsi carico delle verifiche statiche periodiche e/o di qualsivoglia altra attività manutentiva prevista dalla normativa vigente per la piena sicurezza della struttura.
- Ottenere a propria cura e spese le autorizzazioni necessarie per il pubblico spettacolo e per il funzionamento della foresteria e/o eventuali bar collegati;
- Rendere disponibile a titolo gratuito (attività di apertura, chiusura, pulizie, spese per utenze e service base – comprensivo di n° 2 tecnici ad evento - incluse) il Teatro Le Serre per n. 55 giornate annuali (anche frazionabili), di cui almeno il 50% nei giorni di venerdì e sabato, per lo svolgimento di attività organizzate direttamente dalla Società Le Serre e/o dal Comune e/o patrocinate dall'Amministrazione (le giornate, che

potranno essere in un giorno qualunque della settimana, dovranno essere preventivamente concordate con il gestore anche sulla base del cartellone degli spettacoli (da presentare ogni anno entro il 15 luglio). A mero titolo indicativo le giornate saranno così distribuite: 7 giornate nel periodo compreso tra il 1/10 e 30/04, 15 giornate nel periodo nei mesi di maggio, giugno e settembre, 30 giornate nel periodo luglio/agosto per la realizzazione del Festival Internazionale di Circo Contemporaneo);

- Il soggetto aggiudicatario dovrà rendere disponibile a titolo gratuito n. 1 camera per un totale di n. 10 giorni all'anno presso la Foresteria, su semplice richiesta in funzione dell'effettiva disponibilità. I posti letto di cui sopra (gratuito n. 1 camera per un totale di n. 10 giorni) non dovranno poter essere rifiutati al Comune se richiesti con almeno 30 giorni di anticipo sulla data di effettiva necessità.
- Il soggetto aggiudicatario dovrà rendere disponibile a titolo gratuito (attività di apertura, chiusura e service base comprese) il Piccolo Teatro Perempruner per n. 30 giornate annuali (anche frazionabili), di cui almeno 15 nei giorni di venerdì e sabato, per lo svolgimento di attività organizzate direttamente dalla Società Le Serre e/o dal Comune e/o patrocinate dall'Amministrazione (le giornate, che potranno essere in un giorno qualunque della settimana, dovranno essere preventivamente concordate con il gestore anche sulla base del cartellone degli spettacoli)
- Rispettare le norme vigenti in ordine alle emissioni e/o immissioni.
- Attivare a proprie spese idoneo sistema atto a prevenire qualsivoglia

evento calamitoso e/o naturale che possa compromettere la capacità di carico delle strutture e/o qualsivoglia cedimento strutturale garantendo la tempestiva messa in sicurezza dei locali e dei cittadini e/o personale.

- garantire l'apertura, la chiusura, la pulizia giornaliera delle strutture;
- custodire ed all'occorrenza far funzionare, avvalendosi di personale tecnicamente preparato e con la massima diligenza, le attrezzature e le apparecchiature installate e/o rese disponibili dalla Società LE SERRE all'interno dei beni dati in gestione;
- Farsi carico degli oneri relativi al funzionamento dell'impianto, delle attrezzature e dei servizi annessi, impegnandosi a garantire la loro perfetta efficienza per tutta la durata dell'affidamento;
- Sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria degli impianti e dei locali (sede, bar, magazzini); la manutenzione dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme CEI, della normativa antincendio e delle norme relative alla sicurezza degli impianti stabilite dalla L. 81/2008. Nella "manutenzione ordinaria degli impianti e dei locali" in gestione di cui sopra sono compresi, a mero titolo esemplificativo, i seguenti obblighi periodici:
 - 1) pulizia e disgorgatura delle tubazioni di scarico dell'impianto gestito;
 - 2) verifica periodica degli idranti e verifica/ricarica periodica degli estintori;
 - 3) riparazioni e rifacimento di parti di intonaci interni, tinteggiature interne, riparazione di pavimenti e rivestimenti interni conseguenti a negligenze d'uso;
 - 4) riparazioni e sostituzioni di parti accessorie di infissi e serramenti

interni;

- 5) riparazioni e sostituzioni di parti accessorie di tutte le apparecchiature, anche elettriche, in conseguenza dell'uso;
- 6) riparazioni e sostituzioni di parti accessorie di tutte le apparecchiature elettriche installate, degli impianti di suoneria e di allarme; ogni intervento sull'impianto elettrico dovrà essere eseguito e certificato esclusivamente da personale specializzato, anche mediante consegna di idonee certificazioni sulla regolare esecuzione dell'intervento alla Società Le SERRE;
- 7) sostituzione di lampade, interruttori, punti presa, valvole, apparecchi di illuminazione relativi locali affidati;
- 8) riparazione e mantenimento delle pavimentazioni degli spazi interni alla struttura gestita;
- 9) custodia, manutenzione e necessarie sostituzioni dovute all'usura di tutte le parti mobili dell'impianto e delle attrezzature;
- 10) verifica periodica degli impianti di messa a terra
- 11) per ogni stagione termica servizio di terzo responsabile e annessa manutenzione dell'impianto di riscaldamento a proprie spese (il gestore si obbliga a comunicare entro il 15 ottobre di ogni anno il terzo responsabile individuato a propria cura).

Il Gestore si impegna e si obbliga a mantenere gli impianti in questione in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterli riconsegnare al concedente al termine della gestione in perfetto stato di funzionalità

Il Gestore si impegna a coordinare la programmazione degli eventi con la Società LE SERRE SRL, nonché a gestire, in concomitanza di ogni singolo

evento, gli accessi ed uscite dal Parco Culturale LE SERRE, anche nel pieno rispetto del Regolamento del Parco vigente, garantendo il regolare afflusso e deflusso del pubblico, anche in regime di sicurezza.

ARTICOLO 5

(SERVIZI AGGIUNTIVI E ATTIVITA' ECONOMICHE COLLATERALI, SPONSORIZZAZIONI)

E' consentito al concessionario, per il mantenimento dell'equilibrio economico della concessione, utilizzare le strutture per servizi aggiuntivi, a titolo oneroso, purché non pregiudichino le finalità sociali e la normale attività istituzionale, ovvero possano arrecare disturbo al normale svolgimento della medesima. Tali servizi non devono prevalere e/o sostituire l'attività principale oggetto della concessione. Il concessionario può proporre nel corso della concessione, eventuali variazioni tecnico-gestionali in relazione a documentate modificazione dei bisogni della specifica cittadinanza a cui è diretto il servizio. Tali eventuali variazioni dovranno, comunque e preliminarmente, essere sottoposte all'Amministrazione concedente per la verifica di congruità con l'oggetto della concessione e specifica autorizzazione.

Il concessionario potrà, altresì, utilizzare sponsorizzazioni, da esercitare mediante accordi da stipularsi direttamente con le ditte interessate, precisando che non sono ammesse – in ogni caso - sponsorizzazioni:

- dalle quali possa derivare un conflitto di interesse tra l'attività pubblica e quella privata;
- che possano configurare un possibile pregiudizio o danno all'immagine del Comune;
- che abbiano un contenuto di propaganda di natura politica, sindacale,

filosofica o religiosa;

- che contengano messaggi offensivi incluse le espressioni di fanatismo, razzismo, odio o minaccia;
- che siano reputabili in linea generale inopportune o inaccettabili in relazione alle finalità del servizio e al pubblico al quale è diretto.

Ogni onere ed ogni provento sono a carico ed a favore del Concessionario, al quale fanno altresì carico tutti gli oneri relativi al pagamento delle tasse previste dalle vigenti normative, autorizzazioni o licenze senza le quali non può volgere attività economiche collaterali. Nessun contratto, inerente dette attività, può avere durata superiore alla durata della concessione.

ARTICOLO 6

(CODICE COMPORTAMENTO DEI DIPENDENTI PUBBLICI)

Il gestore si impegna, altresì, ad osservare a far osservare ai propri collaboratori – a qualsiasi titolo -, per quanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta, gli obblighi di condotta previsti dal DPR 62/2013 (codice di comportamento dei dipendenti pubblici) ai sensi dell'articolo 2 comma 3 dello stesso DPR. L'aggiudicatario si impegna a trasmettere copia del DPR ai propri collaboratori a qualsiasi titolo e a fornire prova dell'avvenuta comunicazione. La violazione degli obblighi del DPR predetto può costituire causa di risoluzione contrattuale. La Società LE SERRE, verificata l'eventuale violazione, contesta per iscritto al gestore il fatto assegnando un termine non superiore a dieci giorni per la presentazione di eventuali controdeduzioni. Ove queste non fossero presentate o risultassero non accoglibili, procederà alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni

ARTICOLO 7

(PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI ED IGIENE DEL LAVORO)

Il Gestore si obbliga ad osservare le norme in materia di prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro, nonché tutti gli adempimenti previsti dal Dlg. 81/2008 smi in materia di sicurezza dei lavoratori, con acquisizione del piano di emergenza della struttura predisposta dalla Società Le Serre ed il coordinamento con la Società stessa e con le altre associazioni assegnatarie di spazi all'interno della struttura, per la definizione delle procedure di sicurezza. Per il servizio oggetto del presente capitolato l'Amministrazione concedente non procede alla redazione del DUVRI in quanto non vi sono rischi legati ad interferenza con lavoratori comunali ma, come sopra indicato, vi potranno essere eventuali interferenze, con altre ditte che andranno a svolgere un servizio e/o lavoro all'interno dell'edificio in argomento. Qualora si manifestino eventuali interferenze con attività di competenza di lavoratori del Comune di Grugliasco il concessionario dovrà prendere parte alle necessarie attività di coordinamento e cooperazione previste dall'art. 26 del D.Lgs. 81/2008: il concessionario dovrà obbligatoriamente prima dell'inizio delle proprie attività consegnare all'Amministrazione concedente la dichiarazione di ottemperanza delle misure di igiene e sicurezza sul lavoro

In ogni caso, il Gestore dovrà garantire l'efficace gestione del Piano per la sicurezza dei lavoratori e degli utenti

ARTICOLO 8

(UTENZE, IMPOSTE E TASSE)

Il Gestore si impegna a:

1. a dare corso, a propria cura e spese, agli eventuali nuovi allacci necessari per attivare i contratti di utenza – ove inesistenti –
2. a dare corso all'installazione, a propria cura e spese, di eventuali sottomisuratori per quei contratti di utenza per cui sussiste un uso promiscuo dell'/degli immobile/i da parte di altri soggetti di qualsivoglia natura giuridica;
3. a propria cura e spese a dare corso agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i diversi contratti di utenza già esistenti e relativi alla tensostruttura e agli altri immobili, per tutta la durata della gestione dell'impianto stesso;

All'uopo lo stesso sosterrà le spese per i consumi di energia elettrica, combustibili, acqua, gas, tasse di smaltimento rifiuti e/o pubblicità ecc..nonchè per i materiali necessari per la pulizia ed il riordino degli ambienti, e quant'altro necessario alla normale attività dell'impianto;

Sono a carico del Gestore tutte le imposte, tasse, contributi, diritti di qualsiasi genere inerenti all'esercizio commerciale.

ARTICOLO 9

(ONERI A CARICO DELLA SOCIETA' LE SERRE)

Salvo gli investimenti e le manutenzioni extra proposte in sede di gara dal Gestore e di cui al successivo articolo 7 sono a carico della Società LE SERRE SRL e/o il COMUNE DI GRUGLIASCO le manutenzioni straordinarie della struttura.

ARTICOLO 10

(INVESTIMENTI DEL GESTORE)

Il Gestore è obbligato a porre in essere le migliorie - con le modalità e le

tempistiche di cui al piano di manutenzione per la sicurezza della struttura, computo metrico e cronoprogramma - di cui all'offerta tecnica presentata in sede di gara che si richiama integralmente quale parte integrante e sostanziale della presente scrittura.

Il Gestore si obbliga a produrre alla Società le idonee certificazioni dei lavori eseguiti/interventi di volta in volta.

Nessuna altra modifica o sostituzione rispetto allo stato della struttura palatenda e degli altro immobili al momento dell'affidamento può essere apportata dal gestore, anche se a sua cura e spese, senza la preventiva autorizzazione scritta da parte della Società LE SERRE concedente.

Tutte le opere fisse o mobili e le migliorie realizzate dal gestore in forza del presente atto e delle proposte progettuali presentate in sede di gara, ivi comprese le attrezzature ed i sussidi per le varie attività, diverranno de jure di proprietà della Società sin dal momento della loro realizzazione od acquisizione. Per tali interventi il gestore non potrà pretendere rimborsi né da parte dell'Ente proprietario né da parte dell'eventuale subentrante nella gestione.

Il materiale o gli elementi strutturali eventualmente mancanti o danneggiati per incuria, negligenza od imperizia del gestore dovranno essere sostituiti o ripristinati a cura e spese del medesimo.

Il Comune e/o la Società LE SERRE si riserva la facoltà di accedere in qualunque momento alle strutture al fine di effettuare attività di vigilanza e controllo sull'adempimento degli obblighi assunti dal gestore con il presente atto.

Sei mesi prima della scadenza della concessione, si effettuerà una visita ispettiva, in contraddittorio tra le parti, per verificare lo stato manutentivo delle strutture. Nel caso in cui fossero riscontrate carenze, il Concessionario dovrà provvedere immediatamente all'esecuzione di tutti gli interventi ordinati dai competenti uffici comunali, al fine di restituire il palatenda e gli altri immobili in uno stato di manutenzione adeguato.

La Società Le Serre si riserva la facoltà di eseguire, anche senza preavviso, sopralluoghi nella struttura tramite propri tecnici, al fine di verificare il rispetto degli obblighi di manutenzione e mantenimento delle condizioni di sicurezza di cui sopra, senza che il concessionario possa sollevare eccezioni. Si riserva, altresì, la facoltà di ordinare al concessionario l'esecuzione di quegli interventi che si reputassero necessari per garantire il livello minimo di sicurezza, decoro ed igiene nonché di adeguamento alle normative vigenti al momento della verifica. In caso di reiterata inadempienza il concedente si riserva la facoltà di intervenire d'ufficio, tramite proprie imprese ed a spese del concessionario

ARTICOLO 11

(DIVIETO DI SUBCONCESSIONE)

È fatto divieto assoluto di cedere o sub-affidare in tutto od IN parte la gestione del Palatenda, pena la revoca della concessione

ART 12

CESSAZIONE ANTICIPATA DELLA CONCESSIONE

Viene pronunciata la decadenza della gestione, previa diffida a provvedere nel termine minimo di 15 (quindici) giorni, nei seguenti casi:

- a) esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la pre-ventiva autorizzazione della Società LE SERRE;

- b) mancato reintegro della cauzione nei casi di incameramento della stessa;
- d) cessione della convenzione.

La convenzione può essere revocata nei seguenti casi:

- a) per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- b) per gravi motivi di ordine pubblico;
- c) per il venire meno della fiducia nei confronti del gestore dovuta al verificarsi di fatti, comportamenti, atteggiamenti, incompatibili con il tipo di “gestione” costituente una delle finalità della presente convenzione.

La concessione può essere risolta, a termini di legge, per inadempimento dei seguenti obblighi rilevanti per il Gestore:

- a) grave e reiterata mancanza di pulizia ordinaria e programmata;
- b) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria e programmata;
- c) rilevante scadenza del decoro dell'intero complesso;
- d) grave compromissione dell'igiene;
- e) gravi inadempienze relative all'attuazione del programma di manutenzione straordinaria e migliorativa;
- f) chiusura ingiustificata del complesso o di sue parti rilevanti per più di 30 (trenta) giorni nel corso di un esercizio finanziario.

Il Concessionario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata della concessione, salvo causa di forza maggiore o altra a lui non imputabile. Il diritto di recesso è riconosciuto al gestore solo nel caso estinzione o scioglimento. L'atto di recesso deve essere comunicato a mezzo raccomandata al Concedente almeno sei mesi prima.

ARTICOLO 13

(GARANZIE)

Il gestore assume a proprio carico esclusivo la responsabilità per tutti i danni che saranno eventualmente subiti dagli immobili e/o da persone e cose di proprietà di terzi a partire dalla data della presente scrittura derivanti da fatti od omissioni proprie, nonché da sue colpe per spandimento di acqua, di liquidi infiammabili e per ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della tensostruttura. Il Gestore si impegna a sottoscrivere idonee polizze di garanzia a copertura dei rischi di furto, incendio, danni e responsabilità civile, con adeguati massimali, senza franchigia, con obbligo di darne prova alla Società LE SERRE SRL su richiesta e con specifica previsione che "il gestore risulta quale beneficiario limitatamente ai beni di sua proprietà".

A garanzia delle obbligazioni di cui sopra il Gestore ha depositato idonee polizze assicurative e a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il Gestore ha costituito idonea cauzione del valore del 40% del valore contrattuale stimato posto a base di gara in € 20000,00 (euro ventimila/00) e cioè € **8000,00** (euro ottomila/00) accettata con provvedimento n. _____ in data _____.

ARTICOLO 14

(PENALITÀ - INCAMERAMENTO DELLA CAUZIONE)

1. Per i seguenti inadempimenti o inosservanze della presente convenzione si applicano, previa contestazione, le seguenti penali:
 - a) per ogni giorno di chiusura ingiustificata del complesso o di sue parti: € 100,00= (euro cento);

- b) per opere di manutenzione, tra cui la verifica periodica delle messe a terra e dei sistemi di antincendio e/o le prescrizioni di cui al Dlgs 81/2008 e/o pulizia ordinarie e programmate non effettuate: €500.00= (euro cento);
- c) per ogni miglioria e/o investimento di cui all'offerta tecnica presentata in sede di gara non effettuata e/o in ritardo rispetto al cronoprogramma €1.000.00= (euro mille);
- d) per ogni certificazione di conformità e/o di regolare esecuzione della miglioria a carico del Gestore non prodotto alla Società LE SERRE al termine della sua realizzazione: €100.00= (euro cento);

ARTICOLO 15

(TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI)

Il Gestore assume, in caso di trasferimenti economici, tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

Il Gestore si impegna, altresì, a dare immediata comunicazione alla stazione appaltante ed alla prefettura –ufficio territoriale del Governo della notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di cui alla predetta Legge.

ARTICOLO 16

(SPESE CONTRATTUALI e Disciplina Fiscale)

Tutte le spese inerenti alla stipula della presente convenzione sono poste a carico del gestore che se le assume.

La presente scrittura, redatta in duplice copia, avente ad oggetto la gestione di un bene mobile non in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata è soggetta a registrazione in caso d'uso secondo quanto previsto dal D.P.R. n.

131/1986.

ARTICOLO 17

(Norme Finali)

Per quanto non precisato nel presente accordo si applicano le disposizioni di legge e regolamenti vigenti.

Grugliasco, --/--/2018

Si allega:

Sub A) Planimetria delle strutture.

Letto, e sottoscritto:

La presente viene sottoscritta ai sensi dell'art. 1341 2° comma CC Collegno,
