

SCHEMA DI CONCESSIONE

SETTORE SEVIZI ALLA PERSONA E ALL'IMPRESA

Repertorio n.....del.....

OGGETTO: CONCESSIONE DEL LABORATORIO CREATIVO E DI SPERIMENTAZIONE MUSICALE DENOMINATO "MUSIC BOX"

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

PREMESSO CHE

- la Regione Toscana, con decreto n. 3197 del 10 luglio 2015, in attuazione della Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 57/2015, ha approvato un "Avviso di manifestazione di interesse per la presentazione di Progetti di innovazione urbana (PIU) finanziabili con il "POR FESR 2014- 2020, asse VI – URBANO";
- il Comune di Rosignano Marittimo, con D. G. C. n. 4 del 12 gennaio 2016, in risposta al suddetto Avviso, ha approvato il Master Plan del Progetto di Innovazione Urbana "Piu Ways: Innovazioni x una Rosignano + inclusiva" che, tra le azioni proposte, contempla anche la realizzazione del progetto Music Box quale laboratorio creativo e di sperimentazione musicale;
- la Regione Toscana, con decreto dirigenziale n. 4718 del 21 giugno 2016, ha approvato l'elenco dei PIU ammissibili a finanziamento e alla fase di co-progettazione, tra cui il Progetto di Innovazione Urbana "Piu Ways: Innovazioni x una Rosignano + inclusiva";
- che con delibera G.R. n. 655 del 05/07/2016 è stato assegnato un budget complessivo di € 4.000.000 al progetto PIU WAYS di Rosignano Marittimo, ammettendolo alla fase di co-progettazione, durante la quale, nel rispetto del ruolo e delle competenze delle Autorità Urbane come previste dal Regolamento UE 1303/2013, verrà effettuata la selezione delle operazioni da realizzare;
- il Progetto "Piu Ways: Innovazioni x una Rosignano + inclusiva" si compone di 5 operazioni, come da selezione approvata dall'Autorità Urbana con proprio decreto n. 354 del 21.02.2017 tra cui l'operazione MUSIC BOX;
- con decreto n. 2616 del 20/10/2017 si approva lo schema di "Manifestazione d'interesse per la presentazione di candidature da parte di soggetti disponibili a partecipare alla fase di co-progettazione delle attività e delle successive modalità gestionali della nuova struttura denominata "Music Box" attraverso il quale il Comune ha avviato un processo di co-design con il coinvolgimento di soggetti esterni qualificati e mirato alla progettazione di servizi da implementare all'interno della struttura e all'individuazione di possibili modalità gestionali;

- con D.G.C. n. _____ del _____ è stato approvato lo schema di “Avviso pubblico di selezione per l’assegnazione della gestione in concessione del laboratorio creativo e di sperimentazione musicale denominato Music Box”;
- con Verbale di aggiudicazione n. ____ del _____ redatto a seguito dell’esperimento della procedura, recepito con decreto Dirigenziale n. _____ del _____, la concessione in oggetto è stata affidata a _____, per una durata complessiva di 10 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto di concessione;
- è stata accettata in sostituzione della prestazione in numerario della cauzione definitiva dovuta a garanzia degli obblighi da assumere con la concessione in argomento, la polizza fideiussoria n. _____ rilasciata in data _____ dalla _____, dell’importo di € _____, valida dal _____ fino al _____ e comunque fino ad espressa autorizzazione di svincolo da parte del Comune;
- è stato acquisito il DURC ai sensi del D.M. 30 gennaio 2015, dal quale risulta che il Concessionario è in regola con gli adempimenti contributivi e assicurativi;
- si è stabilito di addivenire in data odierna alla definizione della concessione di valorizzazione mediante apposito atto in forma pubblica amministrativa.

CONCEDE

A _____, con sede in _____, nella persona di _____, di seguito denominato “concessionario”, l’immobile destinato a Laboratorio creativo e di sperimentazione musicale denominato “MUSIC BOX”, individuato - con colorazione gialla - nella planimetria allegata al presente atto (Allegato A);

ART. 1 – DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE E DESTINAZIONE D’USO

L’immobile denominato “Music Box”, ubicato in via _____ è organizzato su di un unico livello e comprende:

- n.1 **sala registrazione di mq 38**
- n.1 **sala regia di mq 14**
- n.1 **sala registrazione per batteria di mq 9**
- n.1 **sala prove di 31 mq**
- n.1 **locale tecnico di 18 mq**
- **serizi igienici**

Il volume nel suo complesso si presenta completamente opaco, evitando aperture verso l’esterno che potrebbero creare discontinuità nel sistema di isolamento acustico.

Una struttura in legno, sopra la copertura piena, con aggetto di 12m, va a delimitare l’area esterna anch’essa oggetto di concessione.

La consegna dell’immobile e relative attrezzature, arredi e quant’altro, avverrà a fine lavori previa sottoscrizione di apposito Verbale di Consegna.

L’immobile viene concesso per le seguenti finalità:

1. Incubatore di attività culturali e musicali, di imprese creative e contenitore di iniziative che promuovano sul territorio ogni forma di espressione artistico\musicale, destinate, in modo particolare, ma non esclusivo, ai cittadini più giovani.
2. Luogo in cui il concessionario garantisca lo svolgimento e l’organizzazione di corsi, attività di sala prova e sala registrazione, eventi e manifestazioni idonee a raggiungere la generalità dei cittadini, evitando ogni forma di snobismo culturale, e favorendone l’accesso ai cittadini di ogni età, ceto sociale e condizione economica, con preferenza per il mondo giovanile.

3. Luogo destinato in maniera prevalente allo svolgimento di attività inerenti la musica e tutte le sue applicazioni, garantendo l'apprendimento, formale e non, e la sperimentazione di pratiche di innovazione sociale, rivolte prioritariamente alle nuove generazioni. L'esigenza è quella di garantire l'operatività della Music Box dotando il territorio di un punto di riferimento, stabile e continuativo per le pratiche artistico\musicali e come luogo volto a valorizzare, promuovere e sviluppare, opportunità di apprendimento, di lavoro, di imprenditorialità, di autorealizzazione e di cooperazione prevalentemente nel settore musicale.

4. Il concessionario dovrà prevedere un numero di attività da indirizzare a soggetti svantaggiati ed a rischio esclusione sociale ed economica.

Vista la natura sperimentale delle attività oggetto di concessione il Comune di Rosignano Marittimo, potrà concedere, inoltre, per periodi limitati e con modalità e tempi da concordate volta per volta, l'utilizzo di altre strutture di proprietà dell'Ente come: sala Polivalente del Centro culturale Le Creste, Teatro Solvay e Social Agorà.

ART. 2 – DURATA

La concessione, della durata complessiva di 10 anni, decorre dalla data del rilascio della stessa.

Il concessionario è tenuto, comunque, ad accettare eventuali sospensioni temporanee della concessione per esigenze di interesse pubblico, sicurezza, igiene e sanità e/o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico.

ART. 3 – CANONE CONCESSIONARIO

La concessione è subordinata al pagamento di un canone annuo di 500,00€ per i primi tre anni e di € _____, oltre iva se dovuta, offerto in sede di gara per i successivi anni oggetto della concessione, da aggiornare annualmente in misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT. L'aggiornamento è automatico e decorre dal mese di gennaio 2019 con riferimento al mese di dicembre 2018.

Per l'anno in corso il canone da corrispondere è pari a € _____ (importo da rapportare ai mesi effettivi di gestione), da corrispondersi entro il 31\12\2018.

Per gli anni successivi i pagamenti devono avvenire in numero 2 rate da corrispondersi entro il 30 Giugno e il 31 Dicembre di ogni anno e per tutta la durata della concessione.

In caso di ritardo nei pagamenti dovuti, saranno applicate le penali così come descritte all'art. 13 della presente concessione, fatta salva la prova del maggior danno subito dall'Ente.

ART. 4 – CONSEGNA DELL'IMMOBILE

L'immobile sarà consegnato attraverso la sottoscrizione del presente schema di concessione e con apposito Verbale di consegna, redatti in contraddittorio con il Concessionario. Da quel momento il concessionario assume la responsabilità di custode del bene e delle attrezzature per tutta la durata della concessione.

L'immobile e le attrezzature in oggetto vengono concesse nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con relative certificazioni di conformità.

Alla scadenza della concessione, sarà predisposto il verbale di riconsegna.

ART. 5 – ARREDI E ATTREZZATURE

Costituiscono parte integrante della struttura gli arredi e le attrezzature ivi presenti, forniti dal Comune e risultanti dall'elenco allegato al Verbale di consegna.

Tali beni dovranno essere mantenuti, per l'intera durata della concessione, in perfetto stato di utilizzo e manutenzione, rinnovati in caso di necessità e riconsegnati al Comune, alla scadenza della concessione, unitamente alla struttura.

Il concessionario rinuncia a qualsiasi titolarità sui beni acquistati in cofinanziamento con l'Ente, detti beni, al termine della concessione, resteranno nella totale proprietà dell'Ente.

ART. 6 – ONERI GENERALI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario è tenuto al rispetto dei seguenti obblighi:

- a)** provvedere alla custodia e pulizia dell'area, delle strutture e degli impianti concessi, al fine di garantire il mantenimento delle condizioni di decoro e funzionalità degli stessi;
- b)** provvedere al pagamento del canone concessorio come descritto nell'art. 3 del presente schema;
- c)** attivare o volturare a proprio nome le utenze come acqua ed energia elettrica e provvedere al regolare pagamento;
- d)** rigorosa osservanza di tutte le disposizioni di legge di carattere assicurativo e previdenziale, comprese quelle previste dal contratto collettivo di lavoro di riferimento per l'eventuale personale dipendente, ed eventuali volontari;
- e)** osservare tutte le disposizioni di legge in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- f)** pagare le imposte, tasse ed ogni onere fiscale derivante dalla gestione del pubblico esercizio;
- g)** pagare ogni e qualsiasi onere prevedibile e imprevedibile per la buona tenuta e conservazione dell'immobile e per la gestione del pubblico esercizio;
- h)** obbligo di munirsi delle autorizzazioni e dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente, anche in occasione di manifestazioni e intrattenimento a carattere temporaneo o di altro tipo con presenza di pubblico;
- i)** divieto di svolgere attività che possano ricondursi al gioco d'azzardo o alle scommesse; è fatto divieto, altresì, di installare slot machine o quant'altro di similare.

ART. 7. ONERI SPECIFICI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario è tenuto, altresì, al rispetto dei seguenti obblighi specifici, connessi all'utilizzo dei beni oggetto di concessione e all'esercizio delle attività previste:

- divieto di effettuare alcun tipo di manomissione e/o modifica di qualsiasi genere, se non ufficialmente autorizzati dall'Amministrazione;
- garantire il servizio nei giorni e negli orari indicati nel "Progetto di Gestione" presentato in sede di offerta;
- comunicare al RUP, con preavviso di almeno 30 giorni, eventuali chiusure straordinarie per periodi superiori a 3 giorni;
- comunicare tempestivamente al RUP eventuali pericoli per la pubblica incolumità, sia per l'area interna che per quella esterna data in concessione ed adottare pronte misure di allerta per i fruitori dell'immobile;
- svolgimento delle attività nel rispetto e secondo le prescrizioni di legge, nonché all'organizzazione complessiva del servizio secondo le modalità e le tempistiche indicate nel Progetto di Gestione;
- redigere e trasmettere all'Ente una rendicontazione sottoforma di bilancio sociale nelle seguenti modalità:
 - dal 1° al 3° anno entro e non oltre il 31 Giugno ed il 31 Dicembre;
 - dal 4° al 10° anno entro e non oltre il 31 Dicembre;

Il concessionario è tenuto, altresì, all'adempimento dei seguenti obblighi:

- gestione complessiva della raccolta differenziata dei rifiuti prodotti e derivanti dallo svolgimento delle attività esercitate;
- corretto smaltimento dei rifiuti secondo la normativa vigente;
- divieto di effettuare scarichi in ambiente e di depositare combustibili o sostanze infiammabili all'interno dell'area in concessione;

- utilizzo di buone pratiche gestionali finalizzate alla mitigazione dell'impatto ambientale derivante dalle attività esercitate nell'ambito della concessione (es. utilizzo prodotti di pulizia a basso impatto ambientale);
- rispetto rigoroso della normativa in materia ambientale.

ART. 8 – MANUTENZIONE

Il concessionario deve provvedere all'esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile, degli impianti, delle attrezzature, nonché dell'area esterna anchessa oggetto di concessione. Non è consentita l'installazione di apparecchiature non a norma (senza marchio CE e/ dichiarazione di conformità).

ART. 9 – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO – TRATTAMENTO DEI LAVORATORI

L'Amministrazione Comunale resta sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità per danni e/o infortuni a cose e/o persone che dovessero derivare direttamente o indirettamente dall'esercizio totale o parziale della concessione.

A tal fine, il concessionario ha stipulato apposita polizza assicurativa dedicata esclusivamente all'oggetto della presente concessione con una durata pari alla concessione stessa e con massimale per sinistro di almeno €1.500.000 per danni a cose e/o persone in ambito RCT ed almeno €1.500.000 per persona lesa in ambito RCO con le seguenti estensioni:

- che il Comune di Rosignano Marittimo sia considerato soggetto terzo;
- che sia garantita la copertura di danni a locali e cose concesse alla struttura oggetto di concessione, compreso l'incendio;

Nell'esecuzione delle prestazioni che formano oggetto della presente concessione, il concessionario è tenuto ad osservare, integralmente, il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi, nazionale e territoriale, in vigore per il settore e per la zona nella quale si svolgono le prestazioni.

Il concessionario è, inoltre, obbligato al versamento di oneri e tasse previste per legge e sarà l'unico responsabile di sue eventuali inadempienze retributive o contributive nei confronti dei propri dipendenti, i quali, pertanto, non potranno invocare l'intervento sostitutivo del Comune concedente.

Il Comune concedente resta estraneo ad eventuali rapporti giuridici o di fatto intercorrenti tra concessionario e terzi a qualsiasi titolo e, in particolare, ai rapporti con i soggetti cui il concessionario medesimo ha affidato l'esecuzione di prestazioni oggetto della presente concessione (lavori e/o attività gestionali). Il concessionario manleva e tiene integralmente indenne il Comune di Rosignano Marittimo da qualsiasi pretesa e/o richiesta da parte dei soggetti esecutori e/o di terzi.

Reiterate inadempienze in materia di tutela dei lavoratori costituiranno causa di decadenza della presente concessione per inadempimento.

ART. 10 – MODIFICHE, INNOVAZIONI E TRASFORMAZIONI

E' fatto divieto assoluto al concessionario di effettuare modifiche, innovazioni o trasformazioni all'immobile oggetto di concessione, salvo quelle preventivamente autorizzate dall'Ente.

Eventuali modifiche, addizioni, migliorie o innovazioni, nonché eventuali adattamenti per un funzionamento ottimale, preventivamente concordati con l'Ente e realizzati nel rispetto delle previsioni di legge e dei vigenti strumenti urbanistici e ottenimento a proprio carico di tutti i titoli abilitativi, saranno acquisiti gratuitamente al patrimonio dell'Ente senza che il concessionario possa vantare alcun diritto di indennizzo o rimborso.

Le spese migliorative relative ad interventi non autorizzati, possono dare luogo all'applicazione di penali. L'Ente si riserva, comunque, il diritto di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile.

La realizzazione di strutture temporanee stagionali e/o a servizio dell'attività potrà essere effettuata, a cura e spese del Concessionario, previa autorizzazione dell'Ente nonché ottenimento di tutti i titoli abilitativi necessari. Alla fine dei lavori dovranno essere depositati collaudi e agibilità sulla base delle indicazioni tecniche fornite dall'U.O. Patrimonio.

A fine concessione, dette strutture temporanee dovranno essere rimosse a cura e spese del concessionario stesso, altrimenti rimarranno di proprietà comunale senza diritto di rimborso alcuno.

ART. 11 – SICUREZZA

Il concessionario è tenuto a rispettare quanto previsto dal D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. sia nell'esecuzione di eventuali lavori che si rendessero necessari sia nello svolgimento delle attività gestionali. Qualora affidi a soggetti terzi una o più prestazioni riferibili alla presente concessione assumerà il ruolo di committente ai sensi degli art. 26 e 90 del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i., nonché di datore di lavoro per la parte attinente la gestione della struttura.

Il concessionario è abbligato ad effettuare tutte le verifiche necessarie ed eventualmente ad ottenere tutte le certificazioni ed autorizzazioni previste dalla legge per il corretto svolgimento delle attività.

ART. 12 – DECADENZA E REVOCA

Il Concessionario è responsabile nei confronti del Comune del rispetto di quanto stabilito dalla presente concessione.

Eventuali inadempimenti sono contestati per scritto, con fissazione di un termine per la relativa regolarizzazione. Decorso inutilmente tale termine, il Comune ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione ed incamerare la cauzione, senza che il concessionario possa avanzare pretesa alcuna in merito ad eventuali rimborsi e/o indennizzi, fatti salvi il pagamento del canone non ancora corrisposto e l'eventuale applicazione delle sanzioni previste.

Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento del rilascio della concessione o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, la concessione può essere revocata. In tal caso, il Comune deve darne comunicazione al concessionario con un avviso di almeno 30 giorni e, comunque, in tempo utile per la restituzione dell'immobile. La revoca determina l'inidoneità della concessione a produrre ulteriori effetti.

In caso di revoca, viene effettuato il conguaglio del canone, proporzionalmente al periodo di effettivo utilizzo, senza alcun obbligo di indennizzo al concessionario per il plusvalore derivante da eventuali migliorie, siano esse concordate o meno.

Se la revoca comporta pregiudizi in danno dei soggetti direttamente interessati, l'Amministrazione provvede al loro indennizzo.

ART. 13 – CAUZIONE E PENALI

A garanzia di tutti gli obblighi assunti, contestualmente al rilascio della presente concessione, il concessionario presta una cauzione dell'importo di € 2000,00 mediante assegno circolare non trasferibile o polizza fideiussoria.

Il pagamento tardivo, oltre i 30 giorni, del canone di concessione, così come descritto all'art. 3 della presente Concessione, comporta l'applicazione di una penale pari al 1% dell'importo concessorio complessivo, per ogni giorno di ritardo. La penale sarà applicata con incremento del canone concessorio della rata successiva a quella soggetta di ritardo.

Per ogni violazione degli obblighi elencati agli articoli 6 e 7 del presente atto si applica una penale di 100,00€.

L'incameramento della cauzione definitiva è da considerarsi risarcimento parziale del danno all'Amministrazione per grave inadempimento. L'Amministrazione si riserva di chiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni, anche proponendo azioni nelle competenti sedi giudiziarie.

ART. 14 - RINUNCIA

Il concessionario può rinunciare alla concessione prima del termine naturale di scadenza, previo preavviso di almeno 6 mesi, senza che nulla gli sia riconosciuto a titolo di risarcimento e/o indennizzo. In difetto di tale preavviso, il concessionario perde la cauzione, fatti salvi ulteriori risarcimenti dovuti al Comune per eventuali danni subiti in relazione alla rinuncia.

ART. 15 – SUB-CONCESSIONE

E' fatto espresso divieto al concessionario di affidare in sub-concessione l'immobile di cui al presente atto, pena la revoca della concessione stessa.

L'eventuale cessione/affitto d'azienda è subordinata al rispetto della normativa vigente, e all'autorizzazione da parte dell'Ente previa verifica dei requisiti del soggetto subentrante.

ART. 16 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi degli artt. 11 e 18 del D. Lgs. n.196 del 30/6/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss.mm.ii. , i dati contenuti nel presente atto sono trattati esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

ART. 17 – VIGILANZA E CONTROLLO

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare, tramite i propri tecnici e/o la Polizia Municipale, anche in contraddittorio con il Concessionario, controlli circa lo stato di conservazione del bene e il rispetto degli obblighi concessori.

Per quanto non previsto nel presente atto, si richiamano le normative vigenti in materia.

ART. 18 – SPESE

Tutte le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico del concessionario.

ART. 19 – RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Ad eccezione delle controversie concernenti indennità, canoni e altri corrispettivi, la competenza alla definizione delle controversie di cui alla concessione in oggetto è demandata al Giudice Amministrativo, ai sensi ai sensi dell'art. 133, primo comma lett. b) del D.Lgs. n. 104/2010.

Nel caso di eventuali controversie sorte in relazione all'interpretazione e/o esecuzione del presente atto, prima di intraprendere procedure contenziose, si procede a valutare, in buona fede e con spirito collaborativo, l'assoggettabilità della controversia a procedura conciliativa stragiudiziale, secondo le norme in vigore, al fine di giungere ad un accordo bonario che definisca la controversia stessa.

Il Dirigente
dott.ssa Angela Maria Casucci

Per accettazione Il Concessionario