

CAPITOLATO PRESTAZIONALE PER LA CONCESSIONE IN USO, PREVIA CORRESPONSIONE DI UN CANONE MENSILE, DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE "EX ASILO PATRIA E LAVORO", CON ANNESSE PERTINENZE, DA DESTINARE A CASA D'ARTE DEDICATA AL MONDO DELL'INFANZIA, ALLA PROMOZIONE DELLE ATTIVITA'ARTISTICHE E ALLA DIFFUSIONE DELLA CULTURA E DELL'APPRENDIMENTO DEI SOGGETTI IN ETA'EVOLUTIVA.

Art. 1 – Oggetto e finalità della Concessione

La concessione ha per oggetto la struttura con annesse pertinenze, come da planimetrie allegate, situata tra le vie Vasto e Terminio di Avellino, denominata "Ex Asilo Patria e Lavoro", da destinare allo svolgimento di attività di promozione artistico- culturale dedicate al mondo dell'infanzia.

La finalità generale della concessione è la promozione di contesti che, attraverso l'arte, permettano di aumentare il benessere dei bambini e delle famiglie, in uno spazio ludico attrezzato ed adeguatamente organizzato al fine di valorizzare il gioco, quale diritto fondamentale da garantire a tutti i bambini. Il gioco dovrà essere altresì inteso come risorsa educativa finalizzata alla promozione delle attività artistiche, in quanto strumento duttile, aperto all'interazione e alla reciprocità tra bambini e adulti di riferimento, in funzione di sostegno positivo alle responsabilità genitoriali e al quotidiano lavoro educativo.

Gli obiettivi specifici dell'affidamento puntano a :

- favorire la diffusione della cultura dell'arte in ogni suo aspetto;
- favorire processi di crescita e sviluppo delle abilità infantili e processi di socializzazione attraverso l'esperienza dell'arte e del gioco;
- offrire opportunità culturali formative in un contesto ludico e di cooperazione tra bambini e genitori, dove si sostenga anche l'incontro e la comunicazione tra adulti in un'ottica di condivisione e corresponsabilità;
- promuovere spazi di socialità al cui interno possano svilupparsi relazioni significative e processi di mutuo aiuto per rafforzare la rete di rapporti sociali e prevenire il rischio di isolamento delle famiglie nel contesto urbano attuale.

ART. 2 - Canone

Il canone annuo di concessione viene determinato dall'importo di aggiudicazione, oltre IVA. Tale canone verrà versato in quattro rate trimestrali anticipate rispetto alla decorrenza della stipula della convenzione disciplinante la concessione in uso dell'immobile in oggetto. Il pagamento della prima rata trimestrale dovrà essere corrisposto al Comune di Avellino entro un mese dalla consegna dell'immobile. Dopo il primo anno contrattuale il canone sarà aggiornato di anno in anno secondo l'indice ISTAT di variazione del costo dei beni di consumo, nella misura del 75%. Il mancato pagamento anche di una sola rata contrattuale del canone potrà essere valutato, a discrezione dell'amministrazione, come motivo sufficiente per la revoca della concessione ai sensi del seguente art. 21 e per l'eventuale escussione della fideiussione.

ART. 3 - Durata della Concessione

La durata della concessione è stabilita in anni 9 (nove), a decorrere dalla data della sottoscrizione della convenzione, con possibilità alla scadenza di rinnovo per ulteriori 9 (nove) anni, previa rideterminazione del canone di concessione e verifica dell'attività svolta. Il servizio dovrà

essere attivato al più presto dopo la consegna dei locali compatibilmente con il rilascio delle autorizzazioni necessarie.

ART. 4 - Rilascio dei locali alla scadenza

Alla scadenza della concessione l'Aggiudicatario sarà tenuto a rilasciare i locali nonché le attrezzature esistenti nella struttura che risultino di proprietà dell'Amministrazione Comunale, nello stato di conservazione quale risulta dal verbale di consegna, salvo il normale deperimento d'uso; dovrà altresì provvedere a rimuovere a proprie spese ogni cosa di sua proprietà o di terzi, che il Comune non abbia interesse a ritenere.

Nulla è dovuto al concessionario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili.

ART.5 - Recesso e revoca

Le parti possono recedere dal rapporto di concessione in uso con un preavviso di almeno sei mesi.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di revocare la presente concessione prima della suddetta scadenza, con un preavviso di almeno 12 mesi, nel caso in cui ricorrano gravi motivi di pubblica utilità.

ART. 6 - Descrizione dei locali

L'immobile, da destinare allo svolgimento di attività di promozione artistico-culturale dedicate al mondo dell'infanzia, si dispone su due livelli. **Al piano piazza, cui risulta annesso spazio-giardino esterno di mq. 370,00** sono presenti: un locale polifunzionale di mq 208.23, un ufficio di mq 16.26, servizi igienici di mq 42.35, spazi vuoti di mq 26.44. **Al piano interrato** sono presenti: un locale pluriuso di mq 192.00, un locale deposito di mq 21.50 e servizi igienici di mq 34.90. Tutti gli spazi sopra descritti sono meglio identificati nelle planimetrie allegate e dovranno essere gestiti direttamente dal concessionario, secondo le modalità più avanti precisate. Gli allacciamenti per la fornitura di acqua, energia elettrica e gas si pongono a totale carico dell'aggiudicatario e saranno in condizioni idonee all'uso. Alla consegna dei locali verrà redatto apposito verbale sottoscritto dalle parti. Per la tinteggiatura ed eventuali lavori di adeguamento e ripristino dei locali, il concessionario dovrà agire previo preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale. Il concessionario dovrà accettare quelle modifiche dell'area esterna che l'Amministrazione nel corso della concessione reputasse necessario attuare.

ART.7 – Descrizione delle attività

L'immobile dovrà essere utilizzato quale casa d'arte dedicata al mondo dell'infanzia. Il concessionario si impegna a garantire, a soggetti in età evolutiva, lo svolgimento di un programma di attività, annualmente comunicato all'Amministrazione, relativo ad attività espositive, biblioteche, corsi ludico-formativi e laboratori. Il concessionario dovrà garantire un'apertura al pubblico della struttura per un minimo di 20 ore settimanali, da articolare su un orario compatibile con le esigenze delle fasce di età degli utenti e idoneo a favorire la compresenza dei genitori e di altri adulti di riferimento con i propri bambini.

La frequenza comprende l'utilizzo degli spazi dedicati, attrezzati in modo idoneo per progetto e fasce di età, e la partecipazione alle attività organizzate dal personale formativo.

La programmazione delle attività, da comunicare all'Amministrazione Comunale, dovrà essere diretta ad offrire una scelta di opportunità artistico- culturali- educative in un contesto ludico e di cooperazione tra bambini e adulti, organizzata in forma di attività di gioco libero e attività strutturate in laboratori, con la eventuale partecipazione attiva degli adulti accompagnatori, secondo un progetto di gestione che assicuri la continuità e lo sviluppo degli obiettivi specifici del servizio come in precedenza individuati.

ART.8 – Servizi aggiuntivi ed attività economiche collaterali

E' consentito al concessionario, per il mantenimento dell'equilibrio economico della concessione, utilizzare la struttura per servizi aggiuntivi a titolo oneroso purché non pregiudichino le finalità e la normale attività della struttura, ovvero possano arrecare disturbo allo svolgimento delle attività comunicate all'Amministrazione..

Tali attività 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 utenza 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.

L'ottenimento di eventuali autorizzazioni previste dalla normativa vigente per l'attivazione di tali servizi aggiuntivi e i pareri necessari per l'avvio e lo svolgimento degli stessi sono a totale carico del concessionario, così come l'osservanza di specifici requisiti gestionali previsti dalla normativa.

I progetti e le relative tariffe dovranno essere esposte in modo visibile e chiaro, all'ingresso della struttura, unitamente agli orari di funzionamento della struttura e ad ogni altra informativa alla cittadinanza a richiesta dell'Amministrazione comunale.

Il concessionario potrà, altresì, utilizzare sponsorizzazioni e pubblicità, 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 costituiscano pubblicità diretta o collegata alla produzione o distribuzione dei tabacchi, dei prodotti alcolici, di materiale pornografico o a sfondo sessuale e di armi;
- 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 svolgere attività economiche collaterali. Nessun contratto, inerente dette attività, può avere durata superiore a quella della concessione.

ART.9 - Attivazione del servizio

Il concessionario dovrà provvedere alla messa in opera delle attrezzature e degli arredi per un perfetto funzionamento delle attività in precedenza specificate, conformemente alle linee guida dell'Amministrazione Comunale, garantendo l'avvio del servizio entro 120 (centoventi) giorni dalla consegna dell'immobile, pena la revoca della concessione. In particolare, i locali dovranno essere

arredati decorosamente, con preferenza per ambientazioni attinenti all'estetica dei luoghi e, indipendentemente dallo stile scelto per il mobilio, intonate al fabbricato e al contesto in cui si inseriscono.

ART. 10- Conduzione del servizio

Il Concessionario si obbliga a condurre direttamente l'esercizio delle attività, in modo lodevole, adeguato all'importanza della struttura e alle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale. Il concessionario potrà servirsi dei locali anche per usi diversi da quelli stabiliti nel presente **capitolato** purché rimanga rispettato l'oggetto e le finalità della concessione. Il Concessionario dovrà tenere costantemente i locali, i mobili e tutto il materiale destinato al servizio in uno stato decoroso e di perfetta efficienza e pulizia. Il personale addetto dovrà essere idoneo, fornito delle adeguate autorizzazioni igieniche e sanitarie richieste e previste dalle norme vigenti ed in numero sufficiente per un sollecito ed adeguato servizio. Si obbliga altresì per sé e per i suoi aventi causa a rispettare tutte le disposizioni di legge e le disposizioni che l'Amministrazione dovesse impartire riguardanti il servizio, assumendo a proprio carico gli oneri relativi e la normativa vigente in materia di assunzione del personale. Il Concessionario è vincolato, a pena di decadenza, all'attuazione dei criteri gestionali indicati dal presente capitolato nonché dal contratto di concessione e alle eventuali prescrizioni dettate dalle norme regolamentari di polizia urbana.

ART. 11 - Cessione del contratto e subentro di nuovo concessionario.

A pena di decadenza, è espressamente vietata la cessione a terzi della presente concessione, salvo non sia stata autorizzata la cessione da parte dell'Amministrazione Comunale, che deve poter verificare le capacità del subentrante in relazione alle caratteristiche richieste per la partecipazione al bando. Sempre a pena di decadenza devono essere preventivamente comunicate all'Amministrazione Comunale, per l'approvazione, anche le variazioni statutarie, il cambiamento del legale rappresentante, il cambiamento di uno dei componenti nel caso di raggruppamento, riunione o consorzio delle partecipanti, ed ogni altro atto o fatto, di natura personale o patrimoniale, che possa incidere sullo svolgimento del rapporto tra le parti.

In caso di perdita dei requisiti previsti dal bando da parte della Capogruppo, il Comune di Avellino potrà proseguire il rapporto di concessione con altra partecipante al consorzio, raggruppamento o riunione aggiudicatario, purché essa sia costituita come nuova Capogruppo e sia in possesso di tutti i requisiti di ammissibilità richiesti per la partecipazione alla procedura di gara e per la stipulazione della relativa convenzione.

In caso di perdita dei requisiti previsti dal bando di una delle partecipanti al consorzio, raggruppamento o riunione aggiudicatario della procedura, la Capogruppo può indicare una subentrante che, previo controllo dei requisiti richiesti da parte del Comune di Avellino, potrà proseguire nel rapporto contrattuale unitamente alle altre partecipanti.

ART. 12 - Manutenzione dei locali

La manutenzione ordinaria dei locali e delle attrezzature è a carico del Concessionario. Resta a carico dell'Ente concedente la manutenzione straordinaria.

L'area esterna di pertinenza deve essere mantenuta decorosa e pulita. Il Concessionario dovrà provvedere alla pulizia del verde e dell'area immediatamente adiacente alla struttura così come evidenziata nella planimetria allegata al presente capitolato che ne costituisce parte integrante. Sarà altresì a carico del Concessionario l'espletamento dei servizi di sorveglianza-custodia, per tutto

il periodo della concessione, sulla struttura e sulle annesse pertinenze. Questi sarà ritenuto unico responsabile di eventuali danni a terzi derivanti dall'omissione o dall'insufficienza di tali servizi di sorveglianza-custodia.

ART. 13 - Orari di apertura

Il concessionario dovrà avere massima disponibilità a confermare l'apertura dell'esercizio in relazione sia alle esigenze degli utenti frequentatori sia alle attività (ricreative, culturali ecc..) programmate, concordate ed autorizzate dal Comune. Il concessionario dovrà garantire un'apertura al pubblico della struttura denominata "Asilo Patria e Lavoro" per un minimo di 20 ore settimanali, da articolare su un orario compatibile con le esigenze delle fasce di età degli utenti.

ART. 14 - Responsabilità per danni

Il Concessionario assume intera e diretta la responsabilità di ogni danno che possa derivare per fatto proprio o di propri dipendenti all'Amministrazione Comunale e ai terzi dall'esercizio dell'attività. In tal senso deve attivare un'idonea copertura assicurativa contro gli incendi della struttura, nonché contro danneggiamenti di natura dolosa o colposa della stessa ad opera di terzi, nulla escluso né eccettuato tenendo conto del valore di costruzione dell'immobile concesso in uso.

L'Amministrazione non assume alcuna responsabilità per furti o danni che dovessero verificarsi all'interno di locali oggetto della concessione in uso.

ART. 15 - Attività sull'area esterna di pertinenza

Lo svolgimento di progetti di promozione artistico- culturale potranno avvenire utilizzando anche l'area esterna di pertinenza a condizione che gli stessi rientrino nei programmi comunicati con l'Amministrazione. Le attività svolte nell'area esterna dovranno essere tali da garantire la quiete pubblica, nell'assoluto rispetto delle prescrizioni in materia di emissioni acustiche e sonore e nel rispetto delle disposizioni comunali di polizia urbana. La scelta degli avvenimenti deve essere tale da rendere il "giardino-piazza" accogliente per le famiglie, i giovani, gli adulti e i visitatori, appoggiando la realizzazione di iniziative da parte del mondo dell'associazionismo e del volontariato. Il Concessionario si impegna altresì a richiedere le necessarie autorizzazioni utili a dotare le aree di pertinenza esterne di apposite attrezzature occorrenti allo svolgimento degli eventi.

ART.16- Imposte e tasse

Le spese di utenza sono a carico del Concessionario al quale competono altresì tutte le spese di manutenzione ordinaria dell'intero immobile compreso l'area di pertinenza. Il concessionario è obbligato ad attivare a suo nome i contratti per la fornitura di gas, energia elettrica ed idrica. Le imposte e tasse dirette ed indirette sono a suo totale carico come pure la tassa per i rifiuti solidi urbani.

ART. 17 - Obblighi

Il Concessionario si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a rispettare tutte le disposizioni che l'Amministrazione Comunale dovesse predisporre nell'interesse del servizio, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi. Il Concessionario si obbliga altresì al rispetto di tutto quanto stabilito a suo carico nel bando di gara, nel presente capitolato, nonché nel contratto di affidamento in concessione.

ART. 18 - Assicurazioni

Il Concessionario deve provvedere a propria cura e spese alla osservanza delle disposizioni contenute nella legislazione vigente in materia di prevenzione degli infortuni del personale e dei fruitori della struttura. Al Concessionario è altresì fatto obbligo di stipulare, con validità per l'intera durata del rapporto di concessione, un'assicurazione contro danneggiamenti di natura dolosa o colposa della struttura ad opera di terzi, nulla escluso né eccettuato, tenendo conto del valore di costruzione dell'immobile concesso.

ART. 19 - Autorizzazione per l'esercizio della struttura

Stipulato il contratto sarà compito del Concessionario attivare le autorizzazioni necessarie all'esercizio delle proprie attività presso i competenti uffici del Comune di Avellino, ai sensi di legge. Le autorizzazioni di esercizio rilasciate dovranno essere intestate al Concessionario. Tutte le spese per l'ottenimento delle autorizzazioni e le pratiche necessarie all'ottenimento delle stesse o per qualsiasi altro adempimento prescritto per l'esercizio dell'attività e la gestione della struttura saranno a carico del Concessionario. Le autorizzazioni si intendono legate alla struttura e non potranno essere oggetto di trasferimento.

ART. 20 - Diritto di ispezione ai locali

I funzionari delegati dell'Amministrazione hanno ampio diritto di accesso in tutti i locali della struttura ed in qualsiasi momento per la vigilanza dell'esercizio concesso e per l'accertamento dell'osservanza del contratto di concessione e delle disposizioni del presente capitolato prestazionale.

ART. 21 - Sanzioni e decadenza

Il mancato pagamento alla prescritta scadenza anche di una sola rata del canone dovuto e in genere ogni infrazione ai patti stabiliti dal presente capitolato, come pure ogni e qualsiasi atto, fatto od omissione del concessionario e/o dei suoi dipendenti che possa comunque compromettere il servizio o ledere la convenienza del luogo, oltre che la mancata realizzazione degli impegni assunti con il contratto di concessione e la violazione del divieto di subconcessione a terzi senza l'autorizzazione del Comune di Avellino daranno all'Amministrazione Comunale l'ampia facoltà di procedere allo scioglimento del contratto col solo preavviso di un mese e con semplice lettera di disdetta, senza bisogno di diffida né di intervento giudiziale o extragiudiziale e, a discrezione dell'Amministrazione, alla escussione della fideiussione prestata a garanzia della cauzione definitiva. Al fine di decidere sull'applicazione delle sanzioni nei confronti del gestore, il Comune prenderà in considerazione i reclami provenienti dai cittadini fruitori dei progetti di promozione sociale - artistico- culturale.

Il rapporto di concessione si intenderà altresì risolto automaticamente nel caso di fatto grave del Concessionario che oggettivamente renda incompatibile la prosecuzione del rapporto in relazione alle esigenze di sicurezza, decoro e pubblica quiete richieste dal luogo.

E' fatta salva, in questi casi, la facoltà per Amministrazione di ottenere dal concessionario la continuazione provvisoria del servizio fino alla nuova assegnazione della struttura.

La concessione si intenderà altresì revocata, qualora, durante l'esercizio, il Concessionario per qualsiasi motivo perda i requisiti soggettivi indispensabili per la conduzione dei servizi di cui alla concessione.

ART. 22 - Disciplina giuridica dei locali

I locali in concessione sono soggetti alla disciplina del patrimonio comunale e pertanto il Concessionario è soggetto, in caso di necessità, ai provvedimenti di autotutela in via amministrativa che l'Amministrazione, con atto motivato, per proprie esigenze, potrà emanare.

ART. 23- Cauzione definitiva

A garanzia degli obblighi derivanti dalla concessione della struttura, il Concessionario dovrà prestare al momento della sottoscrizione del contratto una cauzione pari a due mensilità del canone annuo, così come determinato in sede di aggiudicazione, anche sotto forma di fidejussione bancaria o assicurativa.

In questo ultimo caso il garante deve assumere l'impegno a pagare a semplice richiesta dell'Amministrazione.

ART. 24 - Spese contrattuali

Le spese di copia, stampa, bollo, ed altre inerenti la stipulazione della convenzione attuativa della concessione sono a carico del Concessionario. Le spese di registrazione sono a carico di ciascuna parte per la metà.

ART. 25- Elezione di domicilio

La Parte concessionaria deve eleggere il proprio domicilio in Avellino per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, da farsi al Concessionario stesso in relazione al rapporto di concessione e alle eventuali contestazioni che ne possano derivare.

ART. 26 - Controversie

Per eventuali controversie riguardanti la conclusione e l'esecuzione della convenzione attuativa della concessione le parti dichiarano competente il Foro di Avellino.

Avellino, li 16/02/2012

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Carlo Tedeschi