



COMUNE DI MACOMER

Provincia di Nuoro

C.so Umberto, I – Tel. 0785-790810-790864 Fax 0785-790845 – Cod. Fiscale 83000270914 P.
IVA 00209400910

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Affidamento in concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla L. 23 novembre 2001, n. 410, dell'immobile comunale denominato “Centro Polivalente”, sito in Viale degli Artigiani, per la ristrutturazione, adeguamento e gestione finalizzato alla realizzazione di una multisala cinematografica e teatrale e servizi connessi.

CIG: BD0C76F952

CUI: S83000270914202600004

CUP: F69I26000930007

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente Capitolato disciplina la concessione di valorizzazione dell'immobile comunale denominato "Centro Polivalente", sito in Viale degli Artigiani, per la realizzazione di una multisala cinematografica e servizi connessi.

Nello specifico:

a) La **riqualificazione e la riconversione** dell'immobile mediante interventi di recupero, ristrutturazione, adeguamento e messa a norma, per investimenti stimati in circa € **1.600.000,00+IVA**, comprensivi di:

- adeguamento urbanistico-edilizio;
- adeguamento impiantistico (elettrico, idrico-sanitario, termico);
- adeguamento antincendio (CPI) qualora quello presente non fosse sufficiente per le destinazioni proposte;
- abbattimento delle barriere architettoniche;
- ogni altra opera necessaria all'ottenimento dei titoli abilitativi e delle relative autorizzazioni;

b) La **realizzazione** di una multisala cinematografica, teatrale e servizi connessi articolata in:

- Ri-funzionalizzazione della sala grande del Centro Polivalente esistente in **SALA 1 da adibire a cine-teatro da circa 350 posti**. Essa dovrà essere dotata di un sistema di proiezione digitale di ultima generazione, schermo cinematografico ad alta definizione, impianto audio professionale multicanale, sistemi di controllo delle proiezioni e tutte le attrezzature tecniche necessarie a garantire un'esperienza cinematografica pienamente conforme agli standard attuali.
- Realizzazione contestuale di un **PALCO PERMANENTE** completo delle necessarie dotazioni sceniche, impianti di illuminazione teatrale, quinte e predisposizioni tecniche che consentiranno di ospitare rappresentazioni teatrali, concerti, spettacoli musicali, conferenze, assemblee pubbliche, iniziative istituzionali, eventi scolastici e manifestazioni culturali. La flessibilità della sala permetterà quindi di adattare rapidamente gli spazi alle diverse tipologie di eventi, rendendo il Centro Polivalente un punto di riferimento per l'organizzazione di iniziative culturali di interesse comunale e sovracomunale.
- Realizzazione di una **seconda sala cinematografica (SALA 2) da circa 100 posti**, dedicata alla proiezione di contenuti audiovisivi. Tale ambiente consentirà di ampliare sensibilmente l'offerta culturale attraverso una programmazione diversificata che comprenderà prime visioni, cinema d'autore, rassegne tematiche, documentari, produzioni indipendenti, contenuti alternativi, eventi speciali e proiezioni dedicate alle scuole. La contemporanea disponibilità delle due sale renderà possibile lo svolgimento

simultaneo di attività differenti, permettendo di ospitare eventi teatrali nella sala principale mentre la seconda sala proseguirà la normale programmazione cinematografica, con evidenti benefici in termini di utilizzo degli spazi e di capacità attrattiva della struttura.

- Valorizzazione dell'area dedicata alla ristorazione **(BAR-RISTORANTE)**. I locali già presenti all'interno del complesso dovranno essere rifunzionalizzati per ospitare un moderno ristorante con circa 45 posti a sedere, integrato con il servizio bar in progetto e destinato alla clientela del cinema. L'attività dovrà essere organizzata in modo da poter operare sia a supporto della programmazione culturale sia in maniera autonoma rispetto agli spettacoli, consentendo l'accesso anche alla clientela esterna. Tale impostazione permetterà di ampliare le occasioni di utilizzo della struttura durante tutta la giornata, trasformando il Centro Polivalente in un luogo di incontro e socializzazione capace di attrarre non soltanto gli spettatori ma anche cittadini, famiglie, associazioni e visitatori. Il punto bar dovrà essere riqualificato per offrire un servizio di accoglienza completo attraverso la somministrazione di prodotti di caffetteria, snack, bevande e la vendita di merchandising e materiali promozionali collegati agli eventi ospitati dalla struttura.
- Riqualificazione degli **SPAZI ESTERNI**, concepiti come naturale estensione delle attività svolte all'interno dell'edificio. Le aree esterne saranno destinate all'organizzazione di iniziative culturali, piccoli concerti, reading letterari, laboratori creativi, attività didattiche, incontri con autori, presentazioni di opere cinematografiche e manifestazioni rivolte alla promozione della cultura e dell'aggregazione sociale. L'obiettivo è quello di rendere il Centro Polivalente uno spazio aperto e dinamico, capace di vivere durante tutto l'anno e di offrire occasioni di partecipazione anche nei mesi primaverili ed estivi, contribuendo alla riqualificazione dell'intera area urbana.

Il concessionario assume tutti i rischi operativi connessi alla gestione della concessione, ai sensi dell'art. 177 del D.Lgs. 36/2023. Si considera che il concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subito dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile.

Art. 2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La concessione è disciplinata dalle seguenti fonti normative:

- D.L. 30 settembre 2001, n. 351, conv. in L. 23 novembre 2001, n. 410 (art. 3-bis);
- D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici);
- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL);
- TULPS (Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza - R.D. 773/1931):

- D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, limitatamente alle disposizioni tecniche non abrogate e non superate dal D.Lgs. 36/2023;
- D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 (sicurezza sul lavoro);
- D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151 (prevenzione incendi);
- D.M. 236/1989 (abbattimento barriere architettoniche);
- Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR);
- Codice Civile e normativa complementare.

In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Capitolato e la normativa vigente, prevale quest'ultima.

Art. 3 - DEFINIZIONI

Ai fini del presente Capitolato si intende per:

- **Concedente:** il Comune di Macomer;
 - **Concessionario:** l'operatore economico aggiudicatario della concessione;
 - **Immobile:** il "Centro Polivalente";
 - **RUP:** Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023;
 - **Convenzione:** lo schema di contratto di concessione approvato con la determinazione a contrarre;
 - **PEF:** Piano Economico-Finanziario presentato dal concessionario;
 - **Canone:** importo annuo dovuto dal concessionario al Comune;
 - **Equilibrio economico-finanziario:** la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria dell'operazione, come determinata dal PEF allegato alla Convenzione.
-

Art. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è stabilita dal concorrente in sede di offerta, sulla base del Piano Economico-Finanziario presentato.

La durata minima non può essere inferiore a **15 (quindici) anni** dalla data di stipula della Convenzione, al fine di garantire la bancabilità degli investimenti e la sostenibilità del PEF. Offerte con durata inferiore non saranno ammesse.

La durata massima non può superare 50 (cinquanta) anni dalla data di stipula della Convenzione.

La durata proposta deve essere proporzionata al periodo necessario per il recupero degli investimenti effettuati, unitamente a un ragionevole ritorno sul capitale investito, ai sensi dell'art. 190, comma 4, del D.Lgs. 36/2023.

La durata costituisce elemento di valutazione nell'ambito dell'offerta tecnica (criterio A6 del bando di gara): a parità di sostenibilità del PEF e delle altre condizioni, è preferita la durata più breve.

Non sono ammesse proroghe tacite. Eventuali proroghe espresse possono essere concesse solo nei casi e con le modalità previste dal D.Lgs. 36/2023 in materia di modifica dei contratti di concessione.

Art. 5 - VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore complessivo stimato della concessione, calcolato ai sensi della normativa applicabile del D.Lgs. 36/2023 in materia di determinazione del valore delle concessioni, è pari a € 1.600.000,00 +IVA e quindi inferiore alla soglia comunitaria. Tale valore è determinato considerando:

- Gli investimenti dichiarati dal concessionario per la ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile;
- I ricavi attesi dalla gestione dei servizi cine-teatrali, di bar/ristorazione o ogni altro servizio proposto nell'arco della durata della concessione;
- Il canone annuo offerto al Comune.

Il valore effettivo sarà rideterminato in base al PEF presentato dall'aggiudicatario.

TITOLO II - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Art. 6 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E STATO DI CONSISTENZA

L'immobile oggetto di concessione è denominato "Cento polivalente" di proprietà comunale situato in Viale Pietro Nenni n. 16 – Macomer (NU).

Il complesso immobiliare oggetto di valorizzazione presenta le seguenti caratteristiche:

Identificazione catastale: le unità immobiliari di proprietà del Comune di Macomer ricomprese nell'immobile oggetto del presente Avviso sono identificate al Catasto Fabbricati come segue:

Indirizzo	Foglio	Particella	sub	Categoria Catastale
Traversa di Viale Degli Artigiani	38	2317	2	D/3
Traversa di Viale Degli Artigiani	38	2317	3	D/3
Traversa di Viale Degli Artigiani	38	2317	4	BNC

Consistenza: la superficie fondiaria dell'intero complesso immobiliare oggetto del presente Avviso è di circa 4.440,00 mq per uno sviluppo del volume fuori terra originario documentato di circa 11.637,37 mc.

L'immobile ha la seguente consistenza complessiva:

PIANO	SUPERFICE mq	VOLUME mc
SEMINTERRATO Blocco A (Area deposito)	150,00	405,00
TERRA Blocco B (Area Bagni)	243,00	1 159,11
TERRA Blocco C (Area Sala polifunzionale)	828,00	7 330,56
TERRA Blocco D (Area Bar)	82,00	278,80
TERRA Blocco E (Area cucine e bagni)	83,00	282,20
TERRA Blocco F (Area Pizzeria)	418,00	1 421,20
PRIMO Blocco G (Area Soppalco)	117,00	760,50
TOTALE	1 921,00	11 637,37

L'accesso alla struttura è ubicato in Viale Degli Artigiani.

Contesto storico-urbanistico: l'edificio è stato realizzato tra il 2006 e il 2009, esso nacque come immobile destinato a struttura adibita a “Centro polivalente per il tempo libero” costituito da:

Sala con palco con una capienza al piano terra di n° 560 persone in piedi (o n° 400 posti a sedere) e al piano rialzato n° 60 posti.

Annessa alla stessa sala è presente un'area dotata di predisposizione per bancone bar;

1. Locale da adibire a ristoro (pizzeria e/o somministrazione di alimenti e bevande in genere);
2. Area servizi igienici.

Art. 7 - DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Destinazione urbanistica: L'edificio ricade attualmente in zona S2 – “Zona di servizi pubblici e standards urbanistici, sottozona di aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, uffici postali ed altri” disciplinata dagli artt. 43 e 45 delle N.T.A. del P.U.C. che regola gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

Vincoli:

- Vincolo paesaggistico: NO
- Vincolo architettonico/storico: NO

Eventuali modifiche alla destinazione d'uso devono essere preventivamente autorizzate dal Comune, fermo restando il vincolo di nuova destinazione dell'immobile.

Art. 8 - DOTAZIONI IMPIANTISTICHE ESISTENTI

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico
- impianto idrico-sanitario
- impianto di climatizzazione;
- impianto antincendio

Il concessionario dovrà verificare lo stato di funzionamento e conformità normativa di tutti gli impianti esistenti e provvedere agli adeguamenti necessari.

TITOLO III - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Art. 9 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO

Il concessionario è obbligato a realizzare, a proprie spese e sotto la propria responsabilità, tutti gli interventi necessari per:

- a) Ristrutturare e riqualificare l'immobile secondo il progetto presentato in sede di gara;
- b) Adeguare l'immobile alle normative vigenti in materia di: edilizia e urbanistica; impianti (elettrico, idrico-sanitario, termico); prevenzione incendi; sicurezza sul lavoro; abbattimento barriere architettoniche; risparmio energetico ed efficienza energetica; requisiti igienico-sanitari;
- c) Rendere l'immobile idoneo all'ottenimento dell'autorizzazione allo svolgimento delle attività di cine-teatro, bar/ristorazione;

Gli interventi dovranno essere realizzati in conformità al cronoprogramma presentato in sede di gara, con le seguenti fasi indicative:

- Fase 1: Progettazione esecutiva e acquisizione titoli abilitativi (entro 60 gg dalla stipula);
- Fase 2: Esecuzione lavori entro 6 mesi dall'approvazione da parte della Giunta comunale del progetto esecutivo);
- Fase 3: Apertura e avvio delle attività, non oltre ottobre 2027

Il concessionario può proporre un'attivazione progressiva della struttura per moduli funzionali (sala 1- sala 2 – bar/ristorante-palco-area esterna), purché ciascun modulo rispetti i requisiti minimi strutturali e organizzativi.

Gli investimenti stimati ammontano a € 1.600.000,00+IVA se dovuta, fermo restando che il concessionario può proporre investimenti inferiori o superiori, che dovranno essere opportunamente giustificati nel P.E.F. e nei documenti di gara.

Art. 10 - AUTORIZZAZIONI E TITOLI ABILITATIVI

1. Il concessionario è tenuto ad acquisire, a proprie spese, tutti i titoli abilitativi e le autorizzazioni necessarie, tra cui:
 - **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per opere edilizie, ove necessaria;

- **Permesso di Costruire**, se richiesto dalla tipologia di interventi;
 - **Autorizzazione paesaggistica**, se l'immobile è soggetto a vincolo;
 - **Nulla osta della Soprintendenza**, se l'immobile è soggetto a vincolo architettonico;
 - **Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)** rilasciato dai Vigili del Fuoco;
 - **Autorizzazione** (eventuale) per svolgimento di attività cine-teatrali e somministrazione alimenti e bevande (bar/ristorante);
 - **Certificazioni impiantistiche** (elettrico, idrico, ecc.);
 - Ogni altra autorizzazione prevista dalla legislazione vigente.
2. Il concessionario deve trasmettere al Comune copia di tutte le autorizzazioni acquisite entro 10 giorni dal rilascio.
 3. Il mancato ottenimento delle autorizzazioni necessarie entro i termini previsti costituisce grave inadempimento contrattuale e può comportare la risoluzione della concessione.

Art. 11 - STANDARD EDILIZI E IMPIANTISTICI

L'immobile ristrutturato dovrà rispettare i seguenti standard minimi previsti dalle norme costruttive UNI e, per la fattispecie di struttura,

STANDARD EDILIZI:

- Conformità al D.M. 236/1989 (abbattimento barriere architettoniche);
- Rapporti aero-illuminanti conformi ai regolamenti edilizi e igienico-sanitari;
- Isolamento termico e acustico secondo normativa vigente;
- Certificazione energetica: minimo classe (C).

STANDARD IMPIANTISTICI:

- Impianto elettrico conforme alle norme CEI;
- Impianto di riscaldamento/raffrescamento efficiente e a basso impatto ambientale;
- Impianto idrico-sanitario con acqua calda sanitaria;
- Impianto antincendio conforme al D.P.R. 151/2011 e norme tecniche di prevenzione incendi;
- Impianto di rilevazione fumi e allarme;
- Impianto di videosorveglianza (nel rispetto della privacy).

È fortemente raccomandata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, ecc.).

Art. 12 - PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI

1. Il concessionario deve affidare la progettazione esecutiva e la direzione lavori a professionisti abilitati, iscritti agli Ordini o Collegi professionali competenti.

2. Il progetto esecutivo deve essere redatto nel rispetto:
 - Dallo studio progettuale di fattibilità tecnico economica presentato in sede di gara;
 - Delle prescrizioni contenute nel presente Capitolato;
 - Di tutte le normative tecniche vigenti.
 3. Il progetto esecutivo deve essere trasmesso al Comune per l'approvazione da parte della Giunta Comunale prima dell'inizio dei lavori.
 4. Il Comune si riserva il diritto di richiedere modifiche o integrazioni al progetto esecutivo per garantire la conformità agli obiettivi della concessione.
-

Art. 13 - ESECUZIONE DEI LAVORI

1. I lavori devono essere eseguiti da imprese in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal D.Lgs. 36/2023.
 2. Il concessionario deve nominare:
 - Un **Direttore dei Lavori** professionista abilitato;
 - Un **Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE)** ai sensi del D.Lgs. 81/2008.
 3. Prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deve:
 - Comunicare al Comune la data di inizio lavori (almeno 15 giorni prima);
 - Trasmettere il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC);
 - Trasmettere il Piano Operativo di Sicurezza (POS);
 - Effettuare le notifiche obbligatorie agli enti competenti.
 4. Il Comune si riserva il diritto di effettuare verifiche e sopralluoghi in corso d'opera per accertare la regolarità dell'esecuzione.
 5. Il concessionario deve garantire il rispetto delle norme di sicurezza sul lavoro e la tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi della L. 136/2010.
-

Art. 14 - COLLAUDO E CERTIFICAZIONI FINALI

1. Al termine dei lavori, il concessionario deve provvedere a:
 - **Collaudo tecnico-amministrativo** dei lavori eseguiti;
 - Acquisizione di tutte le **certificazioni di conformità degli impianti** (elettrico, termico, idrico-sanitario, antincendio e gli impianti che verranno installati);
 - Acquisizione del **Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)**;
 - Acquisizione del **Certificato di Agibilità** dell'immobile;
 - Acquisizione dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)**;
 - Acquisizione se prevista di autorizzazioni per l'esercizio della attività di cine-teatro e bar/ristorazione.
2. Tutta la documentazione deve essere trasmessa al Comune entro 30 giorni dall'acquisizione.

TITOLO IV - SERVIZI CINETEATRALI/BAR-RISTORAZIONE E INTRATTENIMENTO

Art. 15 - TIPOLOGIA DEI SERVIZI

Il concessionario deve realizzare e gestire attività:

- cinematografiche, rappresentazioni teatrali, spettacoli dal vivo,
- ristorazione, punto bar,
- eventi culturali, laboratori, attività didattiche,
- eventuali spazi espositivi, bookshop e ricreativi correlati, biglietteria e locali tecnici/amministrativi di supporto,
- negli spazi esterni –in maniera complementare e sinergica con gli altri spazi

Servizi connessi - Pulizia a totale carico del concessionario:

- Pulizia di tutti gli ambienti della struttura (compresi gli arredi, le attrezzature, gli utensili e gli oggetti ivi giacenti).
- Pulizia straordinaria di tutti gli ambienti (pulizia degli infissi compresi i vetri, ecc.) da effettuarsi una volta al mese e ogni qualvolta se ne rilevasse la necessità.
- Pulizia occasionale e straordinaria delle sale a seguito di manifestazioni, feste, seminari, riunioni, eventuale diversa disposizione degli arredi.
- Pulizia straordinaria degli spazi esterni, da effettuarsi almeno tre volte all'anno e in particolare in primavera, con lo scopo di predisporre in maniera adeguata gli spazi esterni destinati all'attività esterna.
- Interventi periodici di disinfestazione ambientale (locali interni e adiacenti).

Ogni altro servizio che verrà disciplinato nella Convenzione.

Art. 16- PERSONALE IMPIEGATO

1. Il concessionario deve garantire la presenza di personale qualificato, in numero adeguato al numero
2. Il personale minimo da impiegare comprende:
 - o Direttore Artistico/Coordinatore,
 - o Tecnici audio/luci/proiezione,
 - o Addetti alla Biglietteria e Info-point,
 - o Operatori Antincendio (TULPS), Personale Bar/Ristorante (HACCP),
 - o Operatori per eventi culturali, laboratori, attività didattiche.
3. Il concessionario deve applicare il CCNL di settore previsto dalla normativa vigente.
4. Il personale deve essere adeguatamente formato e aggiornato in materia di:
 - o Gestione delle attività di cine-teatro/bar-ristorazione
 - o Sicurezza sul lavoro;
 - o Privacy e trattamento dati sensibili.

5. Il concessionario deve trasmettere annualmente al Comune l'elenco nominativo del personale impiegato, con indicazione di qualifiche e mansioni.
-

Art. 17 - STANDARD QUALITATIVI DEI SERVIZI

Il concessionario deve garantire elevati standard qualitativi nell'erogazione dei servizi, in conformità ai seguenti principi:

- Inclusività,
- Flessibilità organizzativa (SALA 1 e SALA 2 simultanee),
- Qualità dell'offerta cine-teatrale,
- Valorizzazione enogastronomica locale,
- Sicurezza del pubblico.

Il concessionario deve predisporre:

- Carta dei Servizi del Pubblico,
 - Regolamento di Struttura e Procedure Operative (POS) per la gestione delle proiezioni, cambio assetto da cinema a teatro, uso degli spazi esterni
-

Art. 18 - ATTIVITÀ CINE-TEATRALI E CONNESSE

Il concessionario deve predisporre e attuare un **programma annuale di attività**:

1. **Proiezioni cinematografiche** (prime visioni, rassegne d'autore, mattutine per le scuole in Sala 1 e Sala 2).
2. **Stagione teatrale e spettacoli dal vivo** (concerti, spettacoli, conferenze con palco permanente in Sala 1).
3. **Laboratori ed eventi didattici** (corsi di cinema, teatro, attività per istituti scolastici).
4. **Mostre e bookshop** nelle aree comuni tra i vari settori.
5. **Iniziative negli spazi esterni** (cinema all'aperto, reading letterari, piccoli concerti, festival).

Gli spazi della struttura possono essere utilizzati, previo accordo con il Comune, per:

1. **Apertura alla comunità ed enti.**
2. **Collaborazioni con le associazioni locali, enti del terzo settore e istituti scolastici**, oltre all'utilizzo gratuito degli spazi per eventi istituzionali del Comune di Macomer e partnership con festival/circuiti culturali.

Coordinamento della multifunzionalità:

- 1. Gestione integrata della contemporaneità dei flussi e dell'acustica**, per garantire il funzionamento simultaneo della Sala 1, Sala 2 e Ristorante-Bar in totale sicurezza e comfort per gli utenti.
-

Art. 19 - AUTORIZZAZIONI

Il concessionario è obbligato ad ottenere e mantenere per tutta la durata della concessione:

- **SCIA Edilizia** per le opere di ristrutturazione e adeguamento.
- **Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)** dei Vigili del Fuoco per locali di pubblico spettacolo.
- **Licenze TULPS (artt. 68, 69 e 80)** e agibilità della Commissione di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo per la Sala 1 (350 posti) e Sala 2 (100 posti).
- **SCIA per la somministrazione di alimenti e bevande** (Ristorante e Bar) e notifica sanitaria HACCP.
- **Licenze SIAE / Diritti d'autore / Diritti di proiezione cinematografica.**
- **Agibilità ed Impiantistica** (dichiarazioni di conformità per climatizzazione, antincendio, idrico-sanitario).

Il concessionario deve trasmettere al Comune copia delle autorizzazioni entro 10 giorni dal rilascio e l'invio deve avvenire prima dell'avvio dell'attività.

In caso di sospensione, revoca o decadenza delle autorizzazioni, il concessionario deve darne immediata comunicazione al Comune e adottare tutte le misure necessarie per ripristinare le condizioni di conformità.

La perdita definitiva delle autorizzazioni costituisce causa di risoluzione della concessione, ai sensi delle seguenti *Cause di risoluzione* del presente Capitolato.

TITOLO V - ASPETTI ECONOMICO-FINANZIARI

Art. 20 - PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

Il concessionario deve presentare in sede di gara un Piano Economico-Finanziario (PEF) contenente:

- Descrizione degli investimenti previsti (importi, tempistiche, modalità di finanziamento);
- Proiezione dei ricavi attesi (biglietti, abbonamenti, bar-ristorazione eventuali contributi pubblici, altre entrate);

- Proiezione dei costi operativi (personale, utenze, manutenzioni, gestione);
- Conto economico previsionale per tutta la durata della concessione;
- Piano di ammortamento degli investimenti;
- Indicatori di sostenibilità economico-finanziaria (VAN, TIR, periodo di payback);
- Analisi di sensitività e gestione dei rischi.

Il PEF costituisce parte integrante della Convenzione e vincola il concessionario.

Il concessionario deve trasmettere annualmente al Comune:

- Bilancio consuntivo dell'anno precedente (entro il 30 aprile);
- Aggiornamento del PEF (entro il 30 aprile);
- Relazione illustrativa degli scostamenti rispetto alle previsioni.

Eventuali modifiche al PEF sono ammesse nei soli casi seguenti:

a) **Modifiche non significative:** variazioni che non alterano l'equilibrio economico-finanziario in misura superiore al 5% dei ricavi o dei costi previsti nel PEF approvato. Tali modifiche sono comunicate al Comune entro 30 giorni, previa relazione motivata del concessionario e parere del RUP, senza necessità di formale atto aggiuntivo.

b) **Modifiche significative per eventi sopravvenuti non imputabili al concessionario:** al verificarsi di eventi sopravvenuti straordinari e imprevedibili, ivi compreso il mutamento della normativa di riferimento, che incidano in modo significativo sull'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, il concessionario può chiedere la revisione del PEF ai sensi dell'art. 192, comma 1, del D.Lgs. 36/2023. La revisione è ammessa nella misura strettamente necessaria a ricondurre la concessione ai livelli di equilibrio e di traslazione del rischio pattuiti al momento della conclusione del contratto. In nessun caso la revisione può alterare la natura della concessione o eliminare il trasferimento del rischio operativo. L'alterazione dell'equilibrio economico-finanziario dovuta a eventi rientranti nei rischi allocati al concessionario è a carico di quest'ultimo.

c) Il procedimento di revisione significativa prevede: richiesta motivata del concessionario con documentazione di supporto; istruttoria del RUP entro 60 giorni; deliberazione degli organi competenti del Comune; formalizzazione mediante atto aggiuntivo alla Convenzione.

Art. 21 - CANONE DI CONCESSIONE

Il concessionario è tenuto a corrispondere al Comune un canone annuo per l'utilizzo dell'immobile, pari all'importo offerto in sede di gara.

Il canone è corrisposto in rate trimestrali, posticipate, con le seguenti scadenze: 31/03 – 30/06 – 30/09 – 31/12.

Il primo canone è dovuto a decorrere **dall'avvio effettivo dell'attività**. Prima di tale data non è dovuto alcun canone.

Art. 22 - MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL CANONE

Il canone deve essere versato sul conto corrente di tesoreria intestato al Comune di Macomer, entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna rata.

In caso di ritardo nel pagamento: si applicano gli interessi moratori nella misura prevista dal D.Lgs. 231/2002; il Comune può avviare la procedura di risoluzione per inadempimento, ai sensi del seguente articolo Cause di risoluzione.

Il concessionario deve trasmettere al Comune copia della contabile bancaria entro 10 giorni dal versamento.

Art. 23 – TARIFFE/PREZZI

1. Il concessionario determina autonomamente le tariffe da applicare agli utenti del Cine-teatro e Bar/Ristorante, così come per l'aspetto relativo ad eventuali affitti temporanei.
 2. Le tariffe devono essere:
 - Proporzionate ai servizi offerti;
 - Competitive rispetto al mercato locale;
 - Trasparenti e comunicate preventivamente agli utenti.
 3. Il concessionario deve comunicare annualmente al Comune il tariffario applicato.
-

Art. 23 - ADEGUAMENTO DEL CANONE

Il canone annuo è adeguato ogni tre anni sulla base dell'indice ISTAT.

L'adeguamento decorre dal secondo anno di concessione.

L'adeguamento non è automatico, ma decorre dalla formale richiesta di una delle parti, supportata da idonea documentazione che attesti la variazione dell'indice FOI nel triennio di riferimento. La parte destinataria della richiesta è tenuta a riscontrare entro 30 giorni.

In caso di modifiche normative, fiscali o economiche straordinarie che alterino significativamente l'equilibrio economico-finanziario della concessione, le parti possono concordare una revisione del canone ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 36/2023, secondo la procedura di cui all'art. 20 del presente Capitolato.

TITOLO VI - GESTIONE DELLA CONCESSIONE

Art. 24 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1. Il concessionario è obbligato a effettuare, a proprie spese, la **manutenzione ordinaria** dell'immobile, comprensiva di:
 - Pulizia e decoro degli spazi interni ed esterni;
 - Piccole riparazioni e sostituzioni;
 - Manutenzione impianti (controlli periodici, verifiche, interventi ordinari);
 - Manutenzione aree esterne;
 - Tinteggiature e ritocchi;
 - Manutenzione infissi, porte, serramenti.
 2. Il concessionario è altresì obbligato a effettuare, a proprie spese, la **manutenzione straordinaria** dell'immobile, comprensiva di:
 - Interventi di ristrutturazione e adeguamento normativo;
 - Rifacimento impianti;
 - Sostituzione componenti strutturali (tetto, solai, infissi, ecc.)
 - Adeguamenti richiesti da modifiche normative sopravvenute.
 3. Il concessionario deve garantire che l'immobile sia sempre mantenuto in **buono stato di conservazione e funzionalità**, conformemente agli standard richiesti per l'esercizio delle attività autorizzate.
 4. Il Comune si riserva il diritto di effettuare verifiche periodiche sullo stato manutentivo dell'immobile e di richiedere interventi correttivi.
-

Art. 25 - UTENZE E ONERI DI GESTIONE

1. Sono a carico del concessionario tutte le spese relative a:
 - Utenze (energia elettrica, acqua, internet e tutto ciò che deve consentire il funzionamento e lo svolgimento delle attività);
 - Climatizzazione;
 - Raccolta e smaltimento rifiuti;
 - Tributi locali;
 - Assicurazioni obbligatorie
 - Oneri di gestione ordinaria e straordinaria.
2. Il concessionario deve provvedere all'intestazione delle utenze a proprio nome o comunque garantire il pagamento regolare delle medesime.

Art. 26 - ASSICURAZIONI

1. Il concessionario deve stipulare e mantenere attive per tutta la durata della concessione le seguenti **polizze assicurative**:

a) Polizza RCT (Responsabilità Civile verso Terzi):

- Massimale minimo: € 5.000.000,00 per sinistro;
- Copertura per danni a persone e cose causati nello svolgimento dell'attività.

b) Polizza RCO (Responsabilità Civile verso Operatori):

- Massimale minimo: € 3.000.000,00 per sinistro;
- Copertura per infortuni ai dipendenti e collaboratori.

c) Polizza incendio e furto:

- Valore assicurato: valore dell'immobile + arredi e attrezzature;
- Copertura eventi catastrofali (terremoto, alluvione, ecc.).

d) Polizza All Risks per gli investimenti: Durante la fase di cantiere, copertura contro danni ai lavori.

2. Le polizze devono riportare la seguente clausola: **"Il Comune di Macomer è espressamente indicato quale Terzo nei cui confronti non è operante la rivalsa"**.
3. Il concessionario deve trasmettere al Comune:
 - Copia delle polizze entro 30 giorni dalla stipula della Convenzione;
 - Quietanze di pagamento annuali dei premi;
 - Rinnovi delle polizze prima della scadenza.
4. In caso di mancata copertura assicurativa, il Comune può stipulare d'ufficio le polizze, addebitando i costi al concessionario, e avviare la procedura di risoluzione della concessione.

Art. 27 - CONTROLLI E VERIFICHE

1. Il Comune, tramite il RUP o personale incaricato, ha facoltà di effettuare in qualsiasi momento **controlli e verifiche** su:
 - Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
 - Rispetto degli standard qualitativi dei servizi;
 - Documentazione amministrativa e contabile;

- Rispetto degli obblighi contrattuali.
 - 2. Il concessionario deve consentire l'accesso agli uffici comunali o ai verificatori incaricati, mettendo a disposizione la documentazione richiesta.
 - 3. I controlli possono essere:
 - Programmati: comunicati con almeno 15 giorni di preavviso;
 - A sorpresa: in caso di segnalazioni, reclami o sospette irregolarità.
 - 4. All'esito dei controlli viene redatto un **verbale**, sottoscritto dalle parti, contenente eventuali rilievi, prescrizioni e termini per la regolarizzazione.
-

Art. 28- RELAZIONI PERIODICHE

1. Il concessionario deve trasmettere al Comune le seguenti **relazioni periodiche**:

a) Relazione annuale (entro 30 giorni dalla chiusura dell'anno):

- Numero di biglietti venduti relativamente all'attività Cine-Teatro
- Ricavi derivanti dall'attività di Bar/ristorazione
- Personale impiegato (numero, qualifiche, turnazioni);
- Attività svolte (educative, ricreative, eventi);
- Eventuali criticità e azioni correttive.

b) Relazione annuale (entro il 30 aprile dell'anno successivo):

- Bilancio consuntivo;
- Rendicontazione degli investimenti effettuati;
- Aggiornamento del PEF;
- Relazione tecnica sullo stato dell'immobile e sulle manutenzioni effettuate;
- Relazione sociale sui servizi erogati e sui risultati raggiunti;
- Customer satisfaction (indagine di gradimento utenti).

2. Le relazioni devono essere trasmesse in formato digitale via PEC.
-

Art. 29 - OBBLIGHI INFORMATIVI

1. Il concessionario è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune:
 - Modifiche della compagine sociale o degli assetti proprietari;
 - Modifiche degli organi amministrativi;
 - Procedure concorsuali, fallimento, liquidazione;
 - Variazioni significative del PEF;
 - Contenziosi legali o amministrativi relativi alla concessione;
 - Sospensione, revoca o modifica delle autorizzazioni;
 - Incidenti, infortuni gravi;
 - Reclami formali da parte di utenti.

2. Le comunicazioni devono essere effettuate entro 10 giorni dal verificarsi dell'evento, tramite PEC.
-

TITOLO VII - GARANZIE E PENALI

Art. 30 - GARANZIA DEFINITIVA

Ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs. 36/2023, il concessionario è tenuto a costituire una garanzia definitiva pari a Garanzia definitiva: € 160.000,00 (pari al 10% degli investimenti stimati).

La garanzia deve essere costituita mediante:

- Cauzione in contanti o titoli di Stato;
- Fideiussione bancaria o assicurativa, rilasciata da imprese autorizzate, conforme agli schemi tipo approvati con decreto del Ministero delle imprese e del made in Italy di concerto con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e con il Ministero dell'economia e delle finanze, ai sensi dell'art. 117, comma 12, del D.Lgs. 36/2023.

La garanzia deve:

- Essere presentata prima della stipula della Convenzione;
- Prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- Avere validità per tutta la durata della concessione, maggiorata di 12 mesi.

Considerata la potenziale durata pluridecennale della concessione, la fideiussione deve prevedere, in alternativa alla validità illimitata, l'obbligo di rinnovo ogni 5 (cinque) anni. Il mancato rinnovo nei termini costituisce grave inadempimento contrattuale. Il concessionario deve trasmettere al Comune copia del rinnovo almeno 60 giorni prima della scadenza.

La garanzia è escussa, in tutto o in parte, nei seguenti casi:

- Mancato rispetto degli obblighi contrattuali;
- Applicazione di penali non pagate;
- Risarcimento danni;
- Risoluzione della concessione per inadempimento.

In caso di escussione parziale, il concessionario deve reintegrare la garanzia entro 30 giorni.

La garanzia è svincolata al termine della concessione, previo accertamento del corretto adempimento di tutti gli obblighi.

Art. 31- SISTEMA SANZIONATORIO

1. In caso di inadempimento degli obblighi previsti dal presente Capitolato e dalla Convenzione, il Comune applica le seguenti **sanzioni**:

a) Diffida formale:

- Per inadempimenti di lieve entità o ritardi contenuti;
- Assegnazione termine perentorio per la regolarizzazione (da 15 a 60 giorni);
- Comunicazione via PEC.

b) Penali pecuniarie:

- Per inadempimenti specifici (vedi art. 32);
- Trattenuta dalla garanzia definitiva o fatturazione diretta.

c) Sospensione temporanea dell'attività:

- Per inadempimenti gravi o reiterati;
- Previa contestazione formale e contraddittorio;
- Fino alla regolarizzazione.

d) Risoluzione della concessione:

- Per inadempimenti particolarmente gravi o reiterati (vedi art. seguente *Cause di risoluzione*).

2. L'applicazione delle sanzioni non esclude il diritto del Comune al risarcimento degli ulteriori danni subiti.

Art. 32 - PENALI PER INADEMPIMENTI

Sono previste le seguenti penali:

INADEMPIMENTO	PENALE
Ritardo nell'inizio lavori rispetto al cronoprogramma	€ 500,00/giorno
Ritardo nel completamento lavori rispetto al cronoprogramma	€ 1.000,00/giorno (max 30 giorni)
Mancato ottenimento autorizzazioni entro i termini	€ 2.000,00 + € 500,00/giorno di ritardo

INADEMPIMENTO

PENALE

Mancato rispetto degli standard qualitativi dei servizi (accertato da verifiche)	€ 2.000,00 per singola violazione
Carenza di personale rispetto agli standard minimi	€ 1.000,00/giorno
Mancata trasmissione relazioni periodiche	€ 500,00 per singolo inadempimento
Ritardo nel pagamento del canone	Interessi moratori + € 500,00
Mancato rispetto obblighi di manutenzione (accertato da verifiche)	€ 1.000,00 + obbligo di intervento entro 30 gg
Mancato rinnovo/aggiornamento polizze assicurative	€ 5.000,00 + sospensione attività
Modifiche non autorizzate all'immobile	€ 10.000,00 + ripristino stato quo
Violazioni normativa sicurezza sul lavoro	€ 5.000,00 per singola violazione
Violazioni normativa privacy	€ 3.000,00 per singola violazione

Le penali sono applicate previa contestazione formale e concessione del contraddittorio (termine di 15 giorni per presentare controdeduzioni).

Le penali sono cumulative fino a un massimo del **10% del valore complessivo stimato della concessione** di cui all'art. 5. Superato tale limite, il Comune può avviare la procedura di risoluzione ai sensi dell'art. Cause di risoluzione.

Le penali sono trattenute dalla garanzia definitiva, che deve essere prontamente reintegrata.

TITOLO VIII - MODIFICHE, SUBCONCESSIONE, CESSIONE

Art. 33 - MODIFICHE CONTRATTUALI

1. Eventuali modifiche alla Convenzione o al presente Capitolato sono ammesse nei soli casi previsti dall'art. 192 del D.Lgs. 36/2023, tra cui:
 - Modifiche non sostanziali;
 - Modifiche necessarie per sopravvenienze normative o tecniche;
 - Modifiche per cause di forza maggiore;
 - Modifiche concordate per riequilibrio economico-finanziario.

2. Le modifiche devono essere formalizzate mediante **atto aggiuntivo** alla Convenzione, previa istruttoria del RUP e deliberazione degli organi competenti.
 3. Non sono ammesse modifiche che alterino sostanzialmente l'oggetto della concessione o che avrebbero richiesto una diversa procedura di gara.
-

Art. 34 - SUBCONCESSIONE

È ammessa la subconcessione parziale di servizi accessori (es. bar ristorazione) nei limiti del 30% del **valore complessivo stimato della concessione di cui all'art. 5**, previa autorizzazione scritta del Comune.

La richiesta di subconcessione deve essere corredata da:

- Descrizione del servizio da subconcedere;
- Indicazione del soggetto subconcessionario (con dimostrazione requisiti);
- Piano economico del servizio.

Il concessionario rimane unico responsabile nei confronti del Comune per l'intera esecuzione della concessione.

Il subconcessionario è tenuto a rispettare gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. seguente del presente Capitolato; il concessionario deve inserire nei contratti di subconcessione apposita clausola in tal senso.

È vietata la subconcessione integrale della gestione.

Art. 35 - CESSIONE DEL CONTRATTO

1. È vietata la **cessione del contratto**, salvo autorizzazione espressa del Comune nei seguenti casi:
 - Operazioni di fusione, scissione, trasformazione societaria;
 - Successione a titolo universale (eredità);
 - Cessione d'azienda o ramo d'azienda.
 2. Il cessionario deve possedere i medesimi requisiti del cedente e subentrare in tutti gli obblighi contrattuali.
 3. La cessione richiede formale atto integrativo, previa verifica dei requisiti e deliberazione degli organi competenti.
-

TITOLO IX - RISOLUZIONE E TERMINE DELLA CONCESSIONE

Art. 36 - CAUSE DI RISOLUZIONE

Il Comune può risolvere la concessione, previa contestazione formale e assegnazione di termine per la regolarizzazione, nei seguenti casi:

a) Inadempimenti del concessionario:

- Mancato inizio lavori entro i termini previsti (oltre 60 giorni di ritardo);
- Mancato completamento lavori entro i termini (oltre 120 giorni di ritardo);
- Mancato ottenimento autorizzazioni (oltre 90 giorni dal termine previsto);
- Interruzione ingiustificata dell'attività per oltre 30 giorni consecutivi;
- Gravi carenze qualitative dei servizi accertate da verifiche;
- Reiterate violazioni degli obblighi contrattuali;
- Mancato pagamento del canone per oltre 90 giorni;
- Modifica non autorizzata della destinazione d'uso dell'immobile.

b) Perdita requisiti:

- Perdita delle autorizzazioni senza ripristino entro i termini assegnati;
- Perdita dei requisiti di qualificazione;
- Fallimento, liquidazione, concordato preventivo del concessionario.

c) Altre cause:

- Cessione o subconcessione non autorizzate;
- Frode, corruzione, gravi violazioni di legge;
- Applicazione penali per oltre il 10% del valore complessivo stimato della concessione;
- Mancata reintegrazione della garanzia escussa.

Il Comune si riserva il diritto di esercitare poteri sostitutivi immediati a tutela del servizio, compresa la nomina di un direttore temporaneo, con addebito dei costi al concessionario inadempiente.

Il Comune può altresì recedere dalla concessione per motivi di pubblico interesse, previo provvedimento motivato degli organi competenti e preavviso scritto di almeno 12 mesi al concessionario.

In caso di recesso per motivi di pubblico interesse, al concessionario è riconosciuto un indennizzo ai sensi dell'art. 190, comma 4, del D.Lgs. 36/2023, determinato sulla base del Piano Economico-Finanziario allegato alla Convenzione, articolato nelle seguenti componenti Cit. 22:

a) Componente A – Valore residuo degli investimenti non ammortizzati

Calcolato come differenza tra il valore contabile degli investimenti effettivamente realizzati e le quote di ammortamento maturate alla data di efficacia del recesso, secondo le aliquote e il piano di ammortamento indicati nel PEF contrattualizzato.

La formula di calcolo è:

$$A = \Sigma (\text{Valore investimento } i - \text{Ammortamento maturato } i)$$

per ciascuna categoria di investimento i presente nel PEF.

b) Componente B – Costi sostenuti o da sostenere in conseguenza del recesso

Pari agli oneri documentati, direttamente e causalmente connessi all'anticipata cessazione, tra cui gli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato di contratti di finanziamento, **con esclusione** degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato di contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse Cit. 22.

La componente B è riconosciuta previa presentazione di documentazione giustificativa da parte del concessionario.

c) Componente C – Indennizzo per mancato guadagno

Determinato in misura pari al **2% degli utili previsti dal PEF** per il periodo residuo della concessione, come esplicitato nel disciplinare di gara ai sensi dell'art. 190, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 36/2023 Cit. 22 Cit. 24.

La formula di calcolo è:

$$C = 2\% \times \Sigma \text{ Utili previsti dal PEF nel periodo residuo}$$

1. L'indennizzo totale è:

$$I = A + B + C$$

2. L'indennizzo è determinato mediante perizia giurata redatta da tecnico incaricato dal Comune, con contraddittorio del concessionario.
3. Il procedimento di determinazione dell'indennizzo segue le seguenti fasi:
 - a) comunicazione del recesso con preavviso di almeno 12 mesi;
 - b) richiesta al concessionario di tutta la documentazione necessaria (PEF aggiornato,

- bilanci, contratti di finanziamento, documentazione sugli investimenti realizzati) entro 60 giorni dalla comunicazione;
- c) redazione della perizia da parte del tecnico incaricato dal Comune entro 90 giorni dalla ricezione della documentazione;
- d) comunicazione al concessionario della bozza di perizia per contraddittorio scritto entro 30 giorni;
- e) redazione della perizia definitiva entro 30 giorni dalla ricezione delle osservazioni del concessionario;
- f) determinazione del Comune sull'indennizzo definitivo entro 30 giorni dalla perizia definitiva.
4. L'efficacia del recesso è subordinata alla condizione del pagamento dell'indennizzo definitivo Cit. 22.
5. Le somme riconosciute a titolo di indennizzo sono destinate prioritariamente al soddisfacimento dei crediti dei soggetti finanziatori, ai sensi dell'art. 190, comma 5, del D.Lgs. 36/2023 Cit. 22.
6. Non sono riconosciuti al concessionario:
- a) indennizzi per perdita di avviamento;
 - b) risarcimenti per mancato guadagno diversi dalla componente C;
 - c) danni indiretti o consequenziali;
 - d) oneri derivanti dallo scioglimento anticipato di contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse.
7. In caso di mancato accordo sul riequilibrio del PEF ai sensi dell'art. 24 e dell'art. 192 del D.Lgs. 36/2023, le parti possono recedere dal contratto; in tal caso al concessionario sono rimborsati esclusivamente gli importi di cui all'art. 190, comma 4, lett. a) e b), del D.Lgs. 36/2023, con esclusione degli oneri di cui alla lett. b) relativi ai contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse, e **senza** la componente C di mancato guadagno, in conformità all'art. 192, comma 4, del D.Lgs. 36/2023.
-

Art. 37 - PROCEDURA DI CONTESTAZIONE

1. Prima della risoluzione, il Comune:
- Trasmette **contestazione formale** via PEC, con indicazione specifica degli inadempimenti e del termine per la regolarizzazione (da 15 a 60 giorni);
 - Consente al concessionario di presentare **controdeduzioni** entro 15 giorni;
 - Valuta le controdeduzioni e decide sulla risoluzione con provvedimento motivato.

2. In caso di inadempimenti particolarmente gravi o situazioni di urgenza, il Comune può disporre la **sospensione immediata** dell'attività, in attesa del perfezionamento della risoluzione.

Art. 38 - EFFETTI DELLA RISOLUZIONE

In caso di risoluzione per inadempimento del concessionario:

- La concessione cessa con effetto immediato;
- Il concessionario decade da ogni diritto;
- Il Comune incamera la garanzia definitiva a titolo di penale;
- Il Comune può richiedere il risarcimento degli ulteriori danni;
- Il concessionario è tenuto a riconsegnare l'immobile entro 30 giorni;
- Il concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo per gli investimenti effettuati, in ragione dell'inadempimento. Tale esclusione si applica **esclusivamente** alla risoluzione per inadempimento del concessionario. Nei casi di cessazione anticipata per motivi di pubblico interesse non imputabili al concessionario, si applica invece la disciplina indennitaria prevista dal D.Lgs. 36/2023 e dalla Convenzione, come richiamata all'art. 36, ultimo comma, del presente Capitolato.

Il Comune può affidare temporaneamente la gestione a terzi o gestire direttamente i servizi, in attesa di nuova procedura di gara.

Art. 39 - TERMINE NATURALE DELLA CONCESSIONE

Alla scadenza naturale della concessione, il concessionario:

- Cessa l'attività;
- Riconsegna l'immobile al Comune entro 60 giorni;
- Non ha diritto ad alcun indennizzo per gli investimenti residui non ammortizzati, **fatto salvo quanto previsto dall'art. 191 del D.Lgs. 36/2023 in materia di subentro**, che al comma 3 dispone che, in caso di durata dell'affidamento inferiore rispetto al tempo di recupero dell'ammortamento oppure di cessazione anticipata per causa non attribuibile al concessionario, si prevede a carico del gestore subentrante un indennizzo pari al valore contabile non ancora ammortizzato, rivalutato attraverso pertinenti deflatori ISTAT e al netto di eventuali contributi pubblici direttamente riferibili agli investimenti. I criteri di

determinazione di tale eventuale indennizzo saranno indicati nel bando del successivo affidamento.

Il Comune non è tenuto al rinnovo della concessione. Eventuale nuovo affidamento avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica.

Art. 40 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

1. Al termine della concessione (per scadenza o risoluzione), il concessionario riconsegna l'immobile al Comune:
 - In **buono stato di conservazione**, salvo il normale degrado d'uso;
 - Con tutti gli **impianti funzionanti** e conformi alle normative vigenti;
 - **Libero da persone e cose** di proprietà del personale impiegato;
 - Con le **certificazioni di conformità** aggiornate (agibilità, CPI, impianti ecc).
 2. La riconsegna avviene mediante **verbale di consegna**, redatto in contraddittorio, con descrizione dello stato dell'immobile.
-

TITOLO X - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 41 - TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1. Ai sensi della L. 13 agosto 2010, n. 136 e ss.mm.ii., il concessionario si obbliga a:
 - Utilizzare conti correnti bancari o postali dedicati alle transazioni relative alla concessione;
 - Effettuare tutti i movimenti finanziari mediante bonifico bancario o postale, ovvero altri strumenti idonei a garantire la piena tracciabilità;
 - Comunicare al Comune gli estremi identificativi dei conti dedicati entro 7 giorni dalla stipula della Convenzione;
 - Comunicare ogni variazione dei conti entro 7 giorni.
2. Il concessionario deve inserire in tutti i contratti stipulati con i subappaltatori, fornitori, prestatori d'opera, un'apposita clausola con la quale essi assumono gli obblighi di tracciabilità.
3. La violazione degli obblighi di tracciabilità costituisce causa di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 3, comma 9-bis, della L. 136/2010.

Art. 42- TUTELA DELLA PRIVACY

1. Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679:
 - **Titolare del trattamento** dei dati personali è il Comune di Macomer;
 - Il **concessionario** opera quale **Responsabile del trattamento** ai sensi dell'art. 28 del GDPR;

- Il concessionario deve sottoscrivere apposito **atto di designazione a Responsabile del trattamento**, allegato alla Convenzione.
2. Il concessionario si impegna a:
- Trattare i dati personali solo per le finalità previste dalla concessione;
 - Adottare misure di sicurezza adeguate per proteggere i dati;
 - Garantire la riservatezza dei dati degli ospiti e del personale;
 - Notificare tempestivamente al Comune eventuali data breach;
 - Nominare un DPO (Data Protection Officer) se richiesto dalla normativa.

Il concessionario risponde di eventuali violazioni della normativa privacy, sollevando il Comune da ogni responsabilità.

Art. 43 - FORO COMPETENTE

Per le controversie relative alla fase di affidamento (evidenza pubblica), comprese le impugnazioni degli atti di gara e dell'aggiudicazione, è competente in via esclusiva il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna, ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. e), del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104 (c.p.a.). La clausola di cui al comma seguente non si applica a tali controversie e non può precludere la giurisdizione del giudice amministrativo.

Per le controversie di natura civilistica relative all'interpretazione, all'esecuzione o alla risoluzione della Convenzione (successive alla stipula), fermo restando quanto previsto al comma precedente, è competente in via esclusiva il Foro di Oristano.

Art. 44 - SPESE CONTRATTUALI

1. Sono a carico del concessionario:
 - Spese di stipula della Convenzione (imposta di registro, bolli, onorari notarili);
 - Spese di pubblicazione del bando di gara (quota parte);
 - Spese per eventuali atti integrativi o modificativi.
2. Il Comune si riserva di richiedere la forma dell'atto pubblico notarile per la stipula della Convenzione.

Art. 45 - NORME DI RINVIO

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente Capitolato, si applicano:
 - Le disposizioni della Convenzione;
 - Il D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici);
 - Il Codice Civile;
 - La normativa vigente in materia.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Dott.ssa Ing. Floriana Muroi