



# COMUNE DI VENEZIA

DIPARTIMENTO POLITICHE TERRITORIALI

DIREZIONE PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE LAVORI

## PROGETTO DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO DEL CENTRO CULTURALE CANDIANI

NUOVA HALL E MULTISALA CINEMATOGRAFICA - NUOVA SISTEMAZIONE DI PIAZZA CANDIANI

SEZIONE DI MESTRE FOGLIO 13 Mappali 68 (porz.) / 69 / 70 / 99 / 674 / 1627 (porz.) / 1767 / 2012  
V.P.R.G. CENTRO STORICO DI MESTRE P.U. SCHEDA NORMATIVA N °8

### PROGETTAZIONE PRELIMINARE

### SCHEMA DI CONTRATTO

4

DATA

AGG.

DICEMBRE 2007

Responsabile di procedimento

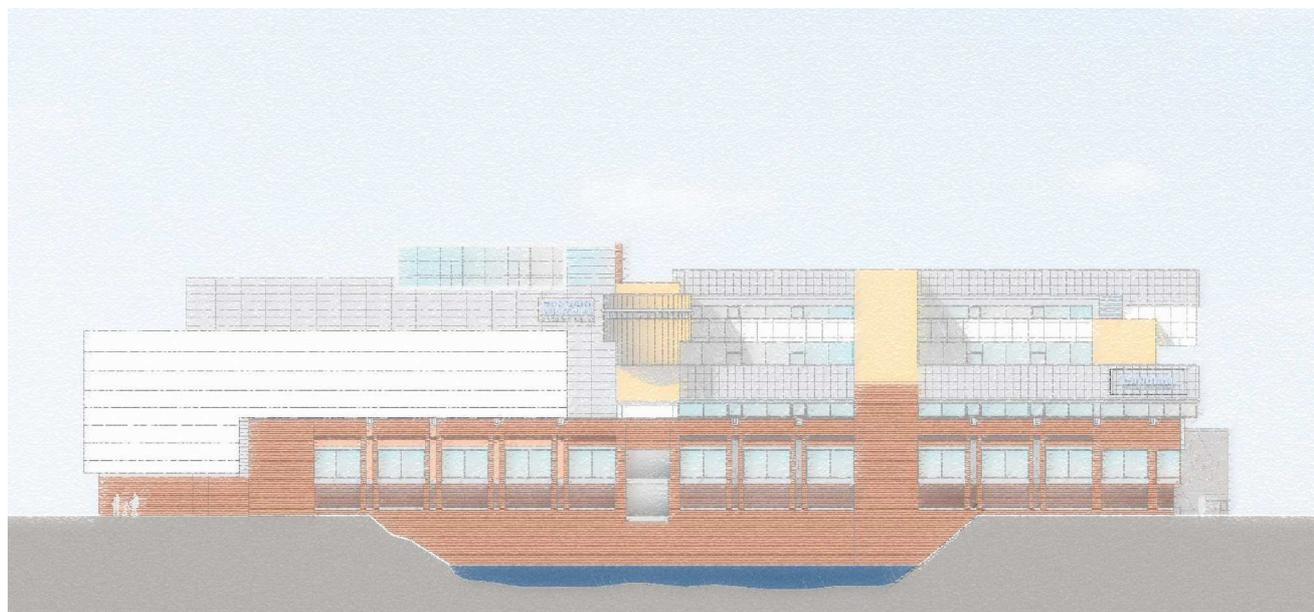
Arch. Ing. Ivano Turlon

Progettista

Arch. Anastassia Koulou

Collaboratore principale

Ing. Claudio Ficotto



# COMUNE DI VENEZIA

DIPARTIMENTO POLITICHE TERRITORIALI

DIREZIONE PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE LAVORI

SERVIZIO PROCEDIMENTI SPECIALI

## PROGETTO DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO DEL CENTRO CULTURALE CANDIANI

NUOVA HALL E MULTISALA CINEMATOGRAFICA – NUOVA SISTEMAZIONE DI PIAZZA  
CANDIANI

### 4 . SCHEMA DI CONTRATTO

#### Indice

ART. 1	PREMESSE ED ALLEGATI
ART. 2	DEFINIZIONI
ART. 3	OGGETTO DEL CONTRATTO
ART. 4	DURATA DELLA CONCESSIONE
ART. 5	<b>OBBLIGHI DEL CONCEDENTE</b>
ART. 6	TERMINI PER LA PROGETTAZIONE
ART. 7	PROGRAMMA DI ESECUZIONE DELLE OPERE
ART. 8	VIGILANZA
ART. 9	VARIANTI E ULTERIORI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELLE OPERE
ART. 10	TRASFERIMENTO DELLE OPERE AL CONCEDENTE AL TERMINE DELLA CONCESSIONE
ART. 11	ULTERIORI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO
ART. 12	SOCIETÀ DI PROGETTO
ART. 13	EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO
ART. 14	CORRISPETTIVI
ART. 15	CESSIONE DEL CREDITO
ART. 16	RECESSO DEL CONCESSIONARIO
ART. 17	RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO - DIRITTO DI SUBENTRO
ART. 18	RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE E REVOCA DELLA CONCESSIONE
ART. 19	PENALI PER INADEMPIENZE DEL CONCESSIONARIO
ART. 20	GARANZIE E POLIZZE ASSICURATIVE
ART. 21	DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE
ART. 22	DOMICILIO E RAPPRESENTANZA DEL CONCESSIONARIO
ART. 23	DIRITTI DI PROPRIETÀ INTELLETTUALE, INDUSTRIALE E COMMERCIALE
ART. 24	ADEMPIMENTI LEGISLAZIONE ANTIMAFIA
ART. 25	VALORE DEL CONTRATTO
ART. 26	ALLEGATI
ART. 27	REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE
ART. 28	RINVIO

SCHEMA DI CONTRATTO

COMUNE DI VENEZIA

Repertorio n. ....

del

**CONTRATTO per l'affidamento in concessione ai sensi degli art. 142 e ss. del D. L.vo 163/2006 della progettazione, dei lavori di costruzione e della gestione del completamento del Centro Culturale Candiani in Mestre-Venezia.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila ..... il giorno ..... del mese di ....., nella Sede Municipale di Ca' Farsetti, in Venezia, San Marco n. 4136.

Davanti a me, Dott. ...., Segretario Generale del Comune di Venezia, in tale qualità autorizzato a rogare atti in forma pubblico-amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c) del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, si sono personalmente costituiti i Signori:

a) ....., nato a ..... il .....,  
che dichiara di intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Venezia, che rappresenta nella sua qualità di ....., domiciliato, per la carica, nel Palazzo Municipale di Venezia, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "concedente"; domicilio fiscale del Comune di Venezia: San Marco n. 4137 – Venezia. Codice fiscale n. 00339370272;

b) impresa ..... con sede in .....,  
via ..... codice fiscale ..... e partita I.V.A. n. ...., di seguito nel presente atto denominato semplicemente "concessionario".

I predetti componenti, della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario rogante sono personalmente certo, sono intervenuti allo scopo di stipulare il presente contratto.

**PREMESSO**

- a) che l'Amministrazione del Comune di Venezia intende realizzare una multisala cinematografica nell'area di pertinenza al Centro Culturale Candiani di proprietà comunale, catastalmente identificata in Comune di Venezia, sezione di Mestre, foglio 13, mappali 68 (parzialmente), 69, 70, 99, 674, 1627 (parzialmente), 1767, 2012 e meglio individuata nelle planimetrie degli elaborati grafici del progetto preliminare - di cui al successivo punto b);
- b) che a tale scopo la Giunta Comunale ha approvato con deliberazione n. 13 del 18/01/08, esecutiva ai sensi di legge, il progetto preliminare delle opere di completamento del Centro Culturale Candiani (allegato al presente atto sotto la lettera "B") che prevede la realizzazione di una nuova hall attrezzata e multisala cinematografica, nuova sistemazione degli spazi pedonali di piazza Candiani e la ricostruzione degli uffici dell'Assessorato alla produzione culturale, nell'ambito interessato dall'intervento;
- c) che il Comune di Venezia ha approvato con deliberazione consiliare n. 37 del 28/03/08, esecutiva ai sensi di legge il Bilancio di Previsione 2008 e allegati inserendo nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2008/2010 ed Elenco Annuale dei Lavori 2008 l'intervento di che trattasi;
- d) che il Comune di Venezia, intendendo affidare in concessione la progettazione, costruzione e gestione dell'opera, ha indetto la gara ai sensi degli artt. 143 e segg. del D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163, con bando pubblicato in data ..... sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea n. ...., e in data ..... sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. ...., allegato al presente atto sotto la lettera "C", ponendo a base della stessa il progetto preliminare di cui sopra;
- e) che il Comune di Venezia, ha verificato il possesso dei requisiti richiesti in capo alla società ..... aggiudicando, con determinazione del dirigente n. .... del ..... , allegato al presente atto sotto la lettera "A" alla società ....., la gara per la progettazione definitiva, esecutiva, la costruzione e gestione delle opere di completamento del Centro Culturale Candiani con nuova Hall e multisala cinematografica da realizzare in concessione, con contestuale approvazione degli elementi dell'offerta risultata aggiudicataria della gara;
- f) che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 143, comma 8, del D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163, i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario dell'investimento e della connessa gestione sono contenuti nel piano economico-finanziario presentato dal concessionario a corredo dei documenti costituenti l'offerta(alleg. "E");
- g) che il complesso di atti e documenti (ad esclusione del Piano Economico Finanziario di cui alla

precedente lettera f) presentati dal concessionario in fase di gara sono contenuti nell'offerta (alleg. "D");

h) che il Comune e il soggetto aggiudicatario della concessione, intendono con il presente atto e i suoi allegati, disciplinare la progettazione, i lavori di completamento del Centro Culturale Candiani e la relativa gestione.

Tutto ciò premesso, si conviene e si pattuisce quanto segue:

#### **Art. 1 - Premesse ed allegati.**

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto, e possono essere modificati solo per iscritto previo accordo.

#### **Art. 2 – Definizioni.**

1. Salvo sia diversamente disposto negli allegati, i termini di seguito riportati avranno il seguente significato:

<b>Area</b>	Le aree di proprietà comunale interessate dalle opere di completamento del Centro Culturale Candiani individuate catastalmente dai mappali di cui alla premessa a);
<b>Arredi</b>	Gli arredi specificati nel progetto preliminare;
<b>Autorizzazioni</b>	I pareri, i permessi, le licenze, i nulla osta e quant'altro sia necessario od opportuno per la realizzazione delle opere o per la connessa gestione, qualunque sia l'autorità, l'ente o l'organismo emanante;
<b>Codice</b>	Il D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture;
<b>Concedente</b>	Il Comune di Venezia;
<b>Concessionario</b>	L'impresa (ditta o raggruppamento temporaneo di imprese), ..... aggiudicatario/a della concessione ovvero la società di progetto da queste costituita ai sensi della Legge in forma di società di capitali o consortile;
<b>Concessione</b>	Il rapporto tra concedente e concessionario in forza del quale viene trasferito a quest'ultimo il diritto di realizzare la progettazione definitiva, esecutiva, la costruzione relativa alle opere di completamento del Centro Culturale Candiani e di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente le stesse;

<b>Contratto</b>	Il presente contratto, ed i suoi allegati, che disciplina i rapporti tra le parti ed avente ad oggetto le prestazioni del concessionario nell'ambito del rapporto concessorio;
<b>Corrispettivi</b>	I proventi del concessionario introitati quale corrispettivo mediante lo sfruttamento economico e funzionale delle opere consistenti in vendita di biglietti di ingresso e di prodotti commerciali (nei limiti previsti nel progetto preliminare), canoni e diritti corrisposti da soggetti terzi utilizzatori degli spazi medesimi, ed ogni altro introito derivante da attività e servizi aggiuntivi;
<b>Durata della concessione</b>	Termine di tempo alla cui scadenza le opere saranno restituite al Comune;;
<b>Enti Finanziatori</b>	Gli istituti di credito e/o gli altri finanziatori che stipuleranno con il concessionario i contratti relativi ai finanziamenti ai fini della realizzazione dell'opera;
<b>Finanziamento</b>	Le risorse finanziarie messe a disposizione del concessionario dai soci e/o da altri istituti di credito e/o altri finanziatori e necessarie per la realizzazione delle opere e la gestione di queste;
<b>Forza Maggiore</b>	<p>Ogni evento, atto, fatto o circostanza assolutamente impreveduto o imprevedibile non direttamente imputabile alla parte che la invoca, che non sia stato possibile impedire usando la dovuta diligenza e tale da rendere impossibile, in tutto o in parte, in modo obiettivo e assoluto l'adempimento delle obbligazioni in via temporanea o permanente. A titolo esemplificativo, e a condizione che soddisfino i suddetti requisiti, sono cause di forza maggiore e/o di caso fortuito eventi quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ guerre o atti di ostilità, comprese azioni terroristiche, sabotaggi, atti vandalici e sommosse, insurrezioni e altre agitazioni civili;</li> <li>◆ esplosioni, radiazioni e contaminazioni chimiche;</li> <li>◆ fenomeni naturali avversi, compresi fulmini, terremoti, siccità, grandi accumuli di neve o ghiaccio;</li> <li>◆ epidemie e contagi;</li> </ul>

◆ indisponibilità di alimentazione elettrica, gas o acqua per cause non imputabili al concedente, al concessionario o a terzi affidatari di lavori o servizi oggetto del presente contratto;

◆ atti od omissioni delle autorità, che non siano determinati dal comportamento doloso, negligente o omissivo della parte che ne subisce la conseguenza;

### **Gestione delle Attività**

**Ricreative e Commerciali** La gestione degli spazi per spettacoli, conferenza, ricettivi e commerciali effettuata dal concessionario anche tramite soggetti terzi come specificato all'art. 5;

**Manutenzione ordinaria** Le attività di manutenzione ordinaria delle opere effettuate dal concessionario direttamente ovvero tramite soggetti terzi, sommariamente ipotizzate nel piano economico-finanziario e precisamente definite nel Piano di Manutenzione allegato al Progetto Esecutivo;

### **Manutenzione**

**Straordinaria** Le attività di manutenzione straordinaria delle opere effettuata dal concessionario direttamente ovvero tramite soggetti terzi, sommariamente ipotizzate nel piano economico-finanziario e precisamente definite nel Piano di Manutenzione allegato al Progetto Esecutivo;

### **Opere**

I lavori per la realizzazione del completamento del Centro Culturale Candiani consistenti in: (i) qualificazione dell'attuale degradato piazzale Candiani con una configurazione artistico-urbana della pavimentazione e la sua definizione fisico-funzionale di piazza; (ii) realizzazione di un multiplex cinematografico costituito da sale di medio dimensioni con capienza complessiva di ..... posti; (iii) realizzazione di una hall attrezzata (con biglietteria, desk informativi, oltre al bar-caffetteria e bookshop dedicato al cinema e alle arti visive), che concentra i flussi di accesso alle due differenti entità culturali pubblica e privata poste in un stretto rapporto di

interdipendenza dalla hall stessa; (iv) ricostruzione degli uffici dell'Assessorato alla produzione culturale nell'ambito interessato dall'intervento;

**Offerta**

L'intero complesso di atti e documenti presentati dal concessionario in fase di gara, in conformità alle previsioni della lex specialis di gara, sulla base del quale è stata aggiudicata la presente concessione (allegato "F");

**Parti**

Il concedente e il concessionario unitamente considerati;

**Piano Economico**

**Finanziario**

L'elaborato di copertura degli investimenti, risultato dall'aggiudicazione della gara, nonché le sue successive revisioni effettuate nei termini e con le modalità previste nel presente contratto, asseverato da un istituto di credito, contenente l'esplicitazione dettagliata dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico e finanziario degli investimenti e della connessa gestione dell'opera per l'arco temporale di durata della concessione;

**Progetto Preliminare**

Il progetto preliminare delle opere approvato dal concedente e posto a base di gara;

**Progetto Definitivo**

Il progetto definitivo delle opere redatto dal concessionario, a proprie spese, secondo le modalità e i termini previsti dal presente contratto in aderenza al progetto preliminare approvato dal concedente;

**Progetto Esecutivo**

Il progetto esecutivo delle opere redatto dal concessionario, a proprie spese, secondo le modalità e i termini previsti dal presente contratto in aderenza al progetto definitivo approvato dal concedente;

**Responsabile**

**della concessione**

Il soggetto nominato dal concedente, nell'ambito del proprio organico, responsabile del procedimento per conto dell'Amministrazione durante le fasi di progettazione, esecuzione dei lavori e durante la gestione;

<b>Regolamento</b>	Il regolamento di attuazione della Legge n. 109/94 di cui al D.P.R. n. 554 del 21 dicembre 1999 e successive modifiche e integrazioni;
<b>Servizi Commerciali</b>	I servizi identificati come tali nel presente contratto; a titolo esemplificativo e non esaustivo vi rientrano la locazione di spazi ad uso commerciale e/o la gestione diretta e/o indiretta di attività commerciali come specificati nel progetto preliminare approvato dal concedente;
<b>Spazi per Spettacoli Commerciali e Ricreativi</b>	I locali e le superfici destinate alle sale di proiezione e all'insediamento di attività commerciali o di pubblico esercizio così come individuati e definiti nel progetto preliminare (allegato "B");

### **Art. 3 - Oggetto del contratto.**

1. Il presente contratto ha per oggetto la concessione delle realizzazione e gestione, per un periodo di tempo pari alla durata della concessione di cui al successivo art. 4, dei lavori di completamento del Centro Culturale Candiani
2. In particolare il concedente affida al concessionario:
  - a) La progettazione definitiva ed esecutiva delle opere in conformità al progetto preliminare ed in conformità alle prescrizioni imposte dagli enti competenti;
  - b) L'esecuzione delle opere che verrà definita dai diversi livelli progettuali da approvarsi da parte del concedente;
  - c) La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere secondo i programmi contenuti negli allegati;
  - d) La gestione funzionale e lo sfruttamento economico delle opere realizzate così come meglio specificato nell'art. 5.
3. Il progetto preliminare, posto a base di gara, e l'offerta del concessionario, con ogni elaborato che li compone, costituiscono in ogni caso la fonte primaria per la miglior descrizione delle opere da eseguire, con l'indicazione delle caratteristiche funzionali, impiantistiche, tecniche ed architettoniche delle stesse e lo standard dei servizi richiesti, le quali dovranno essere realizzate sulla base ed in conformità alla progettazione esecutiva delle stesse, anch'essa regolata dal presente contratto.

#### **Art. 4 - Durata della concessione.**

1. La presente concessione ha la durata di anni . ( ) dalla data di sottoscrizione del presente contratto, intendendo in questo il tempo necessario per la progettazione (escluso tempi necessari all'approvazione dei progetti da parte del Comune e degli Enti autorizzatori), l'esecuzione e collaudo delle opere, sommato a quello relativo alla gestione delle opere e degli spazi accessori.

#### **Art. 5 –Obblighi del Concedente.**

1. Entro 20 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo il concedente si impegna a mettere ad integrale disposizione del concessionario le aree necessarie per la realizzazione delle opere, libere da ogni occupazione e costruzione diverse da quelle risultanti dal progetto preliminare, da ogni opera e vincolo, e da ogni diritto di terzi che possano costituire un ostacolo alla realizzazione dei lavori.
2. L'area pubblica di cui fa parte la porzione oggetto del presente contratto è destinata dal P.R.G. vigente ad attrezzature pubbliche che, in termini di identificazione secondo le categorie definite dall'art. 31 della L.R. 11/2004, può essere assimilata alle attrezzature di interesse comune.
3. Il concedente riconosce al concessionario il diritto di aprire e gestire gli spazi destinati all'attività di programmazione cinematografica (ex Decreto Ministeriale n° 391 del 29/09/98 Regolamento di apertura delle nuove sale cinematografiche).
4. Il concedente riconosce al concessionario il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente la sala multivisione cinematografica e la hall attrezzata, per la durata della concessione, in particolare ad aprire e gestire gli spazi commerciali evidenziati nel progetto preliminare e segnatamente, bar-caffetteria e book-shop.
5. Il concedente, rispettate le prescrizioni normative e regolamentari, rilascerà al concessionario le relative autorizzazioni per ogni singolo esercizio con facoltà di subconcederle a soggetti terzi, secondo la normativa vigente.
6. Il concessionario gestisce gli spazi e i servizi tramite la gestione diretta in proprio, la gestione a mezzo di un proprio socio e la locazione, anche frazionando la gestione.

#### **Art. 6 – Termini per la progettazione.**

1. Il concessionario si obbliga ad effettuare, entro gg .... (.....), giorni dalla stipula del presente atto, la progettazione definitiva. Il progetto definitivo sarà presentato al responsabile della concessione che potrà chiedere, per una sola volta, modifiche allo stesso. Ottenuto il nullaosta da parte del responsabile della concessione, il concedente invierà il progetto agli enti competenti per il relativo parere ovvero convocherà, con il tramite del responsabile della concessione, apposita conferenza di servizi per il medesimo scopo.
2. Il mancato rispetto del termine di presentazione del progetto definitivo di cui al comma 1 comporterà il pagamento di una penale di € 100,00 (cento/00), per ogni giorno di ritardo.
3. Il concessionario si obbliga ad effettuare, entro gg... (.....), giorni dalla comunicazione della approvazione della progetto definitivo, la progettazione esecutiva. Il progetto esecutivo verrà presentato al responsabile della concessione che potrà chiedere per una sola volta modifiche allo stesso.
4. Il concedente, con il tramite del responsabile della concessione è tenuto a compiere tutte le attività di verifica, e acquisizione di pareri e/o nulla osta ed approvazione del progetto esecutivo.
5. Il mancato rispetto del termine di presentazione del progetto di cui ai commi 1 e 3 comporterà il pagamento di una penale di € 100,00 (cento/00), per ogni giorno di ritardo.
6. La progettazione definitiva ed esecutiva sarà effettuata a cura e spese del concessionario.
7. La validazione del progetto esecutivo (art. 48 del regolamento), sarà effettuata a cura e spese del concessionario da organismi di controllo accreditati ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17020.
8. I tempi necessari all'approvazione dei progetti definitivo ed esecutivo non saranno computati nel calcolo della durata della concessione.

#### **Art. 7 – Programma di esecuzione delle opere.**

1. Il concessionario è tenuto all'inizio dei lavori, con sottoscrizione di verbale in contraddittorio con il responsabile della concessione, entro e non oltre 15 giorni dalla data di ricevimento del titolo costituito dall'approvazione del progetto esecutivo, previa esposizione di idoneo cartello segnaletico di cantiere. Lo stesso eseguirà i lavori entro ..... (.....) giorni consecutivi dalla data di sottoscrizione del verbale.

2. I lavori relativi alle opere in oggetto dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, in conformità agli elaborati progettuali approvati e al capitolato speciale prestazionale allegato sotto la lettera "F", rimanendo inteso che non potranno essere apportate dal concessionario variazioni od addizioni senza la preventiva approvazione del concedente.
3. Il concessionario è tenuto a sviluppare il cronoprogramma dettagliato dei lavori, nel rispetto dei tempi sommariamente ipotizzati nel Progetto preliminare, ad avvenuta compilazione del progetto esecutivo a cui sarà allegato per l'approvazione da parte del Comune.
4. L'eventuale sospensione e ripresa dei lavori sarà regolata secondo le modalità ed i termini previsti dagli artt. 133 e ss. del Regolamento.
5. In relazione a particolari difficoltà di esecuzione incontrate, attestate dal responsabile della concessione, il concedente su richiesta del concessionario, può riconoscere proroghe al termine di ultimazione dei lavori e della durata della concessione.
6. Il concessionario, qualora per il verificarsi di eventi di forza maggiore avrà diritto a chiedere al concedente una proroga del termine di esecuzione nonché della durata della concessione per un periodo di tempo equivalente a quello del perdurare dell'evento di forza maggiore, a condizione che tale richiesta sia proposta per iscritto formale tempestivamente e, comunque, prima della scadenza del termine di ultimazione dei lavori di cui al comma 1. Qualora tale proroga comporti una modifica dell'equilibrio economico finanziario si procederà come disciplina all'art. 13 comma 3

#### **Art. 8 – Vigilanza.**

1. Le fasi di progettazione ed esecuzione delle opere e la relativa gestione sono eseguite sotto la vigilanza del responsabile della concessione, il quale, riscontrate in contraddittorio difformità rispetto a quanto convenuto nel presente atto, potrà ordinarne l'adeguamento a cura e spese del concessionario.
2. Il concedente ha il diritto di verificare in ogni momento il livello dei servizi offerti dal soggetto gestore, predisponendo appositi controlli, da svolgersi in contraddittorio con il concessionario.
3. Il responsabile della concessione avrà la facoltà di accedere in qualunque momento al cantiere, di richiedere alla direzione lavori l'effettuazione di prove e controlli, di acquisire documentazione e specifiche tecniche, nonché di procedere direttamente a misurazioni, contestazioni ed accertamenti di

qualsiasi natura sui lavori. Le osservazioni ed i rilievi che dovessero emergere saranno comunicati al concessionario, al fine di concertare le soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico-economico.

4. Il direttore dei lavori del concessionario dovrà trasmettere al responsabile della concessione un rapporto sullo stato dei lavori con cadenza bimestrale.
5. Per la fase della gestione il concessionario provvederà a consegnare ogni anno al responsabile della concessione, un resoconto dettagliato delle manutenzioni ordinarie e straordinarie effettuate, con possibilità di verifica a campione e il calendario degli eventi in programma per l'anno successivo ai fini del necessario coordinamento con l'attività posta in essere dal concedente.
6. I certificati di collaudo, nonché tutte le autorizzazioni relative all'agibilità dei locali, ivi compresa l'autorizzazione da parte della commissione provinciale di vigilanza dei locali di pubblico spettacolo, e le certificazioni di prevenzione incendi, dovranno essere depositate presso il concessionario e, in copia, presso il concedente.

#### **Art. 9 – Varianti e ulteriori lavori di ristrutturazione ed ampliamento delle opere.**

1. Eventuali variazioni al progetto ai sensi dell'art. 132 del Codice possono essere proposte dal concedente e dal concessionario che ne valuteranno congiuntamente l'impatto sul piano economico- finanziario.
2. Ogni eventuale variante deve essere comunque approvata dalle parti in forma scritta.

#### **Art. 10 - Trasferimento delle opere al concedente al termine della concessione.**

1. Al termine della concessione tutte le opere, gli impianti e gli accessori, compresi gli arredi, realizzati dal concessionario in esecuzione del presente contratto, verranno restituiti al concedente, in stato efficiente e funzionante, senza ragione di corrispettivo e/o indennizzo da riconoscersi a favore del concessionario, fatto salvo l'indennizzo per investimenti debitamente autorizzati dal concedente per la quota non ancora ammortizzata.
2. Tutti i contratti posti in essere dal concessionario con terzi, dovranno concludersi entro i limiti di durata del presente contratto e l'immobile dovrà essere restituito al concedente.
3. Sessanta giorni prima della scadenza della concessione si provvederà, in base ad un programma previamente concordato, all'ispezione puntuale dell'opera per verificare lo stato delle opere edili,

l'efficienza delle opere impiantistiche e la consistenza degli arredi, ed emettere il verbale di consegna definitiva dell'opera.

4. Qualora durante l'ispezione il concedente dovesse rilevare che le condizioni dell'opera non sono in ottimo stato e perfetta efficienza, assegnerà un termine al concessionario per l'esecuzione dei lavori identificati durante l'ispezione e ritenuti necessari per la emissione del verbale di consegna definitiva dell'edificio. Scaduto tale termine il concedente ed il concessionario effettueranno un'ulteriore ispezione e, se nulla osta, il concedente ed il concessionario redigeranno il verbale di consegna definitiva dell'edificio. In caso contrario il concedente potrà effettuare direttamente i lavori con rivalsa sulla trattenuta di garanzia di cui al successivo art. 20.

#### **Art. 11 – Ulteriori oneri a carico del concessionario.**

1. Oltre a quanto altrove indicato, il concessionario provvederà:
  - a) alla direzione lavori ed al controllo tecnico-contabile dell'esecuzione dei lavori previsti nell'ambito dell'oggetto del presente contratto, istituendo a propria cura e spese l'ufficio di direzione dei lavori, costituito da un direttore dei lavori e da suoi assistenti, prima della consegna dei lavori relativi alle aree per la realizzazione dell'opera. La composizione dell'ufficio di direzione dei lavori dovrà essere preventivamente comunicata al concedente;
  - b) al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione;
  - c) al pagamento del corrispettivo relativo alle prestazioni del collaudatore abilitato, nominato dal concedente ad eseguire il collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera e il collaudo statico entro 3 mesi e nei modi previsti dalle normative vigenti; il concessionario fornirà anche la necessaria assistenza durante le operazioni di collaudo;
  - d) al versamento, entro 30 (trenta), giorni dalla stipula del presente contratto, di un importo di € 60.000,00 (euro sessantamila/00), quale ristoro per le spese sostenute, da parte del concedente, per pubblicazione gara e incentivi al personale;
  - e) ad effettuare a proprio carico, a decorrere dalla data di collaudo di tutte le opere, e fino al termine della concessione, la gestione funzionale ed economica degli spazi e dei relativi servizi ad esso affidati in concessione. I relativi proventi saranno introitati dal concessionario a titolo di corrispettivo senza alcun diritto per il concedente di partecipazione agli stessi. La gestione comprende in generale

il mantenimento delle opere realizzate in condizioni di piena efficienza, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la gestione funzionale che ha inizio dalla data di collaudo finale dei lavori;

- f) ad osservare ed a far osservare, nei limiti della sua competenza, tutte le norme di legge e dei regolamenti pubblici vigenti e di futura emanazione, regolanti la gestione degli edifici ed impianti ricadenti negli spazi assegnati. In particolare il concessionario deve osservare le norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, sicurezza, salute, assicurazione e assistenza dei lavoratori. Il concessionario rimane obbligato ad osservare ed a far osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni di carattere tecnico agli effetti della prevenzione degli infortuni sul lavoro. E' inoltre tenuto ad individuare i rischi specifici negli ambienti di lavoro in cui opera e le misure di prevenzione e di emergenza adottate in relazione alla propria attività a norma delle leggi vigenti in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro.

Inoltre, il concessionario:

- avvierà la gestione dell'opera entro 7 (sette), giorni dalla data del certificato di collaudo provvisorio;
- finanzia la concessione come indicato nel successivo articolo 13;
- assumerà a proprio carico le utenze ad esso intestate;
- provvederà all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie all'agibilità del bene e alla sua messa in esercizio;
- consentirà al concedente l'effettuazione di controlli, tanto nella fase di progettazione definitiva ed esecutiva e di realizzazione, quanto nella fase di esercizio dell'opera;
- si obbliga ad osservare ed a far osservare tutte le disposizioni vigenti in materia di assicurazioni sociali, previdenziali ed assunzioni obbligatorie, ad applicare ed a far applicare tutte le norme contenute nel C.C.N.L. per gli operai dipendenti delle aziende industriali, edili ed affini.
- a scadenza quinquennale il concedente provvederà, in contraddittorio con il concessionario, ad accertare i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli eventuali rinnovi parziali o totali degli impianti, occorrenti a garantire condizioni ottimali di esercizio del multiplex e della hall attrezzata, tenuto conto in ogni caso della durata della concessione e della normale usura delle strutture e degli impianti.

#### **Art. 12 - Società di progetto.**

1. Il concessionario dovrà costituire una società di progetto nella forma della società di capitali, anche consortile, per la realizzazione e/o la gestione delle opere. Tale società dovrà avere un capitale sociale non inferiore ad Euro 2.000.000,00. (./00 euro), come risulta dal piano economico-finanziario allegato (allegato "E"), e subentrerà nel rapporto di concessione senza necessità di approvazione o autorizzazione del concedente.
2. Le quote della società di progetto potranno essere alienate a terzi secondo le modalità previste dal Codice.
3. I lavori da eseguire e i servizi da prestare da parte della società di progetto si intendono realizzati e prestati in proprio anche nel caso siano affidati direttamente dalle suddette società ai propri soci, sempre che essi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari.

#### **Art. 13 – Equilibrio economico-finanziario.**

1. Il concedente si impegna a compiere nel più breve tempo possibile e comunque compatibilmente con l'avvio dei lavori, tutte le attività amministrative di sua competenza per l'attuazione del presente contratto di concessione ed il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario.
2. I presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione sono contenuti nel piano economico-finanziario, posto in allegato e che costituisce parte integrante del contratto (allegato "E"), ai sensi dell'art. 143, comma 7 e 8 del Codice.
3. Il verificarsi di situazioni imprevedibili relative alle infrastrutture interessate dall'intervento, dovute a cause di forza maggiore, qualora determinino una modifica dell'equilibrio del piano, comportano la sua necessaria revisione, da attuarsi tramite la proroga del termine di scadenza della concessione o eventuale rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio ai sensi e per gli effetti del Codice. Tali variazioni dovranno essere apportate per iscritto con apposito atto aggiuntivo al presente contratto, opportunamente concordato dalle parti. Il concessionario si riserva di comunicare al concedente, con periodicità annuale, i fatti e gli eventi che possano determinare l'applicazione del presente comma.
4. Le quote di ammortamento annuale (di cui al DPR 554 art 86 lettera d), sono quelle consentite dalla legislazione vigente e riportate nel piano economico finanziario posto in allegato.

#### **Art. 14 - Corrispettivi.**

1. I proventi derivanti dalla gestione funzionale e dallo sfruttamento economico delle opere, ed introitati a titolo di corrispettivo dal concessionario, sono identificabili, in via principale anche se non esaustiva, in biglietti d'ingresso, proventi dagli esercizi commerciali (previsti nel progetto preliminare) e/o canoni derivanti da: (i) locazione diretta o mediante terzi degli spazi ricreativi e commerciali; (ii) diritti per pubblicità ed attività televisive e cinematografiche; (iii) per sfruttamento dell'immagine delle opere realizzate; (iv) sponsorizzazioni.
2. Per quanto concerne la pubblicità, questa potrà avvenire all'interno dell'edificio o all'esterno. Per la pubblicità esterna avente oggetto diverso dalla programmazione cinematografica effettuata all'interno del multisala, si dovrà corrispondere al Comune di Venezia il relativo tributo e i pannelli pubblicitari di volta in volta affissi dovranno essere sottoposti al gradimento del concedente.
3. Il concessionario realizzerà gli uffici per l'assessorato alla cultura come previsto dal progetto preliminare, per una superficie lorda di circa 300 m<sup>2</sup> e per un costo previsto di € 300.000,00 (euro trecentomila/00), I.V.A. esclusa, per i quali il prezzo offerto dal concessionario è pari ad € .....  
(.....). Il concessionario per la realizzazione degli uffici Comunali riceverà, a partire dal terzo anno di concessione, quote di ammortamento annuali pari all'importo della tariffa per l'igiene urbana (TIA). L'importo annuale della tariffa da scomputare varierà in funzione del valore fissato annualmente per analoga categoria merceologica del Comune di Venezia e del tasso di riferimento Eurirs a 20 anni, aumentato di 100 (cento) punti base, rilevato nel primo giorno lavorativo del mese di aggiudicazione dell'appalto.

#### **Art. 15 – Cessione del credito.**

*OMISSIS*

#### **Art. 16 - Recesso del concessionario.**

1. Qualora si verificano le condizioni di cui al precedente art. 13 per addivenire alla revisione del piano economico-finanziario e il concedente – entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza formulata in tal senso dal concessionario - abbia comunicato per iscritto al concessionario di non voler procedere alla revisione ovvero non adotti alcuna decisione in merito, il concessionario potrà recedere dalla concessione.
2. Nella suddetta ipotesi il concedente rimborserà al concessionario:

- a) il valore delle opere realizzate, ivi compresi i costi tutti sostenuti, tra cui le attività progettuali e professionali;
  - b) il valore dei servizi e prestazioni resi al concedente;
  - c) un mancato guadagno sui servizi ancora da eseguire pari al 1,0% del valore residuo dei servizi da eseguire.
3. Nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase del collaudo:
- a) i costi effettivamente sostenuti dal concessionario, ivi compresi quelli professionali;
  - b) le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione;
  - c) un indennizzo a titolo di risarcimento del mancato guadagno pari al 10% del valore delle opere ancora da eseguire;
  - d) un indennizzo a titolo di risarcimento della mancata esecuzione dei servizi pari a allo 0.5% del valore complessivo dei servizi.

**Art. 17 - Risoluzione per inadempimento del concessionario - Diritto di subentro.**

1. Il concedente potrà avvalersi della facoltà di dichiarare risolto il presente contratto, comunicandolo al concessionario nei seguenti casi:
- a) reati accertati, ai sensi dell'art. 135 del Codice;
  - b) manifesta incapacità o inidoneità nell'esecuzione dei lavori;
  - c) inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie del personale;
  - d) sospensione dei lavori senza giustificato motivo per un periodo superiore a 60 giorni;
  - e) rallentamento dei lavori, senza giustificato motivo, in misura tale da pregiudicare la realizzazione dei lavori nei termini previsti dal contratto;
  - f) subappalto non autorizzato, associazione in partecipazione, cessione anche parziale del contratto;
  - g) gravi violazioni nella gestione, comprese gravi violazioni igienico sanitarie accertate dall'Autorità competente nella conduzione dei servizi di ristorazione;
  - h) provvedimento del responsabile dei lavori, su proposta del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, per gravi inadempienze in materia di sicurezza a norma del D. Lgl. N. 81/2008;

- i) perdita dei requisiti per l'esecuzione dei lavori, quali il fallimento o la irrogazione di misure sanzionatorie o cautelari che inibiscono la capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
  - j) ritardi, senza giustificato motivo, nello svolgimento dei servizi che pregiudichino la realizzazione dell'equilibrio economico-finanziario del presente contratto.
2. Qualora si verificano le condizioni di cui al precedente comma, il concedente formulerà la contestazione degli addebiti al concessionario, in forma scritta, assegnando un termine perentorio entro il quale il concessionario dovrà rimuovere le cause che determinerebbero la risoluzione o far conoscere le proprie osservazioni. Qualora entro il termine assegnato, il concessionario non provveda a rimuovere le cause di risoluzione o presenti osservazioni ritenute dal concedente non accettabili, quest'ultimo comunicherà per iscritto al concessionario e ai finanziatori la propria intenzione di risolvere il presente contratto ex art. 1456 del codice civile.
  3. In tal caso si applicherà il disposto dell'art. 159 del Codice.
  4. Nei casi di risoluzione il concedente si riserva ogni diritto al risarcimento dei danni subiti ed in particolare si riserva di esigere dal concessionario il rimborso di spese incontrate in più rispetto a quelle che avrebbe sostenuto in presenza di un regolare adempimento del presente contratto avvalendosi anche delle cauzioni di cui al successivo art. 20.
  5. Qualora il subentro avvenga prima dell'ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere, il soggetto designato dagli enti finanziatori dovrà avere caratteristiche tecniche e finanziarie sostanzialmente equivalenti a quelle possedute dal concessionario all'epoca dell'affidamento della concessione. Qualora il subentro intervenga successivamente all'ultimazione dei lavori, sarà sufficiente che il soggetto subentrante possieda i requisiti tecnici e finanziari richiesti ai gestori di servizi analoghi ai sensi della normativa vigente in materia.
  6. Resta salva la facoltà di agire per la risoluzione negli altri casi di inadempimento del concessionario.

#### **Art. 18 - Risoluzione per inadempimento del concedente e revoca della concessione.**

1. Qualora il rapporto di concessione sia risolto per inadempimento del concedente rispetto alle obbligazioni assunte con la presente contratto ovvero quest'ultimo revochi la concessione per i motivi di pubblico interesse, con decisione motivata, qualsiasi momento prima della scadenza e con preavviso di almeno

sei mesi, il concessionario trasferirà gli immobili e le relative strutture al concedente a fronte della corresponsione di un corrispettivo come determinato con le modalità previste dal Codice (art. 158).

2. Qualora il concedente si renda inadempiente agli obblighi assunti nei confronti del concessionario con il presente contratto, il concessionario medesimo, previa diffida ad adempiere ex art. 1454 del codice civile e assegnando un termine minimo di sessanta giorni, potrà risolvere di diritto il presente contratto comunicando per iscritto al concedente la propria intenzione di avvalersi di tale facoltà.
3. La revoca o la risoluzione del presente contratto comporteranno la contestuale estinzione del diritto di superficie e l'obbligo del concessionario di consegnare al concedente tutte le opere realizzate entro i successivi 60 giorni dall'avvenuta risoluzione o revoca.

#### **Art. 19- Penali per inadempienze del concessionario.**

1. Per il ritardato adempimento nell'esecuzione dei lavori, le penali da applicare sono stabilite in misura giornaliera pari allo 0,3 per mille dell'ammontare netto contrattuale, e comunque complessivamente non superiore al 10 per cento del medesimo.
2. Il direttore dei lavori riferisce tempestivamente al responsabile della concessione in merito agli eventuali ritardi nell'andamento dei lavori rispetto al programma di esecuzione di cui al precedente art. 7.
3. In caso di mancato avvio della gestione nei termini di cui all'art. 11, verrà applicata al concessionario, per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo non giustificato, una penale pari ad € 3.000,00/giorno.
4. Il concessionario si impegna a tenere aperta la sede e in condizioni di funzionamento per tutti i giorni previsti. La sospensione dell'apertura a causa degli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, sia programmata che su guasto, non potrà superare i 60 giorni l'anno eventualmente cumulabili in più anni. In caso di superamento dei limiti su indicati, le penali sono le seguenti: in misura giornaliera pari allo 0,3 per mille dell'ammontare netto della gestione annuale prevista nel Piano Economico Finanziario.
5. Le penali saranno a valere sulle cauzioni prestate.

#### **Art. 20 – Garanzie e polizze assicurative.**

1. A garanzia degli obblighi assunti con la stipulazione del presente contratto in ordine alla progettazione e realizzazione dell'opera, ivi compreso il pagamento di eventuali penali, risarcimenti o indennizzi, il Concessionario deve stipulare :

- a) fideiussione assicurativa a copertura dell'importo della cauzione prevista dall'art. 111 del Codice a garanzia della progettazione esecutiva;
  - b) polizza indennitaria decennale, nonché una polizza per responsabilità civile verso terzi, della medesima durata, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, ai sensi dell'art. 129 del Codice.
2. Il concessionario dovrà stipulare, a proprie cura e spese, prima dell'emissione del certificato di collaudo, anche ai sensi dell'art. 1891 del codice civile, con primarie compagnie di assicurazione, le seguenti polizze assicurative limitatamente alla fase di gestione per tutta la durata della concessione:
- a) nell'ambito della gestione tecnico funzionale il concessionario dovrà garantire a proprie cura e spese la copertura assicurativa delle opere; a tal fine il concessionario dovrà costituire un'idonea polizza assicurativa, contro tutti i rischi – comprese le spese per la ricostruzione totale, riparazione o la sostituzione di opere edili, di apparecchiature, equipaggiamenti ed impianti dell'opera gestita dal concessionario, che si rendano necessarie a seguito di eventi di qualsiasi natura, inclusi esplosione, eventi naturali ed accidentali, atti di terrorismo, atti vandalici, incendio, furto, rapina – con massimale non inferiore al 100% del valore delle opere realizzate, da rivalutarsi annualmente in base all'indice I.S.T.A.T. relativo al costo di costruzione per fabbricati analoghi;
  - b) Il concessionario dovrà, inoltre, stipulare, anche ai sensi dell'art. 1891 del codice civile, con primarie compagnie di assicurazione, una polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile derivante dalla esecuzione del presente contratto, limitatamente alla fase della gestione, per un massimale minimo di € 2.500.000,00 per persona e per danni a cose, per tutta la durata della concessione. Tale polizza dovrà includere danni, rischi o pregiudizi di qualsiasi natura e origine, ivi compresi il mancato adempimento delle condizioni gestionali offerte in sede di gara, che possano occorrere al concedente o a terzi, e che siano riconducibili alle attività svolte dal concessionario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente che avvengano durante lo svolgimento della gestione e manutenzione delle opere.
3. Le polizze devono contenere la previsione che l'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio da parte del concessionario non comporta l'inefficacia della garanzia.

**Art. 21 - Definizione delle controversie.**

1. Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti, sarà devoluta alla competenza esclusiva del Giudice Ordinario, Foro di Venezia.
2. E' in ogni caso escluso il ricorso ad arbitri.

**Art. 22 - Domicilio e rappresentanza del concessionario.**

1. Il concessionario elegge, per ogni effetto del presente contratto, domicilio in .....  
via....., ed è rappresentato dal signor  
.....
2. Qualsiasi variazione di domicilio o rappresentanza, sarà opponibile al concedente solo dopo la ricezione della sua comunicazione scritta.

**Art. 23 - Diritti di proprietà intellettuale, industriale e commerciale.**

1. Il concessionario garantisce e manleva in ogni tempo il concedente contro ogni e qualsiasi pretesa da parte di titolari o concessionari di brevetti, marchi, licenze, disegni, modelli ed altre opere dell'ingegno concernenti tutti i progetti, le forniture, i materiali, gli impianti, i procedimenti e comunque ogni altro mezzo utilizzato per l'esecuzione del contratto.
2. In ogni caso, sono a carico del concessionario tutti gli oneri e le responsabilità connesse con l'ottenimento dei diritti di sfruttamento di tali brevetti, marchi, licenze, disegni, modelli ed altre opere dell'ingegno.
3. Il concedente resta estraneo ai rapporti tra il concessionario e di titolari o concessionari di tali opere ed alle eventuali controversie tra di loro.

**Art. 24 - Adempimenti legislazione antimafia.**

1. Il concedente dà atto che:
  - a) sono stati assolti tutti gli adempimenti previsti dall'art. 20 della legge 19.03.1990, n. 55 e successive modificazioni;

b) è in possesso delle comunicazioni rilasciate dalla Prefettura di Venezia, prot. ...., relative agli accertamenti disposti dall'art. 2, comma 2, D. Lgs. 08.08.1994, n. 490, per quanto riguarda i sigg....., amministratori del concessionario.

#### **Art. 25 - Valore del contratto.**

1. Le parti concordemente dichiarano che il valore del presente contratto, ai fini del calcolo dei diritti di segreteria, è di Euro ....., oltre all'IVA nell'aliquota del 10% per l'importo totale dei lavori e del 20% per le spese relative alle prestazioni professionali di cui all'art. 50 del Regolamento.

#### **Art. 26 - Allegati.**

1. Fanno parte integrante del presente contratto i seguenti allegati, anche quando non siano materialmente uniti al testo del contratto:

Deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ..... di approvazione del progetto preliminare;

Allegati:

A. Determinazione Dirigenziale n. .... del ..... di aggiudicazione della concessione;

B. Progetto Preliminare;

C. Bando di gara;

D. Documenti costituenti l'offerta del concessionario;

E. Piano economico-finanziario presentato in sede di offerta;

F. Capitolato prestazionale;

2. Il contenuto dei predetti allegati è fonte regolatrice dei rapporti di concessione, subordinatamente alle previsioni del presente contratto, che prevale in ogni caso di eventuale contrasto o vacanza di previsioni.

#### **Art. 27 - Registrazione e trascrizione.**

1. Si richiede la registrazione del presente contratto in misura fissa, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 26.10.72, n. 634, trattandosi di prestazioni soggette ad I.V.A.
2. Le spese di registrazione e trascrizione del presente atto, effettuate a cura del concedente, sono a carico del concessionario, tenuto conto che tutte le prestazioni da esso dovute a termini del presente atto sono assoggettate ad I.V.A.

3. Le spese relative al presente contratto, nonché le imposte e le tasse ad essa afferenti, nessuna esclusa od eccettuata, saranno a carico del concessionario. Sono altresì a carico del concessionario tutte le spese di bollo per gli atti occorrenti per la gestione del lavoro, dal giorno della consegna a quello di emissione del collaudo provvisorio.

#### **Art. 28 - Rinvio**

1. Per quanto non disciplinato nel presente contratto si rinvia a quanto disposto dal Capitolato Generale dei Lavori Pubblici, Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 19 aprile 2000 n. 145 e alle norme vigenti applicabili in materia di opere pubbliche.

Letto, approvato e sottoscritto.

Venezia, .....

Il Comune di Venezia

Il concessionario