

	REPUBBLICA ITALIANA	
	COMUNE DI CASTELLANETA	
	(Provincia di Taranto)	
	REPERTORIO N.	
	SCHEMA DI CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELLE “O.M.C. – OF-	
	FICINE EX MERCATO COMUNALE”, DA ADIBIRE A SPAZIO MULTI-	
	FUNZIONALE DI CULTURA E INTERAZIONE, SITO A CASTELLANETA	
	IN VIA DEL MERCATO, A SOGGETTI OPERANTI NEL TERZO SETTORE.	
	L’anno 2024 (duemilaventiQUATTRO), il giorno _____ del mese di	
	_____ alle ore_____ in Castellaneta e nella Sede del Comune	
	dinanzi a me _____, Segretario del Co-	
	mune di Castellaneta, autorizzato alla stipula dei contratti nei quali il Comune	
	è parte ai sensi dell’art. 97 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, si sono	
	personalmente costituiti i signori:	
	1) _____ nato a _____ il _____, Responsabile del ____ Area	
	_____, il quale dichiara di agire in nome e per conto del Comune di Ca-	
	stellaneta, codice fiscale n. 80012250736, che rappresenta, nel prosieguo	
	denominato “Comune”;	
	2) _____, nato a _____ il ____ / ____ /19 _____, residente in	
	_____ al Viale _____, C.F. _____, il quale dichiara di	
	agire in nome della _____, con sede sociale in	
	_____ alla via _____, P.IVA _____, nel prosieguo	
	denominato “Gestore”. Della identità personale e della piena capacità delle	
		Pagina 1 di 16

parti costituite io Segretario Comunale sono personalmente certo.

Di comune accordo e con il mio consenso, le parti dichiarano di rinunciare all'assistenza dei testimoni in conformità a quanto dispone la legge sul notariato.

PREMESSO

- Che il Comune annovera al proprio patrimonio, tra gli altri, l'immobile denominato "ex Mercato Comunale", oggetto di riqualificazione architettonica e ristrutturazione mediante finanziamento derivante dall'Accordo di Programma Quadro Rafforzato "Beni ed attività culturali" – Delibera CIPE 92/2012 – Fondo di Sviluppo e Coesione F.S.C. 2007/2013 – scheda 46 – interventi di restauro e valorizzazione di habitat rupestri e ipogei come da D.D. N° 244 del 15/10/2015 della Regione Puglia – Area Politiche per la Promozione del Territorio, dei Saperi e dei Talenti – Servizio Beni Culturali, identificato al Catasto Fabbricati al fg. 128, p.lla 9, sub 7;
- che con deliberazione del Deliberazione n. 242 del 02/10/2024 si è dato indirizzo per l'acquisizione di manifestazione di interesse per la concessione in gestione a titolo gratuito, in via sperimentale per anni 2 (due), dell'immobile "Officine ex Mercato comunale" da adibire a spazio multifunzionale di cultura, interazione e aggregazione sociale;
- che con determinazione del Responsabile _____;
- che _____;
- che ora è intendimento delle parti far constare ciò da apposito atto in forma pubblica amministrativa per determinare la reciproca volontà.

Tutto ciò premesso, le Parti come sopra costituite,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1 (Oggetto)

La presente ha per oggetto la concessione in comodato d'uso gratuito e la Gestione del bene immobile denominato "ex Mercato Comunale", sito a Castellaneta in via del Mercato e identificato al fg. 128, p.lla 9, sub 7 del Catasto Fabbricati, a soggetti che svolgano senza fini di lucro meritoria attività di promozione culturale e sociale e che perseguano finalità compatibili, strutturali e armonizzate con quelle istituzionali del Comune, valorizzando l'utilità sociale del bene da adibirsi a spazio multifunzionale di cultura, formazione, musica, nuove espressioni artistiche, interazione e aggregazione e favorendo il coinvolgimento della cittadinanza e al fine di contrastare la solitudine e l'isolamento. La struttura è concessa nello stato di fatto e di diritto attuale, per gli usi consentiti dalla Legge, con ogni diritto, pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e passive inerenti.

All'atto dell'immissione in possesso sarà redatto apposito verbale di consegna, ricognitivo dello stato di consistenza del bene, sottoscritto dal Responsabile del Servizio e dal Concessionario. La durata prevista per la gestione della struttura è stabilita in 2 (due) anni eventualmente reiterabile, alle medesime condizioni, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale previa verifica dei risultati del servizio reso ed espresso atto di proroga tra le parti. Non è ammesso il rinnovo tacito.

Articolo 2 (Descrizione dell'impianto e del servizio)

DESCRIZIONE

La planimetria dell'immobile, allegata alla presente (Allegato A "Plani-

metria”) e qui richiamata in quanto parte integrante, evidenzia gli spazi

oggetto di concessione per un'estensione di superficie utile pari a mq

403,59. Parte dello stabile (per complessiva superficie utile di 73,52

mq) resterà riservata e nella disponibilità esclusiva del Comune di Ca-

stellaneta per tutta la durata della gestione (Sala Eventi e n. 2 box); Gli

impianti, attrezzature e arredi di proprietà del Comune di Castellaneta

disponibili per lo svolgimento delle attività, tra cui impianto di sicurez-

za, dotazioni audio-video e cabina di regia, impianto TV satellitare so-

no specificati nell'Allegato B “Attrezzature e Arredi”. La documentazione

tecnica riferita agli impianti è disponibile presso i competenti uffici comunali.

I periodi e gli orari giornalieri di apertura della Struttura dovranno essere

esposti al pubblico in modo ben visibile, il personale in servizio presso le

strutture dovrà essere riconoscibile e identificabile.

Il Gestore dovrà garantire il pieno e regolare funzionamento degli Impianti,

nel rispetto scrupoloso di tutte le leggi e le disposizioni regolamentari, anche

Comunali. Dovrà altresì munirsi delle iscrizioni, autorizzazioni, concessioni,

licenze o permessi prescritti dalla Legge e dai Regolamenti, anche nel caso

in cui essi si rendano necessari in corso di validità della presente.

Il Gestore dovrà garantire, a propria cura e spese, le seguenti prestazioni:

1. Direzione Amministrativa, Tecnica e Organizzativa delle strutture og-
getto della gestione;

2. Gestione delle attività ricreative e culturali, compresa la promozione
ed organizzazione di ogni attività utile ad incentivare l'uso degli spazi;

3. Gestione del personale addetto e dei volontari;

4. Pulizia degli ambienti e delle aree pertinenti;

5. Gestione degli impianti di riscaldamento/raffrescamento, illuminazione, idrici;

6. Manutenzione e conduzione ordinarie degli immobili e delle strutture;

7. Manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici;

8. Pubblicità;

9. Quanto altro necessario alla conduzione della struttura, come previsto nella propria proposta e specificato nella restante documentazione relativa all'affidamento. L'Amministrazione si riserva di effettuare a tal fine tutti i controlli necessari a verificare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla presente.

Alla scadenza, il bene immobile e tutto quanto a servizio dello stesso, compreso di arredi ed attrezzature, sarà restituito alla piena disponibilità del Comune, libero da persone e cose, in buono stato manutentivo fatto salvo il normale degrado d'uso, senza necessità di preventivo atto di disdetta.

Nessun indennizzo o rimborso, per alcuna ragione o motivo, verrà riconosciuto al Concessionario all'atto della riconsegna.

Qualora, alla scadenza della presente, il concessionario non provveda alla riconsegna dell'immobile libero da persone e cose, esso sarà ritenuto unico responsabile di tutti i danni, diretti ed indiretti, arrecati al Comune in conseguenza del suo comportamento.

Il recesso anticipato del concessionario dovrà essere comunicato almeno 6 mesi prima con PEC o lettera raccomandata A/R al Comune concedente ed essere adeguatamente giustificato. Si applica tale regime delle addizioni, migliorie ed opere anche alle ipotesi di riconsegna susseguenti al recesso anticipato ed alla revoca della concessione.

	Articolo 3 (Ripartizione spese e Tariffe d'uso)	
	L'Ente manterrà a proprio carico i consumi relativi alle utenze idriche, elettriche e di riscaldamento, tuttavia gli incassi derivanti dalle attività saranno ripartiti nella misura del 70% a favore del Concessionario e del 30% a favore del Comune, tramite rendicontazione degli incassi che verrà effettuata ogni 6 (sei) mesi. Le tariffe d'uso della struttura, stabilite con Deliberazione di Giunta Comunale n. 46/2024, saranno corrisposte direttamente dagli utenti/associazioni al Gestore. A fronte dell'incasso delle tariffe come sopra specificate, non è previsto un contributo di gestione da parte dell'Ente.	
	È comunque facoltà dell'Amministrazione comunale, in corso di vigenza della presente, modificare dette tariffe dandone tempestiva comunicazione al Gestore.	
	Articolo 4 (Interpretazione)	
	L'interpretazione delle clausole di cui alla presente deve essere effettuata tenendo conto delle finalità previste negli atti amministrativi alla stessa rilevanti. Trovano inoltre applicazione gli artt. dal 1362 al 1369 del Codice civile.	
	Articolo 5 (Cauzione e coperture assicurative)	
	Il Gestore, nello svolgimento delle proprie attività, è tenuto a porre in essere ogni cautela necessaria per garantire la vita e l'incolumità degli operatori, delle persone addette ai lavori stessi e di terzi, nonché per evitare danni ai beni del Comune ed alle cose di qualsiasi altra persona ed Ente.	
	Il Gestore solleva pertanto il Comune di Castellaneta da qualsiasi pretesa, azione o richiesta di danni da parte di terzi, e a tal fine assume copertura assicurativa per danni di RCT e RCO, derivanti dagli obblighi assunti in forza della presente Convenzione, ivi compresi i danni ad utenti. Nella garanzia	
		Pagina 6 di 16

delle RCO si dovranno comprendere tutte le figure di prestatori di lavoro, previste dalle vigenti norme che regolano il mercato del lavoro, che svolgono la propria attività di servizio presso il Gestore, così come di tutti i volontari che svolgano, a qualsiasi titolo, attività per suo conto.

Il Gestore ha costituito altresì apposita polizza Incendio e rischi accessori per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati a qualsiasi titolo dal Comune, compresa garanzia “Ricorso Terzi” per un massimale non inferiore a Euro 500.000,00 per sinistro, per danni ai propri beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito/indennizzato ai sensi della polizza stessa.

Copia delle polizze dovranno essere depositate prima della sottoscrizione della presente presso l'Ufficio Patrimonio.

Articolo 6 (Collaborazioni)

È data facoltà al Gestore di avvalersi del contributo di altri soggetti senza fini di lucro del territorio, per l'organizzazione di alcune attività comprese nella presente, ovvero parte di esse, senza che ciò costituisca cessione della presente medesima. Il Gestore dovrà attenersi alle normative applicabili in materia per la Pubblica Amministrazione, in particolare riguardo a quella relativa all'antimafia e alla tracciabilità.

In ogni caso il Gestore rimane direttamente responsabile nei confronti del Comune di Castellaneta in caso di inadempimento agli obblighi derivanti dalla Convenzione, anche qualora essi riguardino attività oggetto di collaborazione ed i relativi comportamenti commissivi od omissivi siano stati attuati da terzi.

Articolo 7 (Obblighi a carico del Gestore)

Il Gestore dovrà munirsi delle iscrizioni, autorizzazioni, concessioni, licenze o permessi prescritti dalla Legge e dai Regolamenti, anche nel caso in cui essi si rendano necessari in corso di validità della presente. Saranno a carico del soggetto gestore:

1. tutte le eventuali spese inerenti la stipulazione della convenzione (bolli, spese di registrazione, ecc.) per l'assegnazione dell'immobile;
2. l'acquisizione di qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessari per lo svolgimento delle attività poste in essere nello spazio concesso;
3. la fornitura e manutenzione dell'attrezzatura e degli arredi necessari alla realizzazione delle attività, i traslochi o movimento di materiali, la riparazione o sostituzione di arredi fissi e mobili e le pulizie dei locali oggetto della presente, compresi gli spazi comuni presenti;
4. la guardiania, l'apertura, chiusura dei locali relativamente all'accesso degli utenti e del pubblico, nonché custodia dei locali, attrezzature e beni mobili ivi presenti. In particolare, il Gestore deve garantire l'apertura della struttura almeno per n. 2 (due) ore mattutine e n. 2 (due) ore pomeridiane;
5. Il Concessionario dovrà servirsi degli impianti, delle attrezzature e degli arredi esclusivamente per l'uso al quale sono destinati, garantendone la concreta possibilità di utilizzo da parte di tutti i cittadini. In particolare dovrà assicurare, nel rispetto della normativa di settore, con propri capitali, struttura e personale e mediante l'adozione di ogni cautela e misura necessaria, che l'immobile e gli impianti di supporto siano tenuti in perfetto

stato di decoro, igiene e in sicurezza, esonerando il Comune da ogni responsabilità civile e penale, curando a titolo non esaustivo le seguenti attività:

6. Direzione Amministrativa, Tecnica e Organizzativa delle strutture oggetto della gestione;
7. Gestione delle attività ricreative e culturali, compresa la promozione ed organizzazione di ogni attività utile ad incentivare l'uso degli spazi;
8. Gestione del personale addetto e dei volontari;
9. Pulizia degli ambienti e delle aree pertinenti;
10. Gestione degli impianti di riscaldamento/raffrescamento;
11. Manutenzione e conduzione ordinarie degli immobili e delle strutture;
12. Manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici;
13. Pubblicità;
14. quanto altro necessario alla ottimale conduzione della struttura.

Dovrà inoltre:

15. utilizzare il bene oggetto di concessione con le modalità e secondo le finalità previste dalla Convenzione sottoscritta tra le parti e restituirlo all'Amministrazione alla scadenza stabilita senza necessità di preventivo atto di disdetta nello stato di fatto in cui è stato consegnato;
16. non cedere ad altri, nemmeno a titolo gratuito, l'utilizzo anche parziale del bene, senza previo assenso del Comune;
17. non adibire gli spazi concessi o parte di essi, a sala giochi per usi non ricreativi e sociali, ovvero non installare apparecchi automatici ad essi adibiti quali ad esempio slot-machine, videolottery o comunque apparecchi che abbiano come elemento preponderante l'aleatorietà e possano

procurare dipendenza;

18. presentare ogni 6 (sei) mesi rendicontazione economica/sociale degli eventi organizzati. Il Comune potrà richiedere ulteriori dati, informazioni, documentazione, report relativi al bene concesso e alla sua utilizzazione, che il soggetto gestore si impegna a fornire;

19. impegnarsi a promuovere e pubblicizzare le bellezze del territorio ed in particolare dell'ipogeo, garantendo per l'intera durata della concessione e per tutto l'anno il servizio gratuito di desk informativo per l'assistenza ai turisti e l'informazione a carattere locale.

Il Gestore, inoltre, dovrà mantenere tutti gli impianti, tutte le strutture e relative pertinenze in perfetta efficienza ed idoneità all'uso, anche sotto il profilo igienico-sanitario e dovrà garantire il regolare svolgimento delle attività oggetto della presente Convenzione.

Potrà usufruire dell'angolo "bar-ristoro" presente nella struttura e potrà eventualmente effettuare in loco anche la rivendita di prodotti tipici del territorio; l'esercizio di tali attività è tuttavia subordinato al possesso dei requisiti morali e professionali per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del D.lgs. n. 59/2010 e ss.mm.ii., all'acquisizione delle eventuali autorizzazioni pubbliche del caso e all'osservanza di tutte le norme di carattere fiscale e sanitario disciplinanti la materia. Per quanto riguarda il bar-ristoro, inoltre, è fatto divieto assoluto di somministrare alcolici di qualunque genere agli utenti, sia minori che adulti.

L'Amministrazione si riserva di effettuare tutti i controlli necessari a verificare l'osservanza degli obblighi derivanti dalla presente.

Il Gestore è comunque tenuto ad assicurare l'efficienza degli impianti, delle

strutture e dei relativi arredi, come dettagliato negli allegati alla presente.

Articolo 8 (Personale impiegato)

Il Gestore dovrà impiegare il proprio personale e/o i propri volontari per tutta la durata della Convenzione e si impegna a rispettare tutte le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assicurativa, sanitaria previste dalla vigente normativa. Il personale impiegato e/o gli incaricati dovranno essere specializzati in relazione alle mansioni svolte ed il numero delle unità dovrà essere tale da garantire la perfetta efficienza del Servizio e la conservazione del Patrimonio comunale.

Entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente, il Gestore dovrà comunicare per iscritto i nominativi dei responsabili della gestione.

Il rapporto di lavoro con il personale dipendente o incaricato, per lo svolgimento delle prestazioni di cui alla presente, dovrà essere regolato dai vigenti contratti di lavoro nel rispetto delle Leggi e dei Regolamenti, ivi compresi quelli disciplinanti l'esercizio delle attività professionali, nonché dalle disposizioni in materia di sicurezza e protezione dei lavoratori. Gli eventuali volontari che dovessero prestare il proprio contributo dovranno essere assicurati dal Gestore.

Il personale del Gestore risponde del proprio operato esclusivamente al Gestore medesimo, il quale vigila sullo svolgimento delle attività, avendo cura di verificare che gli operatori rispettino i diritti dei destinatari delle attività stesse.

L'Amministrazione rimarrà estranea a qualsiasi controversia che dovesse eventualmente sorgere tra il personale utilizzato e il Gestore, così come non si potrà porre a carico del Comune la prosecuzione dei rapporti di lavoro o di

incarico con detto personale al termine o all'eventuale sospensione della presente Convenzione.

Articolo 9 (Nuove opere)

Il Comune si riserva di realizzare o fare realizzare da terzi ulteriori opere, sulle aree che sono affidate in gestione, senza possibilità di opposizione da parte del Gestore. Il Comune potrà, in ogni tempo e previa intesa con il concessionario, eseguire e realizzare, sia all'esterno che all'interno dell'immobile, rispettivamente, tutte le riparazioni – non imputabili a negligenza ed omessa manutenzione del concessionario – e tutti gli impianti che riterrà necessari a suo insindacabile giudizio, per valorizzare e rendere più funzionale ed efficiente l'immobile, nonché qualunque opera di abbellimento o di restauro dell'immobile, senza obbligo di compenso di sorta a favore del concessionario, indipendentemente dalla durata dei lavori.

È vietato al Concessionario di apportare modificazioni allo stato dei locali concessi in gestione senza l'autorizzazione scritta dell'Amministrazione Comunale. Al termine della gestione potrà asportare gli arredi mobili di sua proprietà, mentre dovrà lasciare nelle disponibilità dell'Amministrazione gli arredi fissi e gli abbellimenti che non siano asportabili. Resta fermo che quanto verrà realizzato e/o installato, previo consenso, diverrà di proprietà del Comune di Castellaneta, senza diritto ad alcun compenso nemmeno in occasione della scadenza del contratto di Concessione.

Qualora il Concessionario apporti modifiche di qualsiasi natura e specie senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima avrà il diritto di richiedere il ripristino a spese del Concessionario e il risarcimento dei danni. A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà rivalersi sulla cauzione che, se

utilizzata parzialmente, dovrà essere reintegrata nell'importo originario.

Articolo 10 (Modalità e criteri di utilizzo)

Il Gestore potrà utilizzare gli impianti e le attrezzature per tutte le attività finalizzate di cui all'Avviso pubblico, al progetto presentato e alla documentazione amministrativa rilevante.

È facoltà del Gestore realizzare attività diverse da quelle indicate al comma precedente, previa comunicazione all'Amministrazione comunale, sempre che tali attività non arrechino danni alla struttura. Il Gestore si impegna inoltre:

- a gestire la struttura secondo le normative ed i regolamenti vigenti;
- a svolgere la propria attività con particolare attenzione alle iniziative rivolte ai giovani, agli anziani, ai portatori di handicap con l'obiettivo di promuovere nuove forme di aggregazione, nonché favorire una maggiore inclusione di soggetti fragili o in difficoltà, anche segnalati dai Servizi Sociali e Scolastici e mediante la riserva di posti gratuiti nelle iniziative programmate;
- a riservare all'Amministrazione Comunale l'utilizzo completamente gratuito dell'intera struttura per almeno 2 (due) eventi al mese per lo svolgimento di manifestazioni di pubblico interesse;
- ad organizzare annualmente almeno n. 10 (dieci) eventi gratuiti aperti a tutta la cittadinanza.

Articolo 11 (Norme generali di sicurezza)

La gestione deve essere eseguita nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro ed in ogni caso in condizioni di permanente sicurezza ed igiene; sono a carico del Gestore i

relativi oneri (formazione per personale dipendente e volontari, piani di evacuazione, documento unico della valutazione dei rischi, DUVRI, ecc.). Il Gestore è altresì obbligato ad osservare scrupolosamente le disposizioni del vigente regolamento locale di igiene. Predispone inoltre gli appositi piani per la riduzione del rumore, in relazione al personale ed alle attrezzature utilizzate e del piano di evacuazione.

Articolo 12 (Recesso)

L'Amministrazione ha diritto di recedere con preavviso di 6 (sei) mesi dalla presente per giustificati motivi di interesse pubblico o gravi inadempienze rispetto agli obblighi pattuiti con la presente Convenzione.

Articolo 13 (Spese contrattuali)

Resta a carico del Gestore ogni e qualsiasi spesa inerente e conseguente al presente contratto, che potrà essere registrato in caso d'uso a spese della parte interessata.

Articolo 14 (Domicilio legale del Gestore)

A tutti gli effetti del presente contratto, il Concessionario elegge il proprio domicilio presso _____.

Articolo 15 (Trattamento dati)

Il Comune di Castellaneta informa il Gestore che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia. A sua volta, ai sensi del Regolamento UE 679/2016 e del D. Lgs. 101/2018 e ss.mm.ii. il Gestore è tenuto a garantire in ogni momento il rispetto della normativa vigente in materia di trattamento dei dati, per quanto concerne tutte le informazioni relative agli utenti, di cui verrà a conoscenza il

proprio personale durante tutta la durata della Convenzione.

Il trattamento di tali dati dovrà essere finalizzato esclusivamente alle attività previste dalla presente Convenzione. Di qualsiasi abuso, per quanto di competenza, sarà responsabile il Gestore.

Articolo 16 (Documenti facenti parte della Convenzione)

Le parti dichiarano che questi documenti, materialmente allegati alla Convenzione, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- Proposta presentata dal Gestore;
- Avviso pubblico _____ e allegati;
- Deliberazione n. 242 del 02/10/2024;
- Determinazione del Responsabile _____;

Articolo 17 (Trasferimento del Contratto a terzi e modifiche)

Non è ammessa la sublocazione o il trasferimento della Convenzione a terzi. Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o a entrambe le Parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

Articolo 18 (Foro Competente)

Le parti convengono che in caso di controversia sull'interpretazione ed esecuzione della presente è competente in via esclusiva il foro di Taranto.

Articolo 19 (Rinvio)

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si rinvia a Leggi e Regolamenti vigenti in materia.

Questo atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia su n. ____

(____) fogli per facciate intere n. ____ (____) e quanto della presente sin qui,
viene da me letto ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono.

IL COMUNE:

IL GESTORE:

IL SEGRETARIO GENERALE: