



COMUNE DI PISA
Direzione Turismo, Tradizioni Storiche, Cultura;
Ambiente

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

***CONCESSIONE DI AREA PRESSO IL PARCO DELLE CONCETTE PER
REALIZZAZIONE SPETTACOLI CINEMATOGRAFICI. STAGIONI 2023-2027 -***

Indice

ARTICOLO 1 - PREMessa E OBIETTIVI DELL'AFFIDAMENTO	2
ARTICOLO 2- DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DI CONCESSIONE.....	2
ARTICOLO 3 – INTERVENTI A CARICO DEL COMUNE	2
ARTICOLO 4 – INTERVENTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO	3
ARTICOLO 5 – PROGRAMMAZIONE CINEMATOGRAFICA E CULTURALE E SERVIZI ACCESSORI.....	3
ARTICOLO 6 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO E DEL CONCEDENTE.....	4
ARTICOLO 7 – VERIFICHE E CONTROLLI. STRUTTURE COMPETENTI DEL COMUNE DI PISA	5
ARTICOLO 8 - RESPONSABILE ORGANIZZATIVO E REFERENTE	5
ARTICOLO 9 - SPONSORIZZAZIONI.....	5
ARTICOLO 10 – CANONE DI CONCESSIONE.....	6
ARTICOLO 11 – DIVIETO DI SUB CONCESSIONE	6
ARTICOLO 12 - RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI	6
ARTICOLO 13 - DURATA DEL CONTRATTO E TEMPI DI ESECUZIONE DELLA PRESTAZIONE	6
ARTICOLO 14 - STIPULA DEL CONTRATTO.....	6
ARTICOLO 15 - RESPONSABILITÀ E PENALI	7
ARTICOLO 16 - REVOCA DELLA CONCESSIONE	7
ARTICOLO 17 - RECESSO	8
ART. 18 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.....	8
ARTICOLO 19 - FORO COMPETENTE.....	8

Articolo 1 - Premessa e obiettivi dell'affidamento

- 1) Il Comune di Pisa è proprietario di un parco urbano, c.d. Parco delle Concette, della superficie complessiva di 9.000 mq, che si estende tra le Mura e piazza San Silvestro, a cui si accede sia dalla via delle Concette, limitrofa alla piazza San Silvestro, che dalla via Garibaldi in prossimità della porta calcesana, e che rappresenta un polmone verde per l'area est della Città, complementare, per vastità ed interesse storico artistico, all'area del Giardino Scotto dall'altra parte dell'Arno;
- 2) Si ritiene che una porzione dell'area di cui trattasi, pari a circa 1.000 mq, possa essere opportunamente attrezzata per ospitare la Rassegna estiva cinematografica.
- 3) A tale proposito il Comune intende affidare in concessione la suddetta area da destinare a spazio dedicato ad una rassegna cinematografica e culturale estiva, per il periodo 2023/2027, rinnovabile fino ad ulteriori tre anni, per garantire continuità alla programmazione cinematografica e conseguire un'offerta più strutturata e di qualità;

Articolo 2- Descrizione dell'area oggetto di concessione

- a) Il bene immobile oggetto di concessione in uso è rappresentato da porzione del Parco delle Concette in San Silvestro, un parco urbano di circa 9.000 mq, che si estende tra le Mura e piazza San Silvestro.
- b) L'area recuperata fa parte del pomerio, la fascia di verde, dentro e fuori le mura, che costituiva una fascia di rispetto intorno alla cinta muraria libera da costruzioni e aperta. Il progetto di recupero e valorizzazione della Mura è stato realizzato anche attraverso il ripristino di questa fascia verde, laddove, nel corso del tempo, non è stata occupata da fabbricati, con la creazione di un Parco urbano delle Mura, lungo il quale è stata realizzato anche il percorso ciclopedonale.
- c) L'area, a cui si accede sia dalla via delle Concette, limitrofa alla piazza San Silvestro, che dalla via Garibaldi in prossimità della porta calcesana, rappresenta un polmone verde per l'area est della città, complementare, per vastità ed interesse storico artistico, all'area del Giardino Scotto dall'altra parte dell'Arno. Il parco è racchiuso tra le mura urbane: da un lato il Bastione e la Torre del Barbagianni e dall'altro l'ex complesso conventuale di San Silvestro, ora adibito a sede di laboratori e aule della scuola Normale Superiore.
- d) L'Amministrazione intende concedere in uso una porzione del predetto immobile, pari a circa 1.000,00 mq per la realizzazione in concessione della Rassegna cinematografica e culturale estiva, e relativi servizi accessori, per le stagioni estive 2023/2027, con possibilità di estensione per ulteriori tre anni.
- e) L'area è individuata nell'Allegato 1 - Planimetrie

Articolo 3 – Interventi a carico del Comune

- 1) L'amministrazione comunale ha realizzato i seguenti manufatti e servizi:
 - a) Struttura metallica per schermo di proiezione;
 - b) Cabina di Proiezione mt. 2,2 x 2,2 con apertura per proiezione ad altezza di mt. 3,00 (Allegato 2 – Cabina proiezione)
 - c) Fornitura quadro cablato per gestione luci e proiezione

Articolo 4 – Interventi a carico del concessionario

- 1) La Porzione del Parco urbano delle Concette destinata ad ospitare la Rassegna cinematografica estiva, pari a 1.000 mq, richiede di essere adeguatamente attrezzata a cura e spese del Concessionario che dovrà realizzare quanto segue:
 - a) Realizzazione biglietteria come da disegno allegato (Allegato 3 - Biglietteria);
 - b) Smontaggio biglietteria a fine stagione e ricovero in idoneo spazio a cura del concedente;
 - c) Realizzazione impianto elettrico interno alla cabina di proiezione con cablaggio e montaggio quadro elettrico fornito dall'Amministrazione;
 - d) Cablaggio e realizzazione impianto audio sulle strutture realizzate dall'Amministrazione;
 - e) Predisposizione, posizionamento e allaccio proiettore;
 - f) Smontaggio cabina di proiezione costituita da tre elementi a fine stagione e ricovero in idoneo spazio a cura del concedente; In alternativa allo smontaggio, la cabina di proiezione dovrà essere oggetto di intervento annuale di manutenzione.
 - g) Montaggio wc chimici (uomini – donne – portatori di handicap) compreso sanificazione periodica e smontaggio a fine stagione;
 - h) Montaggio telo proiezioni;
 - i) Installazione sedute con idoneo fissaggio a terra (Allegato 4 – Planimetria con sedute)
 - j) Allaccio per fornitura energia elettrica.

Articolo 5 – Programmazione cinematografica e culturale e servizi accessori

1) Programmazione cinematografica

- a) Il Concessionario dovrà allestire ogni anno, indicativamente nel periodo 15 giugno - 30 settembre, un'arena cinematografica estiva, con almeno 400 posti a sedere all'interno dell'apposita area del Parco delle Concette. E' facoltà del concessionario anticipare l'inizio della rassegna cinematografica al 1° giugno
- b) Per cause indipendenti dalla volontà del concessionario, l'inizio della stagione potrà iniziare in una data successiva al 30 giugno o concludersi anticipatamente il 30 settembre, previo accordo con l'amministrazione comunale.
- c) Il Concessionario dovrà garantire una programmazione di almeno 5 serate a settimana (con inizio spettacolo nella fascia oraria 21:00-21:30), salvo condizioni metereologiche avverse.
- d) Il Concessionario ha facoltà di organizzare eventi culturali straordinari anche in diverse fasce orarie, previa autorizzazione espressa dell'Amministrazione concedente.
- e) Il concessionario del bene immobile si impegna a prevedere una bigliettazione con importo massimo pari al costo del biglietto praticato nelle sale cinematografiche della città di Pisa nell'anno di riferimento, disponendo, altresì, possibili riduzioni per anziani e disabili. Il concessionario potrà, altresì, richiedere una tariffa superiore per particolari proiezioni o eventi, previo consenso dell'Amministrazione comunale.
- f) In particolare, se necessario, il Concessionario è tenuto ad attenersi alla normativa in materia di contrasto e prevenzione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19.
- g) Il Concessionario assume, ad ogni effetto, il ruolo di organizzatore della Rassegna Cinematografica e culturale estiva.
- h) Per tale attività rimane, altresì, a carico del Concessionario la dotazione di strutture ed attrezzature quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, macchinari, sedie, schermi, transenne, anche mediante contratto di noleggio.

2) Servizio di somministrazione

- a) Il Concessionario è tenuto ad organizzare un servizio di somministrazione di alimenti e bevande confezionati, anche ambulante, dall'orario di apertura al pubblico e riservato agli

spettatori dell'arena cinematografica. E' fatto divieto al Concessionario la somministrazione di superalcolici.

3) **Fornitura e manutenzione servizi igienici chimici**

a) Il Concessionario deve, altresì, garantire la fornitura e gestione dei servizi igienici chimici di pertinenza dell'arena cinematografica, che devono essere mantenuti con decoro, provvedendo alla pulizia giornaliera degli stessi ed alla fornitura di materiali igienici.

4) **Il Concessionario dovrà provvedere a tutti gli adempimenti necessari nei confronti delle Autorità competenti, volti ad ottenere il rilascio di tutte le licenze e/o autorizzazioni necessarie all'espletamento delle attività, inclusa l'autorizzazione per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande confezionati ai sensi della normativa vigente.**

Articolo 6 – Obblighi del concessionario e del concedente

1) **Il concessionario è tenuto:**

- a) all'esecuzione dei manufatti di cui all'articolo 4, nonché ulteriori opere e manufatti necessari allo svolgimento dell'attività, da eseguirsi secondo le condizioni di cui al precedente articolo, come risultanti dall'offerta tecnica presentata;
- b) all'esecuzione di eventuali modifiche alle opere, richieste dall'Amministrazione e imposte dalle normative vigenti, ovvero dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno, a sua cura e spese;
- c) all'esecuzione del servizio di Rassegna cinematografica estiva e culturale e servizi accessori, a perfetta regola d'arte;
- d) alla custodia e vigilanza dei beni oggetto di concessione;
- e) al pagamento delle utenze;
- f) alla pulizia e manutenzione ordinaria dell'area e dei servizi igienici utilizzati durante la rassegna cinematografica e culturale;
- g) ripristino stato luoghi alla conclusione della stagione cinematografica e ripristino del manto erboso secondo quanto stabilito dal parere della Soprintendenza Archeologica per le Belle Arti e il Paesaggio delle Province di Pisa e Livorno (Allegato 5 – Parere Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Pisa e Livorno)
- h) all'osservanza di tutte le norme vigenti che disciplinano i Settori di attività economica;
- i) all'osservanza, anche da parte di terzi, di tutte le prescrizioni e divieti stabiliti dalle leggi, dai regolamenti e, volta per volta, dalle autorità competenti, nonché dalle normali regole di prudenza per evitare incidenti, danni o infortuni. Il concessionario è pertanto responsabile ad ogni effetto, di qualsiasi danno o infortunio a chiunque possa accedere, riferito alle attività promosse nella struttura stessa.
- j) mettere l'area attrezzata a disposizione dell'amministrazione comunale per la realizzazione di almeno 3 giorni durante il periodo di concessione (salvo quanto previsto dall'offerta di gara;
- k) obbligo del concessionario di utilizzare i beni esclusivamente per la finalità indicata nel presente capitolato, custodire e mantenere i beni oggetto del presente bando con la diligenza del buon padre di famiglia, non mutandone la destinazione d'uso attuale;
- l) obbligo del concessionario di procedere ai pagamenti delle imposte e tasse derivanti dalla titolarità della gestione;
- m) obbligo del concessionario di rendere in qualsiasi momento i beni accessibili alla proprietà per eventuali controlli e di fornire i dati degli spettatori mensilmente;
- n) divieto di sub-concessione del bene a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, ad eccezione del servizio di somministrazione se attivato;
- o) obbligo del concessionario di rilevare indenne il concedente da ogni responsabilità per danni subiti da persone e cose che dovessero derivare direttamente o indirettamente dall'esecuzione

della concessione dei servizi in oggetto, intendendosi a suo carico le cautele e gli oneri per la salvaguardia dell'incolumità di persone o cose, anche a seguito di eventuali provvedimenti a tutela della salute dipendenti dall'emergenza COVID-19;

- p) tutte le utenze necessarie alla realizzazione della rassegna cinematografica sono a carico del concessionario.
- 2) Qualora, nel corso della concessione, si verificano problematiche di qualsiasi natura che possano comprometterne la regolare detenzione dell'immobile ed esecuzione della concessione, il concessionario ne darà tempestiva informazione scritta al Comune.
- 3) Il Comune di Pisa assume a proprio carico:
 - a) le spese di manutenzione straordinaria dell'area

Articolo 7 – Verifiche e controlli. Strutture competenti del Comune di Pisa

- 1) Il Comune di Pisa, avvalendosi del proprio personale amministrativo e tecnico, ovvero di soggetti terzi, ha facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, accessi, ispezioni, verifiche presso l'area in concessione, verificando la correttezza della gestione e la sua conformità al presente capitolato e all'Offerta tecnica presentata.

Articolo 8 - Responsabile organizzativo e referente

- 1) Il concessionario è tenuto ad individuare e comunicare all'Amministrazione il proprio Responsabile organizzativo, cui spetterà il coordinamento e la direzione di tutte le attività previste dal contratto, in stretto raccordo con le competenti strutture del Comune di Pisa.
- 2) Il concessionario è tenuto, altresì, ad individuare e comunicare all'Amministrazione un proprio referente per gli aspetti operativi e logistici.
- 3) Il Comune di Pisa farà riferimento ai soggetti indicati per l'esecuzione del contratto.
- 4) Il concessionario si impegna a rispettare tutti gli obblighi derivanti da leggi, regolamenti, contratti collettivi ed integrativi aziendali in materia di rapporti di lavoro, in relazione a tutte le persone che esplicano attività a favore dello stesso, tanto in regime di dipendenza diretta, quanto in forma saltuaria, di consulenza o di qualsivoglia altra natura ed assume ogni responsabilità per danni o infortuni che possono derivare a dette persone o essere cagionati da dette persone nell'esecuzione di ogni attività, direttamente o indirettamente, inerente alle prestazioni oggetto del presente appalto. Inoltre il soggetto aggiudicatario si impegna ad applicare le disposizioni in materia di sicurezza e deve dichiarare di conoscere perfettamente le norme contenute nel D.Lgs. n. 81 del 09/04/2008 "*Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*".
- 5) I datori di lavoro devono essere in regola con gli obblighi previsti dal D.lgs. n. 81 del 09/04/2008 "*Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*".
- 6) Per tutto il perdurare dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, con l'obiettivo di garantire la salute e la sicurezza di tutti i soggetti interessati, l'aggiudicatario è tenuto al rigoroso rispetto dei provvedimenti normativi, delle circolari e dei protocolli sanitari vigenti.

Articolo 9 - Sponsorizzazioni

- 1) Il Concessionario ha facoltà di reperire uno o più Sponsor di puro finanziamento, per un importo massimo complessivo non superiore ad €40.000,00, che potranno associare il proprio nome, logo, prodotto o immagine aziendale alla Rassegna cinematografica estiva o all'evento culturale sponsorizzato secondo modalità diversificate, in funzione del contributo economico offerto.
- 2) A tale fine, il Concessionario dovrà sottoporre all'Amministrazione il contratto di sponsorizzazione, la cui efficacia è condizionata al rilascio dell'autorizzazione da parte della competente struttura del Comune di Pisa.

Articolo 10 – Canone di concessione

1. L'affidamento in concessione comporta la corresponsione da parte del concessionario di un canone annuo di concessione determinato nell'offerta economica definita in sede di gara che non potrà essere inferiore ad € 500,00; al canone sarà applicata l'IVA ai sensi di legge.
2. Il canone è aggiornato annualmente a partire dal secondo anno di concessione nella misura del 100% dell'indice Istat rapportato all'indice FOI, senza necessità di preventiva comunicazione da parte del comune. Il canone deve essere versato in una rata di pari importo entro 31/12 di ogni anno solare.
3. Il canone deve essere versato in due rate di pari importo, la prima entro il 31 luglio la seconda entro il 30 settembre di ogni anno solare.

Articolo 11 – Divieto di sub concessione

1. E' fatto divieto al concessionario di sub-concedere il bene a terzi, salvo che per lo svolgimento dell'attività di somministrazione.

Articolo 12 - Responsabilità e Assicurazioni

- 1) Il concessionario risponde direttamente dei danni alle persone e cose comunque verificatesi nell'esecuzione della concessione derivanti da cause ad esso imputabili di qualunque natura o che risultino arrecati dal proprio personale, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto e rivalsa o compensi da parte dell'Amministrazione.
- 2) Il concessionario dovrà presentare, prima della sottoscrizione del contratto:
- 3) una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi (R.C.T.) con effetto dalla data di decorrenza della convenzione con il seguente massimale unico di garanzia per sinistro non inferiore a € 3.000.000,00.
- 4) una polizza assicurativa che copra i danni arrecati all'area e alle strutture per un importo pari ad € 65.000,00. Tale polizza dovrà indicare quali beneficiari il Comune di Pisa.

Articolo 13 - Durata del contratto e tempi di esecuzione della prestazione

- 1) Il contratto di concessione è stipulato per la durata di cinque anni, con decorrenza dalla data di stipula o di consegna dell'area.
- 2) Per l'anno 2023 l'area potrà essere consegnata al concessionario prima della stipula del contratto.
- 3) L'Amministrazione si riserva l'opzione del rinnovo fino ad ulteriori tre anni e la facoltà di proroga, ai sensi dell'art. 18 del vigente regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa.

Articolo 14 - Stipula del contratto

- 1) Ai sensi dell'art. 32, comma 14 del D.Lgs. 50/2016, il contratto di concessione sarà stipulato mediante scrittura privata.
- 2) Sono a carico dell'appaltatore tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto e tutti gli oneri connessi alla sua stipulazione.

Articolo 15 - Responsabilità e penali

1. Il concessionario, in virtù della presente convenzione, ha la responsabilità della gestione dell'area in concessione, per ogni sua parte, impianto e pertinenza, presente al momento di stipula della convenzione o che verrà realizzato dal concessionario.
2. Il concessionario ha l'obbligo di sorveglianza e custodia, con le conseguenze di cui all'art. 2051 del Codice Civile in materia di responsabilità civile e penale.
3. Il concessionario è comunque responsabile di eventuali danni arrecati ai beni esistenti nonché d'ogni altro danno arrecato a persone o cose a causa della realizzazione degli interventi e delle attività oggetto della concessione.
4. Il concedente non assume responsabilità conseguente ai rapporti del concessionario con i suoi appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorsi tra il concessionario e detti soggetti, senza che mai si possa da chiunque assumere una responsabilità diretta o indiretta del concedente.
5. Il concessionario è responsabile, civilmente e penalmente, dell'incolumità e sicurezza del proprio personale e di terzi eventualmente presenti nei luoghi di lavoro, tenendo sollevato il Concedente da ogni responsabilità e conseguenza derivante da infortuni avvenuti in dipendenza dell'esecuzione del servizio oggetto della concessione ed è fatto obbligo di adottare, nell'esecuzione dei lavori, tutti gli accorgimenti, cautele e provvidenze a tal fine necessari.
6. Salvo le diverse e più gravi conseguenze previste dalla legge, dai regolamenti o dal presente contratto, al concessionario possono essere applicate penali da un minimo di € 250 ad un massimo di € 2.500 per le violazioni degli obblighi previsti dal presente contratto ed, in particolare, nei seguenti casi:
 - a) Difforme realizzazione del programma rispetto a quanto presentato all'amministrazione comunale;
 - b) Ritardata presentazione delle quietanze di pagamento delle polizze assicurative;
 - c) Mancata o tardiva comunicazione all'ufficio indicato dal concedente di fatti, eventi o circostanze che possano incidere negativamente sulla integrità o funzionalità dell'impianto, delle strutture o degli impianti tecnologici;
 - d) Mancata o tardiva comunicazione all'ufficio indicato dal concedente di fatti, eventi o circostanze che possano incidere negativamente sulla immagine del concedente nei confronti degli utenti e dei cittadini.
 - e) Mancato smontaggio e ricovero della cabina di regia al termine della stagione cinematografica annuale o mancata manutenzione della stessa oppure mancata manutenzione della cabina di regia.

Articolo 16 - Revoca della concessione

- 1) Il Comune può esercitare, in ogni tempo, la revoca della concessione nei casi previsti dall'art. 21-quinquies della L. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, o nei casi comunque previsti dalla vigente normativa, nel caso in cui il concessionario non provveda ad ottemperare a quanto prescritto entro i termini assegnati ed in seguito a carenze riscontrate nell'ambito di verifiche periodiche. In corrispondenza della revoca, il concessionario non potrà pretendere o eccepire alcunché e le opere di miglioria apportate all'impianto rimangono di proprietà del Comune.
- 2) Il Comune di Pisa ha la facoltà di revocare la concessione dell'impianto nei seguenti casi:
 - a) Mancata o difforme realizzazione dei lavori e delle strutture previste dai progetti presentati in sede di gara;
 - b) Non corretta gestione e manutenzione della struttura;

- c) Grave inadempimento degli obblighi contrattualmente assunti che dovessero perdurare nonostante formale diffida ad adempiere intimata al concessionario da parte del Comune di Pisa;
- d) Mancato pagamento del canone entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento.
- 3) Il Comune di Pisa comunicherà a mezzo posta elettronica certificata al Concessionario il verificarsi delle fattispecie di cui sopra, concedendo allo stesso un congruo termine non inferiore a 15 (quindici) giorni per sanare e/o adempiere e, in caso di adempimento da parte del concessionario nel termine concesso, la revoca non sarà disposta. E' data facoltà al concessionario di recedere anticipatamente dalla concessione con l'obbligo di preavviso di mesi sei dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione, dandone avviso scritto motivato al concedente, ma il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo pregresso e tutte le opere e le strutture realizzate rimarranno di proprietà del Comune di Pisa.

Articolo 17 - Recesso

- 1. E' data facoltà al concessionario di recedere anticipatamente dalla concessione, con l'obbligo di preavviso di mesi sei dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione, dandone avviso scritto motivato al concedente.
- 2. Il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo pregresso e tutte le opere e le strutture realizzate rimarranno di proprietà del Comune di Pisa.

Art. 18 – Clausola risolutiva espressa

- 1. Costituisce causa di risoluzione di diritto della presente convenzione, a norma dell'art. 1456 del Codice Civile, con conseguente incameramento della cauzione e risarcimento del danno, il verificarsi di una delle seguenti fattispecie:
 - a) scioglimento, cessazione dell'associazione sportiva;
 - b) perdita dei requisiti di ordine generale;
 - c) cessione o sub concessione della convenzione;
 - d) frode o malafede nell'esecuzione della convenzione;
 - e) mancata presentazione delle quietanze di pagamento dei ratei delle polizze assicurative;

Articolo 19 - Foro competente

- 1) Per qualsiasi controversia inerente il presente contratto, ove la stazione appaltante sia attore o convenuto, resta intesa tra le parti la competenza del Foro di Pisa, con espressa rinuncia di qualsiasi altro.