

**CAPITOLATO PER LA GESTIONE DEL CINEMA TEATRO  
"SUPERCINEMA" IN RELAZIONE ALL'ATTIVITA' DI CINEMATOGRAFO**

- ART. 1 -

**OGGETTO E DURATA DEL SERVIZIO**

Alla luce del Consiglio di Amministrazione della Fondazione Fo.Cu.S del 29/07/2016;

- vista la proposta da parte dell'Associazione Culturale DOGVILLE, attuale affidataria della concessione del "Teatro Supercinema", di prolungare la durata di ulteriori 5 (cinque) anni e non due anni come previsto, in considerazione del fatto che si rendono necessari ed improcrastinabili alcuni investimenti, di cui si assumerebbe direttamente oneri e spese, di adeguamento tecnologico e funzionale della sala Wenders, al fine di migliorare ed incrementare l'attività cinematografica a favore della collettività. Tale richiesta anche in considerazione del fatto che la durata dell'ammortamento dell'investimento, anche al fine di poter ricorrere agli incentivi regionali, necessita di almeno 5 anni;

- in relazione alla disponibilità manifestata, sempre da parte dell'Associazione, a rivedere alcuni aspetti contrattuali a favore della Fondazione Fo.Cu.S., in particolare la possibilità di ridurre la quota del contributo spese per utenze da € 20.000,00 a € 15.000,00 e l'eliminazione del canone annuo di € 500,00 previsto dall'art. 9;

- data la disponibilità manifestata dell'Associazione affinché le attrezzature di cui all'adeguamento tecnologico funzionale della sala Wenders rimarranno acquisite alla proprietà e quindi alla Fondazione Fo.Cu.S;

- dato che la Fo.Cu.S., non è in condizione di effettuare ulteriori investimenti, anche se tecnologicamente innovativi e migliorativi per quanto riguarda l'offerta cinematografica, limitandosi a garantire la corretta e funzionale disponibilità della parte immobiliare;

- vista la proposta da parte dell'affidatario DOGVILLE, rispetto all'attuale previsione contrattuale, è propensa ad aderire a tale proposta e prorogare la concessione per un periodo di 5 anni rispetto ai 2 previsti, in considerazione dei miglioramenti contrattuali economici, nonché della volontà di procedere ad investimenti tecnologici funzionali da parte di DOGVILLE (che resteranno acquisiti alla Fondazione) che miglioreranno ed incrementeranno ulteriormente l'attuale proposta cinematografica che, comunque, durante il periodo dell'affidamento, ha ricevuto grande impulso e grande apprezzamento rispetto al passato per il continuo e corretto sviluppo di tutte le attività culturali ed in particolare quella cinematografica;

**la Fondazione FO.CU.S**

intende procedere al rinnovo, per anni cinque, dal 29/11/2016 al 28/11/2021, dell'affidamento in Concessione della gestione del "Teatro Supercinema" in scadenza al 28/11/2016, come da delibera del Consiglio di Amministrazione del 15/11/2016. La proprietà dell'edificio, rimane in capo alla Fondazione.

Il Concessionario Gestore dovrà assicurare gratuitamente alla Fondazione per almeno 40 giorni all'anno, la Sala Antonioni, in tali giornate sarà ricompresa anche l'attività teatrale dell'

Associazione Santarcangelo dei Teatri, che però dovrà assumersi interamente le spese delle utenze e quelle ulteriori per l'utilizzo della sala. Il Concessionario Gestore dovrà assicurare alla Fondazione, gratuitamente e illimitatamente, la Sala Wenders limitatamente alle disponibilità relative alla programmazione cinematografica e da concordare di volta in volta

- ART. 2 -

### **UTILIZZO DELLA STRUTTURA E DELLE SALE CINEMATOGRAFICHE DA PARTE DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario potrà utilizzare la struttura per tutto l'anno solare e sarà a sua disposizione per tutte le ore della giornata e potrà essere impiegata per uno qualsiasi degli usi per i quali la struttura medesima è predisposta ed adeguata.

Non viene posto alcun limite di orario compatibilmente con il rispetto delle norme vigenti in materia e dei regolamenti comunali.

- ART. 3 -

### **UTILIZZO DELLA STRUTTURA E DELLE SALE CINEMATOGRAFICHE DA PARTE DELLA FONDAZIONE**

La struttura deve restare a completa disposizione della Fondazione. Le condizioni, i tempi e le modalità di svolgimento delle giornate saranno concordate preventivamente con il Concessionario, in ogni caso le spese per l'utilizzo della struttura durante tali giornate saranno a carico del Concessionario.

Nelle giornate riservate alla Fondazione sarà ricompresa anche l'attività teatrale dell'Associazione Santarcangelo dei Teatri che però dovrà assumersi interamente le spese delle utenze e quelle ulteriori per l'utilizzo della sala.

- ART. 4 -

### **CRITERI PER L'ATTIVITA' CINEMATOGRAFICA**

La programmazione delle attività dovrà essere concordata tra le parti e soggetta al controllo periodico della concedente. Sarà ad esclusiva cura del concessionario e sotto il controllo della concedente.

Il concessionario si impegna a proiettare film di qualità scelti fra le prime visioni, film d'autore e proiezioni destinate ai ragazzi e alle famiglie. Nessun vincolo è posto in merito al numero di film proposti nell'arco di una giornata, fermi restando i limiti di orari di utilizzo di cui al precedente articolo 2. Tutte le proiezioni di cui sopra dovranno essere effettuate esclusivamente per il tramite di personale qualificato e comunque dotato di tutti i requisiti professionali e non, previsti dalle normative in materia.

- ART. 5 -

### **LOCALI DI COMPETENZA DEL CONCESSIONARIO E DOTAZIONE DEL CINEMA TEATRO "SUPERCINEMA": CUSTODIA, MANUTENZIONE, ASSICURAZIONI**

Il concessionario dichiara di aver preventivamente visionato la struttura e di averla trovata in normali condizioni di manutenzione in tutte le sue parti, dotazioni ed arredi, nonché dotata di tutte le necessarie apparecchiature e quindi pienamente conforme all'utilizzo per il quale le viene concessa, come da verbale di presa in consegna che sottoscritto dalle parti sarà tenuto agli atti.

Il Concessionario si impegna ad utilizzare, all'interno della struttura, i soli locali di Sua competenza. I locali di competenza del Concessionario, sono:

- le due sale cinematografiche, sala Antonioni e sala Wenders, con gli annessi servizi igienici;
- la cabina di proiezione;
- il palcoscenico;
- n. 3 camerini con servizi;
- ripostiglio
- il foyer (in condivisione con il gestore servizio bar, ciascuno per la propria competenza);
- lo spazio 'cassa' posto nel foyer;

E' fatto assoluto divieto al Concessionario di utilizzare i locali della struttura, siano o meno di Sua competenza, come deposito di materiali di qualunque genere che esulino dall'oggetto del presente capitolato; è consentito invece il deposito, negli appositi spazi, di tutto ciò che riguarda la gestione del cinema, a condizione che tali materiali non ingombrino i passaggi e non creino senso di trasandatezza e disordine all'interno della stessa struttura. A riguardo, è facoltà della Fondazione eseguire regolari controlli.

Saranno a carico del Concessionario le spese relative a pulizia ed eventuale riparazione di danni dovuti all'indebito utilizzo dei locali e saranno inoltre completamente affidati al Concessionario, per tutti i giorni dell'anno e per la necessaria manutenzione ed eventuale riparazione o sostituzione di componenti, i macchinari necessari per la proiezione di film e/o di pellicole cinematografiche: tali macchinari potranno essere utilizzati solo dal Concedente e dal Concessionario o da persone dagli stessi adibite, purché munite di tutti i requisiti professionali e non , previsti dalle normative in materia. Le dotazioni, le apparecchiature, gli impianti presenti nel Cinema Teatro sono quelli meglio specificati nell'inventario "Materiale in dotazione" che, sottoscritto dalle parti per accettazione, viene tenuto agli atti presso la Fondazione. Tutte le attrezzature relative ad adeguamento tecnologico funzionale della sala Wenders acquistate e installate da parte del Concessionario rimarranno acquisite alla proprietà e quindi alla Fondazione Fo.Cu.S;

Il Concessionario si impegna a custodire, curare, pulire e mantenere in via ordinaria la struttura, provvedendo a svolgere ogni e qualsiasi necessario intervento di manutenzione ordinaria sul fabbricato e sugli elementi strutturali dello stesso (e così, esemplificativamente ma non esaustivamente: infissi esterni, vetrate, porte interne, servizi igienici, tinteggiature, pavimenti) nonché su tutte le dotazioni interne dello stesso (anche in questo caso solo esemplificativamente: schermi, apparecchiature per la proiezione, per l'audio, per la illuminazione, per il condizionamento dell'aria, per il riscaldamento, pannellature fonoassorbenti, poltrone della platea, ecc.). In caso di guasto all'apparecchiatura per la proiezione il Concessionario provvederà a farla riparare a sue spese.

Il concessionario è tenuto ad avvisare senza indugio la Fondazione di ogni intervento di manutenzione straordinaria che si renda necessario per consentire il corretto utilizzo della struttura. Il mancato tempestivo avviso può comportare l'applicazione di penali e nell' ipotesi più gravi la risoluzione del contratto. Le spese per opere di manutenzione straordinaria, così come definito dalle leggi in materia restano a carico della Fondazione, mentre le spese di ordinaria manutenzione, pulizia, custodia e vigilanza sono a carico del concessionario.

Il Concessionario si assume pertanto la totale responsabilità per ogni e qualsiasi danno dovesse venire arrecato alla struttura in tutte le sue parti interne ed esterne od ai suoi arredi, macchinari od impianti durante l'utilizzo dello stesso da parte sua come cinematografo od in conseguenza di tale uso, ovvero durante l'utilizzo da parte sua per altre attività consentite dalla Fondazione ai sensi del presente contratto.



Il Concessionario, in relazione ai beni affidati è responsabile:

- dell'inosservanza, 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;
- della buona conservazione e dell'efficienza degli immobili, degli arredi e delle attrezzature tecniche in dotazione, del necessario servizio di vigilanza e di custodia e degli eventuali danni causati durante l'utilizzo della struttura stessa. Se tali danni sono causati da terzi resta fermo che la responsabilità è del gestore che può esercitare il diritto di rivalsa nei confronti dei terzi stessi;
- della custodia e vigilanza riguardo la salvaguardia dell'immobile nel suo complesso, impedendo quindi manomissioni, asporti o danneggiamenti ad attrezzature, arredi o quant'altro esistente, alla sorveglianza dell'accesso alla struttura e, comunque nel corso delle attività culturali.

In conseguenza di ciò il Concessionario obbligatoriamente contrae opportuna polizza assicurativa, di importo congruo da concordarsi con la Fondazione, e comunque non inferiore a quella indicata all'art. 7 del bando di gara, contro incendio, furto, responsabilità civile verso terzi e quant'altro necessario per tenere sollevata la Fondazione da ogni pretesa di rivalsa da parte di chiunque. Il gestore è tenuto a munirsi di tali assicurazioni prima di avere in consegna la struttura. Copia di tale polizza viene messa agli atti della Fondazione

- ART. 6 -

#### CAUZIONIEGARANZIE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla stipulazione del presente contratto di concessione, dell'eventuale risarcimento danni, nonché delle somme che la Fondazione dovesse eventualmente sostenere durante la gestione affidata per fatto del concessionario a causa di inadempimento o cattiva esecuzione del servizio, dovrà essere costituita dal concessionario una garanzia fideiussoria di cui all'art. 113 del D.Lgs 163/2006, pari all'importo del canone annuale di concessione offerto in sede di gara, fatta salva comunque la risarcibilità del maggior danno. Tale garanzia dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della Fondazione. Il concessionario è tenuto, su richiesta della Fondazione, a provvedere alla reintegrazione della cauzione ove questa sia venuta meno in tutto o in parte.

- ART. 7 -

#### PULIZIA DELLA STRUTTURA E DELLE SALE CINEMATOGRAFICHE

Il Concessionario si impegna a mantenere in perfetto ordine e pulizia la struttura in concessione al termine di ogni giornata o frazione di giornata di utilizzo. A riguardo, la Fondazione eseguirà regolari controlli e qualora i locali non risultassero debitamente puliti e sgombri, addebiterà al Concessionario le relative spese di pulizia e sgombero. Anche in caso di utilizzo della struttura da parte della Fondazione, sarà il Concessionario a dover provvedere a far eseguire all'interno della stessa le opportune pulizie in modo per potervi poi

operare nelle medesime condizioni in cui era stata lasciata.

- ART.8-

### **UTILIZZO DELLA STRUTTURA PER ALTRI USI**

L'utilizzo diverso rispetto all'attività cinematografica potrà essere svolto dal Concessionario. In questo caso, il Concessionario potrà utilizzare la struttura concessale per l'organizzazione di congressi o convegni o altre manifestazioni. E' compresa anche la concessione a terzi della struttura, in tale caso il prezzo dovrà preventivamente essere concordato con la Fondazione. Con riferimento alle tariffe da applicare, le stesse dovranno essere concordate entro il 31 dicembre di ogni anno di durata della concessione.

- ART. 9 -

### **UTENZE E UTILIZZO ATTREZZATURE**

La Fondazione, relativamente ai costi complessivi delle utenze per la gestione annuale, da documentarsi da parte dell'Associazione Culturale DOGVILLE, verserà, alla stessa Associazione, un contributo forfettario fino all'importo massimo di € 15.000,00 = annue. Il contributo come sopra indicato sarà versato dalla Fondazione al Concessionario con cadenza periodica trimestrale posticipata entro il mese successivo al trimestre (30 aprile, 31 luglio, 31 ottobre e 31 gennaio).

- ART.10-

### **BACHECHE PUBBLICITARI E ESTERNE**

Le bacheche pubblicitarie esterne alla struttura, poste all'ingresso, sono di proprietà della Fondazione,

che ne dispone l'uso con le seguenti modalità:

- bacheca sulla sinistra, guardando il cinema: utilizzo preferenziale della Fondazione per la promozione delle manifestazioni e degli spettacoli organizzati sul territorio comunale;
- bacheca sulla destra, guardando il cinema: utilizzo del Concessionario per la promozione cinematografica durante tutto l'arco dell'anno, in accordo con la fondazione; nelle giornate in cui la struttura sarà utilizzata dalla Fondazione per le proprie manifestazioni/spettacoli, anche la bacheca sulla destra potrà essere impiegata dalla fondazione per la promozione di questi ultimi.

Una copia delle chiavi della bacheca in argomento sarà affidata al Concessionario per consentirne l'utilizzo.

- ART.11-

### **INADEMPIMENTI DEL CONCESSIONARIO**

L'inadempimento da parte del Concessionario anche ad una sola delle pattuizioni contenute nei precedenti articoli produrrà ipso iure, e senza bisogno di alcuna formale contestazione da parte della Fondazione, la risoluzione del rapporto regolamentato dal presente contratto nonché l'onere per il Concessionario del risarcimento del danno.

Il gestore si impegna a rispettare il progetto proposto in sede di offerta e tutte le obbligazioni contenute nel presente capitolato.

Le inadempienze contrattuali che non siano da attribuire a causa di forza maggiore, accertate a seguito di contraddittorio con gli organi preposti della fondazione, comportano l'applicazione delle seguenti penalità:

1. per inosservanza dell'orario e del calendario delle attività che rechi pregiudizio alla

- puntuale esecuzione del servizio € 20,00 (euro venti)
2. per ogni giorno di sospensione del servizio (inteso come singolo servizio da prestare nel giorno stabilito) € 50,00 (euro cinquanta)
  3. per ogni carenza riscontrata nell'attività di pulizia € 20,00 (euro venti)

Le eventuali inadempienze di cui sopra saranno contestate al gestore, che sarà sentito in contraddittorio con gli organi tecnici della Fondazione che hanno effettuato i rilievi del caso.

Ove il gestore non provveda entro un tempo predefinito di 24h a conformare la sua attività agli standard contrattuali oppure, laddove non sia più possibile conformare la propria attività a tali standard, non fornisca adeguate spiegazioni, l'importo trattenuto cautelativamente dalla Fondazione, viene dalla stessa definitivamente incamerato a titolo di penale.

- ART. 12 -

### **RECESSIONE DEL CONCESSIONARIO**

Dal presente contratto, di validità quinquennale, il Concessionario potrà eventualmente recedere senza penali solo in occasione della prima scadenza annuale e previo preavviso scritto alla Fondazione pari ad almeno mesi tre. Ove non fossero rispettati i predetti termini di preavviso, il Concessionario sarà comunque tenuto a corrispondere alla Fondazione l'intero canone previsto per il secondo anno di gestione.

- ART. 13 -

### **CONTESTAZIONI E CONTROVERSIE**

Per ogni controversia che dovesse sorgere in ordine all'esecuzione del presente contratto le parti faranno riferimento al foro territorialmente competente, escludendo il collegio arbitrale. In ordine ad eventuali controversie giudiziali aventi ad oggetto il presente contratto e la sua esecuzione, anche ai fini delle relative notificazioni, il Concessionario dichiara espressamente di eleggere il proprio domicilio nella struttura concessale.

- ART. 14 -

### **SPESE**

Tutte le spese relative alla stipula del contratto (bolli, copie, imposta di registro, diritti) restano a carico del Concessionario.

- ART. 15 -

### **INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI**

Il trattamento dei dati del Concessionario effettuato dalla Fondazione è improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei Suoi diritti e della Sua riservatezza.

Il trattamento ha le finalità di acquisizione delle informazioni necessarie alla gestione del rapporto negoziate con il concessionario.

Agli interessati sono riconosciuti i diritti di cui all'art 7 del codice ed in particolare il diritto di conoscere i propri dati personali, di chiedere la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, ove consentita, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi, rivolgendo al responsabile del trattamento le richieste all'indirizzo o attraverso i riferimenti esposti nella pagina del sito Titolare del trattamento dei dati personali eseguito dalla Fondazione è la Fondazione stessa e Responsabile del trattamento

L'affidatario è informato ai sensi dell'art. 13 del Decreto Lgs. n. 196 del 2003 del trattamento dei propri dati per le finalità sopra individuale.

- ART. 16 -  
**RINVIO**

Per quanto non previsto dal presente capitolato si richiamano alle norme ed alle leggi vigenti.

Santarcangelo di Romagna, li 10 novembre 2016

Mario Turci  
Direttore Focus e delegato quale legale rappresentante



**Fondazione Culture Santarcangelo (FO.CU.S.)**  
Piazza G. Marconi, 1  
47822 Santarcangelo di Romagna (RN)  
Registro Persone Giuridiche Prefettura n. 168/2007  
P.IVA 023 036 104 07

Stefano Bisulli  
Presidente Associazione "Dogville"



**Associazione Culturale Dogville**  
Via Togliatti, 44/a  
47822 Santarcangelo di Rom. (RN)  
C.F. / P. IVA 04 105 580 403