

**SCHEMA DI CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO PER LA GESTIONE
DEL CINEMA TEATRO COMUNALE “MARMOLADA”**

ART. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO.

Il presente contratto ha per oggetto l'uso gratuito e la gestione del complesso cinema teatro comunale “Marmolada”, ubicato in Strèda Roma al n. 38 a Canazei, al fine di effettuare attività ricreative, culturali, di proiezione cinematografica e/o di allestimento di manifestazioni teatrali, musicali, canore, convegnistica e simili.

ART. 2 – INDIVIDUAZIONE ED ASSEGNAZIONE DEI LOCALI.

L'edificio è composto da due piani interrati, un piano terra e due piani fuori terra. I locali oggetto del presente contratto, con i relativi impianti e attrezzature, consistono in: Sala 1 (piano terra), platea con posti a sedere 256, galleria con posti a sedere 120, macchina di proiezione digitale e su pellicola, servizi igienici, biglietteria e annesso bar. La sala al piano interrato non è oggetto del contratto e rimarrà nell'esclusiva disponibilità dell'Amministrazione comunale. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e dotato di ventilazione.

ART. 3 – DURATA.

Il presente contratto ha inizio dal 01 luglio 2014 e termina il 30 aprile 2017, con possibilità di rinnovo per ulteriori tre anni.

ART. 4 – DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ.

Salvo gli utilizzi richiesti o patrocinati dal Comune, il comodatario è libero di utilizzare il cinema teatro comunale “Marmolada” per le attività ricreative, culturali, di proiezione cinematografica e/o di allestimento di manifestazioni teatrali, musicali, canore, convegnistica e simili che ritiene opportune, secondo la sua destinazione funzionale.

Il programma di attività dovrà garantire l'apertura della struttura nella stagione invernale per la durata minima

indicata nel successivo articolo 11, in particolare nei week end, nei giorni prefestivi e festivi e per eventuali utilizzi istituzionali e patrocinati dal Comune.

ART. 5 – RISERVA DI UTILIZZO DEI LOCALI.

Per l'espletamento delle attività istituzionali, convegnistica o altro, l'Amministrazione comunale, a propria discrezione, si riserva l'utilizzo per sé o terzi, della struttura, a titolo gratuito e senza addebito di ulteriori spese rispetto a quelle previste nel presente contratto, per un numero di 30 giorni nel corso dell'anno solare. In dette giornate il comodatario dovrà garantire senza oneri la custodia, il funzionamento del riscaldamento e dell'illuminazione nei limiti di cui al presente contratto, la pulizia dei locali, il servizio biglietteria, il servizio guardaroba, il servizio bar ed ogni altro servizio connesso all'utilizzo della struttura ed impianti ivi presenti, necessario alla buona riuscita dell'evento. Il Comune, salvo motivi di urgenza, si impegna a comunicare al comodatario il programma mensile delle iniziative e delle manifestazioni che intende promuovere o patrocinare almeno entro il giorno 15 del mese precedente a quello nel quale tali attività saranno espletate, al fine di evitare sovrapposizioni e disfunzioni organizzative. Per ogni ulteriore utilizzo oltre a quelli a titolo gratuito, da parte del Comune o di soggetti autorizzati dal Comune, il comodatario si obbliga ad applicare delle tariffe di utilizzo concordate con l'Amministrazione comunale.

ART. 6 – SORVEGLIANZA E CUSTODIA.

Il comodatario dovrà garantire con personale appositamente incaricato l'apertura dei locali, la sorveglianza degli stessi per tutto l'arco del tempo in cui si svolge l'attività cinematografica, teatrale e convegnistica, ecc. e quanto occorre per il buon funzionamento dei locali dati in comodato. Il comodatario dovrà garantire la reperibilità di un addetto per eventuali necessità di apertura della struttura o visione della struttura, su richiesta dell'Amministrazione.

ART. 7 – OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI.

Il comodatario nell'effettuare attività ricreative, culturali, di proiezione cinematografica e/o di allestimento di manifestazioni teatrali, musicali, canore, convegnistica e simili s'intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, ordinamenti e regolamenti anche di polizia urbana e di pubblica sicurezza, pertanto si obbliga

espressamente a sollevare l'Amministrazione comunale da ogni e qualsiasi conseguenza degli stessi. Per i periodi di programmazione da esso gestiti, il comodatario dovrà assumersi la totale responsabilità ai fini della sicurezza antincendio e agli adempimenti di cui al D.L.vo 81/2008 e s.m.

ART. 8 – INFORTUNI E DANNI.

Il comodatario risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione delle attività, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento anche per quelli eventualmente arrecati all'Amministrazione comunale. Con il presente contratto la gestione delle attività sono conferite a tutto rischio e pericolo del comodatario. L'Amministrazione comunale non sarà mai, verso il comodatario o verso gli altri, in alcun modo responsabile per qualunque fatto o danno derivante a chicchessia in dipendenza o per effetto del presente contratto. Il comodatario terrà, pertanto, completamente sollevata l'Amministrazione comunale per danni e spese che potrebbero essere cagionati a persone o cose, direttamente o indirettamente, per effetto anche parziale o riflesso delle gestione del cinema teatro comunale "Marmolada".

ART. 9 – PUBBLICITÀ.

La pubblicità estranea alla programmazione cinematografica nei locali dell'attività, negli spazi ed in qualunque ambiente del cinema deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale. Il Comune si riserva di chiedere l'utilizzo degli espositori per la promozione di iniziative proprie.

ART. 10 – AUTORIZZAZIONE GESTIONE SPACCIO INTERNO.

Il Comune di Canazei, titolare della denuncia di inizio attività per un esercizio per la somministrazione aperto al pubblico di tipologia "C" congiunta all'attività avente carattere prevalente di cinema e teatro di data 21 dicembre 2007, autorizza con la sottoscrizione del presente contratto la presentazione di S.C.I.A. – Segnalazione certificata di inizio attività – di volturazione della medesima, per la durata del presente contratto, al comodatario in possesso dei requisiti per l'esercizio dell'attività in argomento o a soggetto da lui nominato. Le parti prendono atto che al termine del contratto l'autorizzazione sarà reintestata al Comune di Canazei e che il comodatario si obbliga a sottoscrivere tutti gli atti di assenso necessari alla valutazione di

licenze, autorizzazioni, nulla osta e quant'altro.

ART. 11 – OBBLIGHI DEL COMODATARIO.

Il comodatario, nel periodo di contratto, ha l'obbligo di mantenere perfettamente in ordine e funzionanti gli arredi, gli impianti e le attrezzature necessarie al cinema, facendosi carico anche delle loro riparazioni. Si obbliga altresì a propria cura e spese:

- a programmare e realizzare attività ricreativo-culturali di proiezione cinematografica e/o di allestimento di manifestazioni teatrali, musicali, canori e simili per almeno quattro giorni nell'arco della settimana nel periodo dalla festività di S. Ambrogio alla Pasqua e nel periodo ricompreso tra il 20 giugno ed il 10 settembre, salvo diversa apertura stabilita di concerto con l'Amministrazione comunale; e salvo l'utilizzo che può riservarsi l'Amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 5. L'attività tiene conto delle esigenze del mercato, esprime una qualità culturale efficace ed economicamente conveniente e garantisce la tutela dei minori.
- dare la possibilità ai nuclei famigliari composti da più figli di fruire di tariffe a misura di famiglia. A tal fine il comodatario si obbliga a praticare tariffe scontate per i nuclei famigliari con due o più figli.
- Il comodatario si impegna a realizzare annualmente, a titolo gratuito, in orari scolastici, per le scuole del territorio comunale rassegne tematiche, film di particolare rilevanza culturale, cicli di proiezioni, eventi teatrali, convegni, ecc... in un numero non inferiore a 2 (due) i cui contenuti ed i tempi di realizzazione saranno concordati con l'Amministrazione comunale di Canazei.
- a predisporre quanto necessario per assicurare la funzionalità del Cinema Teatro. -
- a rendere partecipe l'Amministrazione della programmazione.
- a *rispettare* scrupolosamente la programmazione definita all'inizio dell'attività stagionale.
- a tenere pulita ed in perfetto ordine l'intera struttura del cinema teatro comunale "Marmolada" (esclusa la sala 2) e gli spazi esterni adiacenti (scalinate e piazzale) e le relative pertinenze.
- al pagamento di ogni onere, nessuno escluso, relativo alla programmazione cinematografica prevista.
- ad acquisire tutte le autorizzazioni necessarie alla realizzazione della programmazione.

Il comodatario provvederà inoltre a propria cura e spese:

- al noleggio delle pellicole, ai trasporti delle stesse, al materiale pubblicitario, alle tasse di affissione, al personale di sala e a quello di cabina necessari per la programmazione;
- a curare tutti gli aspetti legati alla produzione ed alla messa in opera delle attività ed in particolare:
 - alla gestione della sala nei giorni di spettacolo e gestione logistica e organizzativa degli allestimenti e delle prove;
 - la gestione dei rapporti contrattuali e di collaborazione con gli artisti, le compagnie ospitate ed il personale impiegato;
 - i pagamenti dei diritti SIAE e degli oneri contributivi;
 - la prevendita, prenotazione, biglietteria e gestione degli incassi;
- la gestione tecnica dei macchinari e delle attrezzature concesse in uso, nonché all'ordinaria manutenzione delle stesse;
- la vigilanza e custodia dell'edificio e degli impianti e attrezzature oggetto di contratto;
- sostenere i costi di combustibile da riscaldamento ed energia elettrica della parte di edificio oggetto del presente contratto in misura pari al ____% dell'importo totale delle stesse (nel limite massimo del 80% di euro 18.000,00 pari ad euro 14.400,00), così come offerto in sede di procedura ad evidenza pubblica rimborsando al Comune la quota a proprio carico entro 60 giorni dalla richiesta scritta del medesimo accompagnata dalla documentazione relativa al consumo;
- sostenere tutti i costi variabili di gestione del cinema teatro comunale "Marmolada" relativamente alle parti di cui al presente contratto (acqua, pulizie, telefono, rifiuti nonché tutti gli altri costi e servizi ordinari, nessuno escluso);
- curare la pubblicizzazione, in tutte le forme, delle iniziative (pubblicazione e divulgazione di manifesti, pieghevoli, stampa e radio locali) con congruo anticipo rispetto alla data degli spettacoli.
- coordinare l'attività rispetto alle altre attività culturali – ricreative del Comune, previo accordo con quest'ultimo;
- curare eventuali rapporti con altri enti pubblici e con associazioni culturali per la programmazione e

promozione delle attività di spettacolo;

□ prima di iniziare ogni e qualsiasi attività il comodatario dovrà munirsi, a sua cura e spese, delle autorizzazioni, licenze e/o quant'altro necessario per poter operare nel cinema teatro comunale "Marmolada" e per svolgere le attività programmate e si assume ogni obbligo, responsabilità, ed onere di natura fiscale e previdenziale esonerando espressamente fin d'ora il Comune da ogni responsabilità, civile ed amministrativa connessa con l'attività di gestione del cinema teatro. Il comodatario si impegna a stipulare polizza assicurativa di responsabilità civile che copra i rischi connessi ad eventuali danni provocati a terzi, soci o personale della società, durante l'utilizzo della struttura medesima (sia durante gli spettacoli sia durante le prove e gli allestimenti).

Il comodatario è responsabile della gestione della sicurezza. Si richiama in particolare il D.M. 19.8.1996 e ss.mm.ii. sulle condizioni di sicurezza per l'esercizio dei locali con riferimento alla funzionalità delle vie di uscita, degli impianti tecnologici, dei mezzi antincendio e la chiamata dei servizi di soccorso, nonché il D.M. 10.3.98 e ss.mm.ii. sull'obbligo di predisporre il piano di sicurezza antincendio e di tenere a disposizione il registro della sicurezza antincendio. Il comodatario dovrà utilizzare e fare utilizzare l'immobile in modo corretto, usando la diligenza del buon padre di famiglia, dovrà osservare e far osservare tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti comunali e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dell'immobile in oggetto.

ART. 12 – ALTRI OBBLIGHI DEL COMODATARIO.

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, previdenziali o assistenziali per il personale addetto all'attività sono a carico del comodatario, il quale ne è il solo responsabile. Il comodatario pertanto si impegna a rispettare tutti gli obblighi di legge in materia di assicurazioni sociali, previdenziali infortunistiche verso gli addetti ai servizi oggetto del presente contratto, liberando fin d'ora l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità per eventuali infortuni o per ogni altro danno in conseguenza dell'espletamento del servizio.

Il comodatario s'impegna altresì a garantire a tutti gli addetti ai servizi in oggetto, durante l'esecuzione del contratto, il trattamento economico e normativo previsto dal contratto collettivo di lavoro vigente per la

categoria e ad osservare qualsiasi norma, indirizzo o regolamento in materia di lavoro.

ART. 13 – DIVIETI.

Al comodatario è fatto divieto di:

- destinare i beni ad uso diverso da quello stabilito nel presente contratto;
- subconcedere in tutto o in parte i beni in oggetto con o senza corrispettivo, come pure cedere il contratto;
- cedere o subconcedere tutto o in parte la gestione del complesso pena l'immediata decadenza del contratto;
- eseguire qualunque tipo di lavoro non espressamente autorizzato dall'Amministrazione;
- effettuare proiezioni o manifestazioni contrarie al buon costume (es. proiezioni pornografiche).

ART. 14 – ONERI A CARICO DEL COMUNE.

Le spese relative a combustibile da riscaldamento ed energia elettrica restano a carico dell'Amministrazione comunale per una quota pari al _____% del loro importo totale(nel limite massimo del 80% di euro 18.000,00 pari ad euro 14.400,00), così come offerto in sede di procedura ad evidenza pubblica. La differenza resta a carico del comodatario che dovrà rimborsarla all'Amministrazione secondo quanto indicato nel presente contratto all'articolo 11. Gli interventi di straordinaria manutenzione, non dovuti a colpa del comodatario, sono a carico del Comune di Canazei. Il comodatario dovrà, in ogni caso, segnalare tempestivamente e per iscritto all'Amministrazione comunale ogni eventuale anomalia. Sono fatte salve e restano a carico del Comune, tutte le eventuali responsabilità di natura civile, fiscale, penale ed amministrativa connesse con l'edificazione e messa a norma della struttura e degli impianti del cinema teatro comunale "Marmolada", nonché le responsabilità derivanti dalla proprietà della struttura medesima.

L'Amministrazione comunale garantisce l'esistenza di idonea polizza assicurativa (RC fabbricati e rischi diversi) che tuteli sia il Comune e sia il comodatario da tutti i danni che possano essere arrecati al cinema teatro comunale "Marmolada" dalla rovina di edificio, dal furto, dall'incendio e/o da altri eventi dannosi o fortuiti (quali ad es. la rottura per gelo delle condutture dell'acqua), nonché da tutti danni che possano derivare a terzi dalla struttura (fabbricato) e dalle aree pertinenziali.

L'Amministrazione comunale, al fine della migliore utilizzazione degli spazi in relazione allo svolgimento di tutte le attività da essa programmate, in relazione alla riserva di utilizzo di cui all'art. 5, dovrà comunicare con congruo anticipo al comodatario gli utilizzi stessi, al fine di evitare sovrapposizioni e disfunzioni organizzative.

ART. 15 – DECADENZA DEL CONTRATTO.

Fatte salve le altre specifiche ipotesi previste dal presente contratto, il comodatario verrà dichiarato decaduto dal contratto, fatto salvo il risarcimento di ogni danno, nei seguenti casi:

- nel caso previsto dal precedente art. 9;
- in caso di negligenza nell'esercizio degli obblighi e condizioni contrattuali;
- in caso di cessione d'azienda, oppure in caso di cessione dell'attività, di concordato preventivo, di fallimento, di stato di moratoria e di conseguenti atti di sequestro, pignoramento ecc. a carico del comodatario, fatti salvi i casi in cui vi sia stata l'autorizzazione del comune;
- nel caso in cui la ditta sia sprovvista o non ottenga le autorizzazioni per lo svolgimento dell'attività;-
- quando non vengono rispettati gli obblighi di cui al presente contratto, con particolare riferimento a quanto previsto all'art. 12;
- perdita della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione o altri casi previsti dalla legge.

La decadenza del contratto è dichiarata in via amministrativa, previa contestazione, da trasmettere con raccomandata A.R. al titolare del contratto e concedendo giorni 15 per le eventuali controdeduzioni.

ART. 16 – RECESSO DEL CONTRATTO.

L'Amministrazione comunale potrà in ogni momento recedere dal contratto, anche con riduzione dell'ampiezza dei locali e degli spazi, nei seguenti casi:

- quando il permanere del contratto non fosse più compatibile con esigenze di pubblica utilità o comunque per il preminente interesse pubblico;
- per ripetute inadempienze del comodatario verso gli obblighi assunti e previa contestazione scritta delle violazioni;

•qualora l'attività cinematografica non venisse effettuata con la regolarità e costanza, fatte salve le cause di forza maggiore che dovranno essere debitamente documentate.

Il recesso sarà notificato al comodatario dando un termine per il rilascio non inferiore a tre mesi. Il comodatario dovrà immediatamente restituire e rilasciare la piena disponibilità al Comune i locali e gli spazi liberi e sgombri da persone e cose, senza vantare alcun diritto all'indennizzo o spesa nei confronti del Comune.

Il Comodatario potrà recedere dal contratto dando un preavviso all'Amministrazione non inferiore a tre mesi, durante i quali dovrà continuare a svolgere l'attività secondo il presente contratto. E' fatto salva la possibilità di concordare di comune accordo tra le parti un termine inferiore di recesso.

ART. 17 – TERMINE DEL CONTRATTO.

Alla scadenza del contratto, sia essa anticipata o naturale, la ditta nulla avrà da pretendere dal Comune di Canazei a titolo di indennizzo o quant'altro.

Avrà immediatamente termine l'uso dei beni conferiti e dovranno essere riconsegnati al Comune tutti i locali, liberi da proprie cose e/o vincoli di ogni specie, gli impianti e gli arredi risultanti dall'inventario entro e non oltre 10 giorni successivi alla scadenza. I locali dovranno essere consegnati in buono stato di conservazione e gli impianti e gli altri beni in stato di regolare funzionamento. Eventuali miglioramenti apportati nel corso del contratto, anche se autorizzati, non daranno diritto ad alcun compenso o indennizzo.

ART. 18 – VIGILANZA E CONTROLLO.

Al Comune è consentito operare, in qualsiasi momento, ogni forma di vigilanza e controllo sull'operato del comodatario, attraverso gli strumenti che riterrà più utili e opportuni. Il comodatario dovrà agevolare le operazioni di vigilanza e controllo, fornendo al Comune la più ampia collaborazione. I miglioramenti apportati nel corso della gestione da parte del comodatario, anche se autorizzati, non daranno diritto ad alcun compenso o indennizzo.

ART. 19 – CUSTODIA DEI BENI.

Il comodatario è costituito custode dei beni dati in uso e lo stesso dovrà segnalare al Comune qualsiasi

inconveniente che dovesse verificarsi sull'intera struttura e ritenersi obbligato alla sorveglianza.

ART. 20 – CAUZIONE.

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi previsti dal presente contratto, si da atto che è costituita cauzione di euro 5.000,00, prestata mediante fideiussione bancaria rilasciata da _____ in data _____ nr. polizza _____. In caso di escussione per eventuali inadempimenti, la cauzione dovrà essere reintegrata.

.ART. 21 – SPESE.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente contratto, ad esclusione di quelle espressamente escluse, sono, senza possibilità di rivalsa, a completo carico del comodatario.

ART. 22 – RINVIO.

Il rapporto tra il Comune di Canazei e la società _____ si configura come atto di comodato gratuito e pertanto lo stesso non è soggetto alle norme della Legge 27.01.1963 n. 19 sulla tutela giuridica dell'avviamento commerciale né a quelle della Legge 27.07.1978 n.392 e ss.mm. relative alla locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione.

Per quanto non previsto dal presente atto si fa riferimento alle disposizioni delle leggi o e dei regolamenti vigenti.