

**COMUNE DI TRIESTE
AREA CULTURA E SPORT**

**LOCAZIONE D'AZIENDA
CENTRO SERVIZI PER LA PRODUZIONE MUSICALE - CASA DELLA MUSICA**

Parte prima

Art. 1 – Oggetto della locazione

Il Comune di Trieste concede in locazione il Centro servizi alla produzione musicale – Casa della Musica, sito in via Capitelli, n. 3.

Il Centro servizi per la produzione musicale è aperto al pubblico dal 2002 e la locazione è disposta allo scopo di gestire il servizio in modo da consolidare i risultati raggiunti con l'attuazione del Progetto Tergeste (iniziativa comunitaria Urban) nel centro storico di Trieste.

Nell'ambito di tale progetto (Progetto Tergeste) lo specifico sottoprogetto destinato alla realizzazione di un Centro servizi alla produzione musicale veniva così descritto: "Centro servizi alla produzione musicale - Casa della Musica: con questa azione si persegue l'obiettivo di contribuire alla rivitalizzazione sociale e culturale dell'area bersaglio, offrendo opportunità di occupazione del tempo libero, crescita culturale, socializzazione soprattutto giovanile. A tal scopo si intende far leva sull'attività musicale che nella città è estremamente sentita e vitale, ma che risente della mancanza di spazi e strutture adeguate, e sulla forte capacità di aggregazione riconosciuta alla musica.”.

La struttura dovrà garantire lo svolgimento di attività di tipo didattico, di promozione e di divulgazione culturale, in particolare musicale, nonché il servizio di noleggio dello studio di registrazione e delle sale di prova.

L'accesso al servizio dello studio di registrazione e delle sale di prova è consentito a singoli artisti e a gruppi musicali sulla base di tariffe allineate ai costi di mercato con possibilità di tariffa oraria o forfetaria giornaliera.

Tutte le predette attività dovranno essere accessibili al pubblico.

La locazione del Centro servizi per la produzione musicale – Casa della Musica comprende l'immobile sito in via Capitelli, n. 3, che ha una superficie complessiva mq. 596,80, suddivisi in piano terra e due piani, di cui si allega la planimetria (all. 1). L'immobile è completo di arredi ed attrezzature, come indicativamente descritte nell'elenco allegato (all. 2), nella quantità e qualità in dotazione al momento dell'inizio del servizio e come risultante nell'apposito verbale di consistenza da redigersi in contraddittorio e da sottoscrivere tra le parti.

Eventuali elementi aggiuntivi negli arredi e nelle attrezzature, necessari allo svolgimento del servizio, dovranno essere forniti dal locatario.

Art. 2 - Finalità

Nel Centro servizi alla produzione musicale – Casa della Musica dovranno essere svolte le attività indicate al precedente articolo sulla base del progetto presentato in sede di gara, che dovrà essere sviluppato ed, eventualmente, integrato in accordo con il Comune di Trieste.

Al piano terra dell'immobile vi è uno spazio destinato a bar. Per la gestione del bar il locatario potrà avvalersi di soggetti esterni, in possesso delle autorizzazioni richieste dalla normativa vigente, e il nominativo di tale soggetto dovrà essere comunicato al Comune di Trieste.

Senza preventiva autorizzazione scritta da parte del Comune di Trieste è fatto divieto:

- a) di variare in tutto o in parte la destinazione dell'immobile
- b) di apportare modificazioni, innovazioni ed addizioni all'immobile e alle attrezzature tecniche se non nelle forme previste nell'art. 5.

Art. 3 – Durata

La presente locazione avrà decorrenza dalla consegna dell'immobile indicato nell'art. 1 e avrà validità per anni sei.

Art. 4 – Canone

Il canone di locazione è determinato nell'importo annuo indicato in sede di offerta suddiviso in rate mensili, che dovranno essere versate, in via anticipata, entro i primi 5 (cinque) giorni di ogni mese. In caso di mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, il contratto può essere risolto, fatta salva l'escussione della cauzione.

Il Comune di Trieste, ai sensi dell'art. 9 del D.L. 22.06.2012, n. 83 convertito con L. 07.08.2012, n. 134, espressamente dichiara di esercitare l'opzione per l'imponibilità IVA del canone di locazione oggetto del presente contratto con aliquota ordinaria, IVA che dovrà essere pagata in aggiunta al canone di locazione offerto.

Il canone viene aggiornato annualmente, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo alla decorrenza contrattuale nella misura del 100% della variazione accertata dall'Istat (Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai, riferito all'anno precedente), senza obbligo di richiesta scritta da parte del Comune.

I pagamenti dei canoni s'intendono sempre effettuati a copertura delle rate più arretrate e senza pregiudizio alcuno alle azioni legali eventualmente in corso nei confronti del locatario.

In caso di risoluzione del contratto per inadempienza del locatario, le quote di canone già versate vengono incamerate a titolo di penale, impregiudicato l'obbligo del locatario stesso a rifondere gli eventuali maggiori danni. Eventuali pretese del locatario non potranno venir compensate con i canoni, ma dovranno essere fatte valere in sede separata, non però in via riconvenzionale.

Art. 5 – Obblighi del gestore

I rapporti tra il gestore del Centro servizi alla produzione musicale – Casa della Musica e il Comune di Trieste verranno intrattenuti fra le persone aventi rappresentanza legale del soggetto locatario o persona da questi delegata e il Comune di Trieste – Area Cultura e Sport, tramite il Dirigente o altro responsabile.

Il gestore si obbliga a far buon uso dell'immobile, assumendone ogni corrispondente onere di custodia e conservazione, nonché si impegna a restituirlo, alla conclusione del contratto, libero da persone anche interposte e cose, nello stato conseguente alle manutenzioni di cui al terzo comma del presente articolo, tenuto conto del naturale deperimento.

Il presente contratto non può essere ceduto né trasmesso a terzi, non può rientrare nell'oggetto di una cessione di ramo d'azienda, né di subaffitto di ramo d'azienda e non può essere subconcesso o locato l'immobile, neppure parzialmente o a titolo gratuito.

Sono a cura ed oneri del gestore, per tutta la durata della locazione, tutti i lavori di manutenzione ordinaria sull'immobile locato. Il gestore provvederà alla manutenzione ordinaria, straordinaria e alla piena efficienza di tutte le attrezzature ed arredi in dotazione al Centro servizi alla produzione musicale – Casa della Musica che saranno presi in carico al momento della consegna. Provvederà inoltre al rinnovo, allo scopo di evitare l'obsolescenza dell'impianto, delle seguenti attrezzature:

- Materiale video, hardware/software e attrezzature per l'allestimento della sala Auditorium
- Materiale hardware/software per l'allestimento saletta multimediale e reception
- Materiale per l'allestimento Regia Audio

Ogni modifica o sostituzione dovrà essere comunicata al Comune di Trieste.

In caso di mancata, incompleta o non tempestiva esecuzione delle opere all'uopo necessarie, vi provvede il Comune con diritto di rivalsa verso il gestore inadempiente, salvo il diritto al risarcimento dei danni e ferma restando la facoltà di avvalersi di quanto disposto dal successivo art. 19.

Allo scadere della locazione tutte le attrezzature sostituite restano di proprietà del Comune di Trieste.

Il gestore si impegna a provvedere, a sua cura e spese, agli interventi necessari per la funzionalità e la sicurezza della struttura.

Il gestore è tenuto a tutti gli adempimenti previsti per il datore di lavoro.

Art. 6 – Obblighi del gestore – collaborazione

Su richiesta del Comune di Trieste il gestore del Centro servizi per la produzione musicale – Casa della Musica fornisce gratuitamente consulenza in ambito musicale ed artistico e collabora all'organizzazione e alla realizzazione delle manifestazioni estive del Comune stesso ed ad altre ulteriori dieci iniziative. In particolare collabora nella gestione della programmazione degli eventi, al coordinamento, assistenza amministrativa e fiscale dei vari soggetti coinvolti, effettua un supporto e supervisione degli allestimenti tecnici, salvo rimborso spese, nelle forme che verranno individuate, nel caso di organizzazione diretta di spettacoli.

Art. 7 – Materiale prodotto

Tutti i materiali prodotti dal Centro servizi alla produzione musicale dovranno indicare che trattasi di produzione eseguita presso la Casa della Musica del Comune di Trieste, tranne casi particolari da valutare in accordo tra il gestore e l'Amministrazione.

Art. 8 – Esonero da responsabilità del Comune di Trieste

Il Comune di Trieste è esonerato da ogni responsabilità per danni che potessero provenire a persone od a cose per effetto dell'uso e della destinazione data all'immobile di cui trattasi.

L'Amministrazione comunale non potrà in nessun caso essere considerata depositaria delle provviste, mobili, oggetti e materiali che il gestore terrà depositati nei locali locati; la corrispondente custodia e conservazione è a totale carico, rischio e pericolo del gestore stesso, senza alcuna responsabilità dell'Amministrazione comunale.

Art. 9 – Copertura assicurativa

Il gestore è responsabile dell'utilizzo e custodia dei beni, di eventuali danni che, in relazione all'attività svolta, possono derivare ai beni immobili, impianti, mobili ed attrezzature del Comune di Trieste nonché a terze persone.

Nelle terze persone devono essere ricompresi anche gli utenti, gli utenti tra di loro e tutti coloro che a vario titolo abbiano accesso alla struttura.

A tal fine il gestore, a propria cura e spese, deve munirsi di idonea copertura assicurativa presso una o più imprese assicuratrici di primaria importanza, contro ogni possibile danno causato a persone o a cose, anche se causato da incendio e rischi assimilabili, compresi gli agenti atmosferici (es. bora), in relazione all'oggetto della presente locazione.

I massimali di polizza non possono essere inferiori a :

- persone e terzi Euro 3.000.000,00.-
- cose Euro 3.000.000,00.-

Copia della polizza dovrà essere consegnata al Comune di Trieste. Il pagamento annuale del premio dovrà essere comunicato, alle scadenze previste, al Comune di Trieste.

Rimane comunque ferma la responsabilità del gestore anche per gli eventuali maggiori danni, eccedenti i suddetti massimali.

Art. 10 – Cauzione

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali previsti nella presente locazione, il gestore versa presso il Tesoriere del Comune di Trieste un deposito cauzionale definitivo, pari al 25% del canone annuale, entro 10 giorni dalla data di avvenuta assegnazione. Il deposito potrà essere sostituito da presentazione di polizza fidejussoria o fideiussione bancaria.

La polizza fidejussoria dovrà riportare la clausola espressa della rinuncia al beneficio delle preventiva escussione del debitore principale.

Fatto salvo il diritto al risarcimento di eventuali maggiori danni, il Comune può in qualunque momento, con l'adozione di un atto amministrativo, trattenere sul deposito cauzionale i crediti derivanti a suo favore dal contratto e quanto dovuto per l'applicazione di eventuali penalità.

Tale clausola dovrà essere esplicitamente riportata nella polizza fidejussoria o nella fideiussione bancaria.

In tale caso il gestore rimane obbligato a reintegrare o a ricostituire il deposito cauzionale entro quindici giorni dalla data di notificazione del relativo avviso.

In caso di risoluzione del contratto per inadempienza del locatario, il Comune può incamerare a titolo di penale, con atto amministrativo, il deposito cauzionale fatto salvo il diritto al risarcimento di eventuali maggiori danni.

La cauzione non potrà mai venir computata dal locatario in conto canone e verrà restituita allo stesso al termine della locazione, dopo la riconsegna dei locali, se tutti gli obblighi contrattuali, sanitari, salariali e previdenziali risulteranno regolarmente adempiuti e, comunque, dopo rimessa ogni e qualsiasi eccezione inerente e conseguente alla presente locazione.

Art. 11 – Consumi

Il gestore deve versare direttamente agli enti erogatori i corrispettivi per ogni genere di consumi (gas, energia elettrica, acqua, rete telefonica), intestando a proprio nome le utenze, oltre agli importi per i noli dei contatori e la tassa per l'asporto delle immondizie.

Sono a carico del gestore le spese di riscaldamento, di condizionamento e ogni altro onere conseguente all'uso dell'immobile.

Art 12 - Personale

Il gestore provvede allo svolgimento delle attività nell'ambito del Centro servizi alla produzione musicale – Casa della Musica con risorse umane qualificate avvalendosi di personale acquisito/assunto mediante idonee forme contrattuali.

Per il personale dipendente il gestore deve, a sua completa cura e spese, provvedere alla completa osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia retributiva, previdenziale, assicurativa ed antinfortunistica con particolare riguardo alle norme sulla tutela della libertà e dignità dei lavoratori.

Il gestore è obbligato ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti, condizioni assicurative, normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro, vigenti durante l'esecuzione dell'attività di cui trattasi. Il gestore si impegna a trasmettere al Comune l'elenco completo dei nominativi del personale impiegato nell'ambito della presente locazione.

Il Comune di Trieste si riserva di effettuare controlli ed ha facoltà di acquisire ogni notizia o documentazione in merito al corretto adempimento delle disposizioni normative in materia di assicurazioni sociali, prevenzione degli infortuni e sicurezza sul posto di lavoro, di richiedere gli accertamenti del caso ai competenti Uffici e di trasmettere copia del presente contratto all'Agenzia delle Entrate, all'Ispettorato del Lavoro, all'INPS, all'INAIL e ad ogni altro ente che possa averne interesse.

Del contenuto di tale articolo è fatto obbligo al concessionario di dare notizia scritta a tutto il personale dipendente ed ai soci.

Gli oneri relativi al personale sono a carico esclusivo del gestore.

Tutto il personale adibito a compiti previsti per lo svolgimento dell'attività in parola dovrà essere in regola con le norme di legge e dovrà mantenere in ogni circostanza un comportamento irreprensibile nei riguardi dei fruitori del Centro. Il gestore è tenuto ad assumere idonei provvedimenti disciplinari a carico dei suoi dipendenti/incaricati che non osservassero una condotta irreprensibile, anche a seguito di segnalazione da parte del Comune di Trieste, prevedendo anche l'allontanamento dalla struttura e dal servizio nei casi di particolare gravità.

Tutte le persone impiegate dal gestore ed operanti nei locali del Centro servizi alla produzione musicale – Casa della Musica devono essere identificabili mediante idonei dispositivi di riconoscimento.

Il Comune è manlevato da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta relativamente ad eventuali danni al personale in questione, nonché relativamente ad eventuali danni provocati a cose o persone dal personale medesimo nell'espletamento delle attività oggetto della presente locazione.

Art. 13 – Modalità di funzionamento e accesso ai servizi

Il gestore organizzerà la propria attività e coordinerà lo svolgimento delle attività da parte di realtà associative e da singoli.

Il gestore deve garantire l'apertura del Centro Servizi alla Produzione Musicale con un orario minimo dalle ore 10.00 alle ore 23.00.

La struttura dovrà essere accessibile e funzionante in via straordinaria in occasione di particolari eventi o iniziative a seguito di richiesta da parte del Comune di Trieste.

Il gestore predisporrà un sistema di tariffe differenziate per l'accesso ai servizi attivati nella struttura; tale sistema sarà articolato in:

- a) valori di mercato per i clienti professionisti
- b) valori ridotti per le attività musicali non professionali dei giovani e delle realtà associative
- c) valori ridotti per le attività istituzionali del Comune di Trieste, eccedenti la quota di 50 ore annue gratuite previste dal successivo art. 14 intendendo per tali le attività realizzate e finanziate dal Comune.

Le richieste di uso delle strutture a tariffa ridotta verranno evase secondo l'ordine di presentazione o altro sistema concordato con il Comune di Trieste che, in via eccezionale, potrà essere modificato soltanto in presenza della necessità di ospitare produzioni musicali prestigiose o comunque significative dal punto di vista artistico e promozionale per l'attività e l'immagine della struttura.

Le tariffe praticate in favore delle realtà associative e di singoli non professionisti verranno proposte dal gestore e approvate con apposito provvedimento dal Comune di Trieste.

L'accesso alla struttura (spazi destinati, fasce orarie), i servizi offerti o ogni altra modalità di utilizzo saranno disciplinati da apposito Regolamento predisposto dal gestore ed approvato del Comune di Trieste.

Art. 14 – Utilizzo dei servizi da parte del Comune di Trieste

Il gestore si obbliga a mettere gratuitamente a disposizione dell'Ente comunale, salvo il riconoscimento delle spese vive, la sala regia e l'auditorium per un totale di 50 (cinquanta) ore annue; si obbliga altresì a mettere a disposizione del Comune di Trieste, dietro il pagamento delle tariffe indicate nell'art. 13, lett. c), ulteriori 50 (cinquanta) ore annue, che verranno richieste con un preavviso di almeno venti giorni e compatibilmente con la programmazione dell'attività.

Per le spese vive si intendono i costi sostenuti per il personale specializzato addetto al funzionamento della strumentazione in orario di servizio e il costo del materiale impiegato per la registrazione. Qualora l'uso della struttura avvenga al di fuori dell'orario di servizio, per le spese vive si intendono anche le ulteriori spese sostenute.

Art. 15 – Usi diversi degli spazi interni

Gli ambienti del Centro Servizi alla produzione musicale – Casa della Musica non potranno essere adibiti, neppure in modo occasionale, alle attività di intrattenimento e pubblico spettacolo, secondo quanto previsto dal Decreto Ministero Interno del 19.06.1996.

Art. 16 - Controlli

Il Comune di Trieste ha facoltà di esercitare, per mezzo di proprio personale, il controllo su tutti gli aspetti della gestione del Centro servizi alla produzione musicale – Casa della Musica al fine di verificare l'osservanza delle norme stabilite nel presente atto.

Il gestore è obbligato a trasmettere al Comune di Trieste:

- a) annualmente: copie dei bilanci corredati dalle relazioni (preventivo e consuntivo) relativi alla gestione della struttura, entro 30 giorni dalla loro approvazione e un riepilogo delle attività svolte;
- b) il Centro servizi alla produzione musicale – Casa della Musica dovrà conservare copia dei prodotti realizzati nel Centro stesso e consegnarli al Comune alla scadenza della locazione;
- c) le modifiche dell'inventario intervenute a seguito delle sostituzioni indicate nell'art. 5.

Il gestore è tenuto a comunicare eventuali variazioni del proprio statuto approvate dall'assemblea dei soci.

Il Comune di Trieste può effettuare specifici controlli, ad esempio mediante questionari distribuiti agli utenti del Centro servizi alla produzione musicale - Casa della Musica o con altre modalità che verranno concordate, per verificare il soddisfacimento da parte degli utenti del servizio svolto dal gestore.

A seguito di questi controlli verranno concordate eventuali modifiche da apportare alla gestione del servizio.

Art. 17 – Miglioramenti

In deroga a quanto disposto dagli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile ed in base all'obbligo della manutenzione straordinaria definito dalla presente locazione, tutti i miglioramenti e le addizioni non separabili senza documento, eventualmente apportati dal gestore, anche con l'autorizzazione scritta del Comune, rimangono a beneficio di quest'ultimo senza costituire per il locatario diritto a compensi o rimborsi.

Resta ferma la facoltà per il Comune di pretendere, senza obbligo di corrispondere indennizzi, che il gestore rimuova eventuali addizioni o miglioramenti non autorizzati dal Comune, riportando l'immobile, prima della sua restituzione, allo stato pristino; qualora il gestore non vi provveda a sue spese e cura, tempestivamente e completamente, le relative opere vengono eseguite dal Comune, con diritto di rivalsa nei confronti del gestore stesso e con facoltà di incamerare la cauzione per l'importo corrispondente al costo dei lavori.

Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non può compensare i deterioramenti, anche se questi si sono verificati senza colpa grave del gestore.

Art. 18 - Penali

In caso di inadempimento delle obbligazioni previste dalla presente locazione, ovvero in caso di accertate irregolarità nell'espletamento delle attività imputabili al gestore, riscontrate direttamente o segnalate da terzi, fermo ed impregiudicato il diritto al risarcimento di eventuali danni subiti dal Comune ed a meno che l'inadempimento non determini i presupposti per la risoluzione del contratto, il Comune potrà applicare, mediante atto amministrativo, secondo il proprio giudizio una penale che, in relazione alla gravità dell'inadempimento potrà variare da un minimo di Euro 100,00.- ad un massimo di Euro 500,00.-.

Le condizioni per la comminazione delle penali e la loro gravità verranno accertate in esito ad un procedimento in contraddittorio che inizierà con la contestazione scritta al gestore da parte del Comune di Trieste e la fissazione di un termine per le controdeduzioni del gestore stesso che, comunque non potrà superare i 10 (dieci) giorni. Entro i successivi 30 (trenta) giorni il procedimento dovrà risultare concluso.

Viene considerato inadempimento la mancata realizzazione delle attività indicate nel progetto presentato in sede di gara.

L'importo delle penalità verrà addebitato separatamente dal canone, mediante versamento diretto alla Tesoreria Comunale.

Nel caso di mancato versamento entro il termine di 30 giorni la penalità verrà trattenuta sulla cauzione.

Art. 19 - Risoluzione

Nel caso di grave inadempimento e/o recidiva nell'inosservanza delle condizioni previste dalla presente locazione, compresa la mancata rispondenza a quanto indicato nell'offerta dal gestore, il Comune potrà risolvere il contratto di diritto.

Nel caso di incuria, negligenza o inerzia nella manutenzione ordinaria e nella sicurezza delle strutture di competenza del gestore che abbiano generato depauperamento dell'immobile il Comune provvederà ad assegnare un termine, determinato in relazione alla tipologia degli interventi manutentivi che devono essere eseguiti, per provvedere alla manutenzione. Scaduto il termine, senza che il gestore abbia provveduto a quanto richiesto, il Comune potrà dichiarare la risoluzione del contratto.

Vi è grave inadempimento qualora sia compromessa la qualità dei servizi ed in particolare nel caso di ripetuta o prolungata chiusura al pubblico imputabile al gestore.

Si considerano gravi trasgressioni quegli inadempimenti, diversi dai precedenti, che abbiano comportato l'applicazione di penali per la stessa fattispecie, se ripetuta per tre volte nel corso di un anno.

Inoltre il contratto potrà essere risolto in qualunque momento, con effetto immediato, per il mancato pagamento e o recidiva morosità nel pagamento del canone e delle somme dovuta a qualsiasi titolo al Comune, secondo quanto indicato nell'art. 4 e per anche una sola infrazione ad una delle clausole indicate nell'art. 5 e 7.

La risoluzione del contratto comporta l'incameramento del deposito cauzionale da parte del Comune, fatto salvo il diritto ad agire in giudizio per il riconoscimento degli eventuali danni subiti in conseguenza dell'inadempimento da parte del gestore.

Nel caso di apertura di procedura concorsuale o di amministrazione controllata il Comune di Trieste ha la facoltà di risolvere il contratto.

Nel caso di fallimento del gestore il presente contratto si intenderà ipse iure automaticamente risolto. Pertanto, salvo ogni altro diritto, l'immobile dovrà essere prontamente riconsegnato.

Art. 20 - Recesso anticipato

E' in facoltà del locatario recedere anticipatamente dalla presente locazione mediante lettera raccomandata da inviare almeno nove mesi prima.

Il recesso, nel caso in cui non venga rispettato il termine di preavviso, si configura come inadempimento e determina l'incameramento, da parte dell'Amministrazione comunale, della cauzione.

Art. 21 – Riconsegna dell'immobile

In caso di mancata o non totale riconsegna dei locali entro il termine stabilito dall'Amministrazione alla cessazione della locazione - a qualsiasi causa dovuta – il locatario sarà assoggettato al pagamento di una penale di Euro 100,00 per ogni giorno di ritardo.

Art. 22 – Tutela dei dati personali

Con la presentazione dell'offerta, il partecipante consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del d.Lgs. n. 196/2003, il quale verrà effettuato con le modalità e le esigenze strettamente correlate all'espletamento della gara.

Art. 23 – Spese contrattuali

Tutte le spese, imposte, tasse e diritti di segreteria inerenti e conseguenti al presente atto sono a completo carico del locatario.

Art. 24 – Controversie

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra il Comune e il locatario il foro competente sarà quello di Trieste.

Art. 25 - Domicilio e reperibilità

Il locatario elegge, agli effetti del presente contratto, domicilio in Trieste all'indirizzo indicato nell'offerta o a quello che si è impegnato a comunicare entro 15 giorni dall'aggiudicazione della presente gara, con recapito telefonico e con disponibilità di fax.

Il locatario o una persona da lui indicata dovrà essere sempre reperibile e dovrà fornire al Comune un numero di telefono cellulare.

Ogni successiva variazione, sempre nell'ambito del Comune di Trieste, dovrà essere comunicata con un preavviso di cinque giorni mediante lettera raccomandata.

Art. 26 - Rinvio

Per quanto espressamente non previsto e contemplato nel presente atto, le parti fanno rinvio alle disposizioni del Codice Civile.

Art. 27 – Iva

Il presente atto, soggetto ad IVA, va registrato soltanto in caso d'uso, ai sensi dell'art. 5, punto 2, del D.P.R. 26.04.1986, n. 131.

Parte seconda

Disposizioni per lo svolgimento del procedimento di gara

Art. 28 – Prescrizioni generali

La locazione d'azienda del Centro servizi alla produzione musicale – Casa della Musica, via Capitelli n. 3 verrà aggiudicata mediante gara, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa da espletarsi secondo le procedure previste nel relativo bando di gara ed alle condizioni di cui al presente atto.

Art. 29 – Soggetti ammessi

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti non aventi fini di lucro che siano in possesso dei requisiti minimi di carattere tecnico ed economico di ammissibilità qui di seguito riportati:

- iscrizione alla Camera di Commercio Industria, Artigianato, Agricoltura, ove prevista dalla disciplina relativa alla forma giuridica posseduta, per attività che consentano l'espletamento dei servizi oggetto del presente atto oppure statuto e atto costitutivo con oggetto conforme all'attività di cui alla presente gara;
- esperienza, almeno triennale, nel campo della didattica e dell'organizzazione musicale e nella realizzazione di manifestazioni culturali (concerti, rassegne, ecc.);
- fatturato realizzato negli anni 2009 – 2010 – 2011 non inferiore a Euro 100.000,00 al netto dell'iva.

Non possono essere presentate da uno stesso soggetto – pena l'esclusione dalla gara – più offerte, in qualunque forma.

Art. 30 – Presentazione dell'offerta

I concorrenti, a pena di esclusione, dovranno produrre la loro offerta in plichi, debitamente sigillati e controfirmata sui lembi di chiusura, indicanti la seguente scritta: **“Offerta per la gestione del Centro servizi alla produzione musicale – Casa della Musica, via Capitelli n. 3**

Il plico dovrà contenere, in tre buste distinte “A” , “B” e “C” , quanto di seguito indicato:

A) Documentazione amministrativa

Inserita in busta chiusa sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura con dicitura esterna “A) Documentazione amministrativa” dovrà contenere i seguenti documenti:

- 1) La ricevuta rilasciata comprovante l'avvenuto versamento del deposito cauzionale provvisorio da effettuarsi presso la Tesoreria comunale, il cui ammontare è pari al 2% dell'importo a base di gara. Detta cauzione può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa, ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 348 DD. 10.06.1982. Detto deposito viene restituito, a gara ultimata, ai concorrenti soccombenti, mentre all'aggiudicatario esso viene restituito dopo aver costituito il deposito cauzionale definitivo.
- 2) lo schema dell'atto di locazione debitamente firmato su ciascuna pagina dal legale rappresentante per completa accettazione.
- 3) l'attestazione di presa visione dell'immobile ove ha sede il Centro Servizi alla produzione musicale – Casa della Musica, via Capitelli n. 3 che verrà rilasciata al concorrente da parte dei responsabili comunali incaricati delle visite, dopo effettuato il sopralluogo.
- 4) Dichiarazione da rendere ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n 445, accompagnata almeno da fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità, sottoscritta dal legale rappresentante indicante:
 - quanto specificatamente richiesto nel bando a cui si rinvia ed inoltre:
 - a) denominazione, forma giuridica, sede legale, oggetto, data d'inizio dell'attività
 - b) iscrizione alla Camera di Commercio Industria, Artigianato, Agricoltura, ove prevista dalla disciplina relativa alla forma giuridica posseduta, per attività che consentano l'espletamento dei servizi oggetto del presente atto oppure statuto e atto costitutivo con oggetto conforme all'attività di cui alla presente gara;
 - c) che il soggetto non ha finalità di lucro;
 - d) il possesso di un' esperienza minima triennale (maturata nel triennio 2010- 2011 – 2012) nell'attività nel campo della didattica e dell'organizzazione musicale e nella realizzazione di manifestazioni culturali (concerti, rassegne, ecc.);
 - a) di aver sviluppato un fatturato complessivo nel triennio 2009, 2010 e 2011 pari almeno ad Euro 100.000,00 al netto dell'iva;
 - b) di aver effettuato il sopralluogo (specificando la data) presso i locali di via Capitelli n.3 e di essere a conoscenza di tutte le condizioni locali, nonché di tutte le circostanze, generali e particolari, che possono influire sui costi e di aver giudicato tutte le variabili tali da consentire l'offerta presentata;
- 5) Copia dell'atto costitutivo e dello Statuto

B) Offerta tecnica

Inserirsi in busta chiusa sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura con dicitura esterna “B) Offerta tecnica”, dovrà contenere:

- a) Relazione descrittiva delle linee metodologiche di gestione del Centro Servizi alla Produzione Musicale – Casa della Musica che non potrà superare 3 facciate di un foglio A4

- b) Progetto di gestione del Centro servizi alla produzione musicale – Casa della Musica compilando il modulo allegato al presente atto (All. 3).
- c) Esperienza tecnica specifica compilando il modulo allegato al presente atto (All. 3).

C) Offerta economica

Inserita in busta chiusa sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura con dicitura esterna “C) Offerta economica” debitamente bollato e sottoscritto dal legale rappresentante dovrà contenere l’indicazione in cifre e in lettere del canone annuo netto offerto pari o superiore all’importo posto a base di gara di **Euro 17.280,00 + I.V.A.**

Art. 32 – Criteri di aggiudicazione

Il Comune di Trieste nominerà una commissione che valuterà le offerte prendendo in considerazione i seguenti elementi:

A. – Progetto di gestione del Centro Servizi alla Produzione Musicale – Casa della Musica: Massimo punti 55 così suddiviso:

- a) Relazione descrittiva contenente le linee metodologiche di gestione del Centro Servizi alla Produzione Musicale – Casa della Musica: **massimo punti 5**
- b) Numero corsi di musica per i bambini fino a 10 anni con specificazione del genere: **massimo punti 10**
- c) Numero corsi di musica per ragazzi/adulti con specificazione del genere: **massimo punti 10**
- d) Numero attività per bambini fino ai 10 anni con specificazione del genere: **massimo punti 5**
- e) Numero di altre attività da realizzare all’interno della struttura per i ragazzi/giovani (11- 30 anni) con specificazione del genere: **massimo punti 5**
- f) Numero di altre attività realizzate all’interno della struttura per adulti con specificazione del genere: **massimo punti 5**
- g) Numero di iniziative da proporre alle scuole specificando la tipologia della proposta: **massimo punti 5**
- h) Numero di servizi aggiuntivi offerti ai giovani (fino a 30 anni) e alle associazioni che utilizzano lo studio di registrazione con specificazione della tipologia: **massimo punti 5**
- i) Numero iniziative proposte a titolo gratuito a favore del Comune di Trieste (che non prevedano un prezzo neppure nei confronti degli utenti) da realizzarsi al di fuori del Centro servizi alla produzione musicale – Casa della musica (ad esempio nelle piazze cittadine o sedi museali ed espositive comunali) con specificazione della tipologia: **massimo punti 5**

B. - Esperienza tecnica specifica: massimo punti 25

- a) Numero collaborazioni realizzate negli ultimi tre anni (2010 – 2011 – 2012) con altre realtà musicali indicando le relative strutture: **massimo punti 5**
- b) Numero convenzioni o altre forme di collaborazione documentabili in forma scritta con Enti pubblici o privati concluse negli ultimi tre anni (2010 – 2011 – 2012): **massimo punti 5**
- c) Numero corsi di musica attivati negli anni 2007 – 2008 – 2009: **massimo punti 6**
- d) Numero concerti direttamente organizzati negli anni 2007 – 2008 – 2009: **massimo punti 6**
- e) Numero delle registrazioni effettuate negli anni 2007 – 2008 – 2009: **massimo punti 3**

C. – Canone annuo di concessione : massimo punti 20

Il punteggio dell'elemento A. – Progetto di gestione del Centro Servizi alla Produzione Musicale – Casa della Musica viene dato dalla somma dei punteggi attribuiti nel seguente modo:

- Il punteggio per l'elemento a) del progetto di gestione è dato dalla media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari moltiplicata per il punteggio massimo attribuibile
- Il punteggio per l'elemento b) del progetto di gestione verrà attribuito assegnando 0,25 punti per ogni corso di musica indicato completo della specificazione del genere fino ad un massimo di 10 punti
- Il punteggio per l'elemento c) del progetto di gestione verrà attribuito assegnando 0,25 punti per ogni corso di musica indicato completo della specificazione del genere fino ad un massimo di 10 punti
- Il punteggio per l'elemento d) del progetto di gestione verrà attribuito assegnando 0,5 punti per ogni attività indicata completa della specificazione del genere fino ad un massimo di 5 punti
- Il punteggio per l'elemento e) verrà attribuito assegnando 0,5 punti per ogni attività indicata completa della specificazione del genere fino ad un massimo di 5 punti
- Il punteggio per l'elemento f) verrà attribuito assegnando 0,5 punti per ogni attività indicata completa della specificazione del genere fino ad un massimo di 5 punti
- Il punteggio per l'elemento g) verrà attribuito assegnando 0,5 punti per ogni iniziativa indicata completa della specificazione della tipologia fino ad un massimo di 5 punti
- Il punteggio per l'elemento h) verrà attribuito assegnando 0,5 punti per ogni servizio aggiuntivo offerto completo della specificazione della tipologia fino ad un massimo di 5 punti
- Il punteggio per l'elemento i) verrà attribuito assegnando 0,5 punti per ogni iniziativa che si propone di realizzare a titolo gratuito a favore del Comune di Trieste fino ad un massimo di 5 punti

Il punteggio dell'elemento B. – Esperienza tecnica specifica viene dato dalla somma dei punteggi attribuiti nel seguente modo:

- Il punteggio per l'elemento a) verrà attribuito assegnando 0,5 punti per ogni collaborazione indicata completa della specificazione delle strutture coinvolte fino ad un massimo di 5 punti
- Il punteggio per l'elemento b) verrà attribuito assegnando 0,5 punti per ogni convenzione o altra forma di collaborazione conclusa con Enti pubblici e privati documentabile in forma scritta fino ad un massimo di 5 punti
- Il punteggio per l'elemento c) verrà attribuito assegnando 0,25 punti per ogni corso di musica indicato completo della specifica del genere fino ad un massimo di 6 punti
- Il punteggio per l'elemento d) verrà attribuito assegnando 0,25 punti per ogni concerto indicato con la specifica del titolo ed anno fino ad un massimo di 6 punti
- Il punteggio per l'elemento e) verrà attribuito assegnando 0,25 punti per il numero delle registrazioni indicate con specifica dell'anno e del soggetto che ha effettuato la registrazione fino ad un massimo di 3 punti

Con riferimento all'elemento C.- Canone annuo di concessione il punteggio verrà attribuito in base alla seguente formula:

$$P = \frac{PM \times O_i}{O_{max}}$$

Dove

P = punteggio da attribuire

PM = punteggio massimo attribuibile

O_i = Offerta considerata

O_{max} = Offerta più alta

L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che avrà conseguito complessivamente il punteggio più alto sommando quanto attribuito per gli elementi A.+ B.+C.

Si precisa che si terrà conto di n. 3 decimali, con arrotondamento della terza cifra decimale all'unità superiore se il quarto decimale sarà pari o superiore a cinque e all'unità inferiore, se inferiore a cinque.

In caso di offerte pari si procederà all'esperimento di miglioramento del canone annuo, secondo quanto disposto dall'art. 77 del R.D. 23.05.1924, n.827, anche in presenza di uno solo dei pari offerenti (a mezzo di legale rappresentante o persona da questi espressamente delegata con poteri di esprimere il miglioramento dell'offerta).

Si procederà all'aggiudicazione, anche in presenza di una sola valida offerta, purchè sia raggiunto il punteggio minimo di 60 punti.

Non sono ammesse offerte in ribasso.