



**COMUNE DI SAUZE  
D'OULX**  
Area Servizi Manutentivi  
Patrimonio Ambiente ed  
Energia



**CINEMA SAYONARA**  
**CAPITOLATO DI GESTIONE**

IL RESPONSABILE  
DELL'AREA SERVIZI MANUTENTIVI, PATRIMONIO, AMBIENTE ED ENERGIA  
Arch. Serena ALBIS

### **Art. 1 - OGGETTO**

Il complesso comunale denominato "Cinema Sayonara", sito nel Comune di Sauze d'Oulx, in via Monfol 23, distinto al Catasto al Foglio n. 4, mapp.le 160, sub. 66 e risulta così composto:

Il complesso è costituito da una sala cinematografica, posta al piano primo interrato, da 198 posti (platea con 196 posti a sedere e due spazi dedicati ai diversamente abili), da locali accessori al piano primo interrato, limitrofi alla platea (cabina proiezione, anticabina con un wc di servizio, due locali deposito oltre alla via di fuga longitudinale alla sala di proiezione, dove sono ubicate le uscite di emergenza della sala), dall'ingresso (composto da biglietteria, servizi igienici per gli utenti e area eventualmente da adibire a minibar), dell'area esterna di pertinenza al lotto condominiale del cinema.

L'accesso principale al cinema avviene da via Monfol, transitando su un'area condominiale.

L'immobile è inserito in un condominio.

Il tutto viene concesso in uso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante dall'apposito verbale di consistenza, che verrà redatto in contraddittorio tra un rappresentante dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sauze d'Oulx e l'aggiudicatario.

Tutte le attrezzature di produzione video e diffusione sonora presenti, schermo compreso, oltre alle poltroncine ubicate in platea sono comprese nella locazione; in particolare Il Comune è proprietario dell'immobile e delle attrezzature di seguito elencate:

- Un proiettore completo di raddrizzatore e lanterna con specchio (dicroico lampada da 1600 w) per pellicole da 35 mm;
- Un videoproiettore per cinema digitale 2D e 3D con lampada Xenon da almeno 4 Kw;
- Sistema 3D Attivo XpanD completo di occhiali;
- Un server cinema certificato DCI;
- Uno Schermo cinematografico motorizzato microforato di m 7,00 x 4,00;
- 3 casse acustiche retroschermo da 600w a doppio woofer da 15" e tromba corta;
- Una cassa subwoofer da 800w con woofer da 18", sistema bass reflex;
- 12 casse acustiche surround da 150w con woofer da 10" e driver per acuti;
- Un processore audio cinematografico DTS Digital XD;
- 4 finali di potenza da 600W per canale stereo;
- 196 poltrone con sedile ribaltabile, portabicchiere, omologate in idonea classe di resistenza al fuoco;

La sala risponde alla normativa vigente.

Ogni eventuale opera di adeguamento necessaria a rendere utilizzabili le strutture dovrà essere effettuata ad esclusive cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione del Comune, e senza alcun diritto di rivalsa nei confronti del Comune medesimo. La gestione dei locali e delle relative pertinenze sarà regolata secondo le modalità, i tempi e le singole prestazioni particolari del presente capitolato.

### **Art. 2 - PREZZO MINIMO A BASE D'ASTA, DURATA DEL CONTRATTO E CORRISPETTIVI**

La gestione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dalla data di consegna dei locali risultante dal verbale di consegna, ovvero dalla data di sottoscrizione del contratto (qualora la stipula intervenga prima della consegna dei locali), rinnovabile per ulteriori 6 (sei).

Il canone annuo a base d'asta è fissato in € 100,00 (Euro cento/00) oltre I.V.A., e dovrà essere corrisposto in una unica soluzione, mediante bonifico bancario, al momento della consegna dei locali;

Saranno prese in considerazione soltanto offerte in aumento. Saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario tutte le spese per l'organizzazione e l'esercizio dell'attività, quelle per le utenze, le spese condominiali,

nonché quelle relative alla manutenzione ordinaria dei locali. Non sono compresi nel corrispettivo gli oneri fiscali inerenti all'esercizio delle attività esercitate, di qualunque natura esse siano, i quali saranno tutti a carico dell'aggiudicatario.

In caso di ritardato pagamento, oltre il quindicesimo giorno del mese successivo alla scadenza, verranno addebitati interessi di mora pari al 5% dell'importo mensile del canone.

All'aggiudicatario competono tutti i proventi derivanti dalla gestione della struttura nonché dall'attivazione di tutti i servizi accessori consentiti dal Capitolato.

### **Art. 3 - RINNOVO DEL CONTRATTO**

Il rinnovo o la proroga del contratto potranno essere concessi esclusivamente nel caso in cui le normative vigenti al momento della scadenza contrattuale consentissero tale istituto.

L'aggiudicatario è tenuto comunque ad assicurare, ove necessario, la gestione delle strutture anche oltre i termini sopra indicati per un periodo di tempo comunque non superiore a sei mesi, alle stesse condizioni previste dal capitolato su semplice richiesta del Comune.

### **Art. 4 – ALLESTIMENTI**

L'aggiudicatario avrà a disposizione le seguenti dotazioni, che devono considerarsi quale allestimento minimo:

- Un proiettore completo di raddrizzatore e lanterna con specchio (dicroico lampada da 1600 w) per pellicole da 35 mm;
- Un videoproiettore per cinema digitale 2D e 3D con lampada Xenon da almeno 4 Kw;
- Sistema 3D Attivo XpanD completo di occhiali;
- Un server cinema certificato DCI;
- Uno Schermo cinematografico motorizzato microforato di m 7,00 x 4,00;
- 3 casse acustiche retroschermo da 600w a doppio woofer da 15" e tromba corta;
- Una cassa subwoofer da 800w con woofer da 18", sistema bass reflex;
- 12 casse acustiche surround da 150w con woofer da 10" e driver per acuti;
- Un processore audio cinematografico DTS Digital XD;
- 4 finali di potenza da 600W per canale stereo;
- 196 poltrone con sedile ribaltabile, portabicchiere, omologate in idonea classe di resistenza al fuoco;
- Sistema informatizzato di emissione titoli di accesso e abbonamenti (sistema che dovrà essere omologato dall'Agenzia delle Entrate);

### **Art. 5 – MIGLIORIE**

L'aggiudicatario potrà realizzare opere di miglioria a sua esclusiva cura e spese, previa approvazione e autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, il concessionario è tenuto a rimuoverle immediatamente a proprie spese, qualora il concedente dichiara di non volerle ritenere, prevedendosi altrimenti la sanzione di dichiarazione di decadenza. L'Amministrazione Comunale si riserva tuttavia, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà, in ragione della gravità del fatto o del ripetersi di realizzazioni abusive, di adottare provvedimenti che potranno portare fino alla revoca del contratto.

Tutte le opere di miglioria dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale; a tale scopo sarà necessario procedere alla redazione e presentazione di un elaborato grafico e di un computo metrico estimativo redatto secondo le voci del vigente prezzario regionale.

L'acquisizione di permessi ed autorizzazioni relative alle opere di miglioria da apportare alle strutture rimane a totale carico dell'aggiudicatario.

Resta inteso che per le opere di miglioria eseguite dal concessionario alcuna indennità verrà corrisposta da parte dell'Amministrazione al termine del rapporto contrattuale.

#### **Art. 6 - CONSEGNA E RILASCIO DELL'IMMOBILE – ADEMPIMENTI CONNESSI**

La struttura turistica ricettiva verrà consegnata all'aggiudicatario nello stato di cui al verbale di consistenza del giorno di consegna, a firma del rappresentante del Comune di Sauze d'Oulx stesso. Alla scadenza del contratto verrà redatto analogo verbale: in tale atto sarà documentato lo stato di consegna e rilascio dei locali. La responsabilità della custodia del complesso affidato permane a carico dell'aggiudicatario fino a quando non venga redatto il relativo verbale di rilascio.

#### **Art. 7 - INAGIBILITÀ DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE A LAVORI**

In qualunque momento il Comune di Sauze d'Oulx, previ accordi preventivi con l'aggiudicatario e con preavviso di almeno gg. 60 consecutivi da notificarsi a mezzo lettera raccomandata A.R., potrà apportare ai locali oggetto dell'affidamento, tutte le modifiche, gli ampliamenti e le migliorie che riterrà opportune e necessarie. Qualora per l'esecuzione di tali opere e per qualunque altro motivo ascrivibile al Comune il complesso concesso, o parte di esso, dovesse essere reso o rimanere inagibile in tutto o in parte, nessuna indennità o compenso e per nessun titolo o motivo potranno essere richiesti dall'aggiudicatario.

#### **Art. 8 - SUBCONCESSIONE**

Sono tassativamente e formalmente vietati, senza autorizzazione del Comune: ogni forma di subconcessione del contratto, subaffitto o qualunque altra forma di utilizzo da parte di terzi, di tutto o di una sola parte della struttura- la cessione operata con qualsiasi forma della gestione della struttura. il mancato Rispetto delle norme del presente articolo costituisce esplicito motivo che causa di immediata decadenza della concessione.

#### **Art. 9 - RESPONSABILITÀ E GARANZIE**

L'aggiudicatario dovrà accollarsi ogni responsabilità sia di natura civile che penale in merito a danni, causati da terzi o dall'aggiudicatario stesso, alle strutture, a persone e cose comunque avvenuti nel corso della gestione. Ai fini della copertura dei rischi di cui al presente affidamento, l'aggiudicatario deve presentare, prima della sottoscrizione del contratto una o più polizze assicurative, con massimale minimo di € 3.000.000,00 (tremilioni/00) a copertura di:

- tutti i rischi derivanti dallo svolgimento dell'attività esercitata, incendi, scoppi, fughe di gas, allagamenti d'acqua e responsabilità del proprietario verso terzi, presso una primaria Società Assicuratrice, con l'obbligo di trasmettere al Comune, il relativo contratto e le ricevute di pagamento dei premi;
- tutti i danni che al gestore possano derivare dal fatto, omissione o colpa di tutti i suoi collaboratori, dipendenti ed autonomi, e degli ospiti della struttura, nonché per eventuali atti vandalici che dovessero arrecarsi alla struttura di cui trattasi.

Deposito cauzionale di € 25.000 da rilasciarsi tramite versamento presso la Tesoreria Comunale o mediante fidejussione bancarie a titolo di responsabilità in caso di inadempimento agli obblighi derivanti a seguito di affidamento della concessione e per la copertura dei danni derivati alle attrezzature consegnate.

Le fidejussioni bancarie e/o polizze assicurative dovranno essere incondizionate, prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la immediata operatività entro quindici giorni su semplice richiesta scritta della committente.

#### **Art. 10 - UTILIZZO DELLE STRUTTURE E DISCIPLINA DELLA GESTIONE**

L'immobile, previo adeguamento ed ottenimento delle necessarie autorizzazioni, potrà essere adibito per esercizio di una o più delle seguenti attività aperte anche all'utenza esterna: bar, ristorazione, centro ludico-sportivo, intrattenimento e svago, fermo restando l'obbligo, da parte del concessionario, di redazione di eventuali pratiche edilizie autorizzative e l'obbligo di acquisizione di tutti i nulla-osta necessari. L'aggiudicatario provvederà all'eventuale integrazione degli arredi esistenti, agli arredi specifici ed ai beni mobili legati all'esercizio dell'attività. Tali arredi - oltre a quelli presenti di proprietà comunale - sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario medesimo, rimarranno alla cessazione del periodo di gestione, di esclusiva proprietà del gestore, che provvederà a sua cura e spese alla rimozione immediata, onde lasciar liberi i locali da persone e cose. L'Amministrazione comunale ha peraltro facoltà di rilevare il materiale in tutto o in parte, alla scadenza, corrispondendo il minor prezzo tra quello di acquisto, diminuito della quota di ammortamento, secondo le vigenti disposizioni fiscali, ed il valore di mercato al momento del rilevamento. È consentito all'interno della struttura un uso temporaneo diverso per lo svolgimento di manifestazioni culturali e ricreative, premiazioni sportive etc... L'Amministrazione Comunale auspica il versatile utilizzo della struttura tenuto conto delle peculiarità legate alla località turistica. Al termine della gestione l'edificio tornerà alla libera disponibilità dell'Ente, senza che il gestore abbia nulla a pretendere per le spese eventualmente sostenute per la sistemazione delle strutture e degli impianti per un uso diverso dall'edificio ricettivo. È altresì esclusa ogni forma di rimborso spese a qualsiasi titolo, compresa la buonuscita, ecc.

Le spese di manutenzione ordinaria e di risistemazione per l'avvio della struttura, sono a totale carico del gestore. Esse, comunque, non costituiscono in alcun modo migliorie agli impianti. Il gestore si impegna a prendere in custodia l'impianto dalla sottoscrizione del contratto o dal verbale di consegna anticipata, ed a curarne la sistemazione, la manutenzione e la gestione nel rigoroso rispetto delle norme di legge, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, l'igiene, l'agibilità e la corretta funzionalità; a pagare le spese condominiali; a volturare, a suo nome, le forniture di acqua, gas, energia elettrica, spese di competenza, tassa rifiuti, a pagare tutte le spese relative alla revisione periodica degli estintori, degli impianti di emergenza ed evacuazione, (comprese le manutenzioni annuali e le verifiche biennali), impianto di messa a terra, impianto termico, etc.. Il personale addetto deve essere regolarmente assunto secondo i contratti di categoria vigenti, e devono essere versati regolarmente i contributi previdenziali ed assistenziali.

#### **Art. 11 - OBBLIGHI A CARICO DELL' AGGIUDICATARIO**

Rimangono a carico dell'Aggiudicatario, oltre a quanto altrove previsto nel Bando e nel presente Capitolato, gli oneri seguenti:

- mantenere in buono stato e pienamente funzionante il fabbricato per il quale al momento della consegna verrà steso apposito verbale e a restituirlo nelle medesime condizioni in cui è stato consegnato salva la normale usura conseguente all'utilizzo dichiarandosi consapevole che l'Ente proprietario utilizzerà per eventuali danni o ammanchi la cauzione prestata;
- garantire, a proprie spese, la manutenzione ordinaria e i controlli periodici (es.: sistema antincendio, impianto di riscaldamento, messa a terra, impianto idrico) degli immobili, dei beni ad essi connessi e delle aree attigue di pertinenza, ed a consentire l'effettuazione da parte del Comune di quelle straordinarie, inclusa la possibilità di realizzare ulteriori interventi;
- assicurare la pronta riparazione dei beni danneggiati a seguito di condotte negligenti e/o imprudenti imputabili all'aggiudicatario stesso ed a sostituire i beni che deperiscono o divengono inservibili per il non corretto utilizzo degli stessi;
- mantenere costantemente in ordine le aree esterne al fabbricato e a garantirne la fruizione da parte del pubblico in condizioni di sicurezza, assicurando in particolare la fruibilità delle vie di esodo interne alla sala ed esterne fino alla strada pubblica;
- integrare impianti, materiali e attrezzature eventualmente necessari per la corretta gestione del servizio (elementi di arredo, attrezzature per il servizio cassa, apparecchiature per la proiezione,

ecc...), comunicando preventivamente all'Amministrazione comunale l'intervento ed ottenere l'assenso;

- provvedere alla pulizia, custodia e vigilanza dei locali, delle attrezzature e dei materiali in esso contenuti o che ivi saranno collocati;
- utilizzare materiali, detersivi, detergenti, sanificanti che non siano classificati come tossici o cancerogeni, e comunque non siano pericolosi per la salute e per l'ambiente;
- osservare scrupolosamente le norme vigenti o che in prosieguo dovessero essere emanate, sia in materia di sale cinematografiche, in materia igienico-sanitaria sia per la prevenzione degli infortuni e degli incendi, per tutto il complesso;
- provvedere alla richiesta ed ottenimento delle eventuali autorizzazioni amministrative obbligatorie per legge per il regolare funzionamento della struttura;
- garantire la continuità della gestione ed il livello qualitativo dei servizi alle condizioni indicate in sede di gara;
- provvedere al regolare pagamento di tutti gli oneri, permessi, tariffe e tasse riguardanti il funzionamento della struttura;
- adottare tutte le misure utili e necessarie a garantire un agevole e sicuro accesso ai locali (incluso lo sgombero della neve limitatamente alle aree esterne di competenza, agli accessi pedonali, carrabili, ed ai percorsi esterni dalle uscite di sicurezza fino alla strada pubblica), anche da parte dei disabili;
- nei giorni di apertura il gestore dovrà effettuare almeno uno spettacolo cinematografico;
- garantire l'utilizzo gratuito della sala cinematografica a favore del Comune di Sauze d'Oulx (comprensivo dell'opportuna assistenza tecnica per l'utilizzo della struttura) senza alcun onere e spesa a carico dello stesso, per 12 giorni all'anno, con esclusione del periodo dal 25 dicembre al 2 gennaio; per eventuali utilizzi eccedenti i 12 giorni, il Comune corrisponderà al gestore l'importo forfettario di € 500,00 (cinquecento/00) per ogni giorno di ulteriore utilizzo con a carico del gestore le pulizie ed €1.500,00 (millecinquecento/00) per ogni giorno di utilizzo, con a carico del gestore le pulizie, ricadente tra il 25 dicembre e il 2 gennaio; nell'ambito di tale utilizzo il gestore dovrà provvedere alla custodia e vigilanza dei locali, delle attrezzature e dei materiali in esso contenuti o che ivi saranno collocati, fornendo adeguata assistenza al personale incaricato dello svolgimento delle manifestazioni;
- garantire la disponibilità e l'utilizzo gratuito dell'area esterna di pertinenza al Cinema Sayonara per eventuali servizi logistici comunali, a condizione che lo stesso utilizzo non ostacoli le vie di esodo dalle uscite di sicurezza della sala cinematografica;
- mantenere costantemente puliti i locali e gli impianti atti a salvaguardare dal punto di vista sanitario gli utenti, mediante pulizia giornaliera di tutti i locali fruibili dal pubblico, ponendo particolare attenzione alla disinfezione dei servizi igienici;
- ottenere tutti i permessi commerciali Comunali e non, necessari per la vendita di prodotti complementari all'attività di sala cinematografica (vendita pop-corn, bibite, installazione distributori automatici, ecc.);
- dichiararsi consapevole che il mancato rispetto anche di una sola delle condizioni di cui sopra comporterà la rescissione del contratto con effetto immediato dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune a mezzo raccomandata A.R.

Il Tributo sui rifiuti – Tari è dovuto in riferimento al periodo di apertura, così come risulta da relativa documentazione.

Il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità per rapporti di lavoro o prestazioni d'opera poste in essere per qualsiasi motivo tra l'Aggiudicatario e terzi. È fatto obbligo all'Aggiudicatario di provvedere alla voltura degli impianti di erogazione luce, acqua, teleriscaldamento, gas, tassa rifiuti, nonché al pagamento delle

relative utenze, comprese le spese condominiali per la gestione ordinaria. Il mancato adempimento degli obblighi di cui al presente articolo, ed in generale di quelli previsti dal bando e dal capitolato, comporteranno la risoluzione del rapporto per inadempimento, oltre l'eventuale risarcimento del danno.

#### **Art. 12 - OBBLIGHI A CARICO DEL COMUNE DI SAUZE D'OULX**

Rimangono a carico dell'Amministrazione comunale di Sauze d'Oulx, eventuali manutenzioni di natura straordinaria.

#### **Art. 13 - PERSONALE**

Il personale utilizzato all'interno del complesso deve essere in possesso di adeguati titoli e/o competenze professionali. Il personale di cui sopra può coincidere in tutto o in parte con il titolare o i titolari della ditta Aggiudicataria o essere dipendente. L'Aggiudicatario deve garantire che il personale che opera nei locali sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzioni infortuni, igiene sul lavoro, assicurazione contro gli infortuni ed ogni quant'altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento.

L'aggiudicatario può impegnare a sue spese collaboratori per la migliore offerta di servizi e/o di attività nell'ambito della struttura data in gestione.

#### **Art. 14 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

In caso di inadempimento a quanto disposto nel presente Capitolato o nel Bando di gara, il Comune potrà dichiarare, previa diffida, la decadenza dell'Aggiudicatario con effetto immediato, salvo comunque il diritto di risarcimento danni.

Il Comune di Sauze d'Oulx vigilerà sull'andamento della gestione del servizio con ampia facoltà e nei modi ritenuti più idonei senza che ciò comporti alcuna assunzione di responsabilità in merito all'espletamento dei servizi inerenti alla gestione.

Il contratto di affidamento della gestione potrà essere risolto anticipatamente con il consenso di entrambe le parti e previa concordata regolamentazione dei reciproci rapporti di dare/avere.

Qualora l'Aggiudicatario intenda recedere dal presente rapporto prima della scadenza, dovrà dare un preavviso di almeno sei mesi.

Il Comune di Sauze d'Oulx potrà risolvere il contratto per una delle seguenti cause risolutive espresse:

- a) ripetute gravi violazioni degli obblighi contrattuali inerenti gravi carenze manutentive dei locali e degli impianti, contestate per iscritto al gestore e non regolate nemmeno in seguito a diffida formale della Stazione appaltante;
- b) arbitrario abbandono, da parte dell'aggiudicatario, dei servizi oggetto del contratto;
- c) fallimento dell'aggiudicatario, concordato preventivo et similia;
- d) cessione, senza il consenso della Stazione appaltante, degli obblighi relativi al contratto;
- f) inadempimenti che abbiano comportato l'applicazione da parte del Comune di Sauze d'Oulx, in uno stesso anno, di almeno n. 2 penali.

Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa importanza ai sensi dell'art 1455 c.c.

Dalla comunicazione della risoluzione, il Comune di Sauze d'Oulx subentrerà all'aggiudicatario nella gestione del contratto e avrà diritto di rientrare in possesso dei locali e beni oggetto del contratto, onde affidare il servizio ad altra Ditta.

Il Comune di Sauze d'Oulx potrà addebitare all'aggiudicatario inadempiente la eventuale maggior spesa sostenuta per il nuovo affidamento, mediante prelievo dal deposito cauzionale e, ove questo fosse insufficiente, su eventuali crediti dell'aggiudicatario, senza pregiudizio dei diritti dell'Amministrazione su altri beni dell'aggiudicatario stesso.

L'esecuzione in danno non esime comunque l'aggiudicatario dall'obbligo di risarcimento di eventuali ulteriori danni.

L'affidamento a terzi dovrà comunque essere comunicato all'aggiudicatario inadempiente mediante raccomandata A.R., con indicazione dei nuovi termini di esecuzione del servizio affidato nonché dei relativi importi.

#### **Art. 15 - DOMICILIO ELETTO E CONTROVERSIE**

Le parti eleggeranno domicilio: il Comune, presso la propria sede; l'Aggiudicatario, presso la struttura da gestire, sita in via Monfol 23.

Per ogni controversia, sarà ritenuta competente l'Autorità Giudiziaria ordinaria competente del Foro di Torino.

#### **Art. 16 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese, i diritti, le imposte e le tasse inerenti la stipula del contratto, nonché quelle relative alle registrazioni annuali, sono a totale carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

SAUZE D'OULX, 15/05/2025

IL RESPONSABILE  
Dell'Area Servizi Manutentivi, Patrimonio, Ambiente, Energia  
Arch. Serena ALBIS