



**CAPITOLATO PER LA
CONCESSIONE IN USO DI LOCALE DENOMINATO "BAR COCCIA"
UBICATO NELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' COMUNALE
TEATRO COCCIA**

PARTE II – INTERVENTI TECNICI

PREMESSA - IMMOBILE TEATRO COCCIA - DICHIARAZIONE D'INTERESSE CULTURALE

Nel 1963 il complesso immobiliare denominato "Teatro Coccia" è stato definito "Monumento d'interesse nazionale" e sottoposto al vincolo ai sensi D. Lgs.vo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio con la seguente motivazione: *“costituisce un tipico esempio di architettura della fine del secolo XIX, nel quale la chiarezza distributiva del disegno e la semplicità decorativa degli ornati delle facciate lungo le vie, quali le eleganti lesene con sobri capitelli di gusto neoclassico e gli aggettanti cornicioni a mensole scannellate, caratterizzano, con il porticato poggiate su possenti colonne in pietra, le partiture architettoniche scandite secondo ritmi di ispirazione neoclassica. Lievi sono, nonostante le successive parziali modifiche, gli ambienti interni che fanno strutturalmente parte inscindibile dell'intero fabbricato che comprende il teatro Coccia.”*

Il Decreto Ministeriale di istituzione del vincolo storico artistico è stato promulgato in data 22 febbraio 1963 ed è stato trasmesso al Sindaco del Comune di Novara con nota n. 0960 da parte della Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte in data 25.03.1962 con preghiera di notificarlo in via amministrativa alla Società del Teatro Coccia e per essa al suo Presidente. La procedura di istituzione del vincolo si è conclusa con Decreto Ministeriale 12.11.1969, quale conferma della precedente formalità del 1963, trascritto alla Conservatoria di Novara in data 09.02.1970.

Nonostante il Decreto sia solo del 1963 esistono corrispondenze antecedenti tra la proprietà e la Soprintendenza a partire dal 1928, data in cui la Regia Soprintendenza di Arte Medioevale e Moderna per il Piemonte approvò, previo parere del Ministero della Pubblica Istruzione, la so-

praelevazione del teatro per la parte soprastante il palcoscenico per un migliore allestimento e rappresentazione degli spettacoli e per la sicurezza del teatro; ciò a dimostrazione del peculiare valore storico e culturale del bene.

Il Bar caffetteria denominato “Bar Coccia” è una porzione immobiliare dell’intero complesso architettonico nato come attività complementare al servizio dell’attività culturale.

DESCRIZIONE LOCALI

I locali in oggetto sono ubicati nell’angolo nord ovest del complesso edilizio denominato “Teatro Coccia” e occupano parzialmente il piano interrato con magazzini e locali di deposito funzionali all’attività, il piano terra, con accesso diretto dal portico principale di via Rosselli, con la sala-bar, cucina e ripostiglio. Dal locale del piano terra, attraverso una scala a vista, si accede al mezzanino-soppalco che ospita un’ulteriore sala della caffetteria, un piccolo locale di servizio, servizi igienici con antibagno. Attraverso una scala chiusa si accede al primo piano sul quale sono dislocati altri locali, un servizio igienico ed una saletta ristorante che da sulla terrazza prospettante Piazza Martiri. La superficie dei locali è di: mq. 249 di somministrazione e mq. 349 di servizio. Non sono presenti manufatti conformi alla normativa di abbattimento delle barriere architettoniche. E’ a cura del Concessionario provvedere direttamente, e senza che questo costituisca onere per il Comune, a mettere in atto tutto quanto eventualmente occorra per rendere conformi i locali alle vigenti normative anche di somministrazione alimenti e bevande ed a mantenerle in tale stato.

Art. 1 - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi relativi al progetto presentato dal Concessionario di sistemazione dei locali e di adeguamento alle normative vigenti (tecnico edilizie, impiantistiche, acustiche, igienico sanitarie, di abbattimento delle barriere architettoniche, di somministrazione pasti) di allestimento e dovranno essere eseguiti entro massimo 90 giorni dalla loro approvazione da parte del Concedente e dall’ottenimento del relativo parere da parte degli organi preposti alla tutela del bene architettonico e al rilascio delle autorizzazioni necessarie per l’esercizio della attività. Qualora il Concessionario prevedesse per lo svolgimento della propria attività l’utilizzo di attrezzature con potenzialità superiori a 116kW dovrà osservare le prescrizioni del DPR 151/2011 sulle normative antincendio.

Qualora il Concessionario fosse inadempiente rispetto ai termini previsti dovrà avvisare tempestivamente il Concedente.

La proroga al termine di ultimazione degli interventi è concessa su precisa richiesta dello stesso da presentarsi prima della scadenza del termine di ultimazione fissato ed in relazione a particolari difficoltà di esecuzione incontrate dal Concessionario.

Rimane l'obbligo al Concessionario di portare a termine tutte le opere iniziate anche se ciò dovesse avvenire oltre il termine sopra indicato.

La supervisione della realizzazione degli interventi, anche in relazione al rispetto dei requisiti previste dalle norme sulla sicurezza dei cantieri e dei luoghi di lavoro, verrà realizzata dalla Concedente, avvalendosi del supporto tecnico degli uffici comunali dediti a tale attività.

Art. 2 - ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del Concessionario:

- a) La redazione del Progetto di sistemazione, adeguamento, allestimento e la presentazione dell'istanza al Servizio Comunale ed all'ufficio territoriale competente (ASL, Soprintendenza e se del caso Vigili del Fuoco) preposti per il rilascio del titolo abilitativo; *il proponente è invitato ad allegare, in sede di presentazione della propria candidatura per l'ottenimento della concessione, elaborati grafici che consentano un'adeguata valutazione ed apprezzamento della progettualità che si intenderà realizzare nei locali oggetto di concessione;*
- b) La vigilanza e la responsabilità dei lavori previsti in progetto in osservanza alle normative tecnico edilizie ed impiantistiche vigenti;
- c) la redazione del cronoprogramma degli interventi;
- d) l'osservanza delle norme di sicurezza per l'esecuzione degli interventi, così come previsto dal D.Lgs 81/08 e s.mi. ed in particolar modo dell'art. 90 dello stesso decreto
- e) la consegna delle documentazioni e certificazioni previste dalle normative vigenti
- f) redazione di tavole as built e relativa documentazione fotografica digitale dei lavori eseguiti formalmente approvati dal Concessionario, in n° 2 stampe (1 copia per Fondazione Teatro Coccia ed una per Comune di Novara); analogo set documentale dovrà essere consegnato su supporto elettronico (cd/dvd/chiavetta usb) in formato *.dwg, *.jpg/tif e *.pdf.

Il Concessionario, in base alla tipologia degli interventi che intende realizzare, deve avvalersi di un professionista in possesso della specifica abilitazione professionale per la realizzazione del progetto e di un'impresa in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti in materia di

beni vincolati, per la realizzazione degli interventi previsti in progetto e nel piano di manutenzione.

Il Professionista incaricato deve essere in possesso di una polizza di responsabilità civile professionale.

Art. 3 - SPECIFICHE MODALITÀ E TERMINI DI COLLAUDO

Relativamente ai lavori, edili ed impiantistici, di sistemazione e di adeguamento dell'immobile alle norme di sicurezza deve essere redatto apposito documento di certificazione dei lavori eseguiti, che sarà compilato entro tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

È facoltà del Concessionario richiedere, prima dell'ultimazione dei lavori, il funzionamento parziale o totale delle opere da utilizzare. In tal caso si provvederà con un certificato di regolare esecuzione parziale per le opere da utilizzare. Il certificato di regolare esecuzione finale riguarda l'intera opera e dovrà tenere conto dei certificati di regolare esecuzione eventualmente previsti dalle vigenti disposizioni e/o collaudi in materia di strutture ed impianti.

Al termine della concessione dovrà essere eseguito apposito sopralluogo di verifica delle condizioni dell'immobile da parte del Concedente e verrà redatto apposito Verbale di ripresa in Consegna da parte del Concedente.

Art. 4 - PIANI PER LA SICUREZZA

Il Concessionario deve consegnare unitamente alla documentazione relativa al progetto esecutivo e comunque prima della consegna dei lavori un Piano di Sicurezza e Coordinamento o eventuale DUVRI nel caso non sia necessario produrre il PSC ed eventuale POS della ditta/e esecutrice/i dei lavori per le scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione del cantiere e nell'esecuzione dei lavori, da considerare come piano complementare di dettaglio del piano di sicurezza.

I contenuti minimi del piano di sicurezza operativo sono quelli previsti dall'Allegato XV comma 3 del Dlgs 81/08 e ss.mm.ii.

Il PSC e il POS o l'eventuale DUVRI dovranno fare parte integrante del contratto tra il Concessionario e l'impresa esecutrice dei lavori.

Il Concessionario stabilisce a carico delle imprese esecutrici l'obbligo di predisporre, prima dell'inizio dei lavori, il piano delle misure per la sicurezza fisica dei lavoratori nonché l'obbligo di osservare e far osservare al proprio personale gli obblighi in materia di sicurezza secondo le disposizioni vigenti in materia, in particolare la ditta dovrà rispondere di tutti gli oneri e gli ob-

blighi previsti dal D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. , rimane comunque l'obbligo per ciascun datore di lavoro, della valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori del decreto stesso, relativamente ai lavori previsti dal Concessionario.

Tale piano è messo a disposizione delle autorità competenti preposte alle verifiche ispettive di controllo dei cantieri.

Art. 5 - APPLICAZIONE DEL CONTRATTO COLLETTIVO NAZIONALE DI LAVORO PER GLI OPERAI

Il Concessionario prevede nel contratto da stipulare con la/e impresa/e costruttrice/i che, nell'esecuzione dei lavori, l'impresa/e si obbliga/no ad applicare integralmente le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro per gli operai dipendenti delle aziende industriali edili ed affini (ovvero dei contratti relativi alla corrispondente categoria attinente l'opera appaltata) e negli accordi locali integrativi dello stesso in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono i lavori suddetti.

Nel caso in cui gli interventi fossero eseguiti da parte di impresa artigiana la stessa potrà soddisfare gli oneri ora detti obbligandosi ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro per gli operai dipendenti delle imprese artigiane e negli accordi locali integrativi dello stesso per il tempo e nella località in cui si svolgono detti lavori.

Ove non siano stati localmente stipulati i predetti contratti integrativi per le imprese artigiane, queste si obbligano ad applicare il locale contratto integrativo stipulato per i lavoratori dell'industria edile, le clausole di questo prevalendo su eventuali clausole incompatibili del C.C.N.L. dei lavoratori delle imprese artigiane.

Le imprese si obbligano ad osservare integralmente gli oneri di contribuzione e di accantonamento inerenti alle Casse Edili ed agli Enti Scuola contemplati dagli accordi collettivi per industria edile. Tali obblighi potranno, in via alternativa, essere soddisfatti dalle imprese artigiane mediante contribuzioni ed accantonamenti a favore di Cassa Edile, se prevista, ed Enti Scuola Artigiani, se ed in quanto costituiti ed operanti a norma della contrattazione collettiva di categoria.

All'applicazione ed al rispetto dei contratti ed accordi predetti debbono obbligarsi anche le imprese eventualmente non aderenti alle associazioni di categoria stipulanti o che recedano da esse, ed indipendentemente dalla struttura e dimensione delle imprese stesse e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica e sindacale.

I suddetti obblighi vincolano l'impresa anche se non sia aderente alle associazioni di categoria stipulanti o receda da esse e indipendentemente dalla struttura e dimensione dell'impresa stessa e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica e sindacale, salva, naturalmente, la distinzione prevista per le imprese artigiane.

Tutti i dipendenti della ditta/e esecutrice/i sono tenuti ad osservare i regolamenti in vigore in cantiere, le norme antinfortunistiche proprie del lavoro in esecuzione e quelle particolari vigenti in cantiere, le disposizioni impartite dal piano della sicurezza e di coordinamento e dal Coordinatore per l'esecuzione dei lavori previsti nel Titolo IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

L'inosservanza delle predette condizioni costituisce per la ditta/e responsabilità, sia in via penale che civile, dei danni che, per effetto dell'inosservanza stessa, dovessero derivare al personale, a terzi.

Art. 6 - PIANO DELLE MANUTENZIONI

Il Concessionario dovrà presentare annualmente una relazione sulle attività manutentive svolte, sullo stato conservativo del bene immobiliare, sulle prestazioni e condizioni di esercizio con la specificazione di eventuali anomalie.