



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Servizio Gestione amministrativa del patrimonio

Registro scritture private

CONTRATTO DI CONCESSIONE DI LOCALE PER L'ESPLETAMENTO DI UN SERVIZIO EDUCATIVO E RICREATIVO DESTINATO AI BAMBINI IN ETÀ' PRESCOLARE ALL'INTERNO DELLA STRUTTURA DENOMINATA "SPAZIOARTE – CENTRO CIVICO "LIBERO BIAGI" - VIA MAESTRI DEL LAVORO

LE PARTI

- _____, che interviene al presente atto in rappresentanza del "Comune di Sesto San Giovanni", con sede in Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 20, codice fiscale 02253930156, nella sua qualità di _____, tale nominato con _____, autorizzato alla stipulazione dei contratti in forza di legge in relazione alla qualifica rivestita (d'ora in poi "Concedente" o "Amministrazione")

E
- _____ nato/a _____ a _____ il _____, in qualità di _____ in rappresentanza di _____ con sede legale in _____, C.F. E P.IVA _____ (d'ora in poi "Concessionario"), munito degli occorrenti poteri in forza di procura speciale in data _____ n. _____ di repertorio notaio _____, registrato _____ che si allega al presente atto;

PREMESSO CHE

- è intenzione dell'Amministrazione, in attuazione dei principi di sussidiarietà, cooperazione, efficacia, efficienza ed economicità, omogeneità, copertura finanziaria e patrimoniale, responsabilità ed unicità dell'amministrazione, autonomia organizzativa e regolamentare, di cui all'art. 5 del Codice del Terzo Settore, coinvolgere gli Enti del terzo settore nell'esercizio delle proprie funzioni di programmazione e organizzazione a livello territoriale degli interventi e dei servizi socio educativi.

- alla luce delle possibilità di realizzare progetti di interesse dell'Amministrazione, che coinvolgano soggetti terzi senza scopi di lucro in grado di assicurare la corretta gestione dei servizi secondo i principi sopra elencati, sussiste la volontà di realizzare un servizio educativo e ricreativo destinato a bambini in età prescolare, all'interno della struttura polifunzionale denominata "Spazio arte – Centro Civico Libero Biagi".

- la scelta di favorire la realizzazione di un servizio educativo, secondo quanto sopra descritto, è parte integrante degli obiettivi propri dell'Amministrazione Comunale in campo socio educativo.

- il servizio che si espleta presso la sede di "Spazio Arte" sarà parte integrante della rete dei servizi per l'infanzia pubblici e privati della città; rete dei servizi che negli anni ha visto l'Amministrazione Comunale svolgere un ruolo di coordinamento e di garante dei livelli di qualità offerti alla città.

con determinazione dirigenziale n. ____ del _____ è stato approvato l'avviso pubblico e ne è stata disposta la pubblicazione

con determinazione dirigenziale n. ____ del _____ di aggiudicazione, adottata al termine della procedura ad evidenza pubblica prevista per l'assegnazione degli spazi in oggetto;

Ciò premesso,
le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – Premessa

La premessa forma parte integrante ed essenziale del presente atto.

Art. 2 – Oggetto

La concessione è finalizzata alla realizzazione di un servizio educativo e ricreativo destinato a bambini in età prescolare, come da progetto presentato dal concessionario ed approvato dall'A.C.

Art. 3 – Durata

La concessione avrà una durata di anni 3 (tre) a decorrere dalla data di consegna del locale. E' prevista la possibilità di un rinnovo della concessione alle medesime condizioni per un ulteriore periodo di 3 (tre) anni.

Art. 4 –Descrizione degli spazi.

Il locale oggetto di concessione corrisponde ad una porzione di fabbricato come individuato nella planimetria allegata, comprensivo di area esterna.

Art. 5 – Canone di concessione.

Il canone di concessione ammonta ad Euro 1.200,00 annui, per un valore stimato inferiore a quello di mercato. Tale riduzione tiene conto del fatto che, con la concessione in uso del locale, il concessionario, nell'espletamento delle attività, amplierà l'offerta di servizi per l'infanzia sul territorio comunale, secondo un principio di integrazione tra offerta pubblica e privata.

Al fine di garantire tale integrazione e verificare l'effettivo svolgimento delle attività proposte nel progetto presentato, anche in funzione della riduzione del canone che trova la sua origine nel principio di coprogettazione tra pubblico e privato per una migliore risposta alle esigenze della città, l'aggiudicatario si impegna a fornire una reportistica puntuale del servizio educativo svolto, comprovante le attività sostenute in ragione d'anno.

Il concessionario, quale ETS non avente scopo di lucro, deve garantire il mantenimento delle tariffe da applicare all'utenza entro il limite di Euro 350,00 per frequenza settimanale (settimana da intendersi composta da 5 mezze giornate).

Qualora si rendesse necessario aumentare le tariffe, per ragioni non prevedibile al momento della pubblicazione del presente avviso e comunque per cause indipendenti dal concessionario, le stesse dovranno essere comunicate ed approvate dall'Amministrazione.

Il canone sarà aggiornato ogni anno, a richiesta dell'Amministrazione comunale, nella misura del 100% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

Art. 6 – Autorizzazioni amministrative

Il locale sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del concorrente aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali permessi, autorizzazioni amministrative occorrenti per l'espletamento del servizio educativo e ricreativo oggetto del presente avviso.

Resta inteso che in caso di anticipata risoluzione della concessione o alla scadenza naturale della medesima, tutte le eventuali autorizzazioni decadono automaticamente e si intendono acquisite automaticamente al Comune che ne potrà disporre liberamente, senza che il concessionario possa vantare diritti di qualsiasi natura, anche economica.

Art. 7 – Modalità' e limiti di utilizzo dell'immobile oggetto di concessione

Il locale dovrà essere utilizzato secondo il progetto presentato in sede di gara e quanto previsto dal presente capitolato.

L'Amministrazione comunale, quale concedente del locale, rimane estranea da qualsiasi responsabilità per le manifestazioni non organizzate dalla medesima.

In particolare il concessionario nell'uso del locale dovrà attenersi alle caratteristiche del locale stesso.

Art. 8 – Modalità di svolgimento del servizio

Lo svolgimento del servizio sarà coerente con il progetto presentato in sede di gara.

Art. 9 – Cessione e subconcessione

Il concessionario non potrà a qualsiasi titolo cedere a terzi tutto o in parte la gestione delle attività oggetto del presente avviso.

Art. 10 – Oneri del concessionario

Il concessionario assume a proprio carico i seguenti obblighi generali:

- a)** realizzare il progetto presso i locali individuati nel complesso "Spazioarte – centro civico "Libero Biagi"- Via Maestri del Lavoro;
- b)** farsi carico della manutenzione ordinaria del locale concesso in uso, come di seguito specificato all'articolo 11 del presente capitolato;
- c)** farsi carico di tutte le spese e oneri economici riguardanti la custodia, la pulizia, le attrezzature, i mezzi e i servizi necessari all'uso del locale, nonché degli oneri relativi alle utenze secondo le modalità indicate all'articolo 13 del presente Capitolato;
- d)** acquisire tutte le autorizzazioni eventualmente necessarie all'uso del locale in concessione;
- e)** rispettare tutte le norme tecniche, amministrative e sanitarie vigenti;
- f)** farsi carico di tutti le spese e gli oneri economici riguardanti il personale impiegato nelle attività svolte, compresi quelli connessi all'osservanza delle normative vigenti in materia di assicurazioni sociali obbligatorie, tutela della maternità, prevenzione infortuni sul lavoro, disoccupazione involontaria, invalidità, vecchiaia, nonché ogni altro onere previsto a carico del datore di lavoro;
- g)** applicare nei confronti del personale impiegato ogni norma di legge vigente e quanto previsto dai contratti di lavoro;
- h)** predisporre il piano di gestione emergenze relativo al locale concesso in uso;
- i)** provvedere alla costituzione di un deposito cauzionale come previsto dal presente contratto;
- l)** provvedere alla stipula di adeguate coperture assicurative secondo quanto previsto dall'articolo 14 del presente capitolato;
- m)** sollevare l'Amministrazione comunale di Sesto San Giovanni da ogni e qualsiasi responsabilità in ordine alla sicurezza del locale in concessione, acquisendo tutti i permessi e le autorizzazioni necessarie all'allestimento e al successivo svolgimento dell'attività;
- n)** predisporre aree e contenitori idonei per il conferimento e l'esposizione dei rifiuti secondo le normative e i regolamenti vigenti;
- o)** farsi carico di tutte le imposte e tasse derivanti dalla concessione;
- p)** richiedere la preventiva autorizzazione ai competenti uffici comunali prima di qualsiasi intervento sugli impianti in dotazione ai locali dati in uso.
- q)** presentare all'Amministrazione comunale, prima dell'inizio di ogni stagione, il programma dettagliato degli eventi che dovrà essere coerente con il progetto presentato in sede di offerta;
- r)** provvedere al puntuale versamento del canone di concessione secondo le modalità di cui al precedente articolo 5 del presente capitolato.

Art. 11 – Oneri relativi alla manutenzione

Saranno a carico del concessionario tutti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria del locale, degli eventuali arredi e delle attrezzature dati in uso. Il locale viene consegnato idoneo per le finalità di cui all'art. 2 del presente Contratto. Il locale oggetto di concessione è inserito nel complesso denominato Spazioarte – Centro civico "Libero Biagi", Via Maestri del Lavoro; a tale proposito il concessionario dovrà garantire tutte le iniziative di coordinamento con eventuali altri soggetti presenti nel complesso sopra indicato.

Si intendono in particolare a carico del Concessionario, relativamente al locale dato in concessione:

- a) la buona conservazione dei muri, degli intonaci, dei pavimenti, dei rivestimenti, degli impianti tecnologici, ed altresì la tempestiva riparazione dei danni causati dai frequentatori;
- b) le opere necessarie alla buona conservazione di tutti gli infissi, finestre e porte, per guasti causati anche dai frequentatori;
- c) le opere di gestione delle emergenze elettriche;
- d) le opere da idraulico per la buona manutenzione degli impianti idraulici e sanitari, nonché degli apparecchi igienico sanitari compresa pure la rubinetteria di ogni genere;
- e) le opere da vetraio per la sostituzione di vetri di ogni genere in caso di rottura anche se dovuta a cause impreviste e non dipendenti dalla gestione;
- f) le opere di verniciatura per la perfetta manutenzione delle verniciature sia per le pareti che per serramenti, porte finestre, doghe, tubazioni, sportelli, eccetera;

Saranno a carico del Concessionario anche le opere di manutenzione straordinaria di competenza del Comune che fossero dipendenti da negligenza o intemperatività di esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria.

Qualora il Concessionario non adempia agli obblighi previsti, il Comune potrà, pur in presenza dell'applicazione delle sanzioni previste nel presente capitolato, procedere direttamente all'esecuzione degli interventi urgenti, ponendo la relativa spesa a carico del Concessionario.

Art. 12 – Oneri relativi alla pulizia

Il Concessionario dovrà provvedere alla puntuale pulizia del locale concesso in uso, comprese le vetrate e gli infissi, in modo da garantire un ambiente igienico e decoroso.

Art. 13 – Oneri relativi alle utenze

Sono a carico del concessionario gli oneri relativi alle utenze di energia elettrica, riscaldamento e acqua sanitaria del locale. Le relative utenze sono intestate all'Amministrazione comunale che provvederà ad addebitare al concessionario le relative spese secondo un criterio di ripartizione millesimale.

Il Concessionario avrà la facoltà di installare linee telefoniche, linee trasmissione dati e dispositivi per il collegamento wi-fi, seguendo le regolari procedure prescritte. I relativi contratti dovranno essere intestati al Concessionario che sosterrà le relative spese di contratto, installazione e consumo.

Art. 14 – Assicurazioni

L'Amministrazione comunale in qualità di proprietaria del locale, assume idonea copertura assicurativa per responsabilità civile verso terzi, derivante da danni causati dallo stato dei fabbricati o degli impianti tecnologici.

Il concessionario terrà comunque sollevata l'Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità per danni a cose e a persone, in qualità di soggetti terzi proprio personale in dipendenza e/o conseguenza della gestione delle attività.

A copertura della responsabilità per danni verso l'Amministrazione comunale e della responsabilità civile verso terzi, che derivano dalla presente concessione, il concessionario dovrà stipulare idonea polizza assicurativa con una società di assicurazione di primaria importanza e di durata pari a quella della concessione. Tale polizza dovrà prevedere un massimale non inferiore a € 5.000.000,00 per sinistro e per anno, per danni a cose e animali non inferiore a € 1.000.000,00 e per danni a persona non inferiore a € 2.000.000,00.

Copia della polizza dovrà essere consegnata all'Amministrazione comunale prima della stipula del contratto di concessione.

Art. 15 – Garanzie

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi e delle prestazioni di qualsiasi natura previste dalla concessione, di eventuali danneggiamenti al locale, agli impianti, agli arredi e alle attrezzature, il concessionario, all'atto della stipulazione del contratto, deve costituire in

favore del Comune di Sesto San Giovanni un deposito cauzionale infruttifero presso l'Ente tesoriere del Comune, eventualmente anche a mezzo polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, per un importo pari al 2 % del valore economico complessivo della concessione indicato all'articolo 5 del presente Capitolato. Nel caso in cui la cauzione sia costituita mediante fideiussione bancaria o assicurativa, tale fideiussione dovrà prevedere la rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale.

La mancata apposizione di tali clausole è causa di revoca dell'aggiudicazione della concessione.

Art. 16 – Oneri a carico dell'Amministrazione comunale

L'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla manutenzione straordinaria del locale dato in uso.

L'Amministrazione Comunale si impegna a segnalare attraverso il proprio sito internet, la newsletter e i propri canali di distribuzione del materiale pubblicitario le modalità di svolgimento dei servizi di cui all'articolo 1 del presente Capitolato.

Art. 17 – Modalità di consegna dell'immobile oggetto di concessione

Le attività in essere presso il locale oggetto di concessione si intendono cessate al momento dell'affidamento a nuovo soggetto. Gli eventuali gestori di attività saranno tenuti quindi a rendere disponibili il locale, nel più breve tempo possibile e comunque rimuovendo tutti i propri beni.

Alla consegna del locale, oggetto della presente concessione verrà redatto in contraddittorio un verbale di ricognizione.

Art. 18 – Tempi di realizzazione del progetto

Il concessionario si impegna a garantire l'avvio dell'attività progettuali entro **1** settembre 2022.

Art. 19 – Pubblicità

L'esposizione di pubblicità da parte del Concessionario e nelle pertinenze esterne, dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale ed essere conforme a quanto previsto dai vigenti regolamenti. Il Concessionario sarà tenuto ad esporre in posizione visibile materiale di comunicazione relativo alle iniziative promosse dall'Amministrazione comunale.

Art. 20 – Scadenza della concessione: restituzione, miglioramenti, addizioni

Alla scadenza il concessionario è obbligato a restituire il locale nelle condizioni in cui è stato originariamente concesso, salvo il normale deperimento d'uso. In occasione della restituzione verrà redatto in contraddittorio il verbale di riconsegna.

Qualora fossero eseguiti lavori di adattamento o abbellimento nel locale in concessione, le opere eseguite saranno, al termine del rapporto, acquisite al patrimonio comunale, senza che il concessionario possa vantare diritti di sorta.

Il Concedente ha comunque facoltà di pretendere allo scadere della concessione, a cura e spese del Concessionario, l'eventuale rimessa in pristino dei locali concessi in uso, anche per quegli interventi autorizzati con espresso obbligo della rimessa in pristino. Tutte le migliorie, modifiche o addizioni apportati senza autorizzazione devono essere rimosse a cura e spese del Concessionario.

Il concessionario dovrà asportare dal locale solo le attrezzature mobili di sua proprietà, utilizzate per l'uso del locale.

Le relative spese saranno ad esclusivo carico del concessionario.

Art. 21 – Referente

Il concessionario è obbligato ad individuare per la realizzazione del progetto educativo in oggetto un unico soggetto di fiducia in possesso di adeguate competenze professionali, che funga da referente nei rapporti con l'Amministrazione comunale. Il referente rappresenta il concessionario nei rapporti con l'Amministrazione comunale.

Art. 22 – Responsabilità per danni a persone o cose

Il concessionario è direttamente responsabile verso l'Amministrazione comunale e soggetti terzi dell'utilizzo del locale in concessione.

L'Amministrazione comunale è esonerata da ogni responsabilità per incidenti alle persone o danni alle cose che dovessero essere provocati dal concessionario nel corso della durata della concessione.

Il concessionario è pertanto obbligato a tenere indenne l'Amministrazione da ogni azione che dovesse essere in tal senso promossa da terzi.

La cauzione sarà svincolata entro 3 mesi dalla scadenza della concessione, previo accertamento del regolare assolvimento di tutte le obbligazioni di cui al presente atto.

Art. 23 – Destinazione d'uso – Stato e restituzione dei locali – riparazioni

I locali si concedono al fine della realizzazione di attività di preminente rilievo sociale per la comunità sestese, con divieto di mutamento di destinazione d'uso.

Il Concessionario dichiara di aver esaminato l'immobile concesso e di averlo trovato adatto all'uso cui viene destinato, in ottimo stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza o alla estinzione della presente concessione nello stesso buono stato di manutenzione fatto salvo il normale deterioramento risultante dall'uso.

Alla scadenza della concessione tutte le strutture, i manufatti ed i macchinari che occupano i locali concessi in uso dovranno essere completamente rimossi a cura e spese del Concessionario, ferme restando le disposizioni di cui al precedente art. 9 "Migliorie e addizioni".

Art. 24 – Sicurezza sul lavoro

Il concessionario si fa carico di adottare opportuni accorgimenti tecnici, pratici e organizzativi volti a garantire la sicurezza sul lavoro dei propri addetti e di coloro che dovessero collaborare a qualsiasi titolo con gli stessi.

In particolare dovrà assicurare la piena osservanza delle norme riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro di cui al D. lgs. 81/2008. Resta fermo l'obbligo di adeguamento alle revisioni normative che dovessero sopraggiungere nel corso dell'esecuzione del contratto.

Art. 25 – Poteri di vigilanza e controllo del Comune

Il Comune esercita il controllo sull'esercizio della concessione avvalendosi del proprio Servizio dal quale il Concessionario dipenderà.

I competenti uffici comunali hanno facoltà di effettuare in qualsiasi momento le opportune verifiche volte ad accertare l'osservanza delle condizioni contrattuali da parte del Concessionario.

Art. 26 – Revoca e risoluzione del contratto per inadempimento

Il contratto può essere revocato per gravi ed inderogabili esigenze di pubblico interesse. Costituisce causa di risoluzione l'inadempimento ad uno più articoli del presente capitolato.

L'Amministrazione comunale potrà senz'altro procedere alla revoca della concessione per una delle seguenti cause:

- mancata corresponsione parziale o totale del canone di concessione di cui all'articolo 5 del presente Capitolato
- mancato avvio dell'attività entro il termine indicato dall'articolo 18 del presente Capitolato
- gravi e ripetute violazioni degli obblighi derivanti dalla concessione;
- fallimento, liquidazione, cessazione delle attività del concessionario;
- mancata stipula delle previste assicurazioni di cui all'articolo 14 del presente Capitolato e mancata costituzione del deposito cauzionale di cui all'articolo 15.

Art. 27 – Risoluzione consensuale del contratto

Il contratto di concessione può essere risolto anticipatamente con il consenso delle parti previa regolamentazione dei rapporti pendenti. Il concessionario potrà rinunciare alla concessione

inviando comunicazione all'Amministrazione comunale con almeno 180 giorni di preavviso mediante lettera a.r.

Art. 28 – Spese

Tutte le spese contrattuali, se dovute, diritti di segreteria relativi all'atto di concessione, sono interamente a carico dell'aggiudicatario. L'imposta di registro è dovuta nella misura del 2% del valore economico annuo della concessione ai sensi dell'art. 5 della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 133.

Art. 29 – Normativa applicabile

Per quanto non espressamente indicato nell'avviso di gara e nel presente capitolato, valgono in quanto applicabili, le vigenti disposizioni del Codice civile, del R.D. 18 novembre 1923 n. 2440 sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato e relativo regolamento approvato con R.D. del 23 maggio 1924 n. 827, dal D. Lsv. Del 12 aprile 2006 n. 163 per gli articoli espressamente richiamati e dalla L.R. n. 6 del 2 febbraio 2010 , nonché dei regolamenti comunali.

Art. 30 – Foro competente

Per ogni controversia è competente in via esclusiva il Foro di Monza.

Art. 31 - Allegati

- A) Planimetrie della porzione immobiliare oggetto della concessione
- B) Attestato di prestazione energetica.

Sesto San Giovanni, xx xx 2022

L'ente concedente
Comune di Sesto San Giovanni
Il Segretario Generale

Il concessionario

Il Concessionario, previa lettura delle norme contenute nel presente atto, con particolare riguardo agli artt. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 26 dichiara di approvarle espressamente.

Il concessionario
