



COMUNE MONZA

PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

CAPITOLATO SPECIALE

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DI RESIDENZE TEMPORANEE E DI RISTORAZIONE DEL CENTRO SOCIALE "EX CA.RI.P.LO." SITO IN VIA TAZZOLI A MONZA

TITOLO I - OGGETTO E NATURA DELL'APPALTO

ART. 1 - OGGETTO DEL CAPITOLATO

Il presente capitolato ha per oggetto l'affidamento in concessione del servizio di gestione del "Centro Sociale ex Cariplo" sito in Monza in via Tazzoli n.29 e di tutte le sue parti accessorie e di pertinenza e della connessa realizzazione di opere di manutenzione straordinaria secondo cronoprogramma degli interventi oggetto del presente appalto.

La gestione prevede l'esecuzione di quanto indicato nel progetto gestionale proposta dal Concessionario e in ogni caso dovrà assicurare i seguenti servizi base:

- Apertura, chiusura, sorveglianza e custodia del centro sociale;
- Attività di portineria con personale all'uopo destinato;
- Conduzione degli impianti tecnologici;
- Pulizia dell'intero complesso delle relative pertinenze e cambio delle lenzuola con relativo servizio di lavanderia e stiratura delle stesse;
- Manutenzione ordinaria dell'immobile;
- Manutenzione straordinaria secondo cronoprogramma pluriennale degli interventi;
- Cura e manutenzione delle aree verdi e spazi circostanti compreso il parcheggio di pertinenza dell'immobile;
- Direzione amministrativa, tecnica, organizzativa.

ART.2 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione del servizio ha durata di anni 6 (sei) a partire dalla data di consegna dell'immobile risultante da apposito verbale di consegna e consistenza allegato al presente atto. E' escluso il tacito rinnovo. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale prorogare il contratto nelle more dell'espletamento delle procedure di gara.

ART.3 - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

L'aggiudicatario del servizio, più avanti denominato "Concessionario" si obbliga a corrispondere all'Amministrazione Comunale un corrispettivo annuale di concessione di € 12.000,00 annue, esente IVA, o come da offerta migliorativa presentata in sede di gara oltre alla realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria obbligatorie per un importo annuo minimo di € 54.500,00 escluso iva ed oneri, oltre alle eventuali opere migliorative facoltative offerte in gara come previsto al successivo art. 4.

Il canone annuo dovrà essere anticipatamente versato in due rate semestrali. In caso di ritardato pagamento entro 60 giorni dall'emissione della nota contabile saranno applicati gli interessi legali. L'importo del canone è soggetto ad aggiornamento, secondo l'incremento dei prezzi forniti dall'ISTAT per i canoni di locazione riferiti agli immobili ad uso non abitativo.

ART.4 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL CENTRO SOCIALE

Il Centro Sociale, sito in Monza in via Tazzoli, 29, censito al N.C.E.U., al foglio 80 parte mappale 42 di complessivi 6.000,00 mq circa.

Le attività che insistono sul foglio 80 mappale 42 sono le seguenti:

- area centro sociale ex CA.RI.P.LO.;
- area bocciodromo;
- area campo sportivo San Fruttuoso;

che risultano confinate e indipendenti tra di loro.

L'area **oggetto del bando** è esclusivamente quella ove insiste l'immobile destinato a **pensionato**, che è composto da un fabbricato principale di circa 4.000 mq di SLP, da un fabbricato accessorio, dal giardino e da aree pertinenziali ad uso parcheggio.

L'edificio del pensionato si sviluppa su cinque piani fuori terra ed uno seminterrato, ed ospita al piano seminterrato i locali di soggiorno comune (sala gioco) ed i servizi tecnici (lavanderia, stireria, centrali termiche, magazzini e dispense). Al piano rialzato sono ubicati: la cucina e la sala da pranzo, la hall di ricezione, gli uffici e la direzione, l'alloggio del direttore, quattro camere per il personale e la biblioteca.

I restanti quattro piani ospitano:

- al piano 1° e 2°:

- n. 15 camere singole con servizio esclusivo;
- n. 1 camera doppia con bagno esclusivo;
- n. 5 camere singole con gruppo servizi in comune;

- al piano 3° e 4°:

- n. 2 camere singole con servizio esclusivo;
- n. 23 camere singole con 2 gruppi servizi in comune.

I piani dell'edificio sono disimpegnati da due vani scale e da un impianto ascensore.

Il fabbricato accessorio, posto lateralmente al pensionato e da questo accessibile direttamente dal piano rialzato, si compone di un piano fuori terra di mq. 390 ca. destinato a sala riunioni e Cappella per il servizio religioso, e di un piano seminterrato ad uso parcheggio.

Il Concessionario del servizio rimane concessionario dell'immobile, degli impianti, delle aree e di tutte le attrezzature esistenti e degli arredi, quali risulteranno dai verbali di consistenza e consegna che verranno redatti alla stipula del contratto in contraddittorio tra i funzionari dell'Amministrazione Comunale e il Concessionario. I verbali sopra citati dovranno essere aggiornati in caso di modifiche, cambiamenti, integrazioni, durante il rapporto di concessione.

Per attività compatibili con l'uso del Centro Sociale di tipo diverso rispetto alle attività di residenze temporanee, di ristorazione e di attività sociali, dovrà essere richiesto ai competenti uffici comunali, di volta in volta, il rilascio dell'apposita licenza e/o delle autorizzazione prevista dalle vigenti leggi ed in particolare dal Testo Unico Legge Pubblica Sicurezza (T.U.L.P.S).

Il richiedente dovrà quindi farsi carico di ogni onere connesso per la predisposizione delle documentazioni tecniche ed amministrative necessarie per l'acquisizione del parere della C.P.V. , P.S., VV.FF., ASL o di altri eventuali organi di controllo.

L'Amministrazione Comunale è sollevata da ogni responsabilità od onere eventualmente derivante dalla mancata idoneità della struttura all'attività che il conduttore o il suo avente causa intenda svolgere.

E' fatto divieto di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli immobili, senza l'autorizzazione del Comune, così come è vietato il cambio di destinazione, sotto pena di decadenza della concessione, ripristino e risarcimento dei danni.

TITOLO 2° - ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DEL SERVIZIO

ART.5 - FINALITA' DEL SERVIZIO

Il progetto di gestione da proporre all'amministrazione deve essere finalizzato ad ottimizzare i servizi che già offre l'immobile alla città di Monza, e nello specifico:

- Attività di residenzialità leggera e temporanea (94 posti letto - 92 camere);
- Attività di ristorazione self-service (circa 150 posti);
- Eventuali attività culturali rivolte al territorio.

La finalità del servizio è quella di poter offrire una risposta ottimale alle richieste di soggiorni temporanei nella città di Monza, a tariffe mensili al di sotto dei valori di mercato dei canoni di affitto.

Il Centro Sociale è esclusivamente destinato a pensionato maschile e il concessionario si impegna:

a) alla gestione ottimale e conduzione economica della struttura finalizzata allo sviluppo auto-finanziato del Centro Sociale e che consenta di realizzare la gestione senza oneri a carico dell'Amministrazione Comunale;

b) la razionalizzazione dei consumi e dei costi;

c) l'attuazione dei lavori di manutenzione straordinaria approvati dall'Ente e di eventuali miglioramenti funzionali.

Per la gestione del servizio il Concessionario avrà a disposizione l'intero complesso residenziale. L'attività dovrà essere esercitata nel pieno rispetto di tutte le norme disciplinanti le singole attività esercitate, particolare riguardo dovrà essere riservato all'osservanza di tutte le norme necessarie alla tutela dell'igiene e salute pubblica nonché dell'ordine pubblico, nel rispetto delle ordinanze che il Sindaco o altre autorità competenti possono emanare nelle materie indicate.

L'organizzazione delle attività deve essere improntata ai criteri di efficienza ed efficacia e deve rispondere ai canoni di correttezza, cortesia, gentilezza.

L'espletamento del servizio di residenze temporanee dà diritto al concessionario di trattenere per se gli introiti derivanti dalla gestione.

ART.6 - PROGETTO GESTIONALE CENTRO SOCIALE

Il Concessionario è tenuto a svolgere i servizi nei termini e con le modalità previste nel "Progetto Gestionale" presentato in sede di gara. Il regolamento al servizio dovrà essere esposto indicando le modalità di accesso e di permanenza.

Il Pensionato non potrà essere chiuso per più di 15 giornate annue consecutive.

Chiusure prolungate, per eventuali manutenzioni dovranno essere concordate con l'Amministrazione comunale, fatti salvi gli interventi che rivestono carattere di urgenza e improcrastinabilità.

Per la conduzione dell'impianto il Concessionario è tenuto ad attenersi, oltre che al presente atto, a tutto quanto previsto nella relazione organizzativa ed operativa presentata in sede di gara riguardante i servizi di custodia, funzionamento, manutenzione, pulizia e sanificazione, approvvigionamento ecc...

Il Concessionario è tenuto ad intrattenere rapporti proficui con il Servizio Patrimonio oltre agli altri uffici

dell'Amministrazione.

ART. 7 - TARIFFE CAMERE

Il Concessionario è obbligato a praticare le tariffe indicate nelle tabelle presentate in sede di gara, che dovranno essere sempre esposte al pubblico in modo visibile.

Le tariffe devono essere sempre comprensive dell'ordinaria e straordinaria pulizia delle camere, oltre al cambio delle lenzuola almeno settimanale, oltre ai consumi vari quali: acqua, elettricità, riscaldamento, oltre ad eventuali servizi aggiuntivi proposti.

Agli ospiti del pensionato dovranno essere consegnato copia del regolamento del Centro Sociale per una ottimale convivenza nella struttura.

Dette tariffe potranno essere soggette a revisione triennale non superiore alla percentuale di incremento ISTAT del prezzo dei consumi e comunque al di sotto delle tariffe medie del mercato di strutture simili nell'ambito della Provincia di Monza e Brianza. La proposta di revisione dovrà essere anticipatamente comunicata all'Amministrazione Comunale e l'aumento proposto potrà essere attuato solo dopo l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il Concessionario è obbligato a garantire un servizio di pulizia di tutti i locali del centro sociale e delle pertinenze esterne. Nel corrispettivo mensile dovrà essere incluso oltre al cambio almeno settimanale delle lenzuola il servizio lavanderia e stiratura delle stesse.

Il presente Servizio compreso nel corrispettivo del canone delle singole camere ha per oggetto:

- fornitura, lavaggio, stiratura e piegatura di biancheria piana per il Centro Sociale. A titolo esemplificativo si indicano lenzuola, federe, asciugamani. Si deve intendere il lavaggio, la stiratura nonché la piccola manutenzione della biancheria piana;

- pulizia ed igienizzazione dei materassi e dei cuscini, con modalità e tempi rispondenti a garantire il massimo rispetto delle norme igieniche e la buona conservazione dei medesimi.

Il servizio di lavanderia del guardaroba personale è disciplinato dall'art.9.

ART.8 - GESTIONE DELLA RISTORAZIONE

L'aggiudicatario è tenuto a garantire, di norma, in base alle effettive esigenze degli utenti accolti presso il centro sociale e nel rispetto di quanto specificamente previsto nel presente Capitolato d'onori, il servizio di ristorazione, presso il locale attrezzato individuato all'interno del centro sociale, avente ad oggetto la preparazione di pasti e loro consumazioni dalle ore 12:00 alle ore 14:00 e dalle ore 19:30 alle ore 22:00 secondo le modalità di self-service.

Eventuali spese di arredo e adeguamento del locale sono a totale carico del Concessionario e diverranno, allo scadere del contratto, di proprietà del Comune di Monza.

Al Concessionario è data altresì facoltà di installare, in luoghi preventivamente concordati con i competenti uffici comunali, distributori automatici di bevande e alimenti.

L'espletamento del servizio dà diritto al Concessionario di trattenere per sé gli introiti derivanti dalla gestione.

Le tariffe delle consumazioni dovranno essere esposte in modo visibile e dovranno essere in linea con la concorrenzialità del mercato in ambito comunale.

Il soggetto gestore dovrà rispettare, oltre alla normativa stabilita dalla legge vigente in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, tutte le prescrizioni che il Sindaco, quale autorità locale di pubblica sicurezza, riterrà di imporle, nel pubblico interesse. Ai sensi dell'art. 5 comma 2 della legge n. 287/91, non sarà consentita la somministrazione di bevande aventi un contenuto alcolico superiore al 21 per cento del volume.

ART.9 - GESTIONE DEL SERVIZIO LAVANDERIA/STIRERIA GUARDAROBA OSPITI

Il Concessionario è obbligato a garantire un servizio di lavanderia/stireria rivolto agli ospiti, che potranno richiedere, con le modalità indicate in sede di gara, il lavaggio del guardaroba personale con una tariffa pari a € 5,00 per ogni ciclo di lavaggio con portato non inferiore a 5 kg.

Eventuali spese di predisposizione di nuovi impianti per il servizio lavanderia/stireria sono a totale carico del Concessionario e diverranno, allo scadere del contratto, di proprietà del Comune di Monza.

ART. 10 - PUBBLICITA'

Il Concessionario è autorizzato ad effettuare la pubblicità commerciale all'interno e all'esterno dell'immobile, secondo le modalità amministrative e gli adempimenti tributari o fiscali previsti dalla Legge e dal Regolamento Comunale, previo l'obbligo tassativo di segnalazione preventiva all'Amministrazione Comunale che avrà facoltà insindacabile di diniego, qualora ricorrano motivi di contrasto con l'interesse comunale e pubblico, nonché per necessità di decoro, di decenza, di corretta educazione etico-culturale.

L'eventuale parere negativo dell'Amministrazione comunale, in relazione alla quantità e al contenuto della pubblicità, è vincolante.

Il programma della pubblicità ed ogni sua modifica dovranno essere comunicati all'Ufficio Comunale dei Tributi ed è subordinato alle necessarie autorizzazioni da parte dell'Amministrazione Comunale. Il Concessionario dovrà espletare in proprio tutte le incombenze amministrative per le relative autorizzazioni.

Il Concessionario comunque si impegna a che eventuali contratti di pubblicità che coinvolgano a qualunque titolo le strutture, i locali, le attrezzature o le aree pertinenti l'impianto, non eccedano la durata della convenzione.

Il Concessionario dovrà concedere, se richiesto spazi pubblicitari, idonei in forma gratuita all'Amministrazione Comunale per l'affissione di materiale informativo pubblicitario del Comune il cui contenuto non sia in contrasto o comunque di nocimento per l'attività commerciale eventualmente svolta dal Concessionario.

L'Amministrazione Comunale è sollevata da qualsiasi responsabilità di ogni ordine e grado per gli inconvenienti e danni che, dall'installazione dei mezzi pubblicitari potranno essere arrecati a persone e cose.

ART. 11 - ESERCIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALI

Altre tipologie di attività commerciali dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

TITOLO 3° - PERSONALE

ART. 12 - ORGANICO ADDETTI

Per l'espletamento del servizio, il Concessionario dovrà avvalersi di personale specializzato in possesso delle necessarie qualifiche professionali, in relazione alle mansioni da svolgere, secondo quanto previsto nel progetto offerto di gara e dalle normative vigenti in materia.

Il Concessionario è altresì tenuto a designare un direttore che assumerà l'incarico di Direttore del Centro Sociale, quale responsabile unico nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Il Direttore deve assicurare la presenza presso la sede comunicata all'Amministrazione Comunale e dovrà sempre garantire la propria reperibilità telefonica nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Il numero delle unità lavorative dovrà essere a norma di legge e tale da garantire la perfetta efficienza del servizio e la buona conservazione del patrimonio comunale.

ART. 13 - ONERI ED APPLICAZIONI CONTRATTUALI

Tutte le spese relative al personale tecnico, amministrativo, adibito a sorveglianza o a pulizia dei locali, o comunque addetto alla gestione ed allo svolgimento dei vari servizi necessari per un corretto funzionamento della struttura sono a carico completo del Concessionario che risponderà anche dell'opera dell'eventuale personale volontario.

Il Concessionario è obbligato a regolare il rapporto di lavoro del personale non volontario (dipendente od autonomo) in conformità con le vigenti prescrizioni di legge e/o contratti collettivi di lavoro che regolano la materia.

In nessun caso si verrà ad instaurare un rapporto di lavoro tra l'Amministrazione Comunale ed il personale sopra indicato.

L'Amministrazione Comunale resterà estranea a qualunque controversia che dovesse eventualmente sorgere tra il personale utilizzato e il Concessionario, così come non si potrà porre a carico dell'Amministrazione Comunale, la prosecuzione di rapporti di lavoro o di incarico con detto personale a conclusione o in caso di sospensione del contratto.

Il Concessionario è tenuto a fornire al responsabile del Servizio Patrimonio l'elenco del personale a qualsiasi titolo impiegato, comprensivo quindi anche degli addetti impegnati in modo occasionale e saltuario, contenente i dati anagrafici, i titoli di specializzazione e, ove richiesti, gli estremi dei documenti di abilitazione. Tale elenco dovrà essere tenuto costantemente aggiornato.

A richiesta dell'Amministrazione Comunale dovranno essere esibiti in visione, in ogni momento, la documentazione relativa al personale impiegato, i contratti di lavoro e le posizioni assicurative.

L'Amministrazione Comunale potrà chiedere, ed il Concessionario si impegna ad attuarlo entro novanta giorni dalla richiesta, l'allontanamento di quelle persone (dipendenti od incaricati) che, con il loro comportamento, costituiscono ragione di giustificate lamentele da parte degli utenti o, comunque, intralcio al buon funzionamento del pensionato ove, nonostante la diffida rivolta dal Comune al Concessionario, la persona interessata non abbia adeguato il proprio comportamento alle esigenze del servizio pubblico.

TITOLO 4° OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

ART. 14 - ONERI

Nell'ambito della gestione complessiva del servizio restano a carico del Concessionario i seguenti oneri (a titolo esemplificativo e non esaustivo) fermo restando gli obblighi che il Concessionario dettaglierà e sottoscriverà con la presentazione del progetto gestionale in sede di offerta:

1. gestione del personale addetto e assunzione delle rispettive spese nel rispetto di quanto previsto nel capitolato, nell'offerta presentata e dalle normative di legge;
2. il servizio di custodia e vigilanza dell'immobile;
3. custodia e conservazione di tutto quanto costituisce impianto ed arredamento, sia dei fabbricati che degli ambienti esterni assegnati in uso;
4. spese per attrezzature di pulizia e prodotti di consumo e manutenzione;
5. conduzione di tutti gli impianti tecnologici anche con affidamento a ditte specializzate;
6. spese per l'energia elettrica, telefoniche, per la fornitura di acqua, per il riscaldamento e per le relative conduzioni degli impianti tecnologici e di riscaldamento, e per l'eventuale smaltimento di prodotti che necessitano di trattamento a parte;
7. spese per il materiale d'uso;
8. manutenzione ordinaria del fabbricato e dei relativi impianti;
9. manutenzione straordinaria secondo cropprogramma presentato in sede di gara e aggiornato all'inizio di ogni anno per tutta la durata della concessione;
10. manutenzione e taglio delle superficie a verde, potatura delle alberate, degli arbusti, delle siepi, con la periodicità necessaria, con mezzi adeguati e con smaltimento del materiale di risulta in discarica;
11. realizzazione degli interventi di manutenzione ed opere di natura straordinaria come descritti dal cronoprogramma degli interventi;
12. pulizia giornaliera e programmata di tutti i locali e degli spazi interni ed esterni di pertinenza;
13. spese per polizze assicurative;
14. la spesa relativa al pagamento imposte, tributi, tasse, contributi, diritti di qualsiasi genere inerenti il centro sociale la mensa e le aree esterne;
15. spese contrattuali.

ART. 15 - IMPEGNI E VINCOLI

Il Concessionario dovrà provvedere a:

1. garantire l'apertura dell'immobile giornalmente;
2. tenere le scritture contabili a norma di legge e rispettare tutti gli adempimenti fiscali e amministrativi;
3. osservare le norme di legge in materia di pubblica sicurezza negli spazi riservati al pubblico;
4. presentare annualmente all'Amministrazione Comunale dettagliata "relazione gestionale" , il bilancio preventivo e il conto consuntivo di gestione della società inerente il servizio affidato in concessione;
5. presentare annualmente all'Amministrazione Comunale un riepilogo degli interventi di manutenzione ordinaria effettuati ed un rendiconto delle spese sostenute per tali interventi;
6. provvedere allo sgombero e smaltimento dei rifiuti secondo quanto previsto dal Regolamento Comunale e nelle date previste per la raccolta;
7. applicare le tariffe proposte nell'offerta presentata in sede di gara.

ART. 16 - CUSTODIA

Il Concessionario provvederà alla custodia e vigilanza del Centro Sociale, degli impianti, delle attrezzature nonché all'apertura e chiusura dello stesso, mediante proprio personale. Il Concessionario si assume, in via diretta ed esclusiva, ogni responsabilità civile e penale derivante dall'operato, anche omissivo, delle persone designate per la vigilanza e per qualsiasi azione o intervento effettuato che sia causa di danno alla funzionalità degli impianti o alle attrezzature.

Nelle ore notturne dovrà essere definita la modalità di accesso al centro sociale degli ospiti, come da regolamento interno del pensionato.

ART. 17 - VOLTURA CONTATORI, ACQUA, GAS ED ENERGIA, ACQUISTO PRODOTTI

Sono a carico del Concessionario tutte le spese relative alle utenze e agli oneri della voltura contatori.

Il Concessionario si obbliga a provvedere, a cura e spese proprie, alla voltura di tutte le utenze, entro 30 giorni dalla consegna del centro sociale, nonché a presentare all'ufficio gestione immobili copia dei contratti di utenza, e copia della prima bolletta.

ART. 18 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEL CENTRO SOCIALE

(I) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA:

E' a carico del Concessionario la manutenzione ordinaria dell'intero Centro Sociale (compresi gli spazi esterni, il parcheggio e le aree a verde) con i suoi impianti, le sue attrezzature, le sue dotazioni e con i suoi spazi di pertinenza, connessa con la gestione dello stesso.

In caso di contestazioni specifiche da parte dell'Amministrazione comunale, il Concessionario è tenuto a dar seguito alle stesse, provvedendo ai necessari interventi, entro il termine all'uopo assegnato dall'Amministrazione medesima. Ove il concessionario non adempia, il Comune, a prescindere dall'applicazione delle penali previste dal presente contratto potrà procedere direttamente all'esecuzione degli interventi urgenti, ponendo la relativa spesa a carico del Concessionario.

Il Concessionario provvederà ai servizi di manutenzione ordinaria anche mediante proprio personale o ditte incaricate mediante affidamento a terzi del servizio.

Rimane a carico del Concessionario la predisposizione della documentazione di fine anno entro 30 gg dall'inizio del successivo, da esibire all'Amministrazione Comunale, con l'indicazione dei principali interventi di manutenzione effettuati accompagnati dal rendiconto economico di spesa effettuata.

(I-A) IMPIANTI TECNOLOGICI

Al Concessionario compete la conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici e nello specifico:

- Impianti elettrici e di sicurezza: in tale sottocapitolo dovranno essere riportate le seguenti verifiche periodiche: verifica linee e dispositivi elettrici, schermi di protezione, vetri trasparenti, sostituzione di lampade, tubi fluorescenti, revisione ed eventuale sostituzione di fusibili, trasformatori, interruttori, revisione e verifica citofoni, elettrosaldature, revisione e verifica impianti telefonici, audiofonici, automatismi e cancelli elettrici, impianti antifurto ed antincendio, revisione quadri elettrici generali, revisione e controllo di istruttori di sgancio di emergenza, impianti di illuminazione di emergenza, verifica e controllo degli impianti di messa a terra, verifica e controllo impianto di protezione contro le scariche atmosferiche, ecc.

- Impianti termici: controllo dell'impianto di riscaldamento e prova annuale a regime prima dell'inizio del periodo di funzionamento, delle reti di distribuzione del fluido termico, relative serrande e servomotori; impianti di climatizzazione: verifica delle giunzioni dei cassoni condizionatori e delle relative guarnizioni di fissaggio, pulizia di celle frigorifere fisse;

- Impianti antincendio: verifiche periodiche degli estintori, prove di perfetta efficienza e di funzionamento dei presidi antincendio fissi : rilevatori fumi, idranti, naspi, manichette ed attacco autopompe e reti idrauliche ad esse connessi a scadenza periodica a norma di legge;

- Impianti idraulici: verifica dei sistemi idraulici di carico e scarico con ispezione anche nei cavedii per accertare ed eliminare eventuali perdite, intasamenti e malfunzionamenti dei sistemi, verifica pompe di sollevamento attraverso le verifiche delle tenute meccaniche, linee elettriche di collegamento dai quadri principali, ispezioni e controllo isolamento motore, pulizia generale delle pompe e spurgo fosse di alloggiamento pompe, tubazioni idrauliche varie, basamenti e staffe di sostegno, infissi , botole e chiusini di accesso (semestrale).

(I-B) FINITURE EDILI E MURARIE

- Verifica annuale volta all'accertamento del permanere dei requisiti di sicurezza, stabilità ed efficienza tecnica dei soffitti, dei serramenti interni ed esterni, pavimentazioni interne, finiture murarie interne ed esterne;

- Ispezione e pulizia canali di gronda e pluviali, pulizia tubature e relativi pozzetti di ispezione, sistema fognario e cameretta;

- Verifica semestrale della serramentistica interna ed esterna;

- Tinteggiatura delle camere, corridoi di accesso, zona hall, e zona ristoro biennale;

- Verniciatura secondo necessità di tutte le opere in metallo interne ed esterne e delle pareti esterne;

- Verifica e revisione dell'impermeabilizzazione della copertura.

(I-C) ARREDI

Conservazione e manutenzione di tutti gli elementi di arredo ed attrezzature in dotazione del Centro Sociale elencate nel verbale di consegna/consistenza e relativi aggiornamenti, i beni ammalorati dovranno essere sostituiti all'occorrenza con beni analoghi.

E' facoltà del Concessionario provvedere a proprie spese alla dotazione delle attrezzature e degli arredi ulteriori a quelli già installati ed in dotazione del Centro Sociale o proposti in offerta di gara tra gli interventi migliorativi, che lo stesso reputerà necessari per il buon svolgimento del servizio nel corso della convenzione, senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione.

Nessuna attrezzatura consegnata all'Amministrazione Comunale potrà essere alienata o distrutta senza

autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

(I-D) PERTINENZE ESTERNE

Al Concessionario compete la manutenzione e pulizia programmata sia delle aree esterne comprese nella recinzione dell'impianto che del parcheggio di pertinenza antistante con particolare riferimento alla manutenzione del verde (taglio erba, potatura siepi) e al versamento in discarica del materiale di risulta. Sono ovviamente escluse dalle stesse le aree del bocciodromo e del campo di calcio.

(II) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Al concessionario compete altresì la manutenzione straordinaria dell'intero centro sociale, che dovrà effettuare con un limite minimo € 327.000,00 esclusa iva per tutta la durata della concessione.

Nel caso di interventi che eccedano tale limite il concessionario non potrà rivalersi nei confronti dell'Amministrazione comunale.

Per manutenzione straordinaria si intendono tutte le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione necessarie per mantenere in efficienza ed a norma il pensionato nonché le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali ed impiantistiche allo scopo di garantire la completa fruibilità del centro sociale in piena sicurezza ed igiene nel rispetto delle normative.

La necessità di intervento dovrà essere preventivamente segnalata dal Concessionario all'Amministrazione Comunale, e viceversa, e gli interventi dovranno essere effettuati, previa autorizzazione, in accordo e sotto il diretto controllo del competente ufficio tecnico.

Sono a carico del Concessionario anche tutti gli adempimenti di cui al decreto legislativo 81 del 2008 e successive modificazioni, oltre alle spese professionali per la realizzazione degli interventi richiesti e per la redazione della pratica dei VVF.

L'Amministrazione Comunale ha individuato una serie di adempimenti da eseguire secondo delle scadenze ben precise:

- (II-A) OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CUCINA;
- (II-B) PRATICA VVF E RELATIVI ADEMPIMENTI;
- (II-C) DEMOLIZIONE SCALA ESTERNA E SOSTITUZIONE;

sono considerati di priorità inferiore gli interventi di cui al successivo punto (II-D) ULTERIORI INTERVENTI RICHIESTI che dovranno essere programmati durante il periodo della concessione, e sono invece disciplinati al p.to (II-E) INTERVENTI DI MIGLIORIA.

(II-A) OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CUCINA

Il progetto dei lavori di manutenzione straordinaria della cucina della mensa sono a carico del Concessionario oltre all'onere di esecuzione delle opere relative, e con importo preventivato dagli uffici tecnici comunali da progetto definitivo di circa € 50.000,00 esclusa iva.

Pertanto tutte le modalità di affidamento ed esecuzione dei lavori, e quindi es. Direzione tecnica e coordinamento della sicurezza, dovranno essere gestiti dal concessionario che sarà obbligato anche al collaudo delle opere.

L'Amministrazione Comunale rimarrà indenne da ogni e qualsiasi richiesta di mutamento delle condizioni contrattuali d'appalto o di risarcimento, compresi gli oneri del collaudo e di tutte le altre prestazioni tecniche connesse.

I lavori dovranno essere iniziati entro e non oltre il 15 agosto del 2012 dal Concessionario e realizzati con le tempistiche previste nell'elaborato di progetto, e terminati entro il 31 agosto 2012.

Nel corso dei lavori saranno programmate visite da parte di funzionari tecnici dell'Amministrazione Comunale per verificarne lo stato di avanzamento.

Le opere in questione sono consistenti in :

- Rimozione dei vasi/lavabo del bagno del primo piano, della pavimentazione della cucina compreso il massetto, del rivestimento a parete, dell'impianto idrico, di scarico ed elettrico, degli intonaci;
- Realizzazione degli impianti: idrico, di scarico ed elettrico e l'adeguamento dell'impianto a gas per l'alimentazione dei fuochi della cucina;
- Rifacimento dei massetti, della pavimentazione, dei rivestimenti, degli intonaci e delle tinteggiature;
- Fornitura e posa in opera di accessori bagno e cucina;
- Opere varie di finitura.

Al termine dei lavori, e prima dell'emissione del collaudo, dovranno essere consegnati all'Amministrazione Comunale tutte le certificazioni inerenti i materiali, i manufatti e gli impianti realizzati.

Il Concessionario dovrà trasmettere all'Amministrazione Comunale il collaudo delle opere entro e non oltre 60 gg. dalla data di ultimazione, comunicata dal Concessionario ed accertata dal Direttore lavori.

(II-B) PRATICA VVF E RELATIVI ADEMPIMENTI

Nel corso degli anni sono stati predisposti le attrezzature antincendio come estintori e cartellonistica, dislocati per ogni piano dell'immobile, di cui vengono effettuate regolarmente le verifiche periodiche. Rimangono a carico del concessionario le pratiche per il rilascio del certificato di prevenzione incendi ed agibilità dell'impianto, nella consistenza e destinazioni d'uso descritte.

Tali pratiche dovranno essere concluse entro e non oltre il 31/12/2012 secondo il Decreto Legge 29 dicembre 2011, n. 216, riportante "Proroga di termini previsti da disposizioni legislative" che, all'art. 15 comma 7 proroga del termine di adeguamento alle norme di prevenzione incendi (Titolo II - Parte Seconda - dell'Allegato al DM 09/04/94, così come modificato dal DM 06/10/03), è riservata alle sole strutture ricettive turistico-alberghiere che non abbiano completato l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi.

(II-C) DEMOLIZIONE SCALA ESTERNA E SOSTITUZIONE

La demolizione della scala esterna che collega la cappella con il campo di calcio, si rende necessario entro il 31/12/2012, perchè in cattivo stato manutentivo e ai fini di rendere completamente indipendente il pensionato rispetto all'area di pertinenza del campo di calcio di via Montanari.

Sarà a carico del concessionario, in sostituzione della scala esterna esistente, realizzare una nuova scala esterna a nord della balconata di pertinenza della capella, per garantire la possibilità di esodo nella zona a nord della cappella stessa.

(II-D) ULTERIORI INTERVENTI RICHIESTI

L'Amministrazione Comunale ha individuato degli ulteriori interventi di priorità inferiore da svolgere durante il periodo di concessione e secondo il cronoprogramma degli interventi presentato in fase di gara.

- revisione dell'impermeabilizzazione dei solai di copertura;
- sistemazione di una porzione del soffitto del parcheggio posto al piano interrato della Cappella;
- sistemazione dei frontalini del solaio di copertura del fabbricato principale e revisione dell'impermeabilizzazione dei solai di copertura dei fabbricati secondari;
- revisione dei pluviali;
- pavimentazione delle vie di fuga al piano rialzato all'esterno della cappella;
- sostituzione degli infissi delle parti comuni sprovvisti di vetro di sicurezza.

(II-E) INTERVENTI DI MIGLIORIA

Il Concessionario può proporre degli interventi di miglioria del centro Sociale in sede di gara, e si obbliga a presentare all'Amministrazione entro 12 mesi dalla sottoscrizione del contratto i progetti esecutivi, presentando altresì a realizzare gli interventi previsti nel rispetto delle tempistiche indicate in sede di offerta di gara ed comunque entro il termine massimo previsto di 6 anni.

I singoli progetti esecutivi dovranno prevedere interventi conformi alle prescrizioni tecniche e prestazionali speciali vigenti nelle diverse materie, essere corredati, ove necessario dal piano di sicurezza e sottoposte al preventivo esame dell'Amministrazione Comunale - ufficio tecnico - che provvederà a formulare la propria valutazione, con le eventuali indicazioni modificative e/o sostitutive entro 60 giorni dal ricevimento del progetto completo di ogni sua parte.

Il Concessionario si impegna a produrre gli elaborati corretti o modificati secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione Comunale. Dette correzioni o modificazioni non dovranno comportare una spesa complessiva inferiore a quanto previsto nel progetto presentato.

Le opere potranno essere iniziate solo dopo la formale approvazione dell'Amministrazione Comunale ed i lavori dovranno essere appaltati dal Concessionario, e non eseguite in proprio, ma assegnate con procedure di evidenza pubblica ad imprese in possesso dei requisiti prescritti per l'esecuzione dei lavori pubblici di identica natura secondo quanto prescritto dal D. Lgs 163/2006. Le operazioni di collaudo dovranno essere effettuate, entro 60gg dalla comunicazione dell'ultimazione lavori, a spese del Concessionario che dovrà altresì provvedere a trasmetterne copia all'Amministrazione Comunale entro 15 gg. dal collaudo stesso unitamente alle certificazioni di legge e dichiarazioni di conformità degli impianti.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate dal Concessionario ai sensi del presente paragrafo è a carico dello stesso per tutta la durata della concessione.

PREVENZIONE -SICUREZZA- ANTINFORTUNISTICA

ART. 19 - SICUREZZA IGIENICO-SANITARIA

Il centro sociale dovrà essere gestito e mantenuto, osservando i necessari requisiti igienicoambientali, e garantendo la dotazione degli addetti, la dotazione di attrezzature e materiali ed i controlli secondo la normativa stabilita dall'atto di intesa tra Stato e Regioni ed il Regolamento della Regione Lombardia

(D.g.r. n. 8/2552 del 17 maggio 2006) relativi agli aspetti igienico-sanitari.

Dovranno inoltre essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di residenze temporanee nonché tutte le disposizioni in materia che potranno essere emanate a livello nazionale, regionale, provinciale e comunale nel periodo di validità del contratto.

Il Concessionario dovrà garantire gli interventi minimi sotto elencati con le modalità che dettaglierà e sottoscriverà in apposito piano operativo, ad integrazione del progetto gestionale in sede di offerta:

Pulitura e lavaggio, programmata con apposite attrezzature e prodotti disinfettanti e detergenti dei pavimenti di tutti i locali interessati (sale, atri, corridoi, scale, servizi igienici, ecc..) prevedendo almeno due interventi giornalieri di pulizia per tutti i locali bagni e l'adozione di tutte le cautele necessarie per la tutela dell'igiene ambientale e l'applicazione della normativa vigente e delle ordinanze che l'Ente concedente o altre autorità competenti possono emanare in materia; oltre alla pulizia sala ristorazione e dei servizi annessi, pulizia camere e parti comuni interni ed esterni, lavaggio e pulitura dei vetri alle finestre, delle vetrate, porte interne a vetro, spolveratura apparecchi illuminanti, pulizia pozzetti di scarico, disinfestazioni programmate del centro sociale.

A carico del Concessionario sono tutti i prodotti e i macchinari necessari all'assolvimento degli oneri sopra descritti.

ART.20 - VIGILANZA E RESPONSABILITA'

Il Concessionario e, solidamente con esso, tutti gli aventi titolo: è responsabile, nell'ambito dell'attività di gestione e del funzionamento del centro sociale, del rapporto con gli utenti, con il proprio personale e con i terzi; è garante del corretto uso dell'impianto da parte degli ospiti ed è tenuto pertanto a vigilare sull'uso dello stesso da parte degli utilizzatori; è responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone ed alle cose a seguito dell'uso dell'immobile, sollevando quindi il Concedente da ogni responsabilità diretta od indiretta dipendente dall'esercizio della concessione del servizio. Eventuali danni che venissero arrecati agli impianti ed alle attrezzature, imputabili a mancanza di sorveglianza, negligenza e/o imperizia della gestione saranno a carico del Concessionario.

Attenzione particolare dovrà esser osservata dal Concessionario, nell'ambito degli aspetti di vigilanza attribuitigli dal presente contratto, alla sorveglianza della regolare entrata ed uscita degli ospiti e del pubblico.

ART.21 - PIANO SICUREZZA E PREVENZIONE INCENDI

Presso l'impianto deve essere affissa la planimetria di orientamento e il piano di sicurezza dell'immobile.

Il Concessionario si impegna a predisporre e a trasmettere all'Amministrazione Comunale, un piano di sicurezza ed attuarne i contenuti entro 60 gg. dalla sottoscrizione del contratto .

Il Concessionario è tenuto, ai sensi di Legge, alla designazione dei lavoratori incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e a farsi carico dell'onere del conseguimento per gli stessi dell'attestato di idoneità tecnica di cui all'art. 3 L. 609/96.

Il Concessionario deve porre in essere nei confronti dei propri dipendenti e lavoratori tutti i comportamenti dovuti, per imporre il rispetto delle normative disposte a tutela della sicurezza ed igiene del lavoro e dirette alla prevenzione degli infortuni e malattie professionali.

Il Concessionario deve osservare e far osservare al personale tutte le disposizioni legislative, le norme ed i regolamenti vigenti all'interno della struttura, operando affinché sia idoneamente informato.

ART. 22 - REFERENTE SICUREZZA

Per tutta la durata del presente contratto, viene delegato al Concessionario la titolarità e responsabilità del mantenimento delle condizioni di sicurezza sull'attività, che deve in particolare provvedere a:

- a) nominare il "Coordinatore" della Sicurezza comunicandolo formalmente all'ufficio gestione immobili;
- b) aggiornare costantemente, e verificare annualmente il Piano di Gestione della Sicurezza, finalizzato al mantenimento delle condizioni di sicurezza, al rispetto dei divieti, delle limitazioni e delle condizioni di esercizio ed a garantire la sicurezza delle persone in caso di emergenza;
- c) a nominare il "terzo responsabile", deputato alla manutenzione e alle verifiche periodiche della centrale termica comunicandolo formalmente all'ufficio tecnico;
- d) aggiornare il libretto di centrale termica, con la registrazione delle verifiche periodiche e degli interventi di manutenzione effettuati;
- e) richiedere alla A.S.L. competente (o ad altro organismo abilitato) le verifiche periodiche biennali dell'impianto di terra e dell'impianto di protezione contro le scariche atmosferiche (se presente) ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n. 462/2001, e successive modificazioni, e alla conservazione dei verbali rilasciati;
- f) conservare le dichiarazioni di conformità degli impianti, ai sensi della legge n.46/1990 e s.m.i., complete degli allegati obbligatori (certificazione requisiti professionali C.C.I.A. e relazione materiali),

rilasciate dagli installatori a seguito degli interventi effettuati sugli impianti tecnologici;

g) predisporre i registri dei controlli antincendio, uno per ogni sito delle attività soggette alla prevenzione incendi, e a tenerli aggiornati e a renderli disponibili in occasione dei controlli delle Autorità competenti. La compilazione dei suddetti registri è a carico del Responsabile dell'attività e riguarda tutti i controlli e gli interventi di manutenzione effettuati sugli impianti, e le relative componenti, con specifica funzione antincendio.

I suddetti registri devono essere tenuti presso il centro sociale ma devono essere consegnati in copia, quando richiesto, dall'Ufficio Gestione Immobili del Comune, gli aggiornamenti (le pagine compilate e firmate, secondo le indicazioni fornite).

h) mantenere efficienti i presidi antincendio mediante verifica, manutenzione e sostituzione delle attrezzature.

Le condizioni di sicurezza devono essere assicurate dal Concessionario per tutta la durata del contratto anche in ottemperanza alle vigenti normative di legge in tema di sicurezza impianti tecnologici (L.46/90), sicurezza dei lavoratori e dei luoghi di lavoro (D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.), norme antincendio (D.P.R. 37/98 e D.M. 10/03/1998) e s.m.i..

ART. 23 - VERIFICHE GESTIONALI - RENDICONTO

Entro trenta giorni dall'inizio dell'anno, il Concessionario deve presentare, all'Amministrazione Comunale:

- a) il bilancio preventivo ed il conto consuntivo economico della gestione ufficialmente approvati dalla direzione;
- b) dettagliata "relazione gestionale", corredata dai dati statistici sull'andamento gestionale e sui risultati ottenuti nelle varie attività previste nel programma di gestione;
- c) Il riepilogo degli interventi annui di manutenzione straordinaria e della relativa spesa sostenuta con copia delle fatture;
- d) Il cronoprogramma degli interventi di manutenzione straordinaria aggiornato.

ART. 24 - OBBLIGHI ED ONERI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Sono a carico dell'Amministrazione Comunale :

- Gli interventi per danni conseguenti ad eventi definiti calamitosi;
- Gli oneri finanziari relativi agli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria prevista, da eseguire direttamente dall'Amministrazione Comunale.

TITOLO 4° - CONTROLLO SULL'OPERATO - PENALI

ART. 25 - CONTROLLI

L'Amministrazione Comunale, tramite i Responsabili del servizio patrimonio, in forma diretta o attraverso l'ausilio di incaricato scelto a loro discrezione, vigilerà sul regolare adempimento delle obbligazioni assunte dal Concessionario del servizio, effettuando periodiche verifiche, risultanti da appositi verbali, per valutare l'attività di promozione dell'impianto, la qualità e la quantità dei servizi resi, nonché il rispetto degli oneri di pulizia e manutenzione programmata della struttura e degli impianti.

Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscono violazione di un dovere del Concessionario per l'efficiente gestione del servizio e di ogni altro dovere derivante allo stesso dal presente contratto, nonché la violazione di norme di legge o regolamenti, l'Amministrazione contesterà gli addebiti al Concessionario dando un termine congruo per adempiere.

Se entro il termine assegnato, il Concessionario non adempirà a quanto richiesto ovvero non fornirà alcuna motivata giustificazione, ovvero qualora le stesse non fossero ritenute accoglibili, l'Amministrazione Comunale applicherà le penali previste dal presente contratto e provvederà d'ufficio addebitandone la relativa spesa.

ART. 26 - PENALI

Eventuali inadempienze ad obblighi derivanti dal presente contratto, comporteranno l'applicazione di penali economiche che verranno comminate dall'ufficio gestione immobili a seconda della gravità delle inadempienze, a propria discrezione da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 500. Si stabilisce fin da ora l'entità economica per le seguenti inadempienze, a titolo indicativo e non esaustivo:

- 1) per ingiustificata chiusura dei locali e degli ambienti una penale pari a € 500,00 per giornata, fatte salve le responsabilità penali;
- 2) per mancata o ritardata esecuzione delle opere di manutenzione programmata e di un adeguato servizio di pulizia e sanificazione stabilite dal contratto e previste nell'offerta gestionale, entro i termini richiesti per l'esecuzione dei lavori a seguito di formale diffida, verrà applicata una penale di € 400,00 per ogni inadempienza contestata;

- 3) ritardo nell'esecuzione delle opere o difforme realizzazione rispetto al progetto approvato, ritardata presentazione del collaudo € 400,00 per ogni contestazione;
- 4) per la mancata comunicazione dei soggetti preposti alla sicurezza, terzo responsabile mancata presentazione dei registri di controllo € 400,00;
- 5) per ogni mancata presentazione e/o mancato aggiornamento del fascicolo del fabbricato una penale pari a € 200,00;
- 6) Per il mancato rispetto delle disposizioni previste dal presente atto in merito al personale una penale di € 250,00 per ogni eventuale contestazione dell'Amministrazione Comunale;
- 7) Per mancato positivo riscontro alle lamentele dell'utenza per le quali è stata verificata la giusta causa da parte dell'Amministrazione Comunale, € 200,00 per ogni caso;
- 8) Per l'applicazione di tariffe difformi dalla tabella allegata al presente atto, o mancata comunicazione anticipata della loro eventuale revisione triennale, € 200,00 per ogni violazione accertata;
- 9) Per mancata risposta all'utenza e/o all'Amministrazione Comunale nel termine previsto di 30 giorni €150,00 per ogni caso;
- 10) Per l'ingiustificata non ammissione di soggetti all'utilizzo dell'impianto, una penale di € 100,00 per ogni singolo caso;
- 11) Per comportamento non adeguato del personale nei confronti dei frequentatori del Centro Sociale o verso i funzionari dell'Amministrazione incaricati di vigilare sull'operato del Concessionario, una penale di € 100,00 per ogni singolo caso;
- 12) Per omessa presentazione del bilancio preventivo o consuntivo, della programmazione dell'attività ed ogni altra documentazione richiesta dall'Amministrazione Comunale in esecuzione del presente atto, entro i termini stabiliti, una penale di € 100,00;
- 13) Per ogni inadempimento agli obblighi nascenti dal presente contratto non previsti nei punti sopra elencati si applicherà una penale di € 200,00 per ogni inadempimento contestato dal Comune. Le penali di cui al precedente elenco sono applicate in misura doppia in caso di recidiva;
- 14) Per mancato rispetto delle norme igienico-sanitarie secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia si applicherà una penale di € 160,00;
- 15) In caso di impedimento all'accesso, nei locali di produzione, ai tecnici incaricati dal Comune per l'esecuzione del controllo qualità dei servizi, una penale di € 100,00;
- 16) Per inadempimento, inesatto adempimento o comunque inosservanza di taluno degli obblighi contrattuali assunti relativo ai servizi di pulizia o di Lavanderia della biancheria, una penale di € 200,00.

TITOLO 5° - CLAUSOLE CONTRATTUALI

ART.27 - APPALTO DELLE PRESTAZIONI E DEI LAVORI

Come riportato nella domanda di partecipazione le prestazioni e i lavori che il soggetto aggiudicatario intende concedere in appalto, sono i seguenti:

e dovrà darne comunicazione all'Amministrazione per ogni singolo affidamento.

ART. 28 - RESTITUZIONE DEGLI IMMOBILI

- 1) Alla scadenza del presente contratto il Concessionario deve riconsegnare all'Amministrazione Comunale l'immobile come descritto nel precedente art. 4 comprensivo di eventuali addizioni, nonché i beni mobili e le attrezzature in essi esistenti alla data di sottoscrizione del presente contratto dal Concessionario quali emergenti dal verbale di consegna del Centro Sociale e relativi aggiornamenti. Tale riconsegna deve avvenire entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza del contratto, ovvero, in caso di cessazione anticipata del rapporto contrattuale entro il termine congruo stabilito dall'Amministrazione Comunale e comunicato al Concessionario con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, senza che l'Amministrazione Comunale sia tenuta a corrispondere alcunché, a qualsiasi titolo e per qualsiasi motivo.
- 2) Gli immobili e mobili devono essere consegnati in perfetto stato di manutenzione e di funzionalità. All'atto della riconsegna deve essere redatto un verbale, in contraddittorio tra le parti, attestante la consistenza e lo stato di manutenzione e funzionalità degli immobili e mobili.
- 3) L'Amministrazione Comunale non ha alcun obbligo di indennizzo o rimborso per i lavori eseguiti, fatto salvo quanto previsto nel caso di revoca del contratto. I suddetti interventi, una volta realizzati, vengono, infatti, acquisiti in proprietà dall'Amministrazione Comunale per accessione ai sensi dell'articolo 934 Codice Civile. Si dà atto che il Concessionario in deroga all'art. 936 del codice civile, rinuncia a richiedere all'Amministrazione Comunale, per gli interventi predetti, il pagamento del valore dei materiali ed il prezzo della mano d'opera, nonché l'aumento del valore recato all'immobile, o, comunque, indennità o compensi di sorta.

4) Eventuali lavori realizzati senza il preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale non daranno in nessun caso diritto ad alcun indennizzo a favore del Concessionario neppure sotto forma di rimborso per la parte dell'investimento non ammortizzata.

In ogni caso, alla scadenza del presente contratto, l'Amministrazione Comunale ha diritto di pretendere la messa in ripristino a spese del Concessionario oppure di acquisire le nuove opere senza alcun compenso.

La messa in ripristino potrà essere richiesta anche nel corso del contratto, qualora le modificazioni o le nuove opere abbiano avuto luogo senza il predetto consenso scritto.

5) Il Concessionario deve, comunque, riconsegnare gli immobili, indipendentemente dall'esistenza di eventuali suoi crediti e quindi senza poter vantare il diritto di ritenzione.

6) Nel caso di inottemperanza dei termini e delle condizioni suindicate, l'Amministrazione Comunale procederà allo sgombrò d'ufficio ed al ripristino delle condizioni di funzionalità a spese del Concessionario.

7) Se in occasione della riconsegna degli immobili all'Amministrazione Comunale risultasse, da apposita perizia redatta in contraddittorio tra le parti, una diminuzione della funzionalità degli immobili imputabile a cattiva ed insufficiente manutenzione ordinaria e straordinaria, il Concessionario dovrà versare all'Amministrazione Comunale un corrispettivo per la loro sistemazione.

8) Il Concessionario, all'atto della riconsegna dell'immobile, ha il diritto e l'obbligo di liquidare le pendenze attive e passive afferenti il periodo della propria gestione ed antecedenti la riconsegna degli immobili all'Amministrazione Comunale. Dovrà altresì consegnare all'ufficio gestione immobili dichiarazione che non sussistano crediti in denaro od utilizzo impianti in merito all'utenza iscritta e la liberatoria relativa alle spese di utenza da parte dei vettori fino alla data di termine della concessione .

9) In caso di esecuzione parziale di ciascun gruppo di lavorazione alla scadenza anticipata del contratto l'Amministrazione Comunale sarà autorizzata a porre termine agli stessi, apportando, se del caso, modifiche al progetto. Il Concessionario, non potrà vantare diritto alcuno neppure per arricchimento senza causa per i lavori realizzati e/o i progetti presentati e non terminati.

ART. 29 - INTERRUZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio oggetto del presente contratto non può essere sospeso per alcuna causa senza il preventivo benestare dell'Amministrazione Comunale, salvo eventi straordinari e imprevedibili non imputabili al Concessionario.

In caso di arbitrario abbandono o sospensione, l'Amministrazione potrà sostituirsi al Concessionario, previa diffida ad adempiere, per l'esecuzione d'ufficio, fatto salvo il diritto di richiedere il risarcimento dei danni e l'applicazione delle relative penali.

ART. 30 - RECESSO

Il Concessionario ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata del contratto, salvo cause di forza maggiore o altra situazione non imputabile al Concessionario.

Il diritto di recesso è riconosciuto al Concessionario solo nel caso di gravi, sostanziali ed imprevedibili cause.

L'atto di recesso deve essere comunicato a mezzo di raccomandata A/R all'Amministrazione Comunale almeno 90 giorni prima.

ART. 31 - SOSTITUZIONE DELL'IMPRESA AGGIUDICATARIA

Qualora si rendesse necessario ricorrere alla sostituzione dell'aggiudicatario a causa di risoluzione del contratto o rinuncia all'aggiudicazione, l'Amministrazione Comunale si riserva di aggiudicare l'incarico alla società seconda classificata, ovvero alla terza, qualora sussistano le condizioni, ovvero mediante nuovo affidamento a terzi.

ART. 32 - CAUZIONE

L'aggiudicatario è obbligato a costituire una garanzia fideiussoria del 10 per cento dell'importo contrattuale (40.000,00 euro) mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale ex art. 107 D. Lgs. 385/1993. La garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La cauzione - in originale - viene consegnata all'Amministrazione Comunale all'atto della stipulazione del presente contratto. La cauzione è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo del 75 per cento dell'iniziale importo garantito. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidetti, è automatico, senza necessità di benestare del committente, con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte dell'appaltatore o del concessionario,

degli stati di avanzamento dei lavori o di analogo documento, in originale o in copia autentica, attestanti l'avvenuta esecuzione. L'ammontare residuo, pari al 25 per cento dell'iniziale importo garantito, è svincolato secondo la normativa vigente. Sono nulle le eventuali pattuizioni contrarie o in deroga. Il mancato svincolo nei quindici giorni dalla consegna degli stati di avanzamento o della documentazione analoga costituisce inadempimento del garante nei confronti dell'impresa per la quale la garanzia è prestata.

La cauzione definitiva si intende a garanzia:

⇒ dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente capitolato, comprensivi dei canoni di concessione annui dovuti all'Amministrazione Comunale e della realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere obbligatorie di manutenzione straordinaria e di quegli interventi di miglioria presentati in gara ed autorizzati ;

⇒ dell'eventuale risarcimento di danni, derivanti a qualsiasi titolo dalla gestione;

⇒ del rimborso delle spese che l'Amministrazione Comunale fosse eventualmente obbligata a sostenere durante la gestione, a causa di inadempimento delle obbligazioni o cattiva esecuzione del servizio da parte del Concessionario;

⇒ dell'esatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione.

La cauzione s'intenderà automaticamente prorogata qualora, entro la data di scadenza vi fossero pendenti controversie giudiziarie fra l'Amministrazione Comunale e l'affidatario del servizio.

Resta salvo per l'Amministrazione Comunale l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

Il Concessionario è obbligato a reintegrare, entro 15 gg., la cauzione di cui l'Amministrazione Comunale avesse dovuto avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

ART. 33 - ASSICURAZIONI

Ogni responsabilità sia civile che penale per danni che, in relazione all'espletamento del servizio o a cause ad esso connesse, derivassero all'Amministrazione Comunale o a terzi, cose o persone, si intende senza riserve ed eccezioni alcune a totale carico del Concessionario restando quindi esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale al riguardo.

Il Concessionario dovrà assumere le seguenti assicurazioni:

1) per il furto ed incendio relativo all'immobile alle singole parti dell'immobile oltre alle attrezzature mobili per un importo non inferiore di € 5.000.000,00 per anno;

2) per i danni derivanti da errori di progettazione, insufficiente progettazione, azioni di terzi o cause di forza maggiore, e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori sino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione, e dai danni che venissero causati da terzi presenti nel centro sociale o a cose di terzi nel corso delle attività, con gli utenti ritenuti terzi tra loro e con estensione della copertura anche agli accompagnatori per un importo non inferiore a € 5.000.000,00 per anno e per sinistro, senza alcun sotto limite per danni a persone, animali o cose e senza applicazione di franchigie o scoperti.

Copia autentica di dette polizze dovrà essere consegnata all'Amministrazione Comunale in sede di stipula del contratto, parimenti le quietanze di rinnovo dovranno essere consegnate all'ufficio gestione immobili alle successive scadenze anniversary.

ART. 34 - PERMESSI E LICENZE

Il Concessionario si obbliga a richiedere agli organi competenti a cura e spese proprie, tutte le autorizzazioni, le licenze, i nulla osta, i pareri prescritti per l'esercizio delle attività dallo stesso svolte nel Centro Sociale, a lui intestate o a suo delegato, per la durata della concessione evitando - nel modo più assoluto - che tale esercizio avvenga in assenza di detti titoli. Il Concessionario si obbliga altresì a corrispondere tempestivamente - previa la necessaria istanza, denuncia o autorizzazione - i diritti e le tasse previsti in relazione alle attività svolte ed alla specifica modalità di svolgimento delle attività stesse.

ART. 35 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Concessionario decade dalla concessione della gestione del servizio in caso di fallimento dell'impresa, scioglimento dell'ente o società contraente.

La decadenza della concessione opera inoltre di diritto quando nei confronti del Concessionario sia stata applicata, con provvedimento definitivo, una misura di prevenzione ai sensi della L. 575 del 31/5/1965 e smi.

Oltre ai casi di risoluzione prevista dalla Legge, il presente contratto, potrà altresì esser risolto per violazioni degli obblighi previsti nel presente contratto o al verificarsi di fatti, comportamenti o

atteggiamenti incompatibili con il pubblico servizio oltre che nei seguenti casi:

1. inadempimento degli impegni relativi alla realizzazione delle opere e/o alla mancata presentazione delle certificazioni di Legge previste e/o del collaudo lavori;
2. mancato reintegro della cauzione nei casi di incameramento della stessa;
3. sub - concessione anche parziale dei servizi in oggetto del contratto;
4. mancata intestazione dei contratti di utenza nei termini previsti;
5. mancata autorizzazione preventiva da parte dell'Amministrazione Comunale dei contratti di affidamento;
6. mancata corresponsione di un'intera annualità del canone entro i termini assegnati dall'Amministrazione Comunale a seguito di formale diffida;
7. mancata presentazione delle quietanze di pagamento dei premi di rinnovo delle polizze assicurative, a seguito di due solleciti dell'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata;
8. inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente, anche in riferimento al personale stagionale o avventizio.

Nel caso di risoluzione del presente contratto, il Concessionario deve garantire a proprie spese la continuità del servizio fino all'affidamento dello stesso a nuovo gestore e garantire al medesimo, o all'Amministrazione Comunale, il passaggio della documentazione necessaria per la fornitura del servizio oggetto del presente contratto.

In caso di risoluzione del contratto l'Amministrazione Comunale entrerà in possesso di tutti gli immobili - e dei beni in essi esistenti - compresi quelli realizzati dal Concessionario - con le modalità previste dall'art. 28, e senza corresponsione alcuna di indennizzo o altre somme a qualsiasi titolo dovute.

E' fatta salva l'applicazione di sanzioni pecuniarie e di ogni rivalsa di danni per i quali, oltre che con la cauzione ed eventuali crediti verso l'Amministrazione, il Concessionario risponde con il proprio patrimonio.

ART. 36 - REVOCA DELLA CONCESSIONE

L'Amministrazione Comunale può procedere alla revoca della concessione nei seguenti casi:

1. per rilevanti motivi di interesse pubblico;
2. per gravi motivi di ordine pubblico o sanitario;

L'atto di revoca è preceduto da formale comunicazione al Concessionario con raccomandata A.R.

La revoca del contratto è disposta con specifico atto dell'Amministrazione Comunale ed ha effetto dal giorno stabilito nell'atto stesso.

Nel caso di revoca, l'Amministrazione Comunale rimborserà al Concessionario:

- a) il valore delle opere realizzate dal Concessionario con capitale proprio più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo per cause non imputabili al Concessionario i costi effettivamente sostenuti dal Concessionario con capitale proprio e debitamente comprovati;
- b) le penali e gli altri costi che il Concessionario comprova di sostenere in conseguenza della cessazione anticipata dei contratti con terzi concessionari di spazi per lo svolgimento di attività complementari di cui all'art. 10 del presente contratto, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di optare, in alternativa, per il subentro nei contratti in essere.

La riconsegna del Centro Sociale - e dei beni in esso esistenti - deve avvenire secondo le modalità e nel rispetto delle disposizioni previste dall'art. 28 del presente contratto.

ART. 37 - CONTROVERSIE

Ogni controversia in relazione alla validità, interpretazione, risoluzione ed esecuzione del presente contratto o al medesimo connesso sarà sottoposta ad un tentativo di mediazione a norma di legge. Le parti si impegnano a ricorrere alla mediazione prima di iniziare qualsiasi procedimento giudiziale. In caso di fallimento del tentativo di mediazione, le controversie verranno deferite in via esclusiva al Foro di Monza.

ART. 38 - LEGGI E REGOLAMENTI

Per tutto quanto non previsto nel presente atto si fa espresso riferimento a quanto previsto dal Codice Civile e dalle vigenti normative in materia.

Il Concessionario sarà altresì tenuto all'osservanza di tutte le leggi, decreti, regolamenti, in quanto applicabili, ed in genere di tutte le prescrizioni che saranno successivamente emanate da pubblici poteri in qualunque forma, indipendentemente dalle disposizioni del presente atto.

Art. 39 - OBBLIGHI DELL'APPALTATORE RELATIVI ALLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

Il concessionario assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. 136

del 13/8/2010 e smi.

Il concessionario si impegna a dare immediata comunicazione alla stazione appaltante ed alla prefettura - ufficio territoriale del Governo della provincia di Monza e Brianza - della notizia dell'inadempimento della propria controparte (sub/contraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

ART. 40 - SPESE E REGISTRAZIONE

Le spese di stipulazione, bolli, diritti di segreteria e registrazione del contratto, nonché tutte quelle complementari e connesse sono a carico del Concessionario.

Il contratto viene stipulato in forma pubblica amministrativa.

Il concessionario deve produrre, preliminarmente, le prescritte polizze assicurative e la cauzione definitiva.

Laddove il concessionario si sottragga alla stipula in mancanza di giusta causa, l'Amministrazione si riserva l'insindacabile facoltà di revocare l'affidamento iniziale in graduatoria del concessionario e di procedere, alternativamente, ad un nuovo affidamento a favore del concorrente che segue oppure di procedere a nuova gara.