

**COMUNE DI CORSICO  
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO**

**CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI PER LA CONCESSIONE IN USO  
DELL'EDIFICIO, SITO IN CORSICO IN VIA MONTI 31/C  
DESTINATO A SERVIZI PRIMA INFANZIA E PER LA FAMIGLIA  
(PERIODO 2016 - 2019)  
CIG 6748966EEA**

**Art. 1 - OGGETTO**

1. Oggetto della concessione è l'edificio di proprietà comunale di Via Monti 31/C a Corsico. Tale edificio è dato in concessione per finalità connesse alla apertura di servizi afferenti a Unità d'Offerta Sociale per la prima infanzia (d'ora in avanti UDOSPI) e per la famiglia. Il concessionario dovrà riservare all'interno della struttura almeno 20 posti di Asilo Nido. Per quanto riguarda i Servizi afferenti a Unità d'Offerta Sociale per la prima infanzia il contesto normativo di riferimento è il seguente:
  - Legge Regionale n. 3/2008;
  - Delibera della Giunta Regionale Lombardia (DGR) n. 20588/2005;
  - DGR n. 20943/2005;
  - DGR n. 7437/2008
  - DGR n. 1254/2010
2. L'immobile posto in concessione è già adibito a servizio di asilo nido con ricettività autorizzata a favore dell'attuale ente titolare (Comune di Corsico) pari a 60 posti, elevabile, ai sensi della circolare R.L. n.45/2005 nella misura massima del 20%, Nell'anno educativo 2015/16 i bambini frequentanti il servizio sono n. 60.

**Art. 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

1. L'immobile si sviluppa su tre piani, un seminterrato e due fuori terra. Al piano seminterrato sono collocati i locali tecnici, la cucina, la lavanderia, ambienti di servizio e depositi. Nei due piani fuori terra sono collocate sezioni di asilo nido. La superficie complessiva interna è pari a mq. 1.114,00.=. L'area esterna è organizzata con una zona a verde e giochi prospiciente la Via Monti e una parte residuale lungo il parco pubblico Marinai d'Italia. La superficie complessiva delle aree esterne è pari a mq. 319,00.=.
2. L'immobile è concesso nello stato di fatto, corredato da una serie arredi e attrezzature già utilizzate per lo svolgimento del servizio.
3. Il concessionario dovrà integrare l'attrezzatura esistente a sue complete spese. Al termine dell'appalto tutte le attrezzature, inclusi gli ulteriori materiali, arredi e strutture ludico didattiche eventualmente acquistate nel corso del periodo di concessione, ritorneranno nella proprietà del concessionario.

4. Il materiale che, all'atto della consegna risultasse in cattivo stato di conservazione, sarà scartato o ne verrà fatta apposita segnalazione al Comune; pertanto tutto il materiale preso in consegna al momento dell'avvio della gestione e per il quale non si siano avute segnalazioni, si intende idoneo all'uso

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

1. L'affidamento della concessione dura tre anni dalla data di aggiudicazione.
2. L'affidamento è rinnovabile per ulteriori 3 anni ai sensi del comma 4 dell'art 35 del D.Lgs. 50/2016. Decorso il termine finale, la concessione scade senza bisogno di disdetta da alcuna delle parti.
3. Il concessionario si obbliga, entro 15 gg. dal termine di scadenza di cui sopra, a restituire i locali concessi in buono stato conservativo, senza necessità di preventiva disdetta e a non pretendere indennità o compensi per eventuali migliorie apportate, anche se preventivamente autorizzate dall'Amministrazione

### **Art. 4 - DESCRIZIONE, CONTENUTO E FORMA DEI SERVIZI**

1. Per l'attuazione delle finalità indicate all'art. 1, il concessionario si obbliga a garantire il corretto svolgimento dei servizi offerti, assicurando per essi il numero di professionisti e operatori e quant'altro ritenga necessario secondo il progetto/offerta presentato in sede di gara e nel rispetto delle normative tutte in materia di sicurezza e di esercizio di UDOSPI:
2. Nel corso della concessione, il concessionario, in ragione della propria capacità di impresa, potrà avviare ulteriori e/o nuove attività educative, sociali, di supporto alla prima infanzia con la partecipazione diretta o indiretta di appartenenti al nucleo familiare, la cui spesa, è da intendersi a completo carico del concessionario e senza alcun onere per l'Amministrazione comunale.
3. Le attività di cui al presente comma dovranno essere preventivamente concordate con il Settore Sviluppo di Comunità del Comune di Corsico e dovranno essere realizzate nel totale rispetto di tutti i vincoli normativi in ordine all'accreditamento, al funzionamento e alla sicurezza della struttura.
4. Gli orari, i giorni e i mesi di funzionamento dei servizi offerti, dovranno essere quelli presentati in sede di gara.
5. Gli stessi potranno subire variazioni in ragione del numero delle attività che saranno progettate, delle specifiche esigenze delle famiglie e del calendario delle attività didattiche, ma dovranno essere formalmente comunicati all'Amministrazione comunale.
6. L'apertura, la custodia e la chiusura della struttura di cui all'art. 1 del presente capitolato dovranno essere garantite da adeguato personale alle dipendenze del concessionario e dallo stesso regolarmente retribuito.

### **Art. 5 – TARIFFE, PROVENTI DELLA GESTIONE, SPESE**

1. Le tariffe massime da applicare agli utenti residenti e non nel Comune di Corsico per i corsi sono determinate, applicate e riscosse dal concessionario.
2. Le rette dovute dalle famiglie per le prestazioni di asilo nido liberamente stabilite dal concessionario, verranno versate direttamente dagli utenti al concessionario nei tempi e modi dallo stesso stabiliti.
3. Il Comune non assume alcuna responsabilità né presta alcuna garanzia per le somme dovute da qualsiasi tipologia di utente al concessionario.
4. Qualsiasi altro provento derivante dalla gestione è riscosso dal concessionario.
5. Tutte le spese, nessuna esclusa, per il funzionamento dei Servizi che verranno attivati nella struttura di cui all'art. 1 del presente capitolato sono a totale carico del concessionario, a titolo esemplificativo e non esaustivo: pulizie, cancelleria, spese telefoniche, spese di riscaldamento, di consumo acqua, di consumo energia elettrica, la manutenzione ordinaria degli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di sorveglianza, gestione chiavi e controllo ponte radio, antincendio, rilevazione fumi, maniglioni antipánico e lampade di emergenza, ascensore.

6. Il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese all'installazione di propria linea telefonica e/o trasmissione dati e a sostenere direttamente le spese telefoniche entro i primi tre mesi di attività; verrà concesso gratuitamente l'impianto telefonico esistente solo ed esclusivamente per tale periodo.
7. Sono altresì a carico del concessionario tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile che dovrà essere utilizzato e consegnato in pristino stato, salvo il normale degrado dovuto all'uso.

#### **ART. 6 – ONERI A CARICO DEL COMUNE**

1. Sono a carico dell'Amministrazione comunale:
  - a. le spese per la manutenzione straordinaria per tutta la durata della concessione degli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, fognario, di sorveglianza, gestione chiavi e controllo ponte radio, antincendio, rilevazione fumi, maniglioni antipánico e lampade di emergenza, e ascensore; in occasione di lavori di manutenzione o trasformazioni a carico del Comune, il concessionario dovrà dare libero accesso al personale dell'Amministrazione comunale o di altre imprese autorizzate;
  - b. la messa a disposizione del concessionario dell'edificio come da planimetria allegata;
  - c. la copertura assicurativa del fabbricato (RCT Fabbricato)

#### **Art. 7 – COMPITI DEL CONCESSIONARIO**

1. Il concessionario dovrà subentrare al Comune di Corsico sia nell'esercizio che nell'accreditamento della unità di offerta.
2. Il Concessionario sottopone, annualmente, all'Amministrazione comunale il programma e le attività/iniziativa da svolgere presso la struttura come da offerta di gara.
3. Restano altresì a carico del concessionario gli oneri gestionali compresi quelli di natura tributaria connessi alla gestione e utilizzo dello spazio, l'acquisizione a proprie cure e spese presso gli enti di vigilanza e controllo preposti di tutte le autorizzazioni tecniche ed amministrative per lo svolgimento dell'attività previste; Il Concessionario dovrà quindi provvedere a presentare il prima possibile la Comunicazione Preventiva di Esercizio per l'avvio del servizio e la richiesta di accreditamento.
4. Sono a carico del concessionario le spese per acquisto di materiale e di strutture ludico-didattiche secondo il progetto educativo proposto in sede di gara, nonché quelle per l'acquisto di materiale sanitario, per mezzi, materiali e personale impiegato nel servizio e per quant'altro necessario per il regolare svolgimento delle attività cui i locali sono destinati.
5. È a carico del concessionario il coordinamento pedagogico del servizio implementato.

#### **ART. 8 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

1. Il concessionario dovrà riservare all'interno della struttura almeno 20 posti di Asilo Nido.
2. Il concessionario si impegna ad assolvere tutti gli oneri, anche quelli derivanti dalle norme previdenziali, assicurative e similari, aprendo le posizioni contributive presso le sedi degli Enti territorialmente competenti in relazione all'ubicazione del servizio.
3. Copia dei documenti atti a verificare la corretta corresponsione degli emolumenti, nonché dei versamenti contributivi, dovranno essere messi a disposizione, su richiesta, dell'Amministrazione comunale.
4. Il concessionario si impegna a provvedere a tutti gli adempimenti necessari ai fini dell'esercizio delle attività e al conseguimento dell'accreditamento secondo le normative della Regione Lombardia.
5. L'impresa è tenuta ad adottare, a sua cura e spese, tutte le misure idonee per evitare danni, fermo restando che il risarcimento degli stessi, quando abbiano a verificarsi, è a suo completo carico, senza alcun indennizzo da parte del Comune.

6. Al fine di poter garantire il ristoro dei danni provocati il concessionario dovrà presentare al Comune, prima dell'inizio della concessione, pena la revoca della concessione o la risoluzione del contratto, polizze assicurative R.C.T. e R.C.O., oltre a polizza incendio provocato direttamente o indirettamente dal concessionario, stipulate con primaria compagnia assicurativa che prevedano:
  - a. il soggetto appaltatore quale contraente;
  - b. l'indicazione esplicita dell'attività assicurata, coincidente con l'oggetto della concessione e con l'attività svolta nei locali concessi;
  - c. un massimale non inferiore a € 3.000.000,00 per la RCT;
  - d. un massimale unico minimo di € 300.000,00 per la RCO.
7. L'Amministrazione Comunale potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali e chiedere all'aggiudicatario di adottare tutti quei provvedimenti che essa ritenga opportuni per il mantenimento del buon stato manutentivo della struttura, per un migliore servizio agli utenti e per una corretta osservanza degli obblighi contrattuali.
8. Qualora il concessionario non provveda puntualmente a quanto di sua competenza, il concedente si riserva la facoltà di intervenire incaricando un fornitore o tecnico di fiducia ed addebitando le spese sostenute al concessionario, fatti salvi i casi per cui sono previste le applicazioni di penali del presente capitolato.
9. Qualora si ravvisassero danni o rotture irreparabile a strutture, impianti, arredi ed attrezzature dovuti ad imperizia, incuria o mancata manutenzione, questi saranno stimati ed addebitati al concessionario e recuperati anche mediante incameramento della cauzione definitiva nell'importo corrispondente al danno
10. All'inizio del primo anno di attività ed in occasione di eventuali modifiche dovrà essere consegnata al Comune di Corsico copia della Carta di servizio del servizio asilo nido che dovrà comprendere:
  - a. gli obiettivi educativi del servizio;
  - b. la descrizione dei diversi momenti della giornata al nido;
  - c. le rette applicate
  - d. il calendario educativo

#### **Art. 9 - OSSERVANZA DELLE CONDIZIONI DI LAVORO**

1. Il concessionario è obbligato al rispetto integrale dei C.C.N.L. per la specifica categoria di dipendenti, nonché degli accordi territoriali integrativi degli stessi, in vigore per il tempo in cui viene eseguito il servizio nei locali dati in concessione, con particolare riguardo ai minimi retributivi ed agli strumenti di tutela dell'occupazione.
2. In particolare vige l'obbligo, per il concessionario, ancorché non aderente alle associazioni firmatarie, di applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti tutte le disposizioni legislative e regolamentari concernenti la contribuzioni e le assicurazioni sociali, nonché di corrispondere le retribuzioni previste da leggi, regolamenti, contratti nazionali, territoriali e/o regionali ed aziendali stipulati dalle organizzazioni sindacali più rappresentative su base nazionale nel settore a cui il servizio effettuato nei locali fa riferimento.
3. L'obbligo di applicazione del contratto e degli accordi sussiste anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione e i suddetti obblighi vincolano il concessionario anche se non è aderente alle associazioni stipulanti o recede da esse e indipendentemente dalla struttura e dimensione della sua impresa e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale.
4. È fatto obbligo al concessionario di risultare in regola con i versamenti contributivi dei propri dipendenti e di certificare periodicamente l'avvenuto pagamento dei contributi assicurativi e previdenziali e la regolare corresponsione delle retribuzioni ai lavoratori; l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere in qualsiasi momento la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento. In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo, accertata dal Comune o ad esso segnalata dall'ispettorato del lavoro. Il Comune medesimo comunica al concessionario, e se del caso anche all'ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata. In caso di inottemperanza grave e reiterata

agli obblighi precisati nel presente articolo è facoltà dell'Amministrazione appaltante di risolvere unilateralmente il rapporto contrattuale.

#### **Art. 10 - OSSERVANZA DI NORME IN MATERIA DI SICUREZZA**

1. Il concessionario è tenuto all'osservanza delle disposizioni dettate dal D. Lgs 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 11 - SUBAFFIDAMENTO**

1. Il concessionario non potrà, pena la risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione definitiva, cedere ad altri in tutto o in parte il contratto di concessione.

#### **Art. 12 - CONTROLLI E VIGILANZA IN CORSO DI ESECUZIONE**

1. Il Comune si riserva la facoltà di far eseguire da proprio personale, in qualsiasi momento, controlli e verifiche, al fine di accertare che il contratto di concessione ed i servizi da svolgere nei locali concessi avvengano nel rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al presente Capitolato nonché del contratto di concessione e relativi allegati.
2. Gli incaricati delle verifiche ed ispezioni redigono apposito verbale con il quale vengono poste in evidenza le manchevolezze, i difetti e le inadempienze rilevati, nonché le proposte e le indicazioni che ritengono necessarie per gli ulteriori interventi del Comune. Le verifiche ed ispezioni sono effettuate alla presenza di incaricati del concessionario. Il concessionario che durante l'esecuzione del rapporto concessorio dà motivo a più rilievi per negligenze ed inadempienze nell'osservanza delle clausole contrattuali, può essere soggetto a diffida e/o a richiami. Le diffide di cui al presente articolo sono comminate dal responsabile del procedimento.

#### **ART. 13 – STIPULA DEL CONTRATTO**

1. In relazione alla concessione del servizio verrà stipulato apposito contratto, nella forma pubblica amministrativa, previa costituzione di cauzione definitiva.
2. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione dello stesso, ivi comprese quelle di registrazione, sono ad esclusivo carico del concessionario.
3. La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria di cui all'art. 93 del DLgs.vo 50/2016 da parte della Stazione appaltante che aggiudica la gara al concorrente che segue nella graduatoria.

#### **Art. 14 - PENALITA'**

1. Per ogni violazione degli obblighi contrattuali e per ogni caso di tardiva o incompleta esecuzione del servizio, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare nei confronti del concessionario una penale da una misura minima pari ad euro 100,00 ad una misura massima pari a euro 1.000,00, in dipendenza della gravità del caso.
2. L'applicazione della penalità sarà preceduta da formale contestazione dell'inadempienza, contro la quale il concessionario dovrà presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla notifica della contestazione.
3. Il Comune, fatta salva la prova di maggior danno, procederà al recupero delle penalità anche mediante ritenuta sulla cauzione che, in quest'ultimo caso, dovrà essere reintegrata entro i 15 giorni successivi alla data del prelievo.
- 4.

## **ART. 15 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – DECADENZA DELLA CONCESSIONE**

1. Nel caso di inosservanza e/o inadempienza del concessionario agli obblighi e/o condizioni del presente capitolato e del contratto di concessione, l'Amministrazione comunale invierà al concessionario stesso diffida ad adempiere entro il termine di 24 ore, e/o contestazione di addebiti con termine a contro dedurre di 10 giorni.
2. Trascorso inutilmente detto termine, l'Amministrazione comunale potrà, a seconda della gravità dell'inadempienza:
  - a. applicare una sanzione a titolo di penalità;
  - b. avviare la procedura di decadenza della concessione.
3. Oltre a quanto è genericamente previsto dall'art. 1453 del Codice Civile per i casi di inadempimento delle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione immediata del contratto per inadempimento, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, le seguenti fattispecie:
  - a. mancato avvio del servizio di asilo nido o attivazione di servizio diverso,
  - b. interruzione del servizio per causa a sé imputabili;
  - c. perdita di uno o più requisiti indispensabili richiesti dalla normativa regionale di settore vigente, compreso il mancato rispetto dello standard di personale richiesto dall'accREDITAMENTO del servizio;
  - d. inadempienza nei confronti di quanto previsto nei contratti collettivi di lavoro;
  - e. utilizzo di personale privo dei requisiti prescritti;
  - f. omissione del pagamento al prestatore di lavoro delle retribuzioni dovute nonché di versamento dei contributi previdenziali ed assistenziali dovuti per legge;
  - g. violazione delle disposizioni di legge in materia di prevenzione degli infortuni, assistenza e previdenza dei lavoratori impiegati nell'esecuzione del servizio oggetto di concessione;
  - h. contravvenzione al divieto di cessione del contratto e di subconcessione;
  - i. mancato reintegro della cauzione contrattuale ai sensi del presente C.S.A.;
  - j. mancata esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria dei locali e ordinaria e straordinaria degli arredi ed attrezzature richiesti dall'Amministrazione per il mantenimento del buon stato manutentivo di tutti i beni immobili e mobili consegnati;
  - k. in tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite in modo difforme dalle disposizioni di cui all'art. 3, comma 8 della legge 136/2010,
  - l. mancate o insufficienti controdeduzioni ad inadempienze contestate successive alla terza nel periodo di validità della concessione.
4. Nelle ipotesi sopra indicate il contratto sarà risolto di diritto, con effetto immediato, a seguito di dichiarazione dell'Amministrazione comunale, in forma di lettera raccomandata, di avvalersi della clausola risolutiva. La risoluzione del contratto per colpa del concessionario comporta, altresì, che il concessionario non potrà partecipare alla successiva gara per la gestione del servizio o concessione degli spazi oggetto del presente capitolato, indetta dall'Amministrazione Comunale.
5. La risoluzione del contratto per colpa del concessionario comporta l'obbligo da parte dello stesso al risarcimento danni, con conseguente incameramento della cauzione da parte dell'amministrazione comunale, fatto salvo il maggior risarcimento dei danni. L'esecuzione in danno non esclude eventuali responsabilità civili e penali dell'impresa.
6. Il Comune in caso di risoluzione del contratto, potrà anche rivalersi sul deposito cauzionale prestato per:
  - a. far fronte alle spese conseguenti al ricorso a terzi soggetti, necessario per limitare gli effetti dell'inadempimento e impedire l'interruzione del servizio;
  - b. coprire le spese di indizione di una nuova gara per la concessione degli spazi o l'affidamento del servizio;
  - c. soddisfarsi per il pagamento delle penalità contestate e non versate dal concessionario.

**Art. 16 – CESSAZIONE, REVOCA D’UFFICIO, RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO**

1. Qualora ricorrano le ipotesi contemplate all’art. 176 del Dlgs.vo 50/2016, sarà facoltà dell’Amministrazione comunale cessare, revocare, risolvere per inadempimento la concessione con le modalità previste nell’articolo citato.

**ART. 17 – REVOCA DELLA CONCESSIONE:**

1. L’Amministrazione Comunale, si riserva la facoltà di procedere alla revoca della concessione per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, mutazione della situazione di fatto e nuova valutazione dell’interesse pubblico originario. L’atto di revoca verrà inviato con congruo anticipo e comunque almeno sei mesi prima della data prevista per la riconsegna dell’immobile.

**ART. 18 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER ECCESSIVA ONEROSITÀ**

1. Il concessionario potrà richiedere la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta per il verificarsi di avvenimenti straordinari ed imprevedibili da dimostrare con dati inconfutabili. L’Amministrazione si riserva la facoltà di accettare la domanda purché presentata almeno 9 (nove) mesi prima della presunta data di risoluzione del contratto individuata dal concessionario;

**Art. 19 - RESPONSABILITA’**

1. Il concessionario solleva e rende indenne l’Amministrazione comunale da ogni responsabilità derivante da danni a persone e/o a cose in relazione allo svolgimento del servizio e/o all’utilizzo dell’immobile concesso

**Art. 20 - NORME DI RINVIO**

1. Il servizio oggetto del presente appalto è regolato, per quanto non previsto dal presente capitolato, dalle norme di legge vigenti in materia. Si fa inoltre rinvio e si intendono recepite tutte le specifiche progettuali anche riferite ai servizi migliorativi, migliorie attrezzature e servizi ed all’inserimento di volontari, presentate in sede di gara di cui all’elaborato progettuale conservato in atti e che verrà allegato al contratto per costituirne parte integrante ed essenziale.

**Art. 21 - CONTROVERSIE**

1. Per le controversie che dovessero insorgere relativamente al contratto per la concessione del servizio in oggetto è competente il foro di Milano.