

**CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI DEL POLO INTEGRATO - CIG N. 945670717E**  
**CAPITOLATO SPECIALE**

**Oggetto della concessione**

Concessione in uso dei locali del Polo Integrato posto nel Comune di Scandicci (FI) in Via Galileo Galilei n. 31, per le finalità e gli obiettivi indicati nel successivo paragrafo *'Caratteristiche principali della gestione del Polo Integrato'*.

**Inquadramento territoriale**

L'immobile è situato nel Comune di Scandicci fra la Via Luzi (a Nord-Est), la via Galileo Galilei (a Nord-Ovest) e la Via Fabrizio de Andrè (a Sud-Ovest), nelle immediate vicinanze del tracciato della linea 1 della Tramvia Firenze SMN – Scandicci, a breve distanza dalla Stazione Tranviaria "Resistenza". La struttura, di recente edificazione (2014), si inserisce all'interno di un contesto urbanistico formato da aggregati prevalentemente residenziali, posto nelle immediate vicinanze del palazzo comunale di Scandicci e dell'istituto di istruzione secondaria superiore B. Russell-Newton.

**Inquadramento catastale**



Comune nel foglio di mappa **16** dalle seguenti particelle:

- **2692 sub. 1** – Categoria C/3 cl. 7, consistenza mq. 54, rendita Euro 423,91, Via Galileo Galilei n. 31, p. Terra – laboratorio per arti e mestieri;
- **2692 sub. 2** – Categoria C/3 cl. 7, consistenza mq. 57, rendita Euro 4447,46, Via Galileo Galilei n. 31, p. Terra – laboratorio per arti e mestieri;
- **2692 sub. 3** – Categoria C/3 cl. 7, consistenza mq. 39, rendita Euro 306,16, Via Galileo Galilei n. 31, p. Terra – laboratorio per arti e mestieri;
- **2692 sub. 4** – Categoria C/3 cl. 7, consistenza mq. 39, rendita Euro 306,16, Via Galileo Galilei n. 31, p. Terra – laboratorio per arti e mestieri;
- **2692 sub. 5** – Categoria C/3 cl. 7, consistenza mq. 51, rendita Euro 400,36, Via Galileo Galilei n. 31, p. Terra – laboratorio per arti e mestieri;
- **2692 sub. 6** – Categoria C/3 cl. 7, consistenza mq. 54, rendita Euro 423,91, Via Galileo Galilei n. 31, p. Terra – laboratorio per arti e mestieri;
- **2692 sub. 7** – Bene comune non censibile (resede) a comune dei subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 e 9, Via Galileo Galilei n. 31, p. Terra ;
- **2692 sub. 8** – Categoria B/5 cl. 2, consistenza mc. 9570, rendita Euro 19.769,99, Via Galileo Galilei n. 31, p. T-1 – laboratorio scientifico;
- **2692 sub. 9** – Categoria D/1, rendita Euro 110,00, Via Galileo Galilei n. 31, p. T – cabina elettrica;
- **2692 sub. 10** – Bene comune non censibile (locale misure) a comune dei subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 e 9, Via Galileo Galilei n. 31, p. Terra;
- **2692 sub. 11** – Bene comune non censibile (locale tecnico) a comune dei subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 e 9, Via Galileo Galilei n. 31, p. Terra;
- **2692 sub. 12** – Bene comune non censibile (corridoio) a comune dei subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 e 9, Via Galileo Galilei n. 31, p. Terra;
- **2692 sub. 13** – Bene comune non censibile (locale tecnico) a comune dei subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 e 9, Via Galileo Galilei n. 31, p. Terra;
- **2692 sub. 14** – Bene comune non censibile (locale tecnico) a comune dei subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 e 9, Via Galileo Galilei n. 31, p. Terra.

Aree in uso temporaneo al Comune di Scandicci con termine del diritto d'uso (identificate con coloritura gialla nell'estratto di mappa – fig. 1 sopra riportato):

Al momento attuale sono temporaneamente comprese nel complesso immobiliare anche alcune aree, esterne al predetto compendio, concesse al Comune di Scandicci, dalle relative proprietà, in diritto d'uso temporaneo, per destinarle a pertinenze del Polo Integrato, con termine del diritto d'uso alla data di ritiro dei titoli abilitativi edilizi relativi alle opere previste nelle Aree di Trasformazione urbanistica TR 04c e TR 04c-bis, i cui Piani Particolareggiati sono stati rispettivamente approvati con le Deliberazioni del Consiglio Comunale di Scandicci n. 20 del 30.01.2020 e n. 20 del 14.03.2013 che si intendono qui integralmente richiamate, oppure alla scadenza del termine di validità del progetto Guida relativo all'Area di Trasformazione TR 04c-bis; tali aree dovranno essere retrocesse dal Comune di Scandicci

alle relative proprietà al termine del diritto d'uso, a seguito di semplice richiesta scritta dei relativi proprietari, e pertanto le stesse vengono concesse in uso temporaneo al concessionario fino alla data di retrocessione sopra indicata.

Le aree concesse in uso temporaneo sono evidenziate con coloritura gialla nell'estratto di mappa – fig. 1 sopra riportato ed identificate al Catasto Terreni del Comune di Scandicci nel foglio di mappa n. **16** dalle seguenti particelle:

- **2809** - sem irr arb di cl. 2, mq. 754, R.D. € 5,84, R.A. € 4,67, per porzione;
- **2810** - sem irr arb di cl. 2, mq. 146, R.D. € 1,13, R.A. € 0,90;
- **2811** - sem irr arb di cl. 2, mq. 161, R.D. € 1,25, R.A. € 1,00;
- **2812** - sem irr arb di cl. 2, mq. 94, R.D. € 0,73, R.A. € 0,58;
- **2813** - sem irr arb di cl. 2, mq. 222, R.D. € 1,72, R.A. € 1,38;
- **2814** - sem irr arb di cl. 2, mq. 233, R.D. € 1,81, R.A. € 1,44;
- **2815** - sem irr arb di cl. 2, mq. 385, R.D. € 2,98, R.A. € 2,39;
- **2816** - sem irr arb di cl. 2, mq. 79, R.D. € 0,61, R.A. € 0,49;
- **2817** - sem irr arb di cl. 2, mq. 41, R.D. € 0,32, R.A. € 0,25;
- **2604** - sem irr arb di cl. 2, mq. 535, R.D. € 4,14, R.A. € 3,32;
- **2605** - sem irr arb di cl. 2, mq. 365, R.D. € 2,83, R.A. € 2,26;
- **2602** - sem arb di cl. 2, mq. 170, R.D. € 0,92, R.A. € 0,40;
- **2601** - sem arb di cl. 2, mq. 450, R.D. € 2,44, R.A. € 1,05, per porzione;
- **2590** - sem irr arb di cl. 2, mq. 3, R.D. € 0,02, R.A. € 0,02;
- **2598** - sem arb di cl. 2, mq. 559, R.D. € 3,03, R.A. € 1,30, per porzione;

#### Descrizione dell'immobile

L'edificio polivalente è strutturato su due livelli fuori terra per una SUL totale di circa mq. 3.350. Lo sviluppo planimetrico ad "E" consente una maggiore visibilità dei locali destinati ad atelier, collocati sulle estremità nord dei corpi edilizi disposti a pettine; i laboratori sono dislocati negli ambienti più protetti del piano terra, con accesso diretto all'esterno, ed al piano primo.

Il piano terra (SUL di circa 1.950 mq) è accessibile da un solo punto, per un'efficace sorveglianza su utenti e macchinari, che introduce alla hall dalla quale si dirama il tessuto connettivo; i corridoi sono disposti a formare una "H" per garantire ai laboratori l'affaccio diretto sull'esterno con ricadute positive in termini di comfort (aerazione e illuminazione naturale) e di sicurezza. A questo livello si trovano due laboratori di circa 50 mq. ciascuno e sei laboratori di circa 70 mq. ciascuno, quattro dei quali dotati di pareti mobili (d'arredo) che consentono la configurazione di due aule doppie da 140 mq ciascuna, sei atelier (incubatori d'impresa), la hall d'ingresso, due stanze per docenti, vari magazzini e ripostigli, oltre ai servizi igienici. I laboratori e le sale polifunzionali si aprono sul perimetro dell'edificio e sono

schermati da idonei pannelli microforati per ovviare all'abbagliamento solare. I locali adibiti a magazzini sono accessibili direttamente dall'esterno.

Al piano primo (SUL di circa 1.400 mq) si accede tramite un vano scala/ascensore collocato all'interno dell'edificio in posizione centrale e due scale di sicurezza esterne in carpenteria metallica; questo livello comprende laboratori, magazzini, sale polifunzionali, i servizi igienici ed una zona comune, il tutto disposto a formare un 'C' sulle due ali del complesso; nella parte centrale si trova un'ampia terrazza.

La struttura portante dell'edificio è costituita da intelaiatura in travi e pilastri in cemento armato con fondazione a platea, sempre in cemento armato. La struttura orizzontale del piano terreno è costituita da solai con soletta di completamento in cemento armato; i solai del piano primo e di copertura sono stati realizzati con getto di completamento in opera. La struttura di sostegno dei pannelli di rivestimento è realizzata in carpenteria metallica fissata alla struttura in cemento armato.

Le scale di collegamento interne sono in cemento armato, mentre le scale esterne di collegamento sono in carpenteria metallica.

La portanza dei solai è stata calcolata in maniera differenziata, in relazione alla destinazione d'uso prevista, per carichi variabili da 4 a 6 KN/mq.

I tamponamenti esterni sono realizzati con pannelli di polistirene, con interconnesso strato di lana di roccia, alternati ad ampie porzioni finestrate con infissi vetrati apribili a vasistas; le chiusure perimetrali sono rivestite con un sistema di pannelli microforati.

Le coperture praticabili sono pavimentate con grès porcellanato, in parte trattate a tetto-giardino; il sistema di verde estensivo pensile, a basso fabbisogno nutritivo, fornisce ricadute positive in termini di isolamento termico dell'edificio.

I locali sono pavimentati con materiali con idonea resistenza all'urto e classe di resistenza al fuoco, così come le porte.

**Per una migliore descrizione dell'immobile e della documentazione tecnica relativa al medesimo si rimanda all'elaborato '*Documentazione tecnica edificio*' con relativi allegati.**

#### **Accessibilità**

L'edificio è accessibile e fruibile - ai sensi della L. 13/89 e relativo DM 236/89, e ai sensi del DPR 503/96 – grazie ad un connettivo molto ampio, a collegamenti orizzontali e verticali opportunamente studiati per persone con ridotta o impedita capacità motoria.

L'edificio è dotato di un impianto elevatore tipo ascensore nel blocco scale interno.

#### **Dimensionamento e riferimenti normativi**

L'intervento è configurato nel rispetto della normativa vigente al momento della sua costruzione in materia di edilizia scolastica e di prevenzione incendi.

L'edificio è dimensionato per una presenza massima di circa 500 persone; le superfici ed i relativi servizi sono proporzionati per tale afflusso.

Il sistema di collegamenti orizzontali, verticali e di uscite di sicurezza è stato progettato nel rispetto della normativa in materia di prevenzione incendi vigente all'epoca della costruzione dell'edificio.

#### **Impianti**

Il collegamento finale alla rete impiantistica dei gestori dei servizi, con gli eventuali adeguamenti impiantistici, é a carico del concessionario.

L'alimentazione elettrica del complesso é fornita in Media Tensione; all'interno della struttura é presente una cabina di trasformazione MT/BT con idoneo trasformatore di potenza – distinta al catasto fabbricati del comune di Scandicci al foglio 16 particella 2692 sub. 9 – sulla quale é stata costituita una servitù di elettrodotto a favore di ENEL Distribuzione per l'allestimento ed il mantenimento della cabina di trasformazione e per la posa degli elettrodotti per il collegamento alle reti esistenti di media e bassa tensione (Scrittura privata autenticata dal Notaio dott.ssa Elisabetta Giotti con repertorio n. 43645 del 22/04/2016 e repertorio n. 43651 del 3/05/2016 trascritta a Firenze il 10/05/2016 al Reg. Gen. 17092 e Reg. Part. 11478).

#### **Caratteristiche principali della gestione del Polo Integrato**

L'attività svolta nella struttura dovrà contribuire, in maniera sostanziale, alla qualificazione del territorio in termini di sviluppo economico e sociale, rafforzando il livello imprenditoriale delle conoscenze su ambiti tematici estremamente distintivi, con particolare attenzione agli aspetti occupazionali.

L'obiettivo primario é il sostegno ai processi di sviluppo locale attraverso l'erogazione di un sistema integrato di servizi informativi, formativi e di assistenza/accoglienza, finalizzati al rafforzamento o alla promozione e creazione di imprese e di iniziative di lavoro autonomo (*scouting d'impresa*), a sostegno, innovazione e sviluppo della piccola e media impresa e dell'artigianato.

Di rilievo dovrà essere inoltre la capacità di “*integrazione*” della struttura in sinergia e interrelazione con il territorio, mantenendo, con questo e con le sue realtà imprenditoriali più vivaci, un dialogo costante finalizzato ad interpretarne le esigenze e ad intercettarne le potenzialità di crescita per generare opportunità di sviluppo economico.

#### **Durata della concessione**

La concessione avrà durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di consegna del bene, eventualmente rinnovabili per una sola volta di pari durata, previa apposita istanza di rinnovo da parte del concessionario presentata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza da accogliere con atto espresso dell'Amministrazione Comunale, fatta salva la facoltà per questa ultima di rivedere le condizioni di assentimento.

E' esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme riferite ai contratti di locazione.

Gli impianti realizzati e le altre opere installate dal concessionario al fine di migliorare la funzionalità dell'edificio, resteranno di proprietà comunale, senza il pagamento di alcun onere o di indennità a qualsiasi titolo richiesta.

#### **Canone**

Il concessionario, ad iniziare dalla data di consegna del bene, dovrà corrispondere al Comune il canone offerto in sede di gara.

Si intendono escluse dal canone, ed a carico del concessionario, tutte le spese inerenti la gestione dell'immobile e la conduzione dei relativi impianti, nessuna esclusa, ed in particolare:

- le spese per utenze (acqua, gas, energia elettrica, telefonia, ecc.) e per riscaldamento e condizionamento dei locali;
- le spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti e per la loro conduzione ivi compresa la centrale termica (caldo-freddo).

L'importo del canone sarà adeguato annualmente all'incremento del costo della vita desunto dagli indici ISTAT a partire dall'inizio del secondo anno di concessione.

Il canone annuo dovrà essere corrisposto, inderogabilmente, in due rate semestrali anticipate di pari importo, entro l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di decorrenza del semestre.

Il canone dovrà essere versato entro le relative scadenze presso la Tesoreria Comunale senza necessità di ulteriori richieste in merito; il mancato pagamento totale o parziale anche di una rata del canone costituirà presupposto per la messa in mora del concessionario.

In caso di ritardato pagamento verranno applicate le penalità previste al successivo paragrafo '*Penalità*' del presente capitolato.

In caso di ritardo che si protragga per oltre 60 giorni il Comune potrà procedere alla risoluzione di diritto con conseguente decadenza nella concessione, come previsto al successivo paragrafo '*Risoluzione del contratto e decadenza dalla concessione*' del presente capitolato, fermo restando l'obbligo del pagamento delle rate già maturate e degli eventuali ulteriori danni.

Al recupero delle somme dovute a titolo di risarcimento dei danni, l'Amministrazione comunale potrà procedere rivalendosi sul deposito cauzionale di cui al successivo paragrafo '*Cauzione definitiva*', salvo ogni azione per i maggiori danni.

### **Impegni e doveri del concessionario**

Sono posti a carico del concessionario:

- tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura agli standard tecnici, igienico-sanitari e di sicurezza finalizzate allo svolgimento delle attività previste;
- l'acquisto e/o la fornitura e la messa in opera degli arredi, delle attrezzature, degli strumenti necessari alla gestione del locale e allo svolgimento delle attività;
- le spese di ordinaria manutenzione dei locali, quelle per le utenze e quelle dirette a recuperare l'utilità dei beni andate perdute per cause connesse all'uso e godimento dello stesso;
- la realizzazione a proprie spese di tutti gli interventi che si rendessero necessari a seguito di disposizioni normative tempo per tempo vigenti;
- la realizzazione di tutti gli interventi, anche di manutenzione straordinaria, che per esigenze del concessionario si renderanno eventualmente necessari per una diversa partizione o uso dell'immobile e delle relative strutture rispetto allo stato di consegna;
- il mantenimento dell'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da



poterlo riconsegnare al concedente, al termine della concessione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso; in caso di deterioramento dell'immobile, imputabile a dolo o a colpa del concessionario, esso è tenuto alla remissione in pristino o al risarcimento del danno per equivalente;

- l'uso e gestione dell'immobile in modo idoneo, lecito e conforme ai fini per il quale è stato concesso;
- l'ottenimento di tutti i permessi, nulla osta, autorizzazione o quanto altro occorra per lo svolgimento delle attività nella struttura;
- l'assunzione a proprio totale carico di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.lgs 9/4/2008 n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in materia.

### **Arredi e attrezzature**

Il concessionario ha l'obbligo di dotare l'immobile, a sua cura e spese, di tutte le attrezzature e degli arredi necessari allo svolgimento delle attività autorizzate.

Tutte le forniture e la posa in opera delle attrezzature, delle macchine e degli arredi dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte, nel rispetto delle normative vigenti e compatibili con le caratteristiche tecniche e con i sovraccarichi ammissibili per l'edificio.

La manutenzione ordinaria, la sostituzione e integrazione delle attrezzature e dell'arredamento, dovranno essere effettuate dal concessionario a proprie cure e spese, restando lo stesso obbligato a garantire che le dotazioni predette siano sempre mantenute nelle migliori condizioni di efficienza, funzionalità e ad un adeguato livello di decoro estetico.

### **Migliorie e modalità di svolgimento dei lavori.**

Il concessionario, una volta entrato in possesso del bene, potrà in ogni tempo proporre migliorie all'edificio e agli impianti al fine di renderli più funzionali e fruibili, secondo progetti che l'Amministrazione Comunale si riserva di esaminare ed approvare.

Tali interventi restano ad esclusivo carico del concessionario che, alla scadenza della concessione, nulla potrà chiedere quale corrispettivo per il miglioramento apportato.

Tali lavori dovranno essere affidati da parte del concessionario a professionisti ed imprese di comprovata fiducia e solidità e realizzati a perfetta regola d'arte, nel rispetto delle normative vigenti; il concessionario è responsabile nei confronti dell'Amministrazione Comunale per la corretta esecuzione dei predetti interventi.

### **Vigilanza del Comune di Scandicci**

Il Comune, allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione dell'immobile concesso, si riserva il diritto di compiere, attraverso propri funzionari e tecnici, ogni ispezione e controllo degli immobili e degli impianti.

Può altresì esigere che siano effettuati gli interventi che, ai sensi di quanto previsto nel

presente capitolato, sono a carico del concessionario e la cui omissione potrebbe pregiudicare la normale conservazione dell'immobile.

Al fine di verificare la realizzazione di quanto previsto nella proposta presentata in sede di gara, o degli interventi successivamente autorizzati, il Comune potrà disporre rilievi e ispezioni e richiedere eventuale documentazione.

Potrà altresì verificare il livello di apprezzamento da parte dell'utenza circa la qualità dei servizi offerti dal concessionario; il Comune potrà procedere in proprio, oppure avvalendosi di risorse esterne, alla realizzazione di apposite indagini di gradimento.

L'esito delle suddette indagini verrà comunicato al concessionario; nel caso siano riscontrate valutazioni prevalentemente negative circa uno o più aspetti dei servizi offerti, la comunicazione conterrà l'espressa contestazione dei problemi lamentati dall'utenza e la relativa richiesta di adozione da parte del concessionario di provvedimenti per la soluzione dei problemi stessi.

Il concessionario dovrà comunicare al Comune i provvedimenti adottati.

#### **Avvio dell'attività**

L'inizio delle attività di funzionamento del Polo integrato dovrà avvenire entro 180 giorni dalla data di consegna del bene, salvo diverso accordo tra le parti opportunamente motivato.

Il ritardo nell'avvio delle attività, senza giustificato motivo, comporta l'applicazione di una penalità, nella modalità prevista al successivo paragrafo '*Penalità*'.

Decorsi 60 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente capoverso, il Comune, previa diffida ad adempiere nei confronti del concessionario, potrà procedere alla risoluzione del contratto come previsto al successivo paragrafo '*Risoluzione del contratto e decadenza dalla concessione*', salvo diritto agli eventuali maggiori danni da parte dell'Amministrazione.

Al recupero delle somme dovute a titolo di risarcimento dei danni, l'Amministrazione Comunale potrà procedere rivalendosi sul deposito cauzionale di cui al successivo paragrafo '*Cauzione definitiva*', salvo ogni azione per i maggiori danni.

#### **Responsabilità del concessionario**

Il concessionario è responsabile di qualsiasi danno ed inconveniente causati direttamente all'Amministrazione comunale o a terzi dalle imprese esecutrici dei lavori e della posa in opera degli arredi, dal personale addetto al servizio e di ogni altro danno ed inconveniente dipendente dalla gestione del servizio stesso.

#### **Cauzione definitiva**

Ai sensi dell'art. 103 del D. Lgs. 50/2016 "l'appaltatore per la sottoscrizione del contratto deve costituire una garanzia, denominata "garanzia definitiva" a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'articolo 93, commi 2 e 3, pari al 10%



dell'importo contrattuale e tale obbligazione è indicata negli atti e documenti a base di affidamento di lavori, di servizi e di forniture” a garanzia degli oneri per il mancato od inesatto adempimento del contratto, nei seguenti modi:

- Ricevuta del Tesoriere Comunale, comprovante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale, da effettuarsi alla Tesoreria Comunale del Comune di Scandicci presso la Banca Intesa Sanpaolo, Agenzia di Via Pantin 1 Scandicci, in assegni circolari o titoli del debito pubblico, o garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, ai sensi dell'art. 54 del RD 827/1924 e sue modifiche ed integrazioni.

*oppure:*

- contabile del bonifico bancario sul Conto generale della Tesoreria del Comune di Scandicci IBAN: IT28Y0306938085100000046001;

*oppure:*

- Fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da aziende di credito o compagnie autorizzate ai sensi della vigente normativa in materia, nonché da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. L.vo 01.09.93 n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione economica. La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve avere la validità di un anno decorrente dalla data di presentazione dell'offerta e deve prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del Codice Civile e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta di questa Amministrazione.

Tale cauzione è prestata a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, dell'eventuale risarcimento dei danni, nonché del rimborso delle somme che l'Amministrazione Comunale dovesse eventualmente sostenere per fatti imputabili al concessionario.

Resta ferma la possibilità di agire per i maggiori danni.

Qualora il Comune debba avvalersi della cauzione, in tutto o in parte, il concessionario è obbligato a reintegrare la cauzione stessa entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta dell'Amministrazione, pena la risoluzione del contratto per inadempimento e la conseguente decadenza nella concessione.

### **Assicurazioni**

Il concessionario, prima della consegna del bene, è obbligato a stipulare, pena la risoluzione del contratto sottoscritto per inadempimento e conseguente decadenza nell'aggiudicazione, una polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso terzi e prestatori d'opera a copertura di tutti i danni che il concessionario stesso, i suoi collaboratori o il personale che presti servizio a qualsiasi titolo nella struttura, possano provocare a terzi nello svolgimento delle attività regolamentate dalla concessione.

La polizza RCT/O richiesta dovrà:

- avere un massimale per sinistro pari ad almeno € 3.000.000,00 (tremilioni virgola zero zero) unico;
- avere come descrizione del rischio assicurato l'attività oggetto della concessione.

In alternativa a quanto sopra previsto, qualora l'aggiudicatario è in possesso di una copertura di Responsabilità Civile verso Terzi per le attività dallo stesso svolte, potrà essere emessa un'appendice integrativa del contratto di assicurazione in essere con la descrizione di quanto previsto dalla Concessione stessa; tale appendice dovrà riportare i massimali sopra richiesti, riferiti al contratto.

Dovrà altresì essere sottoscritta apposita polizza Incendio per il Rischio Locativo con capitale assicurato pari ad almeno € 4.290.000,00 (quattromilioniduecentonovantamila virgola zero zero), con aggiunta della garanzia Ricorso Terzi da Incendio con massimale pari ad almeno € 1.500.000,00 (unmilione CINQUECENTOMILA virgola zero zero).

In ogni caso nelle polizze dovrà essere esplicitato che il Comune di Scandicci è considerato terzo, a tutti gli effetti, così come i suoi amministratori e dipendenti. Resta ferma l'intera responsabilità del Concessionario firmatario del contratto anche per danni coperti o non coperti e/o per danni eccedenti i massimali assicurati dalle polizze sopra indicate.

Nel caso in cui le polizze prevedano scoperti e/o franchigie per sinistro, queste dovranno essere gestite dalla Compagnia e non potranno essere in alcun modo opposte al Comune o al terzo danneggiato, rimanendo pertanto a carico della ditta assicurata.

L'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture prestate dal contratto di assicurazione (incompletezza/assenza di garanzie o presenza di eventuali sotto limiti di indennizzo per talune tipologie di danni) non esonererà in alcun modo il Concessionario firmatario del contratto da responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad esso imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo allo stesso la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati; il Comune concedente verrà quindi sempre tenuto indenne per eventuali danni imputabili al Concessionario che prenderà in gestione quanto previsto dalla concessione e non coperti dalla polizza assicurativa.

#### **Stipulazione del contratto**

Il contratto viene stipulato secondo quanto previsto dall'art. 32 comma 14, D.Lgs n. 50/2016 e dalla normativa comunale vigente.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali e consequenziali, nessuna esclusa, che dovranno essere dallo stesso versate nella misura e secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale e preventivamente comunicate.

La modifica degli elementi del contratto, quale ad esempio, il canone, sarà definita consensualmente dalle parti mediante scambio di pec.

#### **Personale utilizzato dal Concessionario**

Il concessionario deve osservare nei confronti del personale da lui impiegato le norme e le prescrizioni dei contratti collettivi di lavoro, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione e assicurazione e assistenza dei lavoratori ed assicurare il rispetto della normativa di cui al decreto legislativo 9/4/2008 n. 81.

Tutto il personale che il concessionario assumerà, o utilizzerà con altre forme contrattuali, ed i relativi costi ed oneri restano a carico del concessionario, dando atto che nessun rapporto, responsabilità o onere deriverà a carico del Comune.

#### **Cessione del contratto e modifiche del soggetto concessionario**

Il concessionario non potrà trasferire l'azienda o comunque il ramo di azienda inerente l'attività oggetto della presente gara, o affidare in gestione ad altri l'attività, pena la risoluzione del contratto per inadempimento e la conseguente decadenza nella concessione, salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Qualsiasi variazione di forma giuridica, della compagine sociale o degli organi d'amministrazione che intervenga nel concessionario, deve essere comunicata al Comune entro 30 (trenta) giorni.

In ogni caso durante tutto il periodo contrattuale deve essere garantito che il concessionario, sia che abbia la forma giuridica di impresa individuale sia che abbia forma societaria, sia in possesso dei requisiti di capacità giuridica ed economico-finanziaria previsti nel bando di gara ed in sede di offerta; in caso di perdita momentanea di uno o più dei requisiti, il concessionario dovrà ripristinare le condizioni di rispetto degli stessi nel termine perentorio di 30 (trenta) giorni.

Il mancato rispetto delle disposizioni dei precedenti capoversi del presente paragrafo potrà comportare la risoluzione del contratto per inadempimento e la conseguente decadenza nella concessione, fatta salva ogni azione per i maggiori danni..

In caso di R.T.I. non è consentita alcuna modifica nella composizione del raggruppamento per tutto il periodo contrattuale, fatti salvi i casi previsti dalla legge, a pena della risoluzione del contratto per inadempimento ed alla conseguente decadenza nella concessione, salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

#### **Risarcimento danni**

Nel caso in cui, per i ritardi di avvio delle attività o per il mancato rispetto degli obblighi e dei doveri contrattuali da parte del concessionario, dovessero derivare danni a carico del Comune di Scandicci, ivi compresa la revoca o la perdita di contributi pubblici, l'Amministrazione comunale procederà nei confronti del concessionario, per il risarcimento del danno, rivalendosi anche sul deposito cauzionale di cui al precedente paragrafo *'Cauzione definitiva'*.

#### **Divieto di subaffitto e sub concessione**

E' fatto divieto al concessionario di sub concedere o dare ad altri, a qualsiasi titolo, in godimento i locali affidati in uso, pena la risoluzione del contratto per inadempimento e la conseguente decadenza nella concessione, salvo preventiva ed espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

### **Penalità**

Nel caso in cui nell'esecuzione del contratto si verificano uno o più dei seguenti inadempimenti, verranno applicate le corrispondenti relative penalità:

<b>Inadempimento</b>	<b>Penalità</b>
Ritardo nel pagamento del canone quadrimestrale anticipato rispetto alle scadenze pattuite ed indicate al precedente paragrafo ' <i>Canone</i> ' del presente capitolato	<b>€ 25,00 (venticinque virgola zero zero)</b> ogni giorno di ritardo fino ad al decimo
Ulteriore ritardo nel pagamento del canone quadrimestrale anticipato rispetto alla penalità di cui al punto precedente	<b>€ 50,00 (cinquanta virgola zero zero)</b> ogni giorno di ritardo dall'undicesimo fino al sessantesimo
Ritardo nell'avvio delle attività del Polo rispetto al termine di cui al precedente paragrafo ' <i>Avvio dell'attività</i> ' del presente capitolato	<b>€ 75,00 (settantacinque virgola zero zero)</b> per ogni giorno di ritardo oltre al risarcimento dei danni conseguenti dallo stesso (vedi paragrafo ' <i>Risarcimento danni</i> ')
Ritardo nel rilascio dei locali al termine di cui al successivo paragrafo ' <i>Cessazione degli effetti della concessione</i> ' del presente capitolato	<b>€ 100,00 (cento virgola zero zero)</b> per ogni giorno di ritardo

Al recupero delle somme dovute a titolo di penale, l'Amministrazione Comunale potrà procedere anche rivalendosi sul deposito cauzionale di cui al precedente paragrafo '*Cauzione definitiva*', salvo ogni azione per i maggiori danni.

### **Risoluzione del contratto e decadenza dalla concessione**

Comporterà automaticamente la risoluzione del contratto ex art. 1456 C.C. e la conseguente decadenza dalla concessione il verificarsi di uno dei seguenti episodi di inadempimento:

- perdita di uno o più dei requisiti di capacità giuridica, professionale o economico-finanziaria previsti nel bando di gara ed in sede di offerta o il mancato ripristino dei requisiti stessi nel termine previsto al precedente paragrafo '*Cessione del contratto e modifiche del soggetto concessionario*' del presente capitolato;
- avvio di una procedura di fallimento, liquidazione coatta amministrativa o amministrazione controllata a carico del concessionario;
- sostituzione non autorizzata nell'utilizzo dell'immobile o nello svolgimento dell'attività prevista;
- ritardo nel pagamento del canone semestrale anticipato che si protragga oltre 60 giorni dalla scadenza del termine di pagamento indicata al precedente paragrafo '*Canone*' del

presente capitolato;

- e) violazione del divieto di adibire l'immobile ad usi diversi da quelli indicati nel bando ed in sede di offerta, nel capitolato e nel successivo contratto di concessione stipulato;
- f) mancato reintegro dell'importo della cauzione definitiva nel termine indicato all'ultimo comma del precedente paragrafo '*Cauzione definitiva*' del presente capitolato;
- g) violazione del divieto di sub concessione contenuto nel predente paragrafo '*Divieto di subaffitto e sub concessione*' del presente capitolato.

Previa diffida ad adempiere, intimata per scritto al concessionario entro un termine non inferiore a 30 giorni dal ricevimento della stessa, comporterà la risoluzione del contratto, ex artt.1453 e 1454 del C.C., l'accertamento di un inadempimento diverso da quelli indicati al precedente capoverso del presente paragrafo, tra i quali, a puro titolo esemplificativo:

- a) mancato inizio della gestione entro i termini indicati nel precedente paragrafo '*Avvio dell'attività*' senza giustificato motivo;
- b) gravi carenze nell'esercizio delle attività del Polo Integrato, con violazioni che abbiano comportato la sospensione dell'attività impartita dalle competenti autorità amministrative e/o sanitarie per più di dieci giorni nel corso di un anno solare oppure più di trenta giorni complessivi in tutto il periodo contrattuale;
- c) sostanziale difformità nella gestione da quanto previsto nei progetti presentati in sede di gara e nel successivo contratto di concessione stipulato.

#### **Cessazione degli effetti della concessione**

In qualsiasi caso di cessazione degli effetti della concessione (scadenza, recesso, risoluzione), il concessionario dovrà provvedere, entro 30 (trenta) giorni, al rilascio dei locali che ritorneranno nella piena disponibilità dell'Amministrazione comunale nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno in quel momento, ivi comprese le eventuali migliorie e gli impianti realizzati.

Qualora non ottemperi senza giustificato motivo, sarà tenuto al pagamento delle penalità di cui al precedente paragrafo '*Penalità*' del presente capitolato, oltre all'indennità di occupazione in misura uguale al canone da corrispondere in quel momento.

Al recupero delle somme dovute l'Amministrazione Comunale potrà procedere rivalendosi anche sul deposito cauzionale di cui al precedente paragrafo '*Cauzione definitiva*' del presente capitolato, salvo ogni azione per i maggiori danni.

#### **Norme per la partecipazione alla gara**

Le modalità di partecipazione alla gara sono contenute nel disciplinare di gara.

Il mancato possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara, risultante da eventuali verifiche sulle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nel modulo di autocertificazione, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione provvisoria, fatta salva ogni azione per i maggiori danni.

### **Controversie**

Il Foro di Firenze è competente per le controversie giudiziarie che dovessero insorgere in dipendenza del presente capitolato e del conseguente contratto.

### **Trattamento dei dati personali**

Il Comune di Scandicci dichiara che, in esecuzione agli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente contratto/bando, potrà trattare i dati personali del contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge.

Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e comunque in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati. In qualsiasi momento potrete esercitare i diritti di cui al Regolamento UE 679/2016.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Scandicci.

*Per maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali, il contraente potrà visionare l'apposita Scheda Informativa Privacy disponibile nella documentazione di gara.*

### **Norme finali**

Per quanto non previsto nel presente Capitolato, si fa richiamo al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n° 827, al decreto legislativo n. 50/2016, alle norme del Codice Civile e alle altre leggi e regolamenti vigenti in materia, in quanto applicabili, ivi compresi gli specifici Regolamenti adottati dall'Ente appaltante.

Scandicci, \_\_\_\_\_

Il Dirigente del Settore 2 Servizi Amministrativi  
U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri  
*dott. Simone Chiarelli*