

**PROGETTO TECNICO PER LA CONCESSIONE IN USO DEI LOCALI
DEL POLO INTEGRATO – art. 23 D.Lgs 50/2016.**

Codice CPV 80310000-0 Servizi di istruzione giovani

1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente documento ha per oggetto la Concessione in uso dei locali del Polo Integrato posto nel Comune di Scandicci (FI) in Via Galileo Galilei n. 31.

L'attività da svolgere 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 è 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.

2 - GESTIONE DEGLI SPAZI OGGETTO DI CONCESSIONE

L'affidamento in uso sarà pari a 6 (sei) anni 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.

Il soggetto affidatario della concessione d'uso:

- dovrà sostenere tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura agli standard tecnici, igienico-sanitari e di sicurezza finalizzate allo svolgimento delle attività previste;
- dovrà provvedere all'acquisto e/o alla fornitura e la messa in opera degli arredi, delle attrezzature, degli strumenti necessari alla gestione del locale e allo svolgimento delle attività;
- dovrà sostenere 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;
- dovrà realizzare a proprie spese di tutti gli interventi che si rendessero necessari a seguito di disposizioni normative tempo per tempo vigenti;

- dovrà realizzare 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;
- dovrà mantenere l'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;
- dovrà utilizzare e gestire l'immobile in modo idoneo, lecito e conforme ai fini per il quale è stato concesso;
- dovrà ottenere tutti i permessi, nulla osta, autorizzazione o quanto altro occorra per lo svolgimento delle attività nella struttura;
- dovrà assumere 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.

Per ulteriori specifiche e prescrizioni inerenti l'affidamento in concessione di cui al presente documento, per la descrizione dei locali oggetto di concessione e per la documentazione tecnica degli stessi, si rimanda a quanto contenuto nel documento Capitolato Speciale, ricompreso nella documentazione di gara, che si intende qui richiamato integralmente.

3 – MODALITÀ DI SCELTA DEL CONCESSIONARIO

Trattandosi dell'affidamento del servizio di gestione di spazi che per le loro caratteristiche sono in grado di produrre reddito e quindi di concessione a rilevanza economica, il criterio di scelta del contraente è la procedura negoziata con bando da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa con l'applicazione dei principi di cui al D.Lgs. n. 50/2016 (Codice dei Contratti pubblici).

4 - DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

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 avviare 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.

Al Catasto Terreni del Comune di Scandicci il compendio immobiliare è identificato nel foglio di mappa **16** dal mappale **2692** (evidenziato con bordatura tratteggiata di colore rosso nell'estratto di mappa - fig. 1) e trova corrispondenza al Catasto Fabbricati del medesimo 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.

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 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;

5 - DOCUMENTI INERENTI LA SICUREZZA DI CUI ALL'ART. 26, COMMA 3, D.LGS. N. 81/2008

In riferimento al disposto dell'art. 26, comma 3, D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. concernente l'elaborazione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (DUVRI) per l'affidamento di appalti di forniture e servizi, si precisa che per l'affidamento della concessione in oggetto non sussistono rischi da interferenze con il personale della stazione concedente e, pertanto, non si rilevano costi relativi a misure correlate da attuare.

6 - VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE E CANONE

Il valore annuo della concessione è stimato in € 170.000,00 (euro centosettantamila/00) OLTRE IVA e quindi l'importo complessivo della concessione per l'intero periodo contrattuale di n. 6 (sei) anni, ai sensi degli artt. 35 comma 4 e 167 del D. Lgs. 50/2016 è stimato in € 1.020.000,00 (euro unmilioneventimila/00) OLTRE IVA, per un valore totale complessivo stimato della concessione di € 2.040.000,00 (euro duemilioniquarantamila/00).

La stima sopra riportata ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti entrate per il concessionario il quale assume interamente a proprio carico il rischio di impresa legato alla gestione dei servizi, come definito all'art. 3, comma 1, lettera vv) *concessione di servizi*, D.Lgs 50/2016.

Il canone annuo di € 170.000,00 (euro centosettantamila/00), pari a complessivi € 1.020.000,00 (euro unmilioneventimila/00) per il periodo di 6 (sei) anni, oltre IVA di legge, è da assoggettare a rialzo in sede di gara.

L'importo definitivo dell'affidamento sarà determinato dal prezzo offerto a titolo di canone in sede di partecipazione alla gara e sulla base di tale importo sarà determinata la cauzione definitiva.

Con l'opzione di rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni, il valore complessivo totale stimato è pari a € 2.040.000,00 (euro duemilioniquarantamila/00), oneri fiscali esclusi.

Con la ulteriore proroga tecnica di sei mesi per consentire lo svolgimento delle procedure di gara per l'individuazione del nuovo gestore – concessionario al termine del periodo di concessione, così come previsto dall'art. 106, comma 11, D.Lgs 50/2016, il valore complessivo totale stimato è pari a € 2.125.000,00 (euro duemilionicentoventicinquemila/00), oneri fiscali esclusi.

L'importo definitivo dell'affidamento sarà determinato dal prezzo complessivamente offerto a titolo di canone in sede di partecipazione alla gara e sulla base di tale importo sarà

determinata la cauzione contrattuale definitiva.

Scandicci,

Settore 2 – Servizi Amministrativi
il Dirigente
Dott. Simone Chiarelli